



Halden kommune

”Gransking av disposisjoner i Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS”

1. februar 2012

Oslo, 1. februar 2012

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Lars Erik Fjærtøft'.

Lars Erik Fjærtøft
Partner KPMG Advisory

Innhold

Fortegnelse over juridiske enheter omtalt i rapporten	5
Fortegnelse over personer omtalt i rapporten	8
Fortegnelse over forkortelser benyttet i rapporten	11
1 INTRODUKSJON	14
1.1 Bakgrunn	14
1.2 Mandat	14
1.3 Begrensninger og forbehold	15
1.4 Utført arbeid og metode	15
2 SAMMENDRAG	19
3 VÅRE UNDERSØKELSER	21
3.1 Innledning	21
3.2 Historisk bakgrunn og behovet for ny ishall	28
3.3 Avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS av 8. juni 2007	34
3.4 Vedtak om kommunale bankgarantier	52
3.5 Avtale om ferdigstillelse mellom Halden kommune og ISS av 23. juni 2009	76
3.6 Økonomien i byggeprosjektet og selskapene	84
3.7 Byggesaken	91
4 VURDERINGER	117
4.1 Roller og ansvar	117
4.2 Innledende fase i ombyggingsprosjektet	118
4.3 Formelle avtaler og kommunens oppfølging av vedtak og garantier	119
4.4 Byggesak	120

Fortegnelse over vedlegg

Vedlegg	Beskrivelse
Vedlegg 1	Intervju med Svein Olaussen av 12.oktober 2011
Vedlegg 2	Intervju med Roar Lund av 12.oktober 2011
Vedlegg 3	Intervju med Carl-Victor Sundling av 12.oktober 2011
Vedlegg 4	Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 7. september 2011
Vedlegg 5	Intervju med Arne Vidar Suther av 6. oktober 2011
Vedlegg 6	Intervju med Klaus Offenbergs av 6. oktober 2011
Vedlegg 7	Intervju med Åsmund Bråtekas av 29. august 2011
Vedlegg 8	Intervju med Per Kristian Dahl av 12 oktober 2011
Vedlegg 9	Intervju med Per Egil Pedersen av 29. august 2011
Vedlegg 10	Skriftlig besvarelse på spørsmål fra KPMG til rådmann Per Egil Pedersen av 18. januar 2012
Vedlegg 11	Møtereferat unntatt offentligheten vedrørende videre samarbeid rundt ishallen av 17. juli 2008
Vedlegg 12	E-post fra Martin Vik av 5. september 2011 vedrørende mulige intervjuobjekter
Vedlegg 13	E-postkorrespondanse av 30. november 2011 og 20. desember 2012 mellom KPMG og Halden kommune
Vedlegg 14	E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19. januar 2012
Vedlegg 15	Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Halden Arena AS av 01.desember 2011
Vedlegg 16	Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Halden Ishall AS av 1. desember 2011
Vedlegg 17	Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Comet Halden AS av 1. desember 2011
Vedlegg 18	Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på IK Comet Halden av 1 desember 2011
Vedlegg 19	Brev fra Offenbergs & Grønberg av 13. oktober 2006 vedrørende Halden Ishall
Vedlegg 20	E-post fra Thor Ivar Engebretsen av 3. januar 2012
Vedlegg 21	Betenkning/utredning utarbeidet av Åsmund Bråtekas

Vedlegg	Beskrivelse
Vedlegg 22	Forslag til vedtak utferdiget av Åsmund Bråtekas
Vedlegg 23	Pressemelding fra Halden kommune i Sport NRK Østfold av 2. oktober 2009

Fortegnelse over juridiske enheter omtalt i rapporten

Navn	Beskrivelse, Sted
Advokatfirmaet Planke	Advokatfirma, Halden
AGA	Gasselskap, Oslo
Akerhallen AS	Idrettshall, Molde
Arbeidstilsynet	Offentlig virksomhet, Oslo
AS Stangeskovene	Materialleverandør, Aurskog
Auensen Maskinentreprenør	Entreprenør, Halden
BDO Noraudit	Revisjonsselskap, Oslo
Bøckmann	Leverandør av dører, Fredrikstad
Comet Halden AS	Virksomhet for sportslig utvikling av elite satsingen i Ishockeyklubben Comet Halden, Halden
COWI AS	Rådgivende ingeniørselskap, Oslo
Dak-Konsulenten	Brannmåling, Mosby
Elektriker tjenesten Halden AS	Elektrikerfirma, Halden
ESA	EFTAs overvåkningsorgan, Brussel
F. Jørgensen AS	VVS, Halden
Fornebu arena	Flerbruksarena for sport og underholdning, Fornebu
Fornyings- og administrasjonsdepartementet	Statlig departement, Oslo
Fredrikstad Låsservice AS	Leverandør av låser, Fredrikstad
Fylkesmannen i Østfold	Offentlig virksomhet, Moss
Gimle skole	Barneskole, Halden
Hagmann Entreprenør Norge AS	Entreprenør, Sarpsborg
Halden Brannvesen	Offentlig virksomhet, Halden
Halden Curling Club	Curling Club, Halden
Halden idrettsråd	Virksomhet, Halden

Navn	Beskrivelse, Sted
Halden Ishall AS	Virksomhet for drift av Halden Ishall, Halden
Halden Ishall Eiendom AS	Virksomhet for utbygging av Halden Ishall, Halden
Halden kommune	Kommune i Østfold fylke, Norge
Halden næringsråd	Virksomhet, Halden
Halden sparebank	Bank, Halden
Halden Takstolfabrikk	Taktekker, Halden
Handelsbanken, avdeling Halden	Bank, Halden
Hovedutvalget for bygg, plan og teknisk drift	Utvalg i Halden kommune
Ice Sports AB	Leverandør av rør og styring av kjøleanlegg, Sverige
Ishockeyklubben Comet Halden	Ishockeyklubb, Halden
ISS Facility Services AS	Entreprenør, Oslo
Kynningsrud Prefab AS	Leverandør av stål og betongelementer, Berg i Østfold
Leif Grimsrud AS	Entreprenør, Berg i Østfold
Lux Brannteknologi AS	VVS, Askim
Løkkeberg Puss og Vakuumsug AS	Entreprenør, Borgenhaugen
Multiconsult AS	Rådgivning og prosjektering, Oslo
Norges Curling forbund	Særforbund av Norges Idrettsforbund, Oslo
Norges Idrettsforbund	Norsk idretts øverste organ, Oslo
Norges Ishockeyforbund	Særforbund av Norges Idrettsforbund, Oslo
Offenberg & Grønberg Ingeniørene	Arkitekttjenester, Halden (Selskapet er avviklet)
Rakkestad Energi	Teknisk leverandør, Rakkestad
Riddervolds Byggplanlegging	Byggplanlegging og takstforetak, Halden
SG arkitekter (Stenseth Grimsrud arkitekter AS)	Arkitekttjenester, Halden
Skatt Øst	Offentlig virksomhet, Halden

Navn	Beskrivelse, Sted
Statens Byggtekniske Etat (BE)	Sentral myndighet for det bygningstekniske regelverket, Oslo (Direktoratet for byggkvalitet per 16. september 2011)
Treminutten	Leverandør av brann- og ståldører, Sverige
Ulefoss Bruk	Leverandør av brann- og ståldører, Ulefoss
Ullerøy Byggservice	Leverandør av brann- og ståldører, Borgenhaugen
Wisme Sport Consult	Arkitekt, Sverige
YIT	Teknisk bygginstallatør, Oslo
Økonor	Regnskapsfører, Halden
Østfold kommunerevisjon	Interkommunal revisjonsordning, Rolvsøy
Østfold kontrollutvalg	Utvalg under fylkestinget i Østfold, Sarpsborg

Fortegnelse over personer omtalt i rapporten

Navn	Funksjon/Stilling
Per Johan Andreassen	Varamedlem (1988), Halden Curling Club
Wenche Anker-Rasch	Politiker, Høyre
Jan Bjørneboe	Konserndirektør, ISS
Henrik Bjørneby	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Åsmund Bråtekas	Tidligere formannskapssekretær, nå Kommunalsjef, Halden kommune
Anne Grethe Bremnes	Styremedlem (1988), Halden Curling Club
Asle Ingar Bugdø-Petersen	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Øyvind Bråten	COWI AS
Morten Christoffersen	Politiker, Kristelig folkeparti
Per Kristian Dahl	Tidligere ordfører, Halden kommune
Malvin Eikås	Tidligere styremedlem i Halden Ishall AS
Ulf André Ellingsen	Tidligere styremedlem i Halden Ishall AS og styremedlem (2009) Comet Halden AS
Thor-Ivar Engebretsen	Tidligere nestleder i styret, daglig leder og styreleder i Halden Ishall Eiendom AS. Tidligere styreleder, styremedlem og daglig leder i Halden Ishall AS. Tidligere styreleder i A-lagets styre i Ishockeyklubben Comet Halden. Har vært byggeleder og tidligere ansatt i ISS Facility Services AS.
Per Egil Evensen	Politiker, Fremskrittspartiet
Terje Waldemar Granstrøm	Styremedlem (2009) Comet Halden AS
Rune Gribsrød	Politiker, Sosialistisk Venstreparti
Jon Tore Grimsrud	SG arkitekter
Roy Grønberg	Offenberg og Grønberg Ingeniørene
Silje Haktorson	Rågiver, Multiconsult
Terje Haløgård	ISS Facility Services AS

Navn	Funksjon/Stilling
David Hansen	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Jan Tore Harlyng	Politiker
Stein Øivind Holter	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Thomas Homstvedt	Arbeidstilsynet
Mons Hvattum	Politiker, Sosialistisk Venstreparti
Richard Karlsen	ISS Facility Services AS
Vidar Olav Larsen	Handelsbanken
Jan-Marcus Lilledal	Styremedlem (1988), Halden Curling Club
Jens Petter Lindstrøm	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Markus Linge	SG arkitekter
Rune Hilmar Lorentsen	Varamedlem (1988), Halden Curling Club
Roar Lund	Tidligere styreleder og styremedlem i Halden Ishall AS. Tidligere styremedlem, styreleder og daglig leder i Halden Ishall Eiendom AS. Tidligere styreleder i ishockeyklubben Comet. Kommunestyrerepresentant for Høyre, Halden kommune.
Tormod Lund	Fylkesmannen i Østfold
Jørn Løken	BDO Noraudit
Eirik Milde	Tidligere varaordfører for Høyre, Halden kommune
Leif Thomas Moe	Styremedlem (1988), Halden Curling Club
Jan Aage Moen	Tidligere styreleder, Halden Ishall AS, og styremedlem (2009), Comet Halden AS
Asbjørn Montelius	Leder for Enheten for Plan, byggesak og geodata i Halden kommune.
Jens Åke Näslund	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Knut Jarle Nilsen	ISS Facility Services AS
Trond Nilsen	ISS Facility Services AS

Navn	Funksjon/Stilling
Bjørn Nilson	ISS Facility Services AS
Per Kristian Nordlie	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Klaus Georg Offenbergs	Tidligere styremedlem i Halden Ishall Eiendom AS og Halden Ishall AS. Medeier i Offenbergs & Grønberg Ingeniørene, nå KG Offenbergs ANS
Ole-Marthin Ohlgren	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Svein Birger Olaussen	Gruppeleder for Arbeiderpartiet, Halden kommune
Per Egil Pedersen	Rådmann, Halden kommune
Ann Kristin Pettersen	Styremedlem (1988), Halden Curling Club
Egil Lund Pettersen	Gruppeleder, Fremskrittspartiet, og tidligere daglig leder, Ishockeyklubben Comet Halden
Finn Pettersen	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Svein Aasmoe Riddervold	Riddervold Byggplanlegging
Øyvind Rød	Styremedlem (2009), Comet Halden AS
Bjørn Rønsen	Styremedlem, Halden Ishall Eiendom AS
Ragnar Johannes Sande	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Morten Saxrud	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS
Hilde Stenseth	Styremedlem (1988), Halden Curling Club
Sten Harald Strandberg	Styrenestleder (2009), Comet Halden AS
Sven Stranger	Juridisk rådgiver, Halden kommune
Jostein Stø	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Carl-Victor Sundling	Gruppeleder for Høyre, Halden kommune
Arne Vidar Suther	Tidligere nestleder i styret, styremedlem og daglig leder i Halden Ishall Eiendom AS. I dag daglig leder i Halden Arena AS.
Trond Svenskerud	ISS Facility Services AS
Karl Edvard Syvertsen	Tidligere varamedlem, Halden Ishall AS
Håvard Tafjord	Saksbehandler, byggesak i Halden kommune

Navn	Funksjon/Stilling
Trude Barstad Thoresen	Styremedlem, Halden Ishall Eiendom AS
Stein Viken	Styreleder (2009), Comet Halden AS
Peter Visme	Arkitekt
Jan Wiig	Styreleder, Halden Ishall Eiendom AS
John Christian Marinius Østensvig	Tidligere styremedlem, Halden Ishall AS

Fortegnelse over forkortelser benyttet i rapporten

Forkortelse	Ord/forklaring
Ang.	Angående
Ap	Arbeiderpartiet
BE	Statens Bygningstekniske Etat
Bnr.	Bruksnummer
Ca.	Cirka
D.d.	Dags dato
Dvs.	Det vil si
Eks.	Eksklusiv
Etc.	Et cetera
FDV-dokumentasjon	Instruks for forvaltning, drift og vedlikehold
FrP	Fremskrittspartiet
Gnr.	Gårdsnummer
H	Høyre
HCC	Halden Curling Club
HI AS	Halden Ishall AS
HIE AS	Halden Ishall Eiendom AS

Forkortelse	Ord/forklaring
HK	Halden kommune
I fb.m	I forbindelse med
I.h.h.t	I henhold til
IKCH	Ishockeyklubben Comet Halden
Inkl.	Inkludert
ISS	ISS Facility Services AS
Jf.	Jamfør
KPR	COWI AS - kontroll av prosjekteringen
Kl.	Kommuneloven
Kr.	Kroner
Krf	Kristelig folkeparti
M2	Kvadratmeter
Mht	Med hensyn til
Mill	Million
MNOK	Millioner norske kroner
Mva.	Merverdiavgift
NIHF	Norges Ishockeyforbund
NKR	Norske kroner
NOK	Norske kroner
Org.nr.	Organisasjonsnummer
Pkt.	Punkt
PRO	COWI AS - ansvarlig prosjekterende
Rev.	Revidert
Rev. Br. Konsept	Revidert brannteknisk konsept
S.	Side

Forkortelse	Ord/forklaring
SV	Sosialistisk Venstreparti
TNOK	Tusen norske kroner
UKI	Utvalg for kultur og idrett
Vedr.	Vedrørende
ØKON	Utvalget for Økonomi og Næring

1 Introduksjon

1.1 Bakgrunn

Prosjektet for ombyggingen av Halden Ishall har medført store økonomiske overskridelser og tekniske - og bygningsmessige avvik i forhold til de forutsetningene som kommunestyret la til grunn da saken ble behandlet 26. april 2007. Det er stilt spørsmål til om Halden kommunes rolle har vært en medvirkende årsak til de økonomiske problemene som oppstod rundt ishallen. Halden kommune ønsket med bakgrunn i ovennevnte å gjennomføre en ekstern gransking av saken. Det ble vedtatt i kommunestyret å iverksette gransking og Hovedutvalg for budsjett, finans og økonomisk styring fikk fullmakt til å utarbeide mandat for granskingen.

1.2 Mandat

KPMG ble ved engasjementsavtale av 18. august 2011 engasjert til å bistå Halden kommune med gjennomføring av undersøkelser knyttet til følgende mandat:

"Det vises til store økonomiske overskridelser og tekniske - og bygningsmessige avvik i utbyggingen av Halden ishall i forhold til de forutsetninger som kommunestyret la til grunn når saken ble behandlet i kommunestyret 26. april 2007 hvor den økonomiske rammen for utbyggingen ble fastlagt til 19,8 millioner kroner + merverdiavgift.

Det iverksettes ekstern gransking av de disposisjoner som er foretatt i selskapene Halden Ishall Eiendom AS og Halden Ishall AS. Granskingen skal også omfatte finansieringen og oppfølgingen av byggeprosjektet herunder Halden kommunes håndtering av garantisak, inngåtte avtaler samt byggesaken."

Granskingen finansieres av midler avsatt til Hovedutvalg for budsjett, finans og økonomisk styring med inntil kr. 300.000,-

I konkurransegrunnlagets punkt 2 gis følgende presisering: *"Med disposisjoner menes: Økonomiske disposisjoner i omtalte selskap, samt styrevedtak og oppfølgingen av disse, relatert til ombyggingen av Halden Ishall."*

Undersøkelsene har omfattet perioden KPMG har mottatt dokumentasjon fra Halden kommune. Dokumentasjonen er knyttet til kommunale vedtak for budsjettåret 2007 frem til tidspunktet for våre undersøkelser.

Som vedlegg til konkurransegrunnlaget fra Halden kommune fulgte tre datafiler med dokumentasjon utvalgt og systematisert av Halden kommune. I KPMGs tilbud er det presisert følgende begrensning:

"Vårt arbeid begrenses til forhold innenfor Halden kommunes eget myndighetsområde og vil være begrenset til følgende informasjonskilder:

- *Dokumenter vedlagt i filen "Byggesaksdokumenter"*
- *Dokumenter vedlagt i filen "Dokumentoversikt"*
- *Intervjuer av relevante personer*

1.3 Begrensninger og forbehold

Gitt begrensningene beskrevet i mandatet har vi i samråd med Halden kommune tilbudt å foreta et utvalg av sentrale personer til intervju som besitter informasjon som er vesentlig for belysning av saksforholdene. Anslagsvis ca. åtte intervjuer.

Videre har vi som nevnt ovenfor i vårt tilbud presisert følgende forbehold knyttet til omfang av dokumentasjon:

"Vårt arbeid begrenses til forhold innenfor Halden kommunes eget myndighetsområde og vil være begrenset til følgende informasjonskilder:

- *Dokumenter vedlagt i filen "Byggesaksdokumenter"*
- *Dokumenter vedlagt i filen "Dokumentoversikt"*
- *Intervjuer av relevante personer*

Dersom andre forhold skulle bli avdekket i løpet av granskingen vil vi ta dette opp med kommunen og avklare videre fremgangsmåte."

KPMG har følgelig ikke gjennomført undersøkelser av andre aktører som ikke er inkludert i mandatet, herunder leverandører som har bidratt til utbygging av Halden Ishall.

Funnene er basert på mandatet fastsatt i engasjementsbrevet og som beskrevet i dette dokumentet, og den dokumentasjon Halden kommune har stilt til disposisjon. Hadde vi gjennomført ytterligere eller alternative undersøkelser, ville dette kunne hatt innvirkning på resultatene av vårt arbeid.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av de opplysninger som er gitt og den dokumentasjon som har vært gjort tilgjengelig for KPMG. KPMG fraskriver seg ethvert ansvar for mulige feil eller utelatelser som følge av at KPMG har mottatt uriktige eller ufullstendige opplysninger eller dokumentasjon.

KPMGs gjennomgang representerer ikke en bekreftelse i henhold til lovfestet revisjon eller internkontroll. Resultatene av vårt arbeid inngår som en presentasjon av faktiske forhold innen de tjenester som er skissert i vårt engasjementsbrev.

KPMG har ikke tatt stilling til juridiske spørsmål, og har heller ikke tatt stilling til hvilke følger de faktiske funnene kan eller bør medføre.

Denne rapporten er konfidensiell og dens innhold kan ikke bli utlevert til tredjepart uten uttrykkelig skriftlig forhåndssamtykke fra KPMG.

1.4 Utført arbeid og metode

Vårt arbeid har, som beskrevet ovenfor, i henhold til vårt tilbud vært begrenset til forhold innen Halden kommunes eget myndighetsområde og har i utgangspunktet vært begrenset til følgende informasjonskilder:

- Dokumenter vedlagt i filen "Byggesaksdokumenter"
- Dokumenter vedlagt i filen "Dokumentoversikt"

➤ Intervjuer av relevante personer

Noe ytterligere dokumentasjon er mottatt i forbindelse med intervjuer, samt oversendt fra Halden kommune. Dette beskrives nærmere i kapittel 1.4.2.

1.4.1 Intervjuer og kontradiksjon

KPMG har gjennomført ni intervjuer. I vårt tilbud var det forutsatt gjennomføring av ca. åtte intervjuer.

Intervjuobjektene ble valgt ut på ulikt grunnlag. En innledende runde med intervjuer ble gjennomført med sentral ledelse i Halden kommune. Deretter intervjuet vi et utvalg av personer på bakgrunn av opplysninger i mottatt dokumentasjon og fra en intervjuliste mottatt fra Halden kommune. Listen fra Halden kommune omfattet 15 aktuelle personer.¹ Følgende personer ble intervjuet:

Navn	Funksjon/Stilling	Dato for intervju
Per Egil Pedersen	Rådmann, Halden kommune	29. august 2011
Åsmund Bratekas	Formannskapssekretær/Kommunalsjef, Halden kommune	29. august 2011
Thor-Ivar Engebretsen	Tidligere nestleder i styret, daglig leder og styreleder i Halden Ishall Eiendom AS. Tidligere styreleder, styremedlem og daglig leder i Halden Ishall AS. Tidligere styreleder i A-lagets styre i Ishockeyklubben Comet Halden. Har vært byggeleder og tidligere ansatt i ISS Facility Services AS.	7. september 2011
Arne Vidar Suther	Tidligere nestleder i styret, styremedlem og daglig leder i Halden Ishall Eiendom AS. I dag daglig leder i Halden Arena AS.	6. oktober 2011
Klaus Georg Offenbergh	Tidligere styremedlem i Halden Ishall Eiendom AS og Halden Ishall AS. Medeier i Offenbergh & Grønberg Ingeniørene, nå KG Offenbergh ANS	6. oktober 2011
Carl-Victor Sundling	Gruppeleder for Høyre, Halden kommune	12. oktober 2011
Svein Olaussen	Gruppeleder for Arbeiderpartiet, Halden kommune	12. oktober 2011
Per Christian Dahl	Tidligere ordfører, Halden kommune	12. oktober 2011

¹ Vedlegg 12: E-post fra Martin Vik av 5. september 2011 vedrørende mulige intervjuobjekter

Roar Lund	Tidligere styreleder og styremedlem i Halden Ishall AS. Tidligere styremedlem, styreleder og daglig leder i Halden Ishall Eiendom AS. Tidligere styreleder i ishockeyklubben Comet. Kommunestyrerepresentant for Høyre, Halden kommune.	12. oktober 2011
-----------	---	------------------

Intervjuer er dokumentert i referat og de intervjuede er gitt anledning til gjennomlesning og til å komme med rettelser og tilføyelser (kontradiksjon). Referatene er basert på lydopptak foretatt under intervjuene.

Følgende forutsetninger lå til grunn for gjennomføring av intervjuer:

- De intervjuede ble gjort kjent med mandatet
- Intervjuet og lydopptak var basert på frivillighet
- Referat fra intervjuet ville kunne bli vedlagt KPMGs rapport
- Andre enn oppdragsgiver ville kunne få kunnskap om innholdet i referatet

I tillegg er flere av de intervjuede kontaktet per telefon og e-post for løpende avklaringer av problemstillinger under utførelsen av vårt engasjement.

Flere politikere hadde ikke anledning til å la seg intervju av KPMG som følge av forberedelser til og møtevirksomhet i etterkant av valget i september 2011. KPMG varslet Halden kommune i statusrapporter av 16. september, 23. september, 30. september og 7. oktober 2011, at vår fremdriftsplan ville bli påvirket med bakgrunn i at sentrale intervjuobjekter ikke hadde funnet anledning til å stille til intervju. I e-post av 30. november 2011 varslet KPMG Halden kommune om behov for utvidet tidsramme som følge av nevnte forsinkelser i gjennomføring av intervjuer, og at rapportutkast ville bli oversendt innen 1. februar 2012.

Med bakgrunn i opplysninger fremkommet i dokumentasjon anbefalte KPMG i e-post av 30. november 2012 intervju med ytterligere fem personer:

"KPMG estimerte gjennomføring av åtte intervjuer i tilbudet av 12. Juli 2011. Vi har så langt gjennomført intervjuer med ni sentrale personer. Med bakgrunn i opplysninger fra Halden kommune og våre undersøkelser anbefaler vi at ytterligere fem personer blir intervjuet. Navn på personer kan oppgis ved behov. Intervju, referat og kontradiksjon vil medføre et estimert merarbeid på – 40 timer"

Halden kommune svarte i e-post av 20. desember 2011 med informasjon fra kommunestyrets vedtak:

"Vedtak:

*KPMG leverer rapport til kommunestyret på utført arbeid. Kommunestyret avgjør eventuelt videre arbeid etter rapport."*²

KPMG har følgelig ikke intervjuet ytterligere personer som kunne ha bidratt med relevant informasjon til våre undersøkelser.

² Vedlegg 13: E-postkorrespondanse av 30. november 2011 og 20. desember 2012 mellom KPMG og Halden kommune

1.4.2 Dokumentasjon

KPMG mottok tre filer med dokumentasjon før oppstart av granskingen fra Halden kommune. Dokumentasjonen har et omfang på 1210 sider. Etter oppstart mottok KPMG dokumentasjonen i papirformat. Nødvendig gjennomgang og systematisering av byggesaksdokumenter som følge av ulik redigering i mottatt elektronisk fil og papirperm ble gjennomført innledningsvis i våre undersøkelser. I den mottatte digitale dokumentasjonen har KPMG konstatert at det også i flere tilfeller har manglet sider som ikke var skannet inn, og representerer en risiko for ufullstendighet i mottatt materiale.

KPMG har mottatt enkeltdokumenter i forbindelse med intervjuer, samt tilleggsdokumentasjon fra Halden kommune. Relevant papirdokumentasjonen er digitalisert og arkivert. All dokumentasjon er analysert av KPMG. Dokumentasjon mottatt i forbindelse med intervjuer og som er henvist i denne rapport er vedlagt.

KPMG ble kontaktet under granskingen av enkeltpersoner som har ønsket å bidra med ytterligere dokumentasjon til undersøkelsene, blant annet tidligere styreleder i Halden Ishall Eiendom AS, Thor-Ivar Engebretsen. KPMG formidlet Engebretsens henvendelse til Halden kommune. Vårt oppdrag ble ikke utvidet til å omfatte dokumentasjonen fra Engebretsen, og dokumentene er følgelig ikke mottatt av KPMG.³

³ Vedlegg 13: E-postkorrespondanse av 30. november 2011 og 20. desember 2012 mellom KPMG og Halden kommune

2 Sammendrag

KPMG AS (KPMG) ble ved engasjementsbrev av 18. august 2011 gitt i oppdrag å gjennomføre undersøkelser knyttet til ombyggingen av Halden Ishall. Vårt arbeid og denne rapporten er utført i henhold til dette engasjementsbrevet.

Vi har laget en grundig fremstilling av saksforløpet med utgangspunkt i informasjonen som har vært tilgjengelig for oss. Dette har så dannet grunnlaget for våre vurderinger om forhold som har hatt negativ påvirkning på prosjektgjennomføringen.

Saksforløpet er dokumentert i rapportens kapittel 3, mens funn og vurderinger er dokumentert i kapittel 4. Nedenfor har vi gitt en beskrivelse av funn og observasjoner vi har gjort i forbindelse med våre undersøkelser:

- Halden kommunestyre fattet vedtaket om å stille bankgaranti på MNOK 19,8 på et mangelfullt dokumentert og ikke forankret grunnlag som følge av tidspresset som oppsto da ishockeyklubben IK Comet Halden fikk opprykk til elitedivisjonen UPC/GET-ligaen. Tidspresset påvirket normale beslutningsprosesser og gjennomføringen av utbyggingsprosjektet for Halden Ishall.
- Halden kommune burde tatt grep på bakgrunn av ny kunnskap de fikk på et tidlig tidspunkt sommeren 2007, om nye kalkyler som indikerte at ombyggingsprosjektet ville medføre betraktelig større kostnader enn den vedtatte bankgarantien på MNOK 19,8. Halden kommune burde da på nytt vurdert realiteten i de opprinnelige kostnadskalkyler som lå til grunn for kommunens vedtak 26. april 2007
- Halden Ishall Eiendom AS har ikke i tilstrekkelig grad etablert økonomisk styring og kontroll i utbyggingsprosjektet for Halden Ishall. Byggeleder som også har vært styreleder og daglig leder, har hatt dobbeltroller som representerer en iboende svakhet i selskapets kontrollmiljø, og som kan ha medført uheldige lojalitetskonflikter.
- Utbyggingsprosjektet har vært eksponert for risiko ved at prosjektets leverandører i hovedsak er engasjert uten formelle eller juridisk vurderte avtaler.
- Utbyggingsprosjektet etablerte ikke gode nok systemer, prosesser og rutiner for å sikre god økonomistyring og kontroll. Det ble ikke etablert en byggekomité som forutsatt, og Halden Ishall Eiendom AS har ikke kunnet føre tilstrekkelig kontroll og økonomistyring med ombyggingsprosjektet.
- Avtaler inngått av Halden kommune med Halden Ishall Eiendom AS 8. juni 2007 og med ISS Facility Services (ISS) 23. juni 2009 burde begge vært gjenstand for juridisk vurdering av en uavhengig juridisk rådgiver, for å oppnå omforent forståelse mellom partene for avtalenes innhold.
- Halden formannskaps mangelfulle oppfølging av kommunestyrets vedtak av 18. desember 2008 om garantiøkning fra MNOK 19,8 til MNOK 23, kan ha medført forsinkelser i arbeidet med å ferdigstille ishallen.
- Det oppsto avvik fra de opprinnelige tegningene i utbyggingsprosjektet som ble lagt til grunn i forbindelse med behandling av byggetillatelse i Halden kommune. Avvikene oppsto som et resultat av mangelfull styring i byggeperioden. Nødvendig oppfølginger som byggemøter og statusrapporter er oppgitt å ha vært helt eller delvis fraværende.

Prosjektplanlegging basert på ikke formalisert dugnadsinnsats har også forsterket risikoen for redusert kvalitet på arbeid, og vanskeliggjort normale kontroll- og oppfølgingsmekanismer.

- Byggeprosjektet har mangelfull dokumentasjon for prosjektets utvikling. KPMG har ikke mottatt dokumentasjon som dokumenterer at Halden kommune har ført en aktiv kontroll med utviklingen i prosjektet. Slik kontroll burde ha vært dokumentert som referater fra byggemøter og styringsgruppemøter.
- Halden kommune burde som en betydelig bidragsyter, stilt krav til og foretatt kritiske vurderinger av fremdrifts- og økonomirapportering i utbyggingsprosjektet. Kommunen kunne stilt kontrollerende spørsmål og etterspurt dokumentasjon med henblikk på en slik overordnet kontroll.

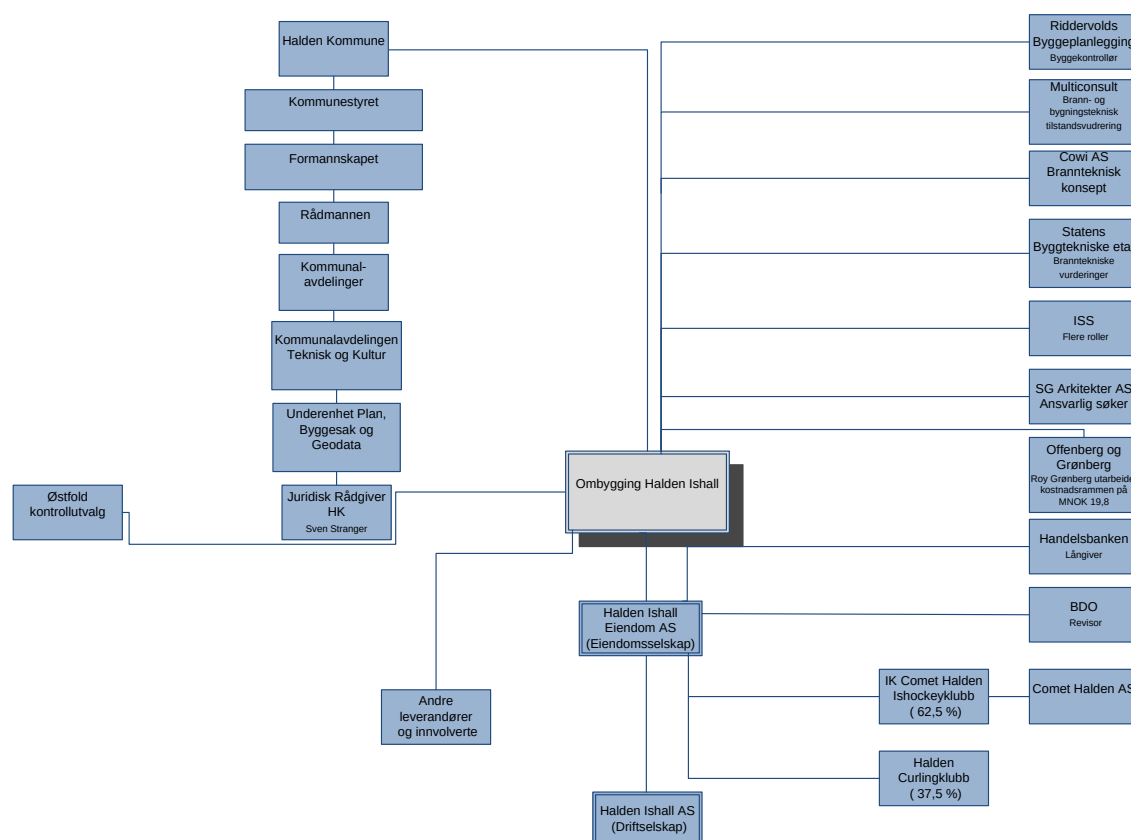
3 Våre undersøkelser

I dette kapittelet presenteres de funn som er innhentet i forbindelse med oppdraget. Fremstillingen er strukturert rundt problemstillinger som beskrevet under punkt 2.2 Mandat.

3.1 Innledning

3.1.1 Involverte personer og virksomheter

Nedenfor er relevante involverte personer og virksomheter introdusert nærmere. Informasjonen er hentet fra blant annet Brønnøysundregistrene og gjennom våre undersøkelser.



Involverte personer

Per Kristian Dahl

Per Kristian Dahl var ordfører i perioden oktober 2003 til 21. oktober 2011 i Halden kommune, og derav møteleder i kommunestyret og formannskapet hvor ombyggingen av Halden Ishall er blitt behandlet. Han har vært medlem av formannskapet og kommunestyret fra oktober 2003 frem til dags dato.⁴

⁴ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

Eirik Milde

Eirik Milde var varaordfører i perioden oktober 2003 til oktober 2007 i Halden kommune. Han satt i samme periode i formannskapet. I kommunestyret var han medlem fra 1999 til 2007, og ble innvalgt på nytt høsten 2011.⁵

Per Egil Pedersen

Per Egil Pedersen er rådmann i Halden kommune. Dette har han vært siden desember 2004 og frem til dags dato. Han har vært medlem i formannskapet og kommunestyret fra desember 2004. Han har det øverste ansvaret for kommunens administrasjon og har derav hatt ansvaret for byggesaksbehandlingen og kommunens administrative behandling av saken.⁶

Asbjørn Montelius

Asbjørn Montelius er leder for Enheten for Plan, byggesak og geodata i Halden kommune. Han tiltrådte stillingen 1. august 2004.⁷

Håvard Tafjord

Håvard Tafjord er saksbehandler i enheten Plan, Byggesak og Geodata. Han tiltrådte stillingen 23. april 2007.⁸

Åsmund Bråtekas

Åsmund Bråtekas har tidligere vært formannskapssekretær i perioden 3. mars 1998 til 25. juni 2007 da han tiltrådte stillingen som kommunalsjef for teknisk og kultur.⁹

Sven Stranger

Sven Stranger er juridisk rådgiver i Halden kommune. Han tiltrådte stillingen i 2000.¹⁰

Svein Olaussen

Svein Olaussen er gruppeleder for Arbeiderpartiet. Dette har han vært fra 1980 tallet frem til oktober 2011. Svein Olaussen har vært medlem av formannskapet og kommunestyret siden 1990 tallet. Svein Olaussen er også leder for hovedutvalget for teknisk drift og byggesak. Denne rollen har han hatt siden oktober 2007 og med varighet frem til 12. oktober 2012.^{11 12}

Roar Lund

Roar Lund er politiker for Høyre. Han har vært aktiv politiker siden oktober 1999. Han var vararepresentant for kommunestyret og medlem av økonomi og næringsutvalget (ØKON) for Høyre i perioden 21. oktober 2003 frem til oktober 2007. Han var daglig leder og styreleder for Halden Ishall Eiendom AS fra selskapet ble stiftet 11. januar 2007 og frem til 18. oktober 2008. Fra 18. oktober 2008 var han styremedlem til han fratrådte den 15. april 2009. I Halden Ishall AS har Lund vært styremedlem fra 29. mai 2007, og gikk deretter over i rollen som styreleder fra 16. oktober 2007 frem til 8. november 2008, da han igjen ble styremedlem. Han gikk ut av styret 15. april 2009. Lund har også tidligere vært styreleder i Ishockey klubben Comet Halden. (IKCH)^{13 14}

⁵ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

⁶ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

⁷ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

⁸ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

⁹ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹⁰ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹¹ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹² Vedlegg 1: Intervju med Svein Olaussen av 12.10.2011

¹³ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹⁴ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12.10.2011

Carl-Victor Sundling

Carl-Victor Sundling har vært gruppeleder for Høyre i perioden oktober 2003 frem til oktober 2011. Han har vært medlem i kommunestyret og formannskapet fra oktober 2003 frem til dags dato.^{15 16}

Egil Lund Pettersen

Egil Lund Pettersen var gruppeleder for Fremskrittspartiet i perioden oktober 2007 frem til oktober 2011. Han var daglig leder i Comet Halden AS fra stiftelsen 31. mars 2009 frem til han fratrådte 10. februar 2011. Pettersen har også vært leder i IKCH.¹⁷

John Østensvig

John Østensvig var varaordfører i Halden kommune i perioden 22. oktober 2009 til 20. oktober 2011.¹⁸

Thor-Ivar Engebretsen

Thor-Ivar Engebretsen var ansatt i ISS Facility Services AS (ISS). Engebretsen har blant annet utarbeidet tegninger for ombyggingen av ishallen, estimert kostnader, prosjektert ombyggingen og var ansvarlig for driften i ishallen.¹⁹ Han var nestleder i styret for Halden Ishall Eiendom AS fra stiftelsen 11. januar 2007 frem til 18. oktober 2008, da han ble styreleder og daglig leder. Han var registrert som styreleder og daglig leder frem til 17. oktober 2009. I Halden Ishall AS var han styreleder fra 29. mai 2007 til 16. oktober 2007, da han ble styremedlem. Han var styremedlem frem til 8. november 2008, hvor han igjen ble styreleder og daglig leder frem til 2. november 2009.

Arne Vidar Suther

Arne Vidar Suther var styremedlem i Halden Ishall Eiendom AS fra stiftelsen 11. januar 2007 frem til 18. oktober 2008, da han ble nestleder i styret. Fra 17. oktober 2009 ble han daglig leder, og fra 15. november 2010 ble han igjen styremedlem. I Halden Ishall AS var han styremedlem fra 16. oktober 2007 frem til 2. november 2009, da han ble nestleder i styret og daglig leder. Arne Vidar Suther har også vært nestleder i Halden Curling Club (HCC).

Klaus Offenberg

Klaus Offenberg var styremedlem i Halden Ishall Eiendom AS fra 17. oktober 2009 frem til 15. november 2010. I Halden Ishall AS ble han styremedlem 2. november 2009.

Klaus Offenberg har deltatt i beregninger av kostnadsestimat for ombyggingen av Halden Ishall sammen med Thor-Ivar Engebretsen.

Roy Grønberg

Er tidligere ansatt i firmaet Ingeniørene Offenberg og Grønberg, som ble avviklet for ca. 2 år siden. Grønberg utarbeidet kostnadsrammen på MNOK19,8 i forbindelse med ombyggingen av Halden Ishall.

Knut Jarle Nilsen og Richard Karlsen

Prosjektleder i ISS vedrørende ombyggingen av Halden Ishall.

Markus Linge

Sivil arkitekt i SG arkitekter som var ansvarlig søker i utbyggingsprosjektet for Halden Ishall.

¹⁵ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹⁶ Vedlegg 3: Intervju med Carl-Victor Sundling av 12.10.2011

¹⁷ Vedlegg 14: E-post fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹⁸ Vedlegg 14: Epost fra Martin Vik vedrørende rolleoversikt i Halden kommune av 19.01.2012

¹⁹ Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 07.09.2011

Involverte virksomheter

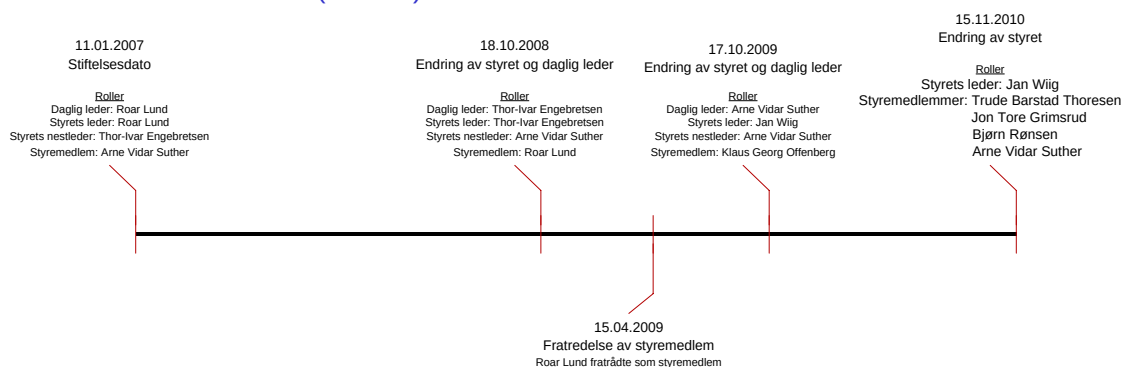
Halden kommune

Halden ligger i Østfold fylke. Halden kommune har en organisasjon som er bygd opp av kommunalavdelinger. Øverste administrative leder i kommunen er rådmannen. Kommunestyret er Halden kommunes øverste politiske organ. Kommunestyret har myndighet til å fatte vedtak i alle saker, men har i en rekke saker delegert beslutningsmyndighet til underliggende organ. Formannskapet er kommunens nest øverste politiske organ.

Fylkesmannen i Østfold

Fylkesmannen i Østfold har vært involvert i saken vedrørende vurderinger og vedtak fattet av Halden kommune.

Halden Ishall Eiendom AS (HIE AS)



Halden Ishall Eiendom AS med organisasjonsnummer 990 800 588 ble stiftet 11. januar 2007 med adresse Blokkveien 37, 1758 Halden. Formålet er oppgitt til å være eiendoms- og forvaltningsselskap knyttet til Halden Ishall. Selskapet ble stiftet på bakgrunn av ombyggingen av Halden Ishall og etter innledende forhandlinger med kommunen om hvordan ombyggingen skulle organiseres. Halden Ishall Eiendom AS har vært formell utbygger av Halden Ishall. Aksjonærer fra stiftelsen har vært IKCH og HCC, med en henholdsvis aksjefordeling på 62,50 % og 37,5 %. Aksjene ble på ett senere tidspunkt, 30. september 2009 overført til Halden kommune, i forbindelse med ferdigstillelsesavtalen av 23. juni 2009 mellom Halden kommune og ISS, og avtale om overdragelse av aksjer i Halden Ishall Eiendom AS av 30. september 2009.²⁰ Fra stiftelsen var Revisorteam DA revisor. Halden Ishall Eiendom AS endret foretaksnavn den 15. november 2010 til Halden Arena AS.²¹ I forbindelse med byggesaken er Halden Ishall Eiendom AS vært tiltakshaver.

Følgende formelle roller er registrert fra stiftelsen i Halden Ishall Eiendom AS i Brønnøysundregistrene:

Fra stiftelsen 11. januar 2007:

Roar Lund er daglig leder og styreleder. Styrets nestleder er Thor-Ivar Engebretsen og styremedlem er Arne Vidar Suther.

Fra 18. oktober 2008 (endring av styret og daglig leder):

²⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 122, avtale om overdragelse av aksjer i HIE AS av 30.09.2009

²¹ Vedlegg 15: Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Halden Arena AS av 01.12.2011

Styreleder er Thor-Ivar Engebretsen, styrets nestleder er Arne Vidar Suther og styremedlem er Roar Lund. Daglig leder er Thor-Ivar Engebretsen.

Fra 15. april 2009 (styremedlem fratrådt):

Roar Lund fratrådt som styremedlem.

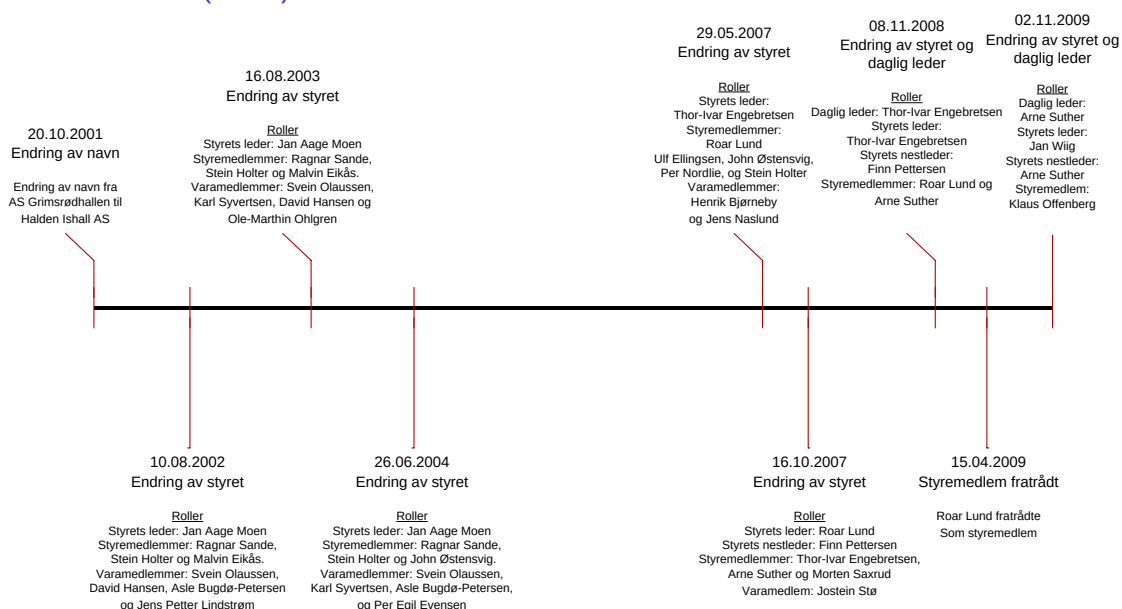
Fra 17. oktober 2009 (endring av styret og daglig leder):

Styreleder er Jan Wiig, styrets nestleder er Arne Vidar Suther og styremedlem er Klaus Georg Offenberg. Daglig leder er Arne Vidar Suther.

Fra 15. november 2010 (styre endring):

Styreleder er Jan Wiig og styremedlemmer er Trude Barstad Thoresen, Jon Tore Grimsrud, Bjørn Rønsen og Arne Vidar Suther.²²

Halden Ishall AS (HI AS)



Halden Ishall AS (HI AS) med organisasjonsnummer 944 415 831 ble stiftet 15. mai 1987 med adresse Blokkveien 39, 1785 Halden. Formålet er oppgitt til å være: Forestå driften av is og aktivitetshallen Halden Ishall, herunder utleie av hallen til primært idrettsformål, men også til kultur og næringsformål som messer og lignende. Aksjonærer fra stiftelsen har vært Halden kommune.

Aksjene ble fremsatt for salg til Halden Ishall Eiendom AS i forbindelse med avtalen av 8. juni 2007 mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS. Avtalen omhandlet Halden Ishall, eiendomsoverdragelse, utbygging, finansiering og salg aksjer i Halden Ishall AS.²³

Aksjene ble på ett senere tidspunkt tilbakeført Halden kommune i forbindelse med ferdigstillelsesavtalen av 23. juni 2009 mellom Halden kommune og ISS for slutføringen av gjenstående arbeider i ishallen.

²² Vedlegg 15: Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Halden Arena AS av 01.12.2011

²³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side10, avtale mellom Halden kommune og HIE AS av 08.06.2007

Følgende formelle roller er registrert fra selskapet skiftet navn fra AS Grimsrødhallen til Halden Ishall AS den 20. oktober 2001 i Brønnøysundregistrene:

Fra 10. august 2002 (styre endring):

Styreleder er Jan Aage Moen og styremedlemmer er Ragnar Johannes Sande, Stein Øivind Holter og Malvin Eikås. Varamedlemmer er Svein Birger Olaussen, David Hansen, Asle Ingar Bugdø-Petersen og Jens Petter Lindstrøm.

Fra 16. august 2003 (styre endring):

Styreleder er Jan Aage Moen og styremedlemmer er Ragnar Johannes Sande, Stein Øivind Holter og Malvin Eikås. Varamedlemmer er Svein Birger Olaussen, Karl Edvard Syvertsen, David Hansen og Ole-Marthin Ohlgren.

Fra 26. juni 2004:

Styreleder er Jan Aage Moen og styremedlemmer er Ragnar Johannes Sande, Stein Øivind Holter og John Christian Marinius Østensvig. Varamedlemmer er Svein Birger Olaussen, Karl Edvard Syvertsen, Asle Ingar Bugdø-Petersen og Per Egil Evensen.

Fra 29. mai 2007 (styre endring):

Styreleder er Thor-Ivar Engebretsen og styremedlemmer er Roar Lund, Ulf André Ellingsen, John Christian Marinius Østensvig, Per Kristian Nordlie og Stein Øivind Holter. Varamedlemmer er Henrik Bjørneby og Jens Åke Näslund.

Fra 16. oktober 2007 (styre endring):

Styreleder er Roar Lund og styrets nestleder er Finn Pettersen. Styremedlemmer er Thor-Ivar Engebretsen, Arne Vidar Suther og Morten Saxrud. Varamedlem er Jostein Stø.

Fra 8. november 2008 (endring av styret og daglig leder):

Styreleder er Thor-Ivar Engebretsen og styrets nestleder er Finn Pettersen. Styremedlemmer er Roar Lund og Arne Vidar Suther. Daglig leder er Thor-Ivar Engebretsen.

Fra 15. april 2009 (styremedlem fratrådt):

Roar Lund fratrådt som styremedlem.

Fra 2. november 2009: (endring av styret og daglig leder):

Styreleder er Jan Wiig og styrets nestleder er Arne Vidar Suther. Styremedlem er Klaus Georg Offenberg. Daglig leder er Arne Vidar Suther.²⁴

ISS Facility Services AS (ISS)

ISS har vært involvert i ombyggingen av Halden Ishall. ISS ble en formell avtalepart i ombyggingen av ishallen i forbindelse med ferdigstillelse avtalen av 23. juni 2009 mellom Halden kommune og ISS.²⁵ ISS har også gjennom sitt tidligere ansettelsesforhold med Thor-Ivar Engebretsen, som har deltatt i utarbeidelser av tegninger, kostnadsestimat og prosjektering og driften av ishallen i ombyggingsperioden, blitt involvert i prosjektet.²⁶ ISS har i forbindelse med byggesaken hatt rollene som prosjekterende (PRO), kontroll av prosjekteringen (KPR) og utførelse (KUT) og utførende (UTF) for bygninger og installasjoner.

²⁴ Vedlegg 16: Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Halden Ishall AS av 01.12.2011

²⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 195, avtale av 23.06.2009 mellom Halden kommune og ISS

²⁶ Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 07.09.2011

IK Comet Halden AS

Ishockeyklubben Comet Halden AS med organisasjonsnummer 958 500 270 ble registrert i Brønnøysundregistrene 12. mars 1995 og slått konkurs 2. oktober 2009.

Comet Halden AS

Comet Halden AS med organisasjonsnummer 993 953 318 ble stiftet 31. mars 2009 med adresse Blokkveien 39, 1786 Halden. Formålet er oppgitt til å være: Å fremme sportslig utvikling av elite satsingen i IKCH og lønnsom drift av selskapet gjennom å kjøpe rettigheter til kontrakter med spillere, å inneha slike rettigheter og forvalte disse for videresalg til norsk eller utenlandsk klubb. Selskapets formål er videre å kommersielt utvikle og utnytte IKCH markedsrettigheter knyttet til elite satsingen, å forvalte disse for videresalg i markedet, å utnytte kommersielle muligheter i Halden Ishall, samt det som for øvrig står i forbindelse herved.

Følgende formelle roller er registrert fra stiftelsen av Comet Halden AS i Brønnøysundregistrene:

Fra stiftelsen 31. mars 2009:

Egil Lund Pettersen er daglig leder. Styreleder er Stein Viken og styrets nestleder er Sten Harald Strandberg. Styremedlemmer er Terje Waldemar Granstrøm, Ulf André Ellingsen, Øyvind Rød og Jan Aage Moen.

Fra 10. februar 2011:

Daglig leder Egil Lund Pettersen fratrådt.²⁷

Ishockeyklubben Comet Halden (IKCH)

IKCH med organisasjonsnummer 994 664 794 ble stiftet 4. oktober 2009. IKCH er en idrettsforening med styreleder og kontaktperson Jostein Stø.²⁸ IKCH var deleier i Halden Ishall Eiendom AS med en eierandel 62,50 %.²⁹

Halden Curling Club

HCC med organisasjonsnummer 981 868 773 ble stiftet 16. mars 1988 med adresse Blokkveien 39, 1785 Halden. Dette er forening. Formålet er oppgitt til å være: Arbeide for curlingens utbredelse og å ivareta curlingens interesser og anseelse i sitt nærområde. HCC var deleier i Halden Ishall Eiendom AS med 37,5 %.³⁰

Følgende formelle roller er registrert fra selskapet ble stiftet 16. mars 1988 i Brønnøysundregistrene:

Fra stiftelsen 16. mars 1988:

Daglig leder og styreleder er Finn Pettersen, og styrets nestleder er Arne Vidar Suther. Styremedlemmer er Anne Grethe Bremnes, Hilde Stenseth, Ann Kristin Pettersen, Jan-Marcus Lilledal og Leif Thomas Moe. Varamedlemmer er Per Johan Andreassen og Rune Hilmar Lorentsen.

Handelsbanken

Handelsbanken har vært byggelångiver til Halden Ishall Eiendom AS.

²⁷ Vedlegg 17: Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på Comet Halden AS av 01.12.2011

²⁸ Vedlegg 18: Utskrift fra Ravninfo og Brønnøysundregistrene på IK Comet Halden av 01.12.2011

²⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 10, avtale av 08.06.2007 mellom Halden kommune og HIE AS

³⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 10, avtale av 08.06.2007 mellom Halden kommune og HIE AS

BDO Noraudit

BDO Noraudit (BDO) er revisor for Halden Ishall Eiendom AS og Halden Ishall AS.

Riddervolds Byggplanlegging

Riddervolds Byggplanlegging ved byggkontrollør Svein Aasmoe Riddervold har gjennomgått prosjektets 3 faser under byggetiden, fase 1: tribuneanlegg, fase 2 og 3: garderobes/curling og inngangsparti. Han har gått igjennom og kontrollert alle framlagte fakturaer i byggeperioden og skrevet sluttrapport av 15. mai 2009.³¹

SG arkitekter AS

SG arkitekter har vært ansvarlig søker i forbindelse med byggesaken.

COWI AS

COWI AS har vært ansvarlig prosjekterende (PRO) og for kontroll av prosjekteringen (KPR) for brannsikkerheten og utarbeidelsen av brannteknisk konsept i forbindelse med byggesaken.

Multiconsult AS

Multiconsult ble engasjert av Halden kommune for å gjennomføre en brann- og bygningsteknisk tilstandsvurdering av Halden Ishall i forbindelse med byggesaken. Halden kommune bestilte den 19. oktober 2009 en tilstandsrapport av Multiconsult med hjemmel i plan- og bygningsloven § 97, nr. 3, som skulle bekostes av tiltakshaver.³² Rapport fra Multiconsult ble fremlagt 16. november 2009.³³

Statens Bygningstekniske Etat (BE)

Statens Bygningstekniske Etat (BE) ble i forbindelse med byggesaken bedt av Halden kommune om å vurdere de branntekniske vurderingene utført av Multiconsult i forhold til verdi- og personsikkerheten i ishallen, samt vurdere bruk av organisatoriske tiltak for å kompensere manglende oppfyllelse av tekniske krav. I tillegg ble det på et senere tidspunkt anmodet om vurderinger fra BE på separat oppføring av sprinkleranlegg og brannalarmanlegg før endelig søknad om endringer i ishallen var komplett. Svar fra BE foreligger av 13. oktober 2009 og 17. desember 2009.³⁴

Offenberg & Grønberg

Firmaet er involvert i forbindelse med at en kostnadsramme ble utarbeidet av en ansatt i firmaet.

3.2 Historisk bakgrunn og behovet for ny ishall

Innledning

Behovet for ny eller forbedret ishall i Halden oppsto som følge av IKCH sitt opprykk til elitedivisjonen UPC/GET-ligaen. I juni 2005 gjennomførte Norges ishockeyforbund en gjennomgang av ishallen. Det ble da konstatert at hallen ikke tilfredsstilte kravene til klasse B-hall, det vil si plass til 2000 tilskuere, derav 1000 sitteplasser. IKCH skulle dette året i gang med sitt andre år i elitedivisjonen. Norges Ishockeyforbund skal ha påpekt at Halden Ishall ikke

³¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 386, sluttrapport av 14. mai 2009 av Svein Aasmoe Riddervold

³² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune, side 527, brev fra Halden kommune til HIE AS av 22.02.2010

³³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune, side 196, Rapport av Multiconsult av 16.11.2009

³⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune, side 410, Brev fra BE til Halden kommune av 17.12.2009

tilfredsstilte kravene, og at utbedringer måtte foretas dersom ikke IKCH skulle risikere degradering til 1. divisjon.^{35 36}

3.2.1 Initiativ til realisering

I 2006 utarbeidet styret i Halden Ishall AS ett forslag til ombygging av ishallen. Halden kommune skal i følge Roar Lund, Halden Høyre, ha vært skeptisk til forslaget som innbefattet omfattende endringer av hallen.³⁷

Halden Ishall AS kalte inn til møte i sommerferien 2006 for å legge frem planer for utvidelse av Halden Ishall. Thor-Ivar Engebretsen deltok på møtet, og var på dette tidspunktet leder av styret for IKCH A-lag, et "understyre" som kun arbeidet med elitedelen i ishockeyklubben.

Engebretsen påtok seg å tegne en grovskisse for ombygging av ishallen. I følge Lund og Engebretsen ble det lagt fram et konkret forslag utarbeidet av Engebretsen for styret i Halden Ishall AS og ett tverrpolitisk utvalg med representanter fra blant annet Høyre, SV og Arbeiderpartiet i august 2006.³⁸

Det har gjennom intervjuer fremkommet opplysninger om at politikere oppfordret IKCH og HCC til selv å stå for utbygging av ishallen. Oppfordringene skal ha kommet fra ulike politikere i Halden kommune.^{39 40}

HCC og IKCH utarbeidet og sendte forslag til plan for gjennomføring av privat utbygging av Halden Ishall til Halden kommune. Forslaget innebar at klubbene kunne etablere et selvstendig privat aksjeselskap og at selskapet videre kunne inngå en avtale om utbyggingen med Halden kommune. Løsningsforslag ble i følge Lund sendt kommunen august 2006 og som revidert notat november 2006.⁴¹

KPMG har mottatt notat fra Halden kommune datert 3. november 2006. Notatet er vedlegg til brev fra Halden Ishall Eiendom AS til ordfører Per Kristian Dahl av 20. mars 2007.⁴² I notatet fremgår følgende:

"Forslagnotat fra Halden Curling Club og Ik Comet Halden

Halden Ishall Eiendom

Bakgrunn

Selve bygningen og tomten knyttet til Halden ishall eies i dag 100% av Halden kommune og inngår i Halden kommunes regnskapsførte eiendeler. Selskapet Halden ishall AS er ikke knyttet til eiendommen på annen måte enn som driftsselskap. Eiendommen omfatter i dag en ishockeybane og 3 baner til curling. Krav til utforming av anlegget i forhold til bruk, settes av hhv Norges Curling forbund og Norges Ishockeyforbund (NIHF).

³⁵ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

³⁶ Vedlegg 5: Intervju med Arne Vidar Suther av 6. oktober 2011

³⁷ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

³⁸ Vedlegg 4: Intervju med Thor Ivar Engebretsen av 7. september 2011

³⁹ Vedlegg 4: Intervju med Thor Ivar Engebretsen av 7. september 2011

⁴⁰ Vedlegg 4: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁴¹ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁴² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 289, Bilag 9: Brev 20.11.07 fra HIE AS til Halden kommune

Ishockeybanen brukes av Ishockeyklubben Comet Halden (IKCH) som i dag spiller i Norges elitedivisjon: UPC-ligaen. NIHF har satt minstekrav til bl.a. antall tilskuere, lysforhold og utforming. Dette betyr at man minimum må ha en ishall klassifisert som en b-hall, der det bl.a. skal være plass til 2000 tilskuere, hvorav 1000 sitteplasser. Dette betyr igjen at Halden ishall årlig må gjennomgå og IKCH må søke dispensasjon for å bruke ishallen. Nylig er det satt krav fra NIHF til at det må foreligge framdriftsplan for utbygging i tråd med nevnte krav, for å få dispensasjon både i forhold til ordinære seriekamper og sluttspillkamper. Inneværende sesong kan være av de siste sesongene dispensasjon gis, i motsatt fall må IKCH spille sine hjemmekamper i en annen ishall.

På utbyggingssiden har det vært arbeidet med ulike planer med varierende kostnadsrammer fra 15 – 31 MNOK. Utbyggingen har så langt blitt foreslått gjennomført på ordinær måte av Halden kommune med innarbeiding av kommunens budsjett for 2007 med planlagt lånefinansiering. Etter en godkjenning må utbyggingsdokumentasjon gjennomgå i tråd med lov om offentlige anskaffelser, der en sannsynlig byggestart tidligst vil være våren 2007.

Tidsaspektet blir knapt i forhold til en seriestart høsten 2007, men kan muligens gjennomføres om forsinkelser ikke oppstår. I tillegg er det klart at ombyggingen av Halden ishall må omfatte Curling-arenaen, hvis man skal oppnå en tilstrekkelig publikumskapasitet for ishockeybanen.

Mulighet

IKCH har i dag over 150 sponsorer, en stor skare medlemmer, samarbeidspartnere og ikke minst supportere. Tilsvarende har Halden Curling Club (HCC) mange medlemmer, samarbeidspartnere og støttespillere. Dette er en totalt sett en stor ressurstilgang og omfatter en betydelig mulighet i forhold til en utbygging. I forhold til en ordinær kommunal utbygging forholder de fleste seg passive og avventende. Det har derfor blitt vurdert hvorvidt det er mulig å engasjere den samlede skaren med frivillige samt store entreprenører i en felles dugnad for å bringe Halden Ishall opp på et nivå i tråd med kravene fra NIHF. Det som stopper dette i dag er eierforholdet knyttet til ishallen.

Forslag

Hvis Halden ishall hadde vært eid av et frittstående selskap uavhengig av Halden kommune, vil det kunne involveres en rekke personer og organisasjoner i en felles dugnadsinnsats.

Fortsatt er det gjort beregninger som viser at ombyggingen har en kostnadsramme. Dog er denne kostnadsrammen vesentlig lavere enn beregninger til fullpris. Beregninger viser at en utbygging som vil dekke aktuelle arenakrav de neste 15 – årene vil passere en investeringsramme på 20 MNOK. Beregninger med tilpasninger av veg med mer, viser en kostnadsramme på 19,8 MNOK (se eget brev fra Offenberget og Grønberg med beregninger).

I tillegg kan arbeiderne iverksettes så snart detaljerte godkjente planer og lånegaranti foreligger. Ingen ytterligere forsinkelser knyttet til anbud osv påløper.

Planlagt gjennomføring:

- Halden ishall eiendom (dagens eiendom) overføres med nødvendig tomtearealer i forhold til planlagt utbygging til et nystiftet aksjeselskap som HCC og IKCH har stiftet i fellesskap. Overføringsbeløpet til Halden ishall settes til et symbolsk beløp som for eksempel kr 1. I vedtektene kan det nedfelles at Halden kommune har forkjøpsrett til samtlige aksjer til egenkapitalverdien på salgstidspunktet om aksjonærene samlet sett fremsetter ønske om samlet salg. Tilsvarende vil gjelde for et scenario om framtidig nedleggelse.
- I salgskontrakten og tinglyst skjøte nedfelles følgende:

- Eiendommen kan ikke overdras til andre enn Halden kommune.
 - Eiendommens bruk av skoler og institusjoner forvaltes av driftsselskapet Halden Ishall AS og skal ikke berøres av overdragelsen.
- Det tinglyses samtidig en panteobligasjon tilsvarende garanti for 1.prioritets lån til dekning av utbyggingskostnader for 19,8 MNOK.
- Eiendommen må omfattes av fritak for eiendomsskatt og kommunale avgifter.
- Det lages en tilskuddsavtale mellom det nystiftede eiendomsselskapet og Halden kommune. Tilskuddsbeløpet skal benyttes til å forrente og avdra et lån på 19,8 MNOK over 15 år (kortere eller lengre perioder kan avtales), der det i avtalen må tas inn en indeksregulering og renteendringsregulering. Som eksempel vil et annuitetslån på 15 år med 4,0% rente gi årlig rente og avdragsutgifter på i overkant av 1,7 MNOK. Som et aksjeselskap påløper ytterligere driftskostnader til bl.a. revisjon, regnskap og forsikringer – samlet sett vil dette anslagsvis utgjøre kr 150.000 pr år (her kan Halden kommune inngå en avtale og stå som assurandør, slik kommunen er selvassurandør for øvrige bygg, dette vil redusere driftskostnadene med anslagsvis kr 50.000). Aktuelt tilskuddsbeløp kan eksempelvis være totalt 1,9 MNOK pr år. Subsidiært kan det avtales at tilskuddsbeløpet de første 3-5 årene kun omfatter rentekostnader tilsvarende kr 744.000 pr år med samme renteforutsetninger som tidligere nevnt i dette avsnittet. I eget avsnitt nedenfor skisseres finansieringen, der også HCC og IKCH vil bidra med årlig tilskudd som følge av økte billettinntekter/arrangementsinntekter.

Fordeler

- Halden kommune bidrar til at betydelige ressurser knyttet til nettverket rundt HCC og IKCH benyttes positivt til utbedring og ombygging av Halden ishall eiendom i tråd med krav fra NIHF.
- Utbyggingskostnader blir lavere gjennom forhandlinger med entreprenører uavhengig av en offentlig anbudsrunde.
- Utbyggingen kan starte så snart det vedtak om planlagt gjennomføring foreligger og nytt selskap er stiftet. Dette betyr at teknisk sett at byggearbeidene kan starte ganske umiddelbart med ferdigstillelse i god tid før høsten 2007.
- Finansieringskostnadene til Halden kommune er tilnærmet uendret om man velger å bygge i egen regi eller lar et frittstående selskap gjøre dette med tilskudd for å dekke lånekostnadene. Dette om lånebeløpene, avdragstiden og rentesatsene er identiske. Hovedforskjellen er at det oppnås større utbyggingsverdi for lavere pris gjennom bruk av et frittstående selskap.
- Halden kommune unngår å øke andelen langsiktig gjeld ytterligere og stiller i stedet garanti.
- Beholder fortsatt kontroll og har forkjøpsrett på aksjene i det nystiftede eierselskapet, slik at ishallen kan enkelt overdras tilbake på ønsket tidspunkt.
- Halden får tilbake et flott idrettsanlegg med en ishockeybane som har kapasitet til 2000 tilskuere og 5 curlingbaner. Totalt sett blir dette et unikt anlegg til en meget lav kostnad sammenlignet med andre anlegg med samme størrelse og kapasitet.

Framdriftsplan:

- Vedtak om salg av eiendommen til nystiftet selskap må gjennomføres.
- Utforming av dokumenter og skjøtet med angitte klausuler samt godkjenning av byggeplaner og omregulering av utearealer.
- Vedtak om bankgaranti på 19,8 MNOK (kan vedta midlertidig garanti ut året og innarbeide bankgaranti i budsjett 2007).

- Vedtak om tilskudd til det nystiftede eiendomsselskapet på 1,9 MNOK årlig i tråd (subsidært i tråd med finansieringsberegningene nedenfor) med forsalget over. Kan innarbeides i budsjett 2007.
- Ønsker Halden kommune å søke tippemidler for investeringene (som kan anses som forskuttering), kan dette gjøres fra 2010 og aksjene tilbakeføres til Halden kommune til egenkapitalverdien.

Finansiering og driftsbudsjett eiendomsselskapet:

I tabellen nedenfor skisseres finansieringskostnadene i forhold til ulik nedbetalingsperiode og rentesats. Det er merket med en ramme rundt nedbetalingsperioden på 16 år med 4 % rente som er utgangspunktet i vårt forslag og budsjett. Alle forslagene har forutsetninger om:

- Lånebeløp: 19,8 MNOK
- Nedbetalingstid: 15 år
- Rentesats: 4%

Årlig finanskostnad ved ulik rente og nedbetalingsperiode					
Rente:	År:				
	10	15	20	25	30
3,0%	2 290	1 638	1 315	1 128	1 000
3,5%	2 344	1 694	1 375	1 187	1 064
4,0%	2 399	1 702	1 438	1 251	1 138
4,5%	2 454	1 812	1 498	1 316	1 200
5,0%	2 511	1 872	1 562	1 384	1 271
5,5%	2 568	1 933	1 628	1 453	1 344

Driftsbudsjett med full nedbetaling fra investeringsåret.

År 0=2007 dvs. byggeåret. Fra 2008 er begge arenaer i full drift og HCC og IKCH forplikter seg til i felleskap å bidra med inntil kr 400.000 til selskapet for økte billett-/arenainntekter.

	År					
	0	1	2	3	4	5
Renter	792 600	754 920	714 948	673 374	630 135	585 163
Avdrag	959 878	997 558	1 037 530	1 079 104	1 122 343	1 167 315
Andre driftskostn.	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Totale driftskostn.	1 902 478	1 902 478	1 902 478	1 902 478	1 902 478	1 902 478
Bidrag foreninger		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Tilskuddsbehov	1 902 478	1 502 478	1 502 478	1 502 478	1 502 478	1 502 478

Driftsbudsjett med 5 års avdragsfrihet.

År 0=2007 dvs. byggeåret. Fra 2008 er begge arenaer i full drift og HCC og IKCH forplikter seg til i felleskap å bidra med inntil kr 400.000 til selskapet for økte billett-/arenainntekter. Fra 2010 kan for eksempel Halden kommune overta eiendomsselskapet og søke tippemidler for investeringen. Deretter forrentes restbeløpet. I budsjettforlaget nedenfor er det ikke tatt inn forutsetninger om eventuelle tippemidler.

	År					
	0	1	2	3	4	5
Renter	594 450	792 600	792 600	792 600	792 600	792 600
Avdrag	0	0	0	0	0	959 878
Andre driftskostn.	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Totale driftskostn.	744 450	942 600	942 600	942 600	942 600	1 902 478
Bidrag foreninger		400 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Tilskuddsbehov	744 450	542 600	542 600	542 600	542 600	1 502 478

Halden Curling Club Ishockeyklubben Comet Halden 2006-11-03”

KPMG har ikke mottatt dokumentasjon som angir om notatet er mottatt eller saksbehandlet av Halden kommune forut for at det ble sendt som vedlegg til brevet fra Halden Ishall Eiendom AS ved Roar Lund av 20. mars 2007.

I brevet purres det fra Halden Ishall Eiendom AS på et avtaleutkast, og det vises til møte med kommunen 20. desember 2006. Det oppgis i brevet at saksbehandler i Halden kommune er Sven Stranger. Videre viser brevet til vedtatt budsjett for 2007:

”

Halden Ishall skilles ut som en egen juridisk enhet(eiendom og hall) hvor Comet får driftsansvaret for hallen gjennom et eget aksjeselskap. Når det er fremlagt et eget kostnadsoverslag for utbygging av hallen vil Formannskapet bevilge ytterligere overføringer for å sikre forvarlig drift av hallen. Formannskapet får fullmakt til å inngå en slik langsiktig avtale med Comet. Formannskapet står videre fritt i på hvilken måte nødvendige økonomiske midler frigjøres innenfor vedtatte budsjettrammer. Organiseringen av et nytt selskap skal ikke til hinder for at utbyggingen av ishallen skjer i tråd med den fastsatte tidsplanen.

.....”

I nevnte brev uttrykkes det frykt for at ytterligere forsinkelser i forhold til avtale mellom selskapet og Halden kommune vil stanse en eventuell ferdigstillelse av ishallen høsten 2007, og at det i verste fall kan bety at IKCH må trekke sin søknad om ytterligere spill i eliteserien. Byggestart tidfestes til like over påsken 2007 for å rekke ferdigstillelse høsten 2007, det redegjøres videre for at det må igangsettes avtaler med entreprenører og bestilling av nødvendig utstyr.

Det vises til nevnte notat av 3. november 2006 og beskrives at ishallen ikke vil kunne utbygges som planlagt dersom ikke det før påsken 2007 inngås følgende avtaler:

- Garanti for lån på 19,8 MNOK.
- Eiendomsoverdragelse.
- Løpende finansiering av selskapet.

I følge brevet må avtaleverket også omfatte:

- Renteendringer.
- Forutsetninger om at selskapet omfattes av lov om merverdiavgift.
- Endringer i investeringsrammen på grunn av gunstigere innkjøp og/eller økte priser grunnet forsinket byggestart i forhold til opprinnelig plan.

Avslutningsvis beskrives følgende:

”

Vi minner også om at investerings- og kostnadskalkylene allerede inneholder forutsetninger om å bruke våre eieres kontakter, ressurser og medlemmer, slik at det gjennomføres en optimal utbygging innenfor estimert investeringsramme. Forsinkelser utover planlagt byggeperiode, vil i dagens byggemarked virke fordyrende på prosjektet.”

Avslutningsvis, ønsker vi nå en umiddelbar tilbakemelding på følgende:

- Når foreligger ovennevnte avtaleutkast til gjennomgang?
- Vil avtaler og garantier for lån foreligge før 30.3.2007?

.....”

Ovennevnte utsnitt fra notatets beskrivelse av Halden kommunes budsjettvedtak, bekreftes i Formannskapetets utvalgssak PS017/07, nærmere omhandlet i kapittel 3.3.2.⁴³

3.3 Avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS av 8. juni 2007

Innledning

I det følgende redegjøres det for opplysninger fremkommet om kalkyler for beregning av kostnader knyttet til den planlagte utbyggingen av Halden Ishall, samt Halden kommunes saksbehandling og inngåelse av avtale med Halden Ishall Eiendom AS.

3.3.1 Kalkyler og budsjett for utbygging

Kostnadsestimat MNOK 19,8

Halden kommunestyre vedtok 26. april 2007 å stille bankgaranti på MNOK 19,8. Vedtaket er nærmere omhandlet i kapittel 3.4.

KPMG har fått opplyst at det vedtatte beløp på MNOK 19,8 ble basert på kostnadskalkyler foretatt av Roy Grønberg i ingeniørfirmaet Offenberg og Grønberg Ingeniørene.

I intervju med Carl-Victor Sundling mottok KPMG et brev datert 13. oktober 2006 fra Ingeniørene Offenberg & Grønberg, Byggeledelse – byggeteknikk. Brevet er stilet til Halden Ishall v/Thor-Ivar Engebretsen og underskrevet av Roy Grønberg. Følgende fremkommer i brevet:⁴⁴

”

”Vedr. Halden Ishall – Utvidelse i henhold til vedtatt forslag

”1) Tilbygg ca 9 x 50 m i 2 etasjer inneholdende garderober, møterom, VIP-rom, toaletter etc.

Tilbygget utføres med betongfundamenter til fjell med støpt plate på mark. Nye yttervegger i 1. etasje mures med leca Iso-blokker som platetekkes på utsiden og pusses på innsiden.

Nye yttervegger i 2. etasje utføres som isolerte stenderverksvegger innvendig kledd med panel og utvendig kledd med plater som eksisterende hall. Om mulig benyttes eksisterende platekledning som fjernes.

Som etasjeskille benyttes HD-elementer som legges opp på utvendig lecavegg samt innvendig eksisterende støttemurer. Elementene krager ut ca 1,5 m for å kunne benyttes som VIP-plasser.

⁴³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 5, Bilag 1: Innkalling formannskapet 21.03.11

⁴⁴ Vedlegg 19: Brev fra Offenberg & Grønberg av 13. oktober 2006 vedrørende Halden Ishall

Tak over tilbygget består av prefabriert lett-takselementer som legges opp på eksisterende ytterveggskonstruksjoner. Denne må forsterkes for å ta imot tilleggslastene fra taket.

Totalkostnad for tilbygg som beskrevet inkl. nødvendig teknisk anlegg som el. sanitær, luftbehandling etc. Det er også medregnet nødvendig utomhusarbeider i forbindelse med omlegging av vei etc.

Tilbygg mot eksisterende P-plass utgjør ca. 70m² og kan benyttes til WC, kafé etc.

Totalkostnad tilbygg: kr 11.000.000,- eks. mva.

2) Ny tribune over deler av eksisterende Curlingbane samt dekke over resterende curlingbaner, ombygging av eksisterende ståltribuner og nye tribuner i sving mot varmestue etc.

Det er beregnet murt lecavegg som skille mellom Curlingbaner og Ishockey/tribuner.

Eksisterende gavlvegg må demonteres fra gulv til o.k nytt tak fra tilbygg Curling.

I tillegg må veggen forsterkes for å bære nytt dekke over eksisterende Curlingbaner.

Etasjeskillet er beregnet utført med HD-elementer som bæres av nevnte yttervegg samt av lecavegg. Det nye dekket påføres påstøp og pusses. Øvrige arbeider vedr. innredning av 2. etasje er ikke medtatt.

Totalkostnad for bygging av tribuner, rømningsveier, dekke over curling, tiltak vedr. brannforhold etc. beløper seg til kr. 4.500.000,-.

Kostnader vedr. utomhusarbeider i forbindelse med omlegging av vei rundt ny Curlinghall samt utvidelse av vei bak tilbygg etc.. er stipulert til kr 1.000.000,-

Kostnader vedr. adm., prosjektering, avgifter etc. settes til kr. 800.000,-

Samlet budsjett:

Frikjøp Halden Curlingklubb	kr	4.000.000,-
Tilbygg	"	10.500.000,-
Nye tribuner, dekke over curling	"	3.500.000,-
Utomhusarbeider	"	1.000.000,-
Adm. omkostninger	"	800.000,-
Totalbudsjett	kr	<u>19.800.000,-</u>

Alle summer er eks. mva.

....."

I følge Thor-Ivar Engebretsen var tegningene som lå til grunn for Grønberg sitt kostnadsestimat tegninger Grønberg selv hadde utarbeidet. Blant annet skal det i forutsetningene til kalkylen ligge at curlingklubben skulle kjøpes fri til MNOK 4. Frikjøpet skulle innebære at curlingklubben ikke skulle involveres i ombyggingen av Ishallen, men selv stå ansvarlig for utbygging av den delen som lå til curlingklubben. Dette ble det, i følge Engebretsen, likevel ikke noe av da både HCC og IKCH gikk inn som eiere av selskapet Halden Ishall Eiendom AS.⁴⁵

Klaus Offenberghar har opplyst at han har mottatt et dokument med kostnadskalkyler fra Grønberg for utbyggingen av Ishallen. Grønberg skal overfor Offenberghar ha opplyst at budsjettet var på MNOK 19,8 og at kalkylene var basert på et uferdig prosjekt med ufullstendige skisser.

⁴⁵ Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 6. september 2011

Grønberg skal ha opplyst til Offenbergs at det var et hasteprojekt for å "stagge" ishockeyforbundet, og at hensikten skal ha vært å vise frem for forbundet at prosjektet for å få bygget om Halden Ishall var startet.

I følge Offenbergs er det trolig disse kalkylene på MNOK 19,8 som er benyttet av Halden kommune til å fatte sine beslutninger. Offenbergs har overfor KPMG opplyst at han fikk disse opplysningene fra Grønberg ca. en og en halv måned før intervjuet med KPMG.

Kalkylene skal i følge Offenbergs være utarbeidet på bakgrunn av løse skisser, og skal ha vært et veldig enkelt og kjapt utkast til noe som overhodet ikke kan relateres til den ishallen som er bygget. Offenbergs som satt i styret i Halden Ishall AS har tidligere beskyldt Roar Lund for å komme med uriktige opplysninger i kommunestyret. I ettertid ser Offenbergs at det nok ikke var riktig, og at Roar Lund trolig har benyttet budsjettet fra Roy Grønberg.⁴⁶

Et avtaleutkast for kommunal bankgaranti utarbeidet på politisk nivå og som skulle behandles i kommunestyret 21. mars 2007, ble oversendt fra arbeiderpartiets gruppeleder Svein Olaussen til den gang formannskapssekretær Asmund Bråtekas. Utkastet ble oversendt Bråtekas ca. en uke før kommunestyremøtet, for gjennomlesning og kommentarer. Bråtekas har opplyst for KPMG at han ikke mottok informasjon om bakgrunnen for garantisummen på MNOK 19,8 hverken i form av kalkyler eller utregning.⁴⁷

Svein Olaussen har i intervju opplyst at bakgrunnen for at garantisummen på MNOK 19,8 var opplyst fra de som drev ishallen på dette tidspunktet, og at dette senere ble behandlet i kommunen. Olaussen er ikke sikker på hvem det var som hadde utarbeidet kalkylene, og kan ikke si noe nærmere om prosessen eller bakgrunnen for beløpet. Olaussen opplyste at han ikke kjenner til om garantibehovet på MNOK 19,8 ble kvalitetssikret av noen parter.⁴⁸

Roar Lund har opplyst at han i ettertid har mottatt ett brev utarbeidet av Roy Grønberg som ble sendt kommunen. I brevet fremgår det at Grønberg beregnet en total kostnadsramme på MNOK 19,8 inklusive frikjøp til HCC på MNOK 4. På tidspunktet brevet ble sendt var det ikke fattet vedtak for bankgaranti i kommunen, prosjektet var ikke kalkulert og det forelå heller ikke detaljerte tegninger av prosjektet.

Videre har Lund opplyst at det etter kommunestyrets vedtak om bankgaranti på MNOK 19,8 ble igangsatt kostnadsberegninger ledet av Thor-Ivar Engebretsen. Engebretsen laget en kostnadskalkyle på MNOK 24,6 eks. mva. Tegninger ble i følge Lund overlevert ordfører Per Kristian Dahl i slutten av mars 2007.

Dahl har opplyst i intervju at han som ordfører oppfattet seg som innhålig i utbyggingssaken for ishallen som følge av at hans bror var revisor for Halden Ishall AS. Han videresendte derfor e-poster og brev fra blant annet Thor-Ivar Engebretsen til andre personer, og har kun forholdt seg til underutvalg eller saksfremleggene utført av administrasjonen ved rådmannen.⁴⁹

Rådmann Per Egil Pedersen har opplyst i intervju at garantibeløpet var basert på en kalkyle som var fremlagt som en del av "pakken" til kommunestyret. Pedersen kan ikke huske at administrasjonen hadde noen saksbehandling av budsjettet, og forklarte at kalkylen var en usignert oversikt over ett kostnadsestimat av prosjektet. Det fremgikk ikke av dokumentet hvem

⁴⁶ Vedlegg 6: Intervju med Klaus Offenbergs av 6. oktober 2011

⁴⁷ Vedlegg 7: Intervju med Asmund Bråtekas av 29. august 2011

⁴⁸ Vedlegg 1: Intervju med Svein O. Olaussen av 12. oktober 2011

⁴⁹ Vedlegg 8: Intervju med Per Kristian Dahl av 12. oktober 2011

som hadde utarbeidet kalkylen. Pedersen tar forbehold om detaljer på dette punktet da han er usikker.⁵⁰

KPMG har ikke mottatt kalkyler eller budsjett på MNOK 19,8 som ble benyttet i forbindelse med vedtak av 21. mars 2007 om kommunal bankgaranti for utbygging av ishallen. Vedtaket er nærmere omhandlet i kapittel 3.4.1.

Kostnadsestimat MNOK 24,9

Klaus Offenbergs har forklart at han har dokumentasjon på at ordfører Per Kristian Dahl på sommeren 2007, samme år som kommunen vedtok å stille garanti i forbindelse med byggelånet, var klar over beløpet var for lavt. Videre opplyste Offenbergs at Handelsbanken som gav byggelånet hadde budsjettet med MNOK 24,9 eks. mva., prisstigning og finanskostnader. Offenbergs var selv med på å utarbeide kostnadskalkylen på MNOK 24,9. Denne kalkylen inkluderte ikke merverdiavgift, kapitalkostnader eller prisstigning for ombyggingen av ishallen. I dette budsjettet hadde HCC angitt hva curlinghallen skulle koste. Offenbergs husket at det ble plussset på MNOK 2 for curlingdelen da de syntes budsjettet var alt for lavt.⁵¹ KPMG har ikke mottatt dokumentasjon som angitt av Offenbergs for ordfører Per Kristian Dahls kjennskap til at budsjettet på MNOK 19,8 var for lavt beregnet.

Arne Suther har oppgitt at byggekostnadene av Halden Ishall ble estimert av Klaus Offenbergs og Thor-Ivar Engebretsen til å utgjøre ca. MNOK 24,8.⁵²

Thor-Ivar Engebretsen har bekreftet at han beregnet et kostnadsestimat for utbyggingen av Halden Ishall som Klaus Offenbergs kvalitetskontrollerte i februar/mars 2007. Estimaten Engebretsen kom frem til etter gjennomgangen fra Klaus Offenbergs var MNOK 24,2 – MNOK 24,4. Estimaten ble justert opp til MNOK 24,6 – MNOK 24,7 eks. mva av Offenbergs før budsjettet ble overlevert ordfører Dahl sammen med tegningene. I følge Engebretsen har han fortsatt dokumentasjonen som består av et udatert og usignert excel-ark, samt tegninger av byggeprosjektet. Engebretsen skal ikke ha mottatt kvittering på at budsjettet ble overlevert til Dahl.

Ved overlevering av kostnadsestimaten til kommunen skal det i følge Engebretsen ha blitt opplyst at kostnadsestimaten var kvalitetssikret av Klaus Offenbergs, og at det var Engebretsen som opprinnelig hadde utarbeidet dette.⁵³

KPMG har ikke mottatt dokumentasjon fra Halden kommune for kostnadsestimaten fra Engebretsen og Offenbergs.

Andre kostnadsestimater

Kommunestyrerepresentant og gruppeleder i Høyre, Carl-Victor Sundling, har forklart at det ble laget flere utkast for bygging av ishallen. Ett av disse utkastene hadde beregninger som viste at kostnadene ville ligge på mellom MNOK 30 – MNOK 40, da var det ikke tatt med utvidelse av curlingbanen i beregningene. I tillegg skal det være beregnet for få publikumsplasser. Det var i tillegg flere ulike utkast med ulike kostnadsberegninger som alle var grove kalkyler og beregninger. Sundling har ikke nærmere opplysninger om beregningene eller hvem som hadde foretatt de ulike beregningene for kostnadene som ville medgå til utbygging av ishallen.⁵⁴

⁵⁰ Vedlegg 9: Intervju med Per Egil Pedersen av 29. august 2011

⁵¹ Vedlegg 6: Intervju med Klaus Offenbergs av 6. oktober 2011

⁵² Vedlegg 5: Intervju med Arne Suther av 6. oktober 2011

⁵³ Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 6. september 2011

⁵⁴ Vedlegg 3: Intervju med Carl Victor Sundling av 12. oktober 2011

Grunnlag for kostnadsberegning

Flere har opplyst i intervjuer at byggeprosjektet av Halden Ishall i hovedsak skulle gjennomføres som et dugnadsprosjekt med bistand av sponsorer. Thor-Ivar Engebretsen har forklart at sponsorer og andre leverandører ble kontaktet med forespørsel om å delta i prosjektet. Leverandørene skulle levere arbeidstimer til selvkost når de hadde ledig kapasitet. I følge Engebretsen ble det inngått muntlige avtaler med leverandørene som ønsket å delta i prosjektet. Enkelte fastprisavtaler ble også inngått. Leverandører som ble oppgitt av Engebretsen var blant annet:^{55 56}

- Kynningsrud Prefab AS (Stål og betongelementer)
- Løkkeberg Puss og Vakuumsug AS (Støping av betongdekket)
- Leif Grimsrud AS og Auensen Maskinentreprenør (Graving, sprenging, VVS, brannkummer og utvendig planering)
- Rakkestad Energi og YIT (Nytt lysanlegg over isflater)
- Ice Sports AB (Rør og styring av kjøleanlegg for curlingbanen)
- Hagmann Entreprenør Norge AS (Isolasjon og takpapp på nye tak)
- Dak-Konsulenten (Brannmaling av stål)
- Bøckmann (Dører til inngangsparti)
- Ullerøy Byggservice, Ulefoss Bruk og Treminutten, Sverige (Brannbørst og ståldører)
- Fredrikstad Låsservice AS (Låser)
- Innvendig VVS levert av F. Jørgensen / Lux Brannteknologi AS (Sprinkling)
- Elektriker tjenesten AS (Elektriker arbeider)
- Halden Takstolfabrikk (Tak)
- AS Stangeskovene (Materialer)

KPMG har ikke mottatt tilbudsdokumentasjon, avtaler eller annen bilagsdokumentasjon for transaksjoner mellom Halden Ishall Eiendom AS og de respektive nevnte leverandørene for utbyggingen av Halden Ishall.

3.3.2 Kommunal behandling og inngåelse av avtale med Halden Ishall Eiendom AS

Etablering av Halden Ishall Eiendom AS

Halden Ishall Eiendom AS som ble stiftet 11. januar 2007, ble i følge Roar Lund etablert på bakgrunn av tverrpolitisk vedtak for budsjettet 2007. Det skulle iverksettes utbygging av Halden Ishall.⁵⁷ Selskapet er nærmere presentert i kapittel 3.1.1.

KPMG har ikke mottatt dokumentasjon fra Halden kommunes budsjettbehandling 8. juni 2006.

I det opprinnelige styret i Halden Ishall Eiendom AS er det opplyst at styret besto av Roar Lund, Thor-Ivar Engebretsen og Arne Suther. Styret var satt sammen med Lund som leder, Engebretsen som nestleder på lik linje med Suther. Arbeidsfordelingen var i følge Engebretsen at han selv skulle representere byggfaget, Lund skulle stå for den økonomiske delen av arbeidet og Suther skulle representere curlingklubben.⁵⁸

⁵⁵ Vedlegg 3: Intervju med Thor Ivar Engebretsen av 6. september 2011

⁵⁶ Vedlegg 20: E-post fra Thor Ivar Engebretsen av 3. januar 2012

⁵⁷ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁵⁸ Vedlegg 4: Intervju med Thor Ivar Engebretsen av 6. september 2011

Roar Lund har opplyst at Halden kommune ble forespurt om kommunen ønsket å delta i Halden Ishall Eiendoms styre, noe kommunen ikke skal ha ønsket. Det er ikke nærmere spesifisert på hvilken måte denne forespørselen ble rettet til kommunen.⁵⁹

I følge Suther var det Engebretsen som laget utkast til tegninger og sto for den tekniske delen av byggeprosjektet for ombyggingen av Halden Ishall. Senere ble arkitekt Peter Wisme engasjert av Halden Ishall Eiendom AS til å slutføre tegningene. I følge Suther var det Wisme som også hadde tegnet den opprinnelige ishallen i Halden.⁶⁰

Oppstart og gjennomføring av byggeprosjektet er nærmere beskrevet i kapittel 3.3.1 og 3.7.

Forprosjekt

Rådmann Per Egil Pedersen har opplyst at styret i Halden Ishall AS våren 2006 oversendte Halden kommune et forprosjekt vedrørende utbyggingen av Halden Ishall. Forprosjektet beskrev en omfattende ombygging av ishallen og Curlinghallen. Det skal da ha blitt medtatt kostnader til ny isbil, nytt vant rundt ishockeybanen og ny klokke. Forprosjektet estimerte kostnadene til ca. MNOK 31 eks. mva.

I følge Pedersen fremmet administrasjonen sak 06/00957-2 til politisk saksbehandling som startet i Utvalg for kultur og idrett 25. april 2006, gjennom to møter i Utvalg for økonomi og næring i mai 2006, for så endelig å bli behandlet i Formannskapet 8. juni 2006. I følge Pedersen var innstilling og vedtak slik formulert:⁶¹

"Rådmannens innstilling var:

- 1. Rådmannen gis i oppdrag å utrede saken, blant annet med hensyn på å avklare ulike investeringsalternativer.*
- 2. Saken legges frem for politisk behandling i juni 2006*

Formannskapet fattet følgende vedtak 08.06.2006:

- 1. Halden Ishall tilføres økonomiske midler på inntil 1 mill som en mellomløsning fra formannskapetets konto, slik at vant, klokke samt eventuelt annet teknisk utstyr installert så raskt som mulig. Øvrige nødvendige investeringer i ishallen utredes å tas opp så raskt som mulig til behandling, senest i forbindelse med budsjett 2007.*
- 2. Styret i Ishallen AS får ansvaret sammen med 3 politikere utnevnt av formannskapet som forutsettes gjennomført i samarbeid med ishallens brukere.*

Følgende politikere ble valgt:

Eirik Milde, H

Per Egil Evensen, Frp

Rune Gribsrød, SV"

Pedersen forklarte at han som rådmann saksbehandlet forprosjektet fram til møtet 8. juni 2006. Etter dette ble saken overlatt til styret i Halden Ishall AS sammen med de tre ovennevnte politikere for gjennomføring. Pedersen kjente ikke til at kommuneadministrasjonen på noe tidspunkt skal ha ledet forhandlingene om utbyggingen av Halden Ishall utover den saksbehandlingen som beskrevet. Pedersen går ut fra at forhandlingene ble ledet av de tre politikerne som ble valgt i formannskapet 8. juni 2006 og kjenner for øvrig ikke nærmere til forhandlingene eller det arbeidet som ble gjort av politiske representanter.

⁵⁹ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁶⁰ Vedlegg 5: Intervju med Arne Suther av 6. oktober 2011

⁶¹ Vedlegg 10: Skriftlig besvarelse på spørsmål fra KPMG til rådmann Per Egil Pedersen av 18. januar 2012

KPMG har ikke mottatt saksdokumentasjon eller referat fra møtet 8. juni 2006, eller annen dokumentasjon fra forprosjektet som Pedersen viser til.

Avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS

Halden kommune vedtok i formannskapet 21. mars 2007 forslag fra Svein Olaussen, Ap, å gi kommuneadministrasjonen i oppdrag å fremforhandle en avtale med Halden Curlingclub (HCC) og IKCH.

Følgende fremgår i utvalgssak PS017/07:

”

Halden ishall - Comet - oppfølging av budsjettvedtak

Saken er satt på kartet av ordfører.

Halden kommunes vedtatte budsjett for året 2007 – budsjettvedtaket – lyder under punktet Idrett og kultur pkt. 11:

Halden Ishall skilles ut som en egen juridisk enhet(eiendom og hall) hvor Comet får driftsansvaret for hallen gjennom et eget aksjeselskap. Når det er fremlagt et eget kostnadsoverslag for utbygging av hallen vil Formannskapet bevilge ytterligere overføringer for å sikre forsvarlig drift av hallen. Formannskapet får fullmakt til å inngå en slik langsiktig avtale med Comet. Formannskapet står videre fritt i på hvilken måte nødvendige økonomiske midler frigjøres innenfor vedtatte budsjetttrammer. Organiseringen av et nytt selskap skal ikke til hinder for at utbyggingen av ishallen skjer i tråd med den fastsatte tidsplanen.

Saken er tidligere behandlet i kommunen – senest 08.06.06 av formannskapet.

Rådmannens innstilling:

Ingen.”

.....”

Svein Olaussen, Ap, fremmet forslag som ble enstemmig vedtatt:

”

Vedtak i Formannskapet – 21.03.2007:

Med grunnlag i kommunestyrets vedtak gis administrasjonen i oppdrag å fremforhandle en avtale med Halden Curlingclub (HCC) og Ishockeyklubben Comet Halden (IKCH). Dette innebærer at Halden ishalls eiendom (dagens eiendom) overføres med nødvendige tomteområder i forhold til planlagt utbygging til et aksjeselskap som (HCC og IKCH) stifter i fellesskap.

I salgskontrakten og tinglyst skjøte nedfelles bl.a følgende:

- *Eiendommen kan ikke overdras til andre enn Halden kommune*
- *Det gis en kommunal garanti for 1. prioritets lån til dekning av utbyggingskostnader som fremgår av eget vedlegg til den nye avtalen.*
- *Eiendommens bruk til skoler og institusjoner forvaltes av det nye selskapet, men skal ikke berøres av overdragelsen.*

- *Det opprettes en økonomisk tilskuddsavtale mellom kommunen og det nystiftede selskapet, hvor både kortsiktige og langsiktige økonomiske forhold for drift av hallen avklares.*
- *Aksjefordelingen i Driftsselskapet Halden ishall A/S er fordelt slik: Halden kommune 70 aksjer, Halden idrettsråd 20 og Halden næringsråd 10. Disse aksjene overdras til det nye selskapet.*

Endelig avtale godkjennes av ØKON.

.....”⁶²

Roar Lund har forklart at han forut for Utvalget for økonomi og næring (ØKON) sin saksbehandling av avtalen i april 2007, ble innkalt til et møte i månedsskiftet mars/april 2007. I møtet var Carl-Victor Sundling, H, Mons Hvattum, SV og Svein Olaussen, AP, til stede. Per Kristian Dahl, Ap, skal også ha vært tilstede i en periode under møtet. I følge Lund ble avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS utformet under møtet. Informasjon og vedtak fra kommunen ble fremlagt, og avtalen ble senere behandlet av IKCH og HCC. Avslutningsvis ble avtalen vurdert og godkjent av Halden Ishall Eiendom AS som avtalepart.

Lund opplyste at han i nevnte møte satt som representant for klubbene IKCH og HCC, samt Halden Ishall Eiendom AS. Hvordan avtalen eventuelt ble behandlet i administrasjonen forut for behandlingen i ØKON eller behandlingen i ØKON kjente ikke Lund til.

I følge Lund ble avtalen saksbehandlet i ØKON i april 2007. Det var Svein Olaussen som la frem saken for utvalget. Avtalen ble vedtatt. Lund har opplyst at han ikke var med å behandle avtalen i ØKON og skal heller ikke som politiker vært med å behandle forhold rundt ombyggingen av ishallen.⁶³

Av mottatt dokumentasjon fra Halden kommune ble følgende vedtak fattet fra ØKON av 10. april 2007:⁶⁴

.....”

Behandling i Utvalg for økonomi og næring – 10.04.2007:

Saksdokumenter med avtale ble utdelt i møtet.

Utvalgsleder fremmet følgende forslag:

Avtalen godkjennes.

Punkt 8 i avtalen rettes til at avtalen skal godkjennes av ØKON.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for økonomi og næring – 10.04.2007:

Avtalen godkjennes.

Punkt 8 i avtalen rettes til at avtalen skal godkjennes av ØKON.

.....”

⁶² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 5, Bilag 1: Innkalling formannskapet med referat av 21.03.11

⁶³ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁶⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 296, Bilag 3: Innkalling og protokoll KS 26.04.07

Kommunalsjef for teknisk og kultur, Åsmund Bråtekas, tidligere formannskapssekretær, har opplyst at det var rådmannen som hadde det formelle ansvaret for å iverksette vedtaket og starte forhandlingene med Halden Ishall Eiendom AS.

I følge Bråtekas stoppet forhandlingene opp som følge av uenigheter Bråtekas ikke hadde nærmere kjennskap til. De videre forhandlingene ble derfor videreført på politisk nivå. Hvilke politikere som forhandlet var ukjent for Bråtekas.

Bråtekas har opplyst at avtaleutkastet som politikerne hadde utarbeidet skulle behandles i kommunestyret, og at han ca. en uke før kommunestyrets behandling av avtaleutkastet, mottok et utkastet for vurdering og kvalitetssikring fra arbeiderpartiets gruppeleder Svein Olaussen. Oppgaven ble avklart og godkjent av rådmann Per Egil Pedersen. I følge Bråtekas oppga Olaussen at det var gruppelederne for de ulike politiske partier som hadde ønsket å få administrasjonens kvalitetssikring av utkastet. Olaussen ville viderefremidle administrasjonens vurdering til de politiske gruppelederne. Olaussen har i ettertid informert Bråtekas om at det også ble gjort.

Bråtekas utarbeidet et notat basert på hans gjennomgang av avtaleutkastet og laget et nytt forslag til vedtak på bakgrunn av hans vurderinger i notatet. Bråtekas har forklart at han opplevde at den delen i hans forslag til vedtak som ga sikkerhet for kommunen ble tatt ut av saksdokumentasjonen før kommunestyret fattet sitt vedtak.⁶⁵

Svein Olaussen har overfor KPMG bekreftet opplysningene fra Bråtekas om at han distribuerte notatet og forslaget fra Bråtekas til de andre politiske gruppelederne i forkant av kommunestyremøtet. Dokumentene var i følge Olaussen ikke en del av sakspapirene men informasjon for å belyse forholdene rundt garantistillelsen. I følge Olaussen er dette en helt vanlig praksis i belysningen av blant annet store saker med økonomisk betydning for kommunen. Han er ikke kjent med hva de respektive politiske gruppelederne hadde av oppfatning rundt denne informasjonen.⁶⁶

Roar Lund har på forespørsel fra KPMG forklart at han ikke kjente til ovennevnte notat utarbeidet av Bråtekas i forkant av kommunestyrets vedtak, men at han i etterkant ble gjort kjent med et notat av 27. april 2007, dagen etter kommunestyremøte av 26. april 2007, fra Svein Olaussen til Carl-Victor Sundling. Notatet omhandlet i følge Lund en utredning fra en jurist som hadde skissert en modell for at kommunen fortsatt skulle eie ishallen og hvor det ble stilt en del spørsmål. Lund synes det er rart at dette notatet ikke er fremlagt i kommunestyremøtet hvis dette var viktig informasjon. Lund deltok selv ikke på dette kommunestyremøtet.

Sundling har i intervju med KPMG opplyst at han ikke kan huske å ha sett notatet eller forslaget på vedtak fra Bråtekas, men at han mener han kan kjenne igjen ordlyd fra notatet knyttet til temaet om at ishallen ikke skulle drive med kommersiell virksomhet. Sundling tror likevel ikke at dokumentene var med i sakspapirene til kommunestyret.⁶⁷

Ordfører på tidspunktet, Per Kristian Dahl, var møteleder for kommunestyremøtet 26. april 2007. Dahl har forklart at han ikke var kjent med prosessen i forkant av kommunestyrets vedtak, og var heller ikke kjent med Bråtekas forslag eller notat forut for kommunestyrets vedtak.⁶⁸

KPMG har mottatt notat og forslag på vedtak som Åsmund Bråtekas utarbeidet fra Bråtekas under intervjuet. I notatet fremgår følgende:^{69 70}

⁶⁵ Vedlegg 7: Intervju med Åsmund Bråtekas av 29. august 2011

⁶⁶ Vedlegg 1: Intervju med Svein Olaussen av 12. oktober 2011

⁶⁷ Vedlegg 3: Intervju med Carl Victor Sundling av 12. oktober 2011

⁶⁸ Vedlegg 8: Intervju med Per Kristian Dahl av 12. oktober 2011

”
.....

▪ **Kommunal garanti**

Kommuneloven § 51, nr. 2 setter klart forbud mot å stille kommunal garanti til selskap som driver næringsvirksomhet. Næringsvirksomhet defineres ut fra om virksomheten har et uttrykt gevinstformål. Formålet med å drive et aksjeselskap vil normalt være at eierne av selskapet skal oppnå avkastning. Aksjeselskap kan også ha et ikke-økonomisk formål. Dette bør da klart fremgå av selskapets vedtekter, hvor det eksempelvis fremgår at utbytte ikke skal kunne deles ut.

Jeg antar at Halden Ishall Eiendom ikke har til hensikt å drive kommersiell virksomhet av noe slag, men dette er ikke dokumentert i de papirene jeg har.

▪ **Begrensninger i kommunens rett til å overføre fast eiendom/verdier til underpris og tilføre kapital til selskaper**

Kommunen kan som utgangspunkt kjøpe, selge, leie, pantsette eller treffe andre rettslige disposisjoner over sin eiendom. (dvs har privat autonomi) Dette trenger ikke hjemmel i lov, men følger av den alminnelige avtalefrihet og eierrådighet. Kompetansen til å binde seg ved løfter og avtaler har likevel grenser. Disse grensene følger av både formell lov og ulovfestede saksbehandlingsregler. Praktisk i dette tilfellet vil/kan være:

▪ **Lov om offentlig støtte av 27.11.1992 nr. 117 og EØS art. 61**

Bestemmelsene om offentlig støtte i EØS-avtalen innebærer at all offentlig støtte til næringslivet, som vrir eller truer med å vri konkurransen, er forbudt i den grad handlene mellom EØS-landene påvirkes. Støttebegrepet er vidt og omfatter både direkte tilskudd, subsidier, lånegarantier, lån med gunstige rentefordeler, gavesalg, salg/utleie av eiendom til underpris med mer. Lovens utgangspunkt er at alle støtteordninger skal forhåndsanmeldes til ESA via departementet(Fornyings- og administrasjonsdepartementet) Kun såkalt bagatellmessige støtte (ca. NKR. 828 000,- over en treårsperiode – heves i mai 2007 til 200 000 EURO) er unntatt fra meldeplikten/dvs. regnes ikke som rammet av forbudet mot offentlig støtte. Kapitaltilførsel betraktes også som støtte når tilførsel skjer på vilkår som ikke ville bli akseptert av en investor på normale markedsvilkår (markedsinvestorpinsippet) Statsstøttereglene stiller som krav at enhver overføring av midler fra det offentlige til foretak det offentlige har eierinteresser i eller andre økonomiske interesser i, skal være markedskonform. Det vil si at det skal skje til vilkår som hadde vært akseptable for en privat investor på bakgrunn av dennes krav til avkastning mv.

Jeg antar at Halden Ishall Eiendom AS ikke har til hensikt å drive kommersiell virksomhet av noe slag, men dette er ikke dokumentert i de papirene jeg har. Lov om offentlig støtte kan med andre ord gjelde dersom Halden Ishall Eiendom vil drive kommersiell virksomhet.

▪ **Forvaltningens ulovfestede prinsipp om likebehandling**

Hovedregelen er som sagt at forvaltningen selv kan bestemme hvordan lovens frihet skal utnyttes. (det frie skjønn). Fra denne hovedregel er det som sagt retningslinjer for hvordan skjønnnet kan utøves. Dette kan være nedfelt i loven, instruks, rettslige signaler og kan følge av ulovfestede prinsipper. Forvaltningen plikter å følge det man kaller saklig og forsvarlig skjønn,- ikke legge vekt på utenforliggende hensyn, ikke utøve vilkår eller urimelig skjønn og ikke utøve usaklig forskjellsbehandling.

⁶⁹ Vedlegg 7: Intervju med Åsmund Bråtekas av 29.08.2011

⁷⁰ Vedlegg 21: Betenkning/utredning utarbeidet av Åsmund Bråtekas

All form for kommunal økonomisk støtt bør vurderes opp mot de ovenstående regler med tanke på hva slags presedens dette kan/vil skape.

▪ **Lov om forskrift om offentlige anskaffelser**

Lov om offentlige anskaffelser.

§ 1. Formål

Loven og tilhørende forskrifter skal bidra til økt verdiskapning i samfunnet ved å sikre mest mulig effektiv ressursbruk ved offentlige anskaffelser basert på forretningsmessighet og likebehandling. Regelverket skal også bidra til at det offentlige opptrer med stor integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte.

Forskrift om offentlige anskaffelser.

§1-2. Hvem som er omfattet av forskriften

- (1) Denne forskrift gjelder statlige, kommunale, fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer og sammenslutninger dannet av en eller flere av disse.
- (2) Et offentligrettslig organ er ethvert organ:
 - a) som tjener allmennhetens behov, og ikke er av industriell eller forretningsmessig karakter, og
 - b) som er et selvstendig rettssubjekt og
 - c) som i hovedsak er finansiert av myndigheter eller organer som nevnt i første ledd, eller hvis forvaltningen er underlagt slike myndigheters eller organers kontroll, eller som har et administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan der over halvparten av medlemmene er oppnevnt av slike myndigheter eller organer.
- (3) Forskriften gjelder også når bygge- og anleggskontrakter og tilhørende tjenestekontrakter tildeles av andre enn oppdragsgiver som nevnt i første eller annet ledd, forutsatt at de er direkte subsidiert med mer enn 50 prosent. Dette gjelder likevel bare kontrakter som nevnt i vedlegg 1 (liste over forskjellige former for bygge og anleggsarbeid) kategori 3 eller kontrakter som gjelder sykehus, idretts-, rekreasjons- og fritidsanlegg, skole- og universitetsbygninger og bygninger til forvattningsformål. Oppdragsgiver skal gjøre støttemottaker oppmerksom på denne bestemmelsen.

Vil denne loven komme til anvendelse ved utbygging av ishallen ?

Hovedspørsmål:

-Hvem er byggherre ?

- 1) Halden kommune evt. aksjeselskap i hovedsak eid av det offentlige
(Når kommunen fortsatt eier, jf. SO)
Regelverket kommer til anvendelse
- 2) Halden Ishall Eiendom AS (med den eierstruktur som fremgår i avtalen)
 - Er Halden Ishall Eiendom AS å anse som et offentlig organ i anskaffelsesregelverkets forstand? (forskriftens § 1-2 (2))

Hvorvidt det offentlige anskaffelsesregelverket vil være gjeldende for Halden Ishall Eiendom AS beror på en helhetsvurdering av selskapets sammensetning og formål, herunder om selskap i hovedsak er finansiert av det offentlige, underlagt det offentliges kontroll mv.

Jeg har ikke tilstrekkelige opplysninger for å vurdere dette.

Vedtektene er sentrale.

- Er anskaffelsen så sterkt subsidiert av det offentlige at regelverket av den grunn må følges? dvs. hvor stor del av hallprosjektet som blir subsidiert fra det offentlige samlet sett. (forskriftens § 1-2 (3))

Dette beror også på en konkret helhetsvurdering av bla. hva slags og hvor stor offentlig støtte som ytes i forhold til bygge- og anleggskontraktens verdi.

Ikke tilstrekkelige opplysninger for å vurdere dette.

Hva er bygge- og anleggskontraktens verdi, hvilken verdi har de eksisterende ishallbygget, tomten og aksjene som overføres til selskapet osv.
(Med verdi mener jeg reel verdi – ikke hva man har avtalt)

Konsekvenser av eventuelle brudd på regelverket

- Klagenemda for offentlige anskaffelser har fra nyttår hjemmel til å straffe innkjøp som skjer uten konkurranse, i strid med regelverket, med et gebyr på inntil 15 prosent av innkjøpets verdi.

- Potensielle tilbydere i markedet som ikke får anledning til å innlevere tilbud, vil også kunne gå til erstatningssøksmål mot kommunen.

Andre momenter i avtalen

pkt 1 Er frafordeling kurant ? Må forholde seg til reguleringsmyndigheten som hvilken som helst annen (byggesaken ?)

pkt 2 eierforholdet her er i strid med SO's forutsetning om at kommunen eier videre.

HK er vel ikke selvassurandør slik det står i avtalen ?

pkt 4 byggelånsгарантиen innebærer risiko og finansiering av prosjektet i lovens forstand (Sven ?)

pkt 5 Dette skjønner jeg ikke helt. Vil bankene gi lån, tatt i betraktning 3 a i avtalen – hvor er da sikkerheten ? Kan Halden Ishall Eiendom AS belåne ytterligere med sikkerhet i eiendommen – risikoen for kommunen mht pkt 3 a vil i så fall stige betraktelig. Jeg synes Halden Ishall Eiendom AS må dokumentere lån fra finansinstitusjon.

pkt 6 avdragsfrihet og tilskudd med mer. Kommunen finansierer forvaltning og forretning av langsiktig lån i selskapet med 60 %.

pkt 7 det er den reelle verdien på aksjene som er interessant mht å finne ut om selskapet vil være et offentligrettslig organ. En symbolsk sum har ikke interesse i denne sammenhengen.

Jeg synes det bør være Halden Ishall Eiendom as' ansvar å dokumentere at konseptet er slik at lov om offentlige anskaffelser ikke kommer til anvendelse, dvs de henter inn betenkning på konseptet fra ekspert/advokat (det er jo de som inviterer kommunen til denne løsningen ?) Er Halden Ishall Eiendom AS klar over konsekvensene av eventuelle brudd på regelverket ?

Jeg synes de må dokumentere hvem som er entreprenør og at kommunen må forutsette at arbeidende utføres av registrerte godkjente firmaer. De forutsetter en høy andel av dugnad på arbeid på til dels høyt kompetansenivå for å realisere prosjektet, er dugnadsånden sikker ?

Dette bør dokumenteres.

De må dokumentere realismen i økonomien, har uavhengig kompetanse vurdert dette ?

De må dokumentere planstatus (fradeling).

grunnundersøkelser ? (hvis det må gjennomføres bør de ha ansvaret)

kommunens roller som eier, garantist og forvaltningsmyndighet iht plan- og bygningsloven er rotete.

Saken har kompliserte sider og reiser en rekke spørsmål mht bl.a jus og økonomi. Jeg har ikke hatt tid (og har heller ikke tilstrekkelig kompetanse) til å fremme forslag til alternativ løsning. Jeg mener det er en stor risiko å kjøre saken videre herfra uten å innhente ekstern kompetanse. ”^{71 72}

Etter vedtak om garantistillelse i kommunestyret 26. april 2007 ble det sendt brev fra Halden kommune til Fylkesmannen i Østfold av 3. mai 2007:

”

Halden ishall - Comet - oppfølging av budsjettvedtak

Halden kommunestyre 26. april 2007 behandlet Halden ishall - Comet - oppfølging av budsjettvedtak som sak PS 034/07 i møte 26.04.2007.

Vedtaket oversendes herved med anmodning om at saken behandles.

Vedtak i Kommunestyret - 26.04.2007:

1. Halden kommunes stiller simpel garanti for byggelån/langsiktig lån inntil 19.8 millioner NOK eks.
mva, jamfør avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS (ØKON 10.04.07, sak 66/07).

Søknad sendes uten opphold til Fylkesmannen.

2. Garantiansvaret nedtrappes i takt med nedbetalingen av lånet. Garantien gjelder kun i lånets løpetid.

Med hilsen

Åsmund Bråtekas
rådgiver”

I brev fra Halden kommune ved Sven Stranger til Halden Ishall Eiendom AS av 8. juni 2007 fremgår følgende:⁷³

”

Utbygging av Halden ishall – avtale – garanti m.m. – melding om vedtak.

Følgende vedtak er gjort i saken – K-sak-PS 034/07, Halden ishall – Comet – oppfølging av budsjett vedtak:

Vedtak i Utvalg for økonomi og næring – 10.04.2007:

⁷¹ Vedlegg 7: Intervju med Åsmund Bråtekas av 29.08.2011

⁷² Vedlegg 21: Betenkning/utredning utarbeidet av Åsmund Bråtekas

⁷³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 7, Bilag 5: Administrasjonens brev 08.06.07 til HIE AS

Avtalen godkjennes.

Punkt 8 i avtalen rettes til at avtalen skal godkjennes av ØKON.

Vedtak i Kommunestyret – 26.04.2007:

1. Halden kommunes stiller simpel garanti for byggelån/langsiktig lån inntil 19.8 millioner NOK eks. mva, jamfør avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS (ØKON 10.04.07, sak 66/07). Søknad sendes uten opphold til Fylkesmannen.
2. Garantiansvaret nedtrappes i takt med nedbetalingen av lånet. Garantien gjelder kun i lånets løpetid.

Den av ØKON i møte vedtatte avtaletekst mellom partene fremgår av utsendingen til kommunestyrets møte 26.04.07, bolk 2, s. 423 og 424. Som det fremgår av kommunestyrets vedtak må den kommunale garantien stor NOK kr. 19,8 mill. godkjennes av Fylkesmannen i Østfold før kommunen gyldig kan gi sin påtegning på garantidokumentet. Anmodning om slik godkjenning av garantien i henhold til kommunestyrets vedtak ble oversendt fra oss til Fylkesmannen i Østfold pr. vårt brev 03.05.07. Svar derfra er etterlyst av oss, og i henhold til epost 07.06.07 fra Fylkesmannen i Østfold, Kommunalavdelingen v/Tormod Lund, vil slik godkjenning derfra snarlig innløpe som brev.

Forutsatt endelig skriftlig bekreftelse fra Fylkesmannen i Østfold er dog nå pga. tidspresset i saken det vedtatte avtaleverk mellom kommunen og Dem underskrevet fra vår side nå ved vår varaordfører dvs.

- Godkjent avtale pr. ØKON 10.04.07 – KS-26.04.07, dog da med forbehold om endelig godkjenning fra fylkesmannen vedr. punkt 4.
- Sluttseddel vedr. Halden kommunes overdragelse av sine 70 aksjer i selskapet Halden Ishall AS til selskapet Halden ishalls eiendom AS.

For øvrig vises til de vedlagte saksdokumenter fra kommunens behandling av saken, senest også innkommet epost med vedlegg fra Fylkesmannen pr. 07.06.07.

Avtalen er underskrevet i to eks hvorav partene beholder hvert sitt. Vedlagt følger to eks. og vi imøteser retur av det ene påført Deres underskrift.

For ordens skyld påpekes at det gjenstår en del arbeid med gjennomføring av avtaleverket. Et fortsatt behagelig samarbeid om det imøteses fra vår side, samtidig som vi ønsker Dem lykke til med prosjektet.

Med hilsen

Sven Stranger
Rådgiver

.....”

Halden Ishall Eiendom AS ved Roar Lund sendte 13. juni 2007 brev til Halden kommune ved Per Egil Pedersen/Per Kristian Dahl med oversendelse av signert avtale.⁷⁴

⁷⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 9, Bilag 5: Oversendelse av signert avtale til Halden kommune fra HIE AS av 13. juni 2007

Avtalen er signert 8. juni 2007 av varaordfører Eirik Milde på vegne av Halden kommune og Roar Lund på vegne av Halden Ishall Eiendom AS. Avtalen ble journalført i Halden kommune samme dato som signert, og har følgende innhold:

*"Avtale mellom
Halden kommune
og Halden ishall eiendom AS*

Vedrørende Halden ishall, eiendomsoverdragelse, utbygging, finansiering og salg av aksjer i Halden ishall AS.

- 1. Eiendom og bygning tilknyttet Halden ishall, beliggende på kommunens grunneiendom gnr. 69, bnr. 462, eiendommen stor 32 843 m² påstående også Gimle skoles anlegg med mer, fradeles på ny tomt kun for Ishallen med ytre begrensning ishallens med nytt tilbygg sine yttervegger (ikke inklusive skolens gymsal).*
- 2. Halden ishall med tomt som beskrevet under pkt. 1 overdras vederlagsfritt til Halden ishall eiendom AS org.nr.: 990 800 588 (eies med 62,5% av IK Comet Halden og 37,5% Halden Curling Club – selskapet kan i vedtekter ikke selge aksjer til andre uten Halden kommunes godkjenning). Halden kommune fortsetter som selvassurandør for bygningsmassen også etter ferdig utbygd anlegg.*
- 3. I salgskontrakten og tinglyst skjøte nedfelles følgende:*
 - a. Eiendommen kan ikke overdras til andre enn Halden kommune.*
 - b. Offentlige forpliktelser som hallen i dag ivaretar, videreføres uendret og innenfor dagens økonomiske rammer, herunder driftssamarbeidet med kommunen vedr. Gimle skoles gymsal, skolens, andre idrettslag og allmennhetens bruk. Brudd på disse vilkårene utløser at kommunen gjennom innløsningsrett får ishallen tilbakeført uten kompensasjon for utførte investeringer.*
- 4. Det utstedes umiddelbart en byggelånsgaranti fra Halden kommune som sammen med påløpne finanskostnader på byggelånet i 2007 konverteres til langsiktig lån etter avlagt revidert byggregnskap i 2008.*
- 5. Når revidert byggregnskap foreligger, tinglyses en 1. prioritets panteobligasjon i eiendommen Halden ishall, tilsvarende de totale byggekostnadene inklusive påløpne finanskostnader på byggelånet i byggeperioden. Et langsiktig lån tilsvarende 1. prioritets panteobligasjon tas opp i bank eller annen finansinstitusjon av Halden ishall eiendom AS med 1. prioritets panteobligasjon i eiendommen som garanti.*
- 6. I 2008 inngås en tilskuddsavtale med Halden ishall eiendom AS. Tilskuddsavtalen forutsetter følgende:*
 - a. Langsiktig lån inngås under forutsetning av 5 års avdragsfrihet.*
 - b. Halden Curling Club og IK Comet Halden bidrar samlet med kr 400.000 i leie til Halden ishall eiendom AS som fordeles proratarisk mellom selskapene, innledningsvis i forhold til aksjeandelen i Halden ishall eiendom AS.*
 - c. Tilskuddsavtalen skal dekke forvaltning av Halden ishall eiendom AS og forrentning av langsiktig lån.*
 - d. I den avdragsfrie perioden bidrar Halden kommune med kr 600.000 årlig til Halden ishall eiendom AS.*
 - e. Vesentlige endringer i rentenivået, i forhold til dagens rentenivå, vil være gjenstand for endringer i Halden kommunes årlige tilskudd.*

- f. Tilskuddsavtalen revideres etter den avdragsfrie perioden, i forhold til videre nedbetaling og i forhold til merinntekter som den nye hallen har skapt for Halden Curling Club og IK Comet Halden.
7. Aksjer i Halden ishall AS fremsettes for salg til Halden ishall eiendom AS. Prisen pr aksje settes til en symbolsk verdi for eksempel kr 0,01.
8. Denne avtale forutsettes godkjent av ØKON (rettet med håndskrift fra Formannskapet) i Halden kommune og kan kun endres av samme organ.

Denne avtale er utstedt i to - 2 – eksemplarer, der partene beholder hvert sitt.

.....”

Avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS av 8. juni 2007 er journalført i Halden kommune 19. juni 2007.

3.3.3 Kommuneadministrasjonens oppfølging av avtale

Overdragelse av skjøte for Halden Ishall

KPMG har fått informasjon om at skjøte for Halden Ishall AS ikke ble overdratt fra Halden kommune til Halden Ishall Eiendom AS som beskrevet i avtale av 8. juni 2007:

.....”

1. Eiendom og bygning tilknyttet Halden ishall, beliggende på kommunens grunneiendom gnr. 69, bnr. 462, eiendommen stor 32 843 m2 påstående også Gimle skoles anlegg med mer, fradeles på ny tomt kun for Ishallen med ytre begrensning ishallens med nytt tilbygg sine yttervegger (ikke inklusive skolens gymsal).
2. Halden ishall med tomt som beskrevet under pkt. 1 overdras vederlagsfritt til Halden ishall eiendom AS org.nr.: 990 800 588 (eies med 62,5% av IK Comet Halden og 37,5% Halden Curling Club – selskapet kan i vedtekter ikke selge aksjer til andre uten Halden kommunes godkjenning). Halden kommune fortsetter som selvassurandør for bygningsmassen også etter ferdig utbygd anlegg.

.....”

Roar Lund har forklart at avtalens punkt 1 og 2 ikke ble oppfylt, i og med at skjøtet ikke ble overført. Dette var i følge Lund ikke et stort problem siden de hadde en avtalefestet rett til eiendommen, men det var problematisk i forhold til forvaltningen av eiendommen, da eiendommen med en del omkringliggende begrensninger, eks. en idrettshall som lå inntil skulle skilles ut. Det naturlige, i følge Lund, hadde vært å lage et eget bruksnummer på gårdsnummeret, for så å utstede nytt skjøte for Halden Ishall.

Dette skjøtet har Halden Ishall Eiendom AS aldri mottatt. Det var i følge Lund ingen underliggende forutsetninger eller vilkår som ikke var oppfylt fra Halden Ishall Eiendom AS sin side, som tilsa at skjøtet ikke kunne overføres. I dette skjøtet skulle det nedfelles en klausul om at belåning med pant i eiendommen først kunne skje etter samtykke fra Halden kommune, slik at kommunen hadde sikret rett til å styre gjeldsgraden i selskapet.

Lund har ikke fått opplyst noen årsak fra Halden kommune om hvorfor skjøtet ikke ble overdratt, utover at det har fremgått av media at Svein Olaussen, AP, i en avisartikkel i Halden Arbeiderblad i 2009 uttalt at han var sjeleglad for at skjøtet ikke ble overdratt, og at man kunne tenke seg hva som da ville ha skjedd. Dette er en påstand som Lund ikke forsto.

Videre har Lund opplyst at det i avtalens punkt 5 er henvist til at revidert byggeregnskap skal foreligge, men at dette gjelder kun i forhold til når byggelånet skal konverteres til et 1. prioritets lån med pant i selve bygningen. Halden Ishall Eiendom AS ble forespurt om revidert regnskap av kommunen i 2008. I følge Lund var byggeprosjektet ikke ferdig slik at det var dermed vanskelig å legge frem et endelig revidert byggeregnskap. Lund påpekte at reviderte regnskaper forelå på vanlig måte for selskapet, der prosjektets verdi og risiko ble vurdert i samråd med revisor.⁷⁵

Flere har forklart at som følge av at skjøtet ikke ble overdratt til det nye selskapet, selv om dette fremgikk i vedtaket og avtalen, ble det vanskeligere å oppta lån. Videre fremkommer det påstander om at manglende sikkerhet som følge av manglende skjøte kan ha vært medvirkende årsak til at Handelsbanken trakk lånet, og at dette var ett av flere forhold som gjorde det problematisk å gjennomføre ishallsprosjektet etter intensjonene.⁷⁶

Rådmann Per Egil Pedersen har redegjort for at forutsetningen for lånegarantien fra kommunen til Halden Ishall Eiendom AS var en fullfinansiering av prosjektet, og at det skulle ende opp i ett ferdig byggeregnskap. Fra kommunens forståelse var det først på dette tidspunktet at eiendommen skulle skjøtes over. Eiendommen ble derimot ikke skjøtet over siden ishallen ikke ble ferdigbygget med ferdigattest.⁷⁷

Pedersen har beskrevet for KPMG at det var diskusjoner om forståelsen av avtalen punkt 5 og 6 mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS. Videre at det var fattet vedtak av Utvalg for kultur og idrett 22. april 2008 om at det er en forutsetning for å gjennomføre avtalen av 8. juni 2007 at IKCH og HCC la fram reviderte regnskaper for 2007. Dette ble, så vidt Pedersen kjente til, ikke gjort av klubbene.

I brevet fra Halden kommune ved kommunalsjef Åsmund Bråtekas av 1. juli 2008 til IKCH og HCC fremgår:

”

Svar ang. driften av Halden ishall

Viser til brev, datert 13.06 08.

I Halden kommunes brev ”Melding om vedtak - UKI”, datert 10.06.2008, fremkommer politisk vedtak i utvalg for kultur og idrett:

Vedtak i Utvalg for kultur og idrett - 22.04.2008:

1. Rådmann tar kontakt med Halden Ishall Eiendom AS, for å gjennomføre avtale fra 08.06.07 mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS.

2. En forutsetning for dette er at det blir lagt frem reviderte regnskaper fra 2007 for Halden Ishall Eiendom AS, Halden Ishall AS, IK Comet og Halden Curling Club.

Rådmannen vil ta kontakt når premissene i vedtaket er oppfylt. Per dato har undertegnede mottatt regnskap fra Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS.

.....”

⁷⁵ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12. oktober 2011

⁷⁶ Vedlegg 3: Intervju med Carl Victor Sundling av 12. oktober 2011 og Thor-Ivar Engebretsen av 7. september 2011

⁷⁷ Vedlegg 9: Intervju med Per Egil Pedersen av 29. august 2011

Pedersen har videre opplyst at kommunen i brev til IKCH av 25. februar 2009 stilte visse forutsetninger som ikke ble oppfylt. I følge Pedersen inneholder brevet en omfattende redegjørelse og reiser en rekke spørsmål til ishockeyklubben. Brevets avslutning konkluderer med:⁷⁸

”

Av hensyn til vår videre behandling av kommunens allerede betydelige garanti-engasjement i saken om utbygging av Halden ishall avventer vi snarest å få tilsendt:

- *reviderte og revisorbekreftede regnskaper og årsberetninger for både IK Comet, Halden ishall eiendom AS og datterselskap Halden Ishall AS*
- *Bekreftelse på ferdigstilling – ferdigattest mht. byggearbeidene i Halden ishall, og revisorbekreftet byggregnskap for dette prosjektet*

Deres snarlige tilbakemelding imøteses.

Kopi av dette brevet er også sendt styret for Halden Ishall eiendom AS.

..... ”⁷⁹

Pedersen viste for øvrig i sin redegjørelse at forutsetningen for byggelånfinansiering av utbyggingen var at kommunen stilte garanti. Halden Ishall Eiendom AS hadde i følge Pedersen neppe fått finansiert byggeprosjektet bare med pant i selskapets eiendom om skjøte hadde vært overført fra Halden kommune.

Tilskuddsavtale

I avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS av 8. juni 2007 punkt 6 beskrives det at det i 2008 skal inngås en tilskuddsavtale med Halden Ishall Eiendom AS. Samme punkt beskriver også hva tilskuddsavtalen forutsetter.

Roar Lund har opplyst at det aldri ble inngått en tilskuddsavtale med kommunen som forutsatt. Det ble derimot utbetalt NOK 600 000 til Halden Ishall AS i 2008, men ikke noe til Halden Ishall Eiendom AS. Lund kontaktet kommunen og etterlyste utbetaling på MNOK 1,2 som tidligere hadde vært det årlige driftstilskuddet fra kommunen. Lund fikk beskjed om at beløpet mulig var feilutbetalt til Halden Ishall AS og skulle vært utbetalt til Halden Ishall Eiendom AS, og at det ikke ville bli utbetalt ytterligere midler fra kommunen. Lund ba om at dette ble formidlet skriftlig fra kommunen, noe som ikke ble gjort.

Lund henviste videre til avtalen av 8. juni 2007 med kommunen og avtalens punkt 3 b hvor Lunds oppfatning av avtalen og premissene bak avtalen var at driften skulle fortsette uendret på samme nivå som tidligere med ett driftstilskudd på MNOK 1,2.

Lund fikk videre beskjed fra kommunens side om at det måtte fremlegges regnskaper for 2007. Det ble sendt regnskaper for Halden Ishall Eiendom AS, Halden Ishall AS, IKCH og curlingklubben, selv om dette ikke var et formelt krav i avtalen av 8. juni 2007. Lund understreket ovenfor kommunen at driftstilskuddet måtte avklares innen 31. mars 2008, hvis ikke måtte samtlige ansatte i Halden Ishall AS sies opp. Tilskuddet uteble og de ansatte ble sagt opp, noe Lund orienterte kommunen om i forhold til konsekvensene av dette.⁸⁰

⁷⁸ Vedlegg 10: Tilleggsspørsmål og svar fra Per Egil Pedersen av 18. januar 2012

⁷⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 317, Bilag 13: Kopi brev m/vedlegg 05.02.09 fra IK Comet til kommunen v/ordfører

⁸⁰ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12.10.2011

I intervju med Arne Vidar Suther bekrefter også han at det var uenighet mellom avtalepartene vedrørende tilskuddordningen.⁸¹ Thor-Ivar Engebretsen har opplyst at styret i Halden Ishall AS trodde at utbetalingen fra kommunen på NOK 600 000 i 2008 kun var halvparten av det årlige driftstilskuddet på MNOK 1,2 som hadde vært utbetalt i alle de forutgående år. I følge Engebretsen mente kommunen at dette var det som stod i avtalen vedrørende ombyggingen av ishallen. Engebretsen opplyste videre at det inntraff flere misforståelser og at kommunen hadde feilaktig overført pengene til Halden Ishall AS, og ikke til Halden Ishall Eiendom AS. Kommunen på sin side mente at alt som skulle utbetales var utbetalt.⁸²

Møte unntatt offentligheten av 17. juli 2008

KPMG har fått opplysninger fra flere om at det ble gjennomført et møte mellom Halden kommune og involverte aktører i Halden Ishall, og at referatet fra møtet var unntatt offentligheten. Møtet har blant annet blitt betegnet som "hemmelig" og at det ble inngått en avtale for videre samarbeid og eierform for ishallen.

Thor-Ivar Engebretsen har redegjort for møtereferatet som ble unntatt offentligheten.⁸³ Svein Olaussen overleverte KPMG dette møtereferatet under intervju. Svein Olaussen har også forklart seg om møtet, og presisert at dette ikke var noe hemmelig møte som enkelte har påstått, men kun et møte som hvor personer fra ishallen ønsket å få presisert noen forhold som allerede var vedtatt. Det var ikke Olaussen som hadde tatt initiativ til dette møtet. I møtereferatet som er unntatt offentligheten fremkommer følgende:

"Tilstede: Engebretsen, Stø, Suther, Hennum Hansen, Olaussen og Bråtekas.

Dato: 17.008.08

Møte mellom representanter fra Halden ishall, Halden curlingklubb, IK Comet og Halden kommune.

Samarbeidsnotat, møte av 17.07.08

Det var avtalt møte som oppfølging av møte den 10.07.08.

Det ble enighet om å legge frem følgende premisser til grunn for videre samarbeid rundt ishallen:

- 1. Kommunen dekker lån stort kr. 19,8 mill (renter) i 5 år.
Lønn til en ansatt, som sees i sammenheng med Gimle skole (vaktmester)*
- 2. Avtale om "eierforhold" avklares når revidert byggregnskap foreligger.*
- 3. Comet og Halden curlingklubb utarbeider budsjett for sin virksomhet i ishallen som kommunens videre vurderinger i saken.*
- 4. Ishallen legger is på vanlig måte i 2008/09.*
- 5. Nytt møte avholdes når partene har nødvendige oversikter.*

Referent: Å. Bråtekas. " 84

3.4 Vedtak om kommunale bankgarantier

Innledning

I forbindelse med ombyggingen av Halden Ishall ble det fra Halden kommune gitt kommunale garantier etter vedtak fattet i kommunestyret. Det ble av kommunestyret fattet vedtak den 26.

⁸¹ Vedlegg 5: Intervju med Arne Vidar Suther av 06.10.2011

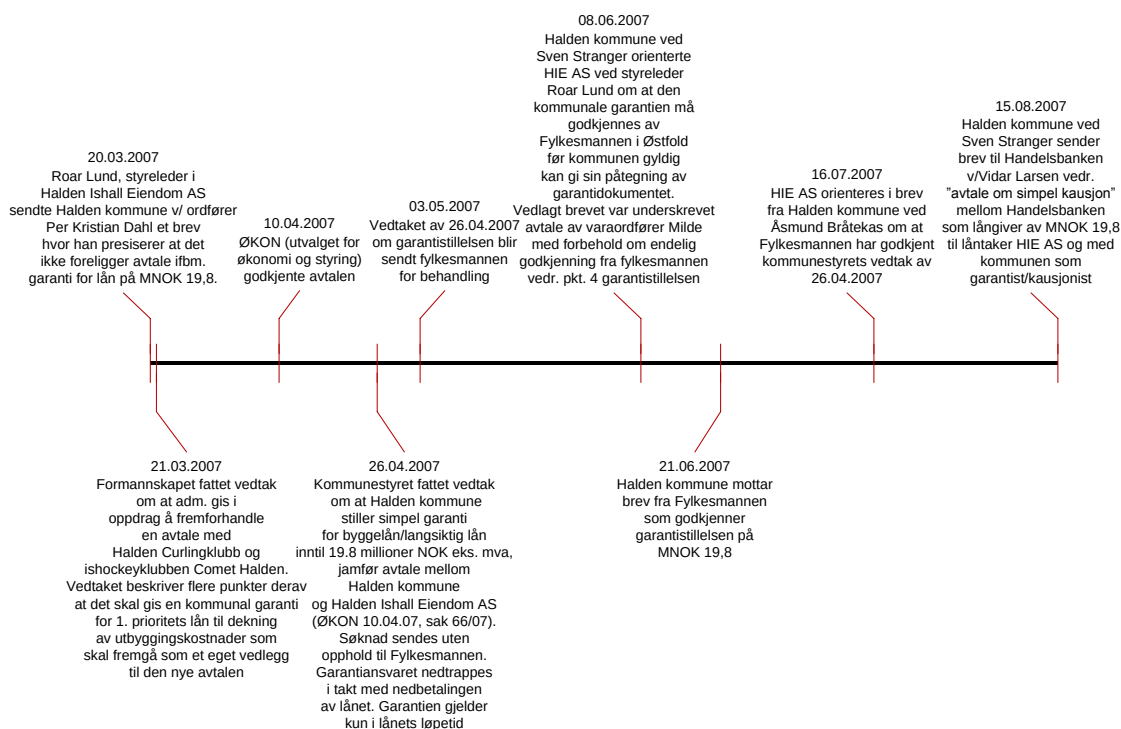
⁸² Vedlegg 4: Intervju med Thor Ivar Engebretsen av 07.09.2011

⁸³ Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 07.09.2011

⁸⁴ Vedlegg 11: Møtereferat unntatt offentlighet vedrørende videre samarbeid rundt ishallen av 17.07.08

april 2007 om at Halden kommune skulle stille simpel garanti på MNOK 19,8 eks. mva. Året etter ble det av kommunestyret fattet vedtak av 18. desember 2008, om at formannskapet gis fullmakt til økning av garantien til MNOK 23 eks. mva. 26. mars 2009 vedtok kommunestyret å stille simpel kausjon på MNOK 2 for Comet Halden AS etter at IKCH hadde problemer med å betale forfalte skatter og avgifter.

3.4.1 Vedtak om simpel garanti på MNOK 19.8 eks. mva. av 26. april 2007



I forbindelse med planleggingen og gjennomføringen av ombyggingen av Halden Ishall ble det avholdt møter i kommunen med sentrale aktører på ulike tidspunkt. Roar Lund, daværende styreleder i Halden Ishall Eiendom AS, sendte Halden kommune v/ordfører Per Kristian Dahl et brev den 20. mars 2007 hvor han blant annet skriver følgende:

"Viser til gjentatte samtaler og møter om denne saken(utbyggingen av Halden ishall), samt sist møte den 20.12.2006, der det ble presisert at avtaleutkast skulle foreligge så fort som mulig på nyåret, siden tiden er kritisk i forhold til en ferdigstillelse høsten 2007. Status er at vi ennå ikke har mottatt utkast til avtale samtidig som vi nå skriver 20.03.2007. Videre står det i brevet: "Er ikke nødvendige avtaler på plass før Påske-07, dvs. før 30.03.2007, vil ikke Halden Ishall kunne utbygge som planlagt, tidsmessig. Vi snakker her om følgende avtaler:

- Garanti for lån på 19,8 MNOK
- Eiendomsoverdragelse
- Løpende finansiering av selskapet"⁸⁵

⁸⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 289, Bilag 2: Brev fra HIE AS v/Lund til Halden kommune vedr etterlysning av avtaleutkast av 20.03.2007

Med dette brevet etterlyser styreleder Roar Lund i Halden Ishall Eiendom AS progresjon i saken og blant annet garanti for lån på MNOK 19,8.

Politisk behandling - Formannskapet og kommunestyret

Den 21. mars 2007 fattet formannskapet vedtak (med grunnlag i kommunestyrets vedtak) om at administrasjonen gis i oppdrag å fremforhandle en avtale med Halden Curling Club og IKCH. I vedtaket fra formannskapet beskrives ulike punkter som skal inkluderes i avtalen. Et av punktene beskriver at det skal gis en kommunal garanti for 1. prioritets lån til dekning av utbyggingskostnader som skal fremgå som eget vedlegg til den nye avtalen ⁸⁶. Den endelige avtalen skal godkjennes av ØKON. Den 10. april 2007 godkjente ØKON avtalen, med en rettelse vedrørende punkt 8, om at avtalen skal godkjennes av ØKON, og ikke formannskapet som det opprinnelig stod. ⁸⁷

Formannskapets vedtak av 21. mars 2007 var som følger: ⁸⁸

"Vedtak i Formannskapet - 21.03.2007:

Med grunnlag i kommunestyrets vedtak gis administrasjonen i oppdrag å fremforhandle en avtale med Halden Curlingclub (HCC) og Ishockeyklubben Comet Halden (IKCH). Dette innebærer at Halden ishalls eiendom (dagens eiendom) overføres med nødvendige tomteområder i forhold til planlagt utbygging til et aksjeselskap som (HCC og IKCH) stifter i fellesskap.

I salgskontrakten og tinglyst skjøte nedfelles bl.a. følgende:

- *Eiendommen kan ikke overdras til andre enn Halden kommune*
- *Det gis en kommunal garanti for 1. prioritets lån til dekning av utbyggingskostnader som fremgår av eget vedlegg til den nye avtalen*
- *Eiendommens bruk til skoler og institusjoner forvaltes av det nye selskapet, men skal ikke berøres av overdragelsen*
- *Det opprettes en økonomisk tilskuddsavtale mellom kommunen og det nystiftede selskapet, hvor både kortsiktige og langsiktige økonomiske forhold for drift av hallen avklares*
- *Aksjefordelingen i Driftsselskapet Halden Ishall A/S er fordelt slik: Halden kommune 70 aksjer, Halden idrettsråd 20 og Halden næringsråd 10. Disse aksjer overdras til det nye selskapet.*

Endelig avtale godkjennes av ØKON:" ⁸⁹

Ca. en måned senere, 26. april 2007 fattet kommunestyret følgende vedtak:

"Vedtak i kommunestyret - 26.04.2007:

1. *Halden kommune stiller simpel garanti for byggelån/langsiktig lån inntil 19.8 millioner NOK eks. mva, jamfør avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS (ØKON 10.04.07, sak 66/07). Søknad sendes uten opphold til Fylkesmannen.*
2. *Garantiansvaret nedtrappes i takt med nedbetalingen av lånet. Garantien gjelder kun i lånets løpetid." ⁹⁰*

⁸⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 285, Bilag 2: Vedtak i formannskapet av 21.03.2007

⁸⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 296, Bilag 3: Vedtak i ØKON av 10.04.2007

⁸⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 287, Bilag 2: Vedtak i formannskapet av 21.03.2007

⁸⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 287, Bilag 2: Vedtak i formannskapet av 21.03.2007

⁹⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 297, Bilag 3: Vedtak i kommunestyret av 26.04.2007

Kvalitetssikring av formannskapssekretær

Åsmund Bråtekas fikk, som beskrevet i kapittel 3.3.2, i oppdrag å utarbeide et utkast/forslag til vedtak i saken slik som han syntes det burde være. Bråtekas opplyste at det var essensen i hans notat, som tidligere sitert, som lå til grunn for punktene i forslaget til vedtak. Han opplevde derimot at kommunestyret fjernet den delen som ga sikkerhet for kommunen.

Bråtekas sitt forslag til vedtak i forbindelse med garantistillelsen inneholdt følgende 3 punkter: ⁹¹
⁹²

”

1. Halden kommune stiller simpel garanti for et byggelån inntil MNOK 19,8, jamfør avtalen mellom Halden kommune og Halden ishall eiendom AS.(ØKON 10.04.07, sak 6607). Søknad sendes uten opphold til Fylkesmannen.
2. Garantiansvaret nedtrappes i takt med nedbetalingen av lånet. Garantien gjelder kun i lånets løpetid, som er 20 år.
3. Garantien gis under forutsetning av at Halden ishall eiendom AS ved uavhengig ekspertise dokumenterer realismen i byggeprosjektets økonomi, og legger frem konkrete avtaler med entreprenør. Halden ishall eiendom bes ved uavhengig ekspertise dokumentere at prosjektet ikke omfattes av lov om offentlige anskaffelser. Formannskapet gis fullmakt til å kvalitetssikre avtalen i samsvar med relevant regel og forskrift. Endelig avtale oversendes kommunestyret for behandling.

.....”

Vedtaket om garanti, slik det endelig ble formulert som sitert i kapittel 3.4, var ett samarbeid mellom H, AP og SV. Svein Olaussen og AP ønsker derimot et tilleggspunkt vedrørende mer offentlig kontroll med byggeprosessen. De ønsket følgende:

”Garantien gis under forutsetning av at Halden ishall eiendom, ved uavhengig ekspertise, dokumenterer realismen i byggeprosjektets økonomi og legger frem konkrete planer avtaler med entreprenører. Halden ishall eiendom bes dokumentere, ved uavhengig ekspertise, at konseptet ikke omfattes av lov om offentlige anskaffelser. Formannskapet gis fullmakt til å kvalitetssikre avtalen i samsvar med relevant regel, lov og forskrift. Endelig avtale oversendes til kommunestyret for behandling.” ⁹³

Det var derimot ikke politisk enighet om dette, og derav ble ikke det fremmet i kommunestyremøtet.

Administrasjonens oppfølging

I brev fra Halden kommune ved Åsmund Bråtekas til Fylkesmannen av 3. mai 2007 ble vedtaket fra kommunestyret av 26. april 2007 om garantistillelsen oversendt Fylkesmannen til behandling. ⁹⁴ Halden kommune ved Sven Stranger orienterte videre Halden Ishall Eiendom AS ved styreleder Roar Lund i brev av 8. juni 2007 om at den kommunale garantien må godkjennes av Fylkesmannen i Østfold før kommunen gyldig kan gi sin påtegning av garantidokumentet. Halden Ishall Eiendom AS blir også i samme brev orientert om at svar fra Fylkesmannen snarlig vil foreligge, informasjon gitt i e-post av 7. juni 2007 fra Fylkesmannen i Østfold,

⁹¹ Vedlegg 7: Intervju med Åsmund Bråtekas av 29.08.2011

⁹² Vedlegg 22: Forslag til vedtak utferdiget av Åsmund Bråtekas

⁹³ Vedlegg 1: Intervju med Svein Olaussen av 12.10.2011

⁹⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 6, Bilag 4: Brev fra Halden kommune til FM vedrørende behandling av garantistillelse

Kommunalavdelingen v/Tormod Lund til Halden kommune. Vedlagt brevet til Halden Ishall Eiendom AS var underskrevet avtale av varaordfører Eirik Milde av 8. juni 2007 med forbehold om endelig godkjenning fra Fylkesmannen vedrørende punkt 4, garantistillelsen, og sluttseddel vedrørende Halden kommunes overdragelse av sine 70 aksjer i selskapet Halden Ishall AS til selskapet Halden Ishall Eiendom AS.⁹⁵

Den 21. juni 2007 mottar Halden kommune brev fra Fylkesmannen som godkjenner garantistillelsen på MNOK 19,8 fra Halden kommune etter vedtak fattet i kommunestyret 26. april 2007. I brevet fra Fylkesmannen blir det henvist til kommuneloven om at vedtak om å stille garanti eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen selv er delegert til Fylkesmannen fra Kommunal- og regionaldepartementet. Videre henvises det til kommuneloven § 51 nr. 2 om at det ikke kan stilles kausjon eller annen økonomisk garanti knyttet til næringsvirksomhet som drives av andre enn kommunen selv. Prinsipielle saker av denne art skal behandles av departementet. I brevet fra Fylkesmannen konkluderes det med følgende:

"Foreliggende sak antas å være prinsipiell, men det foreligger tidligere avgjørelser av nyere dato. Siste sak er Akerhallen AS i Molde. Fylkesmannens vurdering er at Halden Ishall Eiendom AS ikke driver næringsvirksomhet, og vi har da fullmakt til å avgjøre denne saken."

I Fylkesmannens vurderinger er det påpekt følgende:

*"Vedtektene til HIE AS inneholder ingen formuleringer som viser at selskapet ikke har noe forretningsmessig motiv. I pkt. 6 Ordinær generalforsamling, er det formulert at en av generalforsamlingens oppgaver er "Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte." Selskapet er anmodet om å endre sine vedtekter etter mønster av Akerhallen AS, hvor det er presisert at selskapet er uten økonomisk formål og at eventuelt overskudd skal anvendes til breddidrett i fotball klubben, og ikke betales ut til eierne i form av utbytte. Halden kommune skal godkjenne nye aksjonærer i selskapet. Fylkesmannen vurderer det slik at ut i fra samtaler og dokumenter at Halden Ishall Eiendom AS ikke har uttrykt gevinstsiktemål og at garantistillelsen ikke er i strid med regelverket."*⁹⁶

Den 16. juli 2007 orienteres Halden Ishall Eiendom AS i brev fra Halden kommune ved Åsmund Bråtekas om at Fylkesmannen har godkjent kommunestyrets vedtak av 26. april 2007 i sak PS 034/07.⁹⁷

Den 15. august 2007 sender Halden kommune ved Sven Stranger brev til Handelsbanken v/Vidar Olav Larsen vedrørende "Avtale om simpel kausjon" – mellom Handelsbanken som lånegiver av MNOK 19,8 til låntaker Halden Ishall Eiendom AS og med kommunen som garantist/kausjonist. Avtalen om simpel kausjon er underskrevet av varaordfører Eirik Milde 15. august 2007. Halden kommune har som kausjonist under punktet "Spesielle forbehold fra kausjonistens side" påført med skrivemaskin følgende likelydende tekst:

⁹⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 7, Bilag 5: Brev fra Halden kommune til HIE AS av 08.06.2007

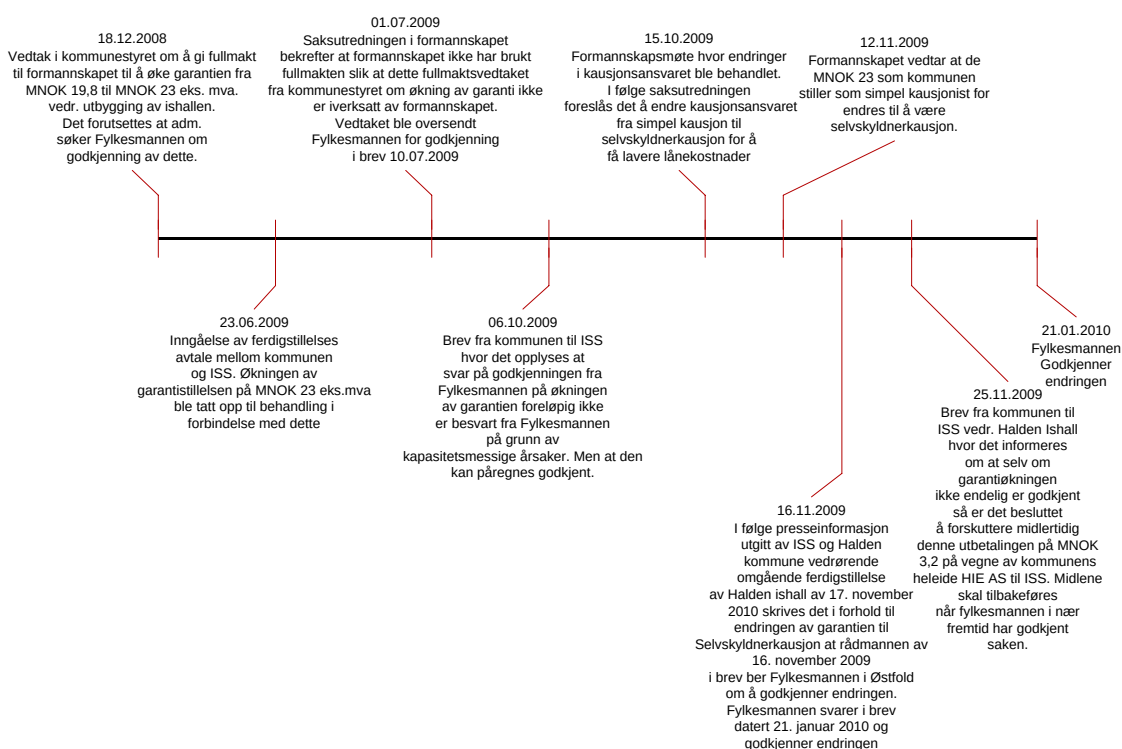
⁹⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 12, Bilag 6: Brev fra Fylkesmannen til Halden kommune av 21. juni 2007 vedrørende godkjenning av garanti

⁹⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 304, Bilag 7: Brev fra Halden kommune til HIE AS vedrørende godkjenning fra FM på garantibeløpet

"Kommunens garantiansvar nedtrappes i takt med nedbetalingen av lånet. Garantien gjelder kun i lånets løpetid jf. tilbuds brev 01.08.2007. For øvrig henvises til følgende som rammer for kausjonen:

- *Avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS pr 08.06.2007.*
- *Kommunestyrets vedtak i møte 26.04.2007 med forutgående behandling.*
- *Fylkesmannen i Østfold, brev til Halden kommune datert 21.06.2007.*"⁹⁸

3.4.2 Vedtak om utvidelse av garantien av 18. desember 2008



Bakgrunnen for behovet for utvidelse av garantien

Det ble etterspurt økt finansiering vedrørende ombyggingen av Halden Ishall. Dette fremkommer fra saksprotokollen i kommunestyremøtet den 18. desember 2008 hvor det skrives:

*"Rådmannen har for øvrig blitt informert av den politiske ledelsen om at forventede totalkostnader for ombyggingen av Halden Ishall vil kreve en utvidelse av kommunens lånegaranti fra kr. 19,8 mill til kr. 23,0 mill."*⁹⁹

Halden kommunestyret

Halden kommunestyre vedtok 18. desember 2008 følgende:

⁹⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 305, Bilag 8: Brev fra Halden kommune til Handelsbanken vedrørende kausjonserklæring av 15.08.2007

⁹⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 316, Bilag 12: Saksprotokoll og vedtak i kommunestyret av 18.12.2008

"Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å øke garantien fra 19,8 millioner til kr. 23 millioner kr eks. moms når det gjelder utbyggingen av ishallen. Det forutsettes i den sammenheng at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning av dette.

Protokolltilførsel fra Sundling:

*Forholdene omkring avtalen mellom Halden Ishall og kommunen tas opp til behandling i Formannskapet. Alle papirer legges frem i saksbehandlingen."*¹⁰⁰

Halden formannskap

Vedtaket fattet av kommunestyret 18. desember 2008 gir formannskapet fullmakt til å øke garantibeløpet til MNOK 23. Samtidig forutsettes det at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette vedtaket er videre behandlet av formannskapet eller administrasjonen før møte i formannskapet den 1. juli 2009.¹⁰¹

Dette bekreftes av rådmannen Per Egil Pedersen og juridisk rådgiver Sven Stranger i følge saksutredningen i formannskapet av 1. juli 2009 vedrørende behandling av Ishallsaken – forslag til avtale mellom partene. Det redegjøres her for utviklingen av ombyggingen av ishallen hvor det blant annet fremgår:

*"Kommunestyret vedtar så videre 18.12.2008 at "kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å øke garantien fra 19,8 mill. inntil 23 mill. kr. Eks. moms når det gjelder utbyggingen av Ishallen. Det forutsettes i den sammenheng at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning av dette." Formannskapet har ikke brukt denne fullmakten slik at dette fullmaktsvedtaket fra kommunestyret om økning av garanti ikke er iverksatt av formannskapet. Gjeldende gitte garanti for øyeblikket fra Halden kommune er således kun på de nevnte 19,8 mill. kroner "*¹⁰²

Administrasjonens oppfølging

I brev av 25. februar 2009 vedrørende kommunens svar på anmodning om garantistillelse ovenfor Comet Halden AS bekrefter rådmannen at administrasjonen ikke har oversendt saken (garantiøkningen til 23 MNOK eks. mva) til behandling hos Fylkesmannen da formannskapet per denne dato ikke har effektivert vedtaket fra kommunestyret.¹⁰³

Det bekreftes også i saksutredningen i formannskapet av 1. juli 2009, også omtalt i rapporten på forrige side, at fullmakten vedtatt av kommunestyret som gir formannskapet oppgaven med å øke garantien, ikke er iverksatt av formannskapet, og derav har heller ikke administrasjonen søkt Fylkesmannen om godkjenning.¹⁰⁴

IKCH meddelte i brev til 2. april 2009 til Halden kommune følgende:

".....

ISS har inntil endelig finansiering er avklart stanset alle leveranser til Halden Ishall Eiendom AS slik at ikke ISS og Halden Ishall Eiendom AS påføres ytterligere forpliktelser. Arbeidet vil bli igangsatt så snart finansieringen er ordnet.

¹⁰⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 315, Bilag 12: Vedtak i kommunestyret av 18.12.2008

¹⁰¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 102, Bilag 22: Sammendrag og saksutredning benyttet i Formannskapet av 15.10.2009

¹⁰² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 393, Bilag 21: Saksutredning benyttet i Formannskapet av 01.07.2009

¹⁰³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 331, Bilag 14: Brev fra Halden kommune til IK Comet Halden av 25.02.2009

¹⁰⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 393, Bilag 21: Saksutredning benyttet i Formannskapet av 01.07.2009

..... „ 105

Oppfølging av utvidelsen av garantien etter ferdigstillelsesavtalen av 23. juni 2009

Økningen av garantistillelsen til MNOK 23 fra Halden kommune ble tatt opp igjen til behandling i forbindelse med inngåelsen av ferdigstillelses/protokoll avtalen mellom kommunen og ISS av 23. juni 2009, hvor det avtales hvem som skulle ha ansvaret for de gjenstående arbeidene for å få ishallen ferdigstilt. Denne avtalen ble også skrevet under av styret i Halden Ishall Eiendom AS, IKCH og HCC. I avtalens punkt 1 og 12 er følgende avtalt:¹⁰⁶

„

Punkt 1: HK utvider garantien fra 19,8 MNOK til 23,0 MNOK og sørger for langsiktig finansiering av Halden Ishall.

Punkt 12: Aksjene i Halden Ishall Eiendom AS overdras til HK for NOK 1.”

I forhold til avtalens punkt 1, så ble det tidligere vedtaket fra kommunestyret av 18. desember 2008 som ga formannskapet fullmakt til å øke garantien fra MNOK 19,8 mill til MNOK 23 eks. mva. ikke benyttet før i formannskapsmøte den 1. juli 2009. Her skrives det følgende:¹⁰⁷

”Formannskapet har ikke brukt denne fullmakten slik at dette fullmaktsvedtaket fra kommunestyret om økning av garanti ikke er iverksatt av formannskapet. Gjeldende gitte garanti for øyeblikket fra Halden kommune er således kun på de nevnte 19,8 mill. kroner.”

I formannskapsmøte av 15. oktober 2009 ble endringer av kausjonsansvaret behandlet. Det ble i følge saksutredningen foreslått å endre kausjonsansvaret fra simpel kausjon til selvskyldnerkausjon for å få lavere lånekostnader. Dette fordi Halden kommune som konsekvens av inngått ferdigstillelses/protokoll avtale av 23. juni 2009 med ISS og av tilleggsavtale av 30. september 2009 om overdragelse av aksjene fra IKCH og HCC til Halden kommune ble eneaksjonær i selskapet Halden Ishall Eiendom AS. Det ble av samme dato avholdt ekstraordinær generalforsamling og oppnevnt nytt styre, hvor realiteten bak kausjoneringen var da at kommunen kausjonerer for seg selv, ovenfor et heleid kommunalt aksjeselskap.¹⁰⁸

Det er videre opplyst i samme saksutredning til møte i formannskapet den 15. oktober 2009 at:

”I møte den 18.12.2008 vedtas at: ”kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å øke garantien fra 19,8 mill kr. inntil 23 mill. kr. eks. moms når det gjelder utbyggingen av Ishallen. Det forutsettes i den sammenheng at administrasjonen søker Fylkesmannen om godkjenning av dette.”

Denne fullmakten ble ikke brukt av formannskapet før i møte 01.07.09 der avtale datert 23.06.09 mellom kommunen, ISS og de andre parter ble godkjent. Denne avtalens pkt. 1 lyder:

¹⁰⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 404, Bilag 21: Brev fra IK Comet til Halden kommune av 02.04.2009

¹⁰⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 389, Bilag 20: Protokollavtale mellom Halden kommune og ISS av 23.06.2009

¹⁰⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 393, Bilag 21: Sammendrag og saksutredning benyttet i Formannskapet av 01.07.2009

¹⁰⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 101, Bilag 22: Sammendrag og saksutredning benyttet i Formannskapet av 15.10.2009

1. HK utvider garantien fra 19,8 MNOK til 23,0 MNOK og sørger for langsiktig finansiering av Halden Ishall.

Dette vedtaket ble oversendt Fylkesmannen i Østfold for godkjenning i brev herfra 10.07.09, og er foreløpig ikke besvart, men kommunen har hatt kontakt med embetet om saken og den fremstår som kurant sett derfra. ¹⁰⁹

"I mellomtiden har kommunen nylig i forhold til Halden Ishall Eiendom sin långiver – Handelsbanken – bidratt ved en fornyet simpel kausjonserklæring på de samme 19,8 mill. – til at det tidligere byggelånet nå er konvertert til et langsiktig løpende lån på samme beløp." ¹¹⁰

Det er videre fra kommunen sin side ved rådmannen og juridisk rådgiver opplyst i brev av 6. oktober 2009 til ISS vedrørende Halden Ishall – gjennomføring av inngått avtale, om at svar på godkjenningen fra Fylkesmannen på økningen av garantien fra MNOK 19,8 til MNOK 23 ikke foreløpig er besvart fra Fylkesmannen kun på grunn av kapasitetsmessige årsaker. Det er videre svart fra Fylkesmannen sin side av samme dato at den kan påregnes godkjent. ¹¹¹

I tillegg opplyses det i brev fra kommunen av 25. november 2009 fra rådmannen og faglig rådgiver til ISS vedrørende Halden Ishall - oppfølging av avtale – utbetaling, hvor det henvises til løpende kontakt – og senest kommunens brev av 13. oktober 2009 som er sitert i brevet hvor de siterer: ¹¹²

"Med denne felles forståelse av situasjonen på tidspunktet for avtaleinngåelsen er det således vår oppfatning at mht. den inngåtte avtales pkt. 10 at opplånte nye friske midler hos låntaker Halden Ishall Eiendom AS i henhold til den økte garantien dvs. opp fra 19,8 til 23 mill. ubeskåret skal gå til dekning hos ISS, og overføres dit.

Det fremgår av kontakten med Dem at det fra Deres side ikke ønskes igangsatt større byggearbeider i hallen for Deres regning før kommunen har oppfylt denne siden av avtalen.

Formannskapet behandlet etter en forsinkelse saken først i møte 12.11.09 hvor rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt slik:

1. *De vedtatt NOK 23 mill som kommunen stiller som simpel kausjonist for i forhold til lån til Halden Ishall Eiendom AS endres til å være en selvskyldnerkausjon under forutsetning av at Halden kommune forblir eneaksjonær i dette selskapet. Tidligere vedtaks øvrige vilkår mht. denne kausjonstillelsen forblir uendret.*
2. *Saken er grundig gjennomgått i kommunens folkevalgte organer tidligere. Da saken haster noe foreslås at formannskapet gjør ovenstående vedtak i kommunestyrets sted jf. Kl. § 13 (hasteparagrafen) og fremlegges kommunestyret som melding."*

¹⁰⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 102, Bilag 22: Sammendrag og saksutredning benyttet i Formannskapet av 15.10.2009

¹¹⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 102, Bilag 22: Sammendrag og saksutredning benyttet i Formannskapet av 15.10.2009

¹¹¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 198, Bilag 23: Brev fra Halden kommune til ISS av 06.10.09

¹¹² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 438, Bilag 26: Brev fra Halden kommune til ISS av 25.11.09

Det er videre opplyst i samme brev at Fylkesmannen enda ikke har godkjent saken, slik at det fortsatt pr. 25. november 2009 ikke eksisterer et gyldig garantivedtak på økningen fra MNOK 19,8 til MNOK 23 eks. mva. I brevet står blant annet følgende:

"Dog er vi lovet svar snarlig derfra – og med meget stor sannsynlighet – en godkjenning idet begge parter anser denne økningen for å være en kulant sak i forhold til kommunelovens regelverk om kommunale garantier – kommunen garanterer nå ikke for noe andre enn egne selskaper og deres gjeldsforpliktelser.

Siden forsinkelsen ligger på vår hånd, og det haster meget nå mht. fremdrift på gjenåpningen av hallen har vi således fra kommunens side besluttet å forskuttere midlertidig denne utbetalingen ovenfor Dem på vegne av vårt heleide Halden Ishall Eiendom AS tross av den foreløpig manglende endelige godkjennelse fra Fylkesmannen.

*Når Fylkesmannen i nær fremtid har godkjent saken, og lånet forhøyes hos långiver Handelsbanken vil vi så forbeholde oss at disse nye midlene dvs. de 3,2 mill. tilbakeføres kommunen."*¹¹³

I følge presseinformasjon utgitt av ISS og Halden kommune vedrørende omgående ferdigstilling av Halden ishall av 17. november 2010 så skrives det i forhold til endringen av garantien at rådmannen av 16. november 2009 i brev ber Fylkesmannen i Østfold om å godkjenner endringen. Fylkesmannen svarer i brev datert 21. januar 2010 og godkjenner endringen.¹¹⁴

I forhold til avtalens punkt 12, aksjeoverdragelsen fra Halden Ishall Eiendom AS til Halden kommune, ble dette videre fulgt opp i tilleggssavtale inngått den 30. september 2009 mellom aksjonærene i Halden Ishall Eiendom AS og Halden kommune hvor det står:¹¹⁵

"Samtlige nedenstående parter har ved sin underskrift tidligere sluttet seg til avtale datert 23.06.2009 godkjent av Halden Formannskap i møte 01.07.09 – avtale angående Ishallsaken hvor det under pkt. 12. bestemmes :

"12. Aksjene i Halden Ishall Eiendom AS overdras til HK for NOK 1."

Dette avtalepunktet gjennomføres i denne tilleggssavtalen.

Samtlige aksjer i selskapet Halden Ishall Eiendom AS stiftet 11.01.2007, org.nr. 990800588 overdras fra dagens aksjonærer som er:

*IK Comet Halden - eier 62,50 % av aksjene
Halden Curling Club - eier 37,50 % av aksjene*

til Halden kommune for NOK 1,- Avtalen trer i kraft ved partenes undertegning av denne avtalen. Rådmannen i Halden besørger aksjeoverdragelsen nærmere formalisert

*Halden 30.september 2009."*¹¹⁶

¹¹³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 438, Bilag 26: Brev fra Halden kommune til ISS av 25.11.09

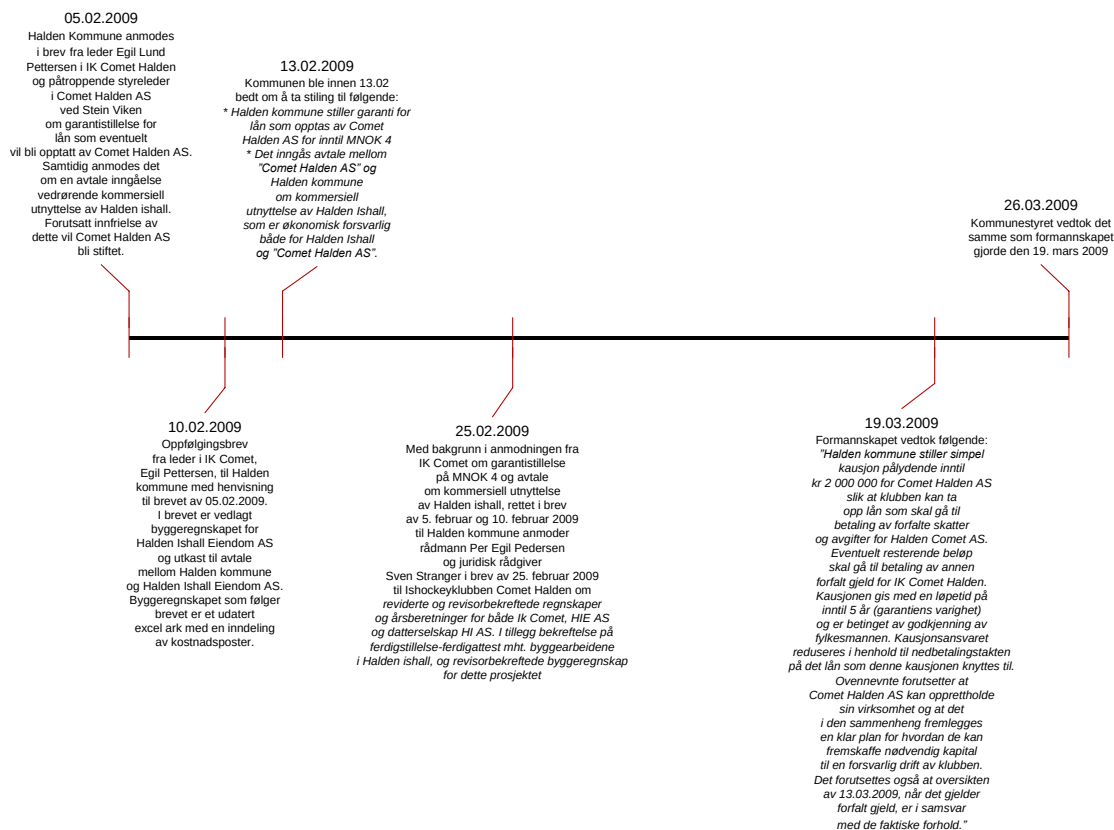
¹¹⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 283, Bilag 29: Pressemelding fra ISS og Halden kommune av 17.11.2009

¹¹⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 207, Bilag 23: Avtale om overtagelse av aksjer i Halden Ishall Eiendom AS av 30.09.2009

Avtalen er underskrevet av styreleder i IKCH, styreleder i Halden Curling Club og ordføreren i Halden kommune.

Roar Lund har i intervju vist til at det er ordfører som setter opp saksliste for formannskapsmøtene, og er kritisk til at formannskapet ikke behandlet fullmakten fra kommunestyret, og fulgte opp og effektuerte oversendelsen til Fylkesmannen på et tidligere tidspunkt. Lund påpekte at Thor-Ivar Engebretsen sendte et notat i mars 2009 til Svein Olaussen om hva som gjenstod av arbeider og hva konsekvensene ville bli dersom arbeidene stanset som følge av manglende finansiering. Engebretsen hadde oppfattelse om det var gode muligheter for å ferdigstille ishallen innen høsten 2009. Notatet skal også være sendt til Svein Olaussen (AP), Morten Christoffersen (Krf), Mons Hvattum (SV) og ordfører Per Kristian Dahl (AP) som en orientering i e-post av april 2009.¹¹⁷

3.4.3 Vedtak om simpel kausjon til Comet Halden AS av 19. mars 2009



Bakgrunnen for behovet for simpel kausjon ovenfor Comet Halden AS

IKCH var i en vanskelig økonomisk situasjon med gjeld til kreditorer og offentlig gjeld. De forsøkte over en lengre periode å rydde opp i rutiner, fakturahåndtering og regnskapskvalitet. Da denne ryddejobben var ferdig, medio november 2008, startet de med en omorganisering av klubben hvor aktører fra næringslivet ble trukket inn. Formålet med omorganiseringen var å

¹¹⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 207, Bilag 23: Avtale om overtagelse av aksjer i Halden Ishall Eiendom AS av 30.09.2009

¹¹⁷ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12.20.2011

danne et allianseidrettslag godkjent av Norges idrettsforbund. Dette for å sikre breddesatsningen i klubben i forhold til barn og ungdom. På tidspunkt for søknaden med anmodning om kommunal garanti ble sendt kommunen driftet klubben på kreditors regning og konkurs var nærliggende. Det ble skissert et behov for en kommunal garanti på inntil MNOK 4. Dette ble begrunnet i et lånebehov på MNOK 3,5 som skulle gå til dekning av kreditorgjeld og offentlig gjeld, samt en buffer på grunn av usikkerhet rundt fremtidig drift til alt var på plass. IKCH ønsket å stifte et AS ved navn Comet Halden AS forutsatt at Halden kommune stilte garanti og inngikk avtale med Halden Ishall Eiendom AS i forhold til kommersiell utnyttelse av Halden Ishall.

Comet Halden AS formål skulle i følge vedtektene være:

*"Å fremme sportslig utvikling av elite satsingen i IK Comet Halden og lønnsom drift av selskapet gjennom å kjøpe rettigheter til kontrakter med spillere, å inneha slike rettigheter og forvalte disse for videresalg til norsk eller utenlandsk klubb. Selskapets formål er videre å kommersielt utvikle og utnytte IK Comet Haldens markedsrettigheter knyttet til elitesatsingen, å forvalte disse for videresalg i markedet, å utnytte kommersielle muligheter i Halden Ishall, samt det som for øvrig står i forbindelse herved."*¹¹⁸

Halden kommune ble 5. februar 2009 i brev fra leder Egil Lund Pettersen i IKCH og påtroppende styreleder i Comet Halden AS, Stein Viken, anmodet om garantistillelse for lån som eventuelt vil bli opptatt av Comet Halden AS. Samtidig anmodes det om en avtale inngåelse vedrørende kommersiell utnyttelse av Halden Ishall. Forutsatt innfrielse av dette vil Comet Halden AS bli stiftet.

Følgende betingelser ble Halden kommune bedt om å ta stilling til innen 13. februar 2009:

- a) *"Halden kommune stiller tilfredsstillende garanti for lån som opptas av "Comet Halden AS", for en sum inntil NOK 4 000 000,-*
- b) *Det inngås avtale mellom "Comet Halden AS" og Halden kommune om kommersiell utnyttelse av Halden Ishall, som er økonomisk forsvarlig både for Halden Ishall og "Comet Halden AS". Det henvises til at det må foreligge en leieavtale som gjør at Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS må kunne drive økonomisk forsvarlig og at "Comet Halden AS" må kunne skape tilleggsavkastning ved å leie Ishallen. Rammevilkårene for alle parter må av den grunn få en avklaring. Se vedlagte utkast til avtale."*¹¹⁹

Den 10. februar 2009 sendte leder i IKCH Egil Lund Pettersen oppfølgingsbrev til Halden kommune med henvisning til brevet av 5. februar 2009 som beskrevet ovenfor. I brevet er byggregnskapet for Halden Ishall Eiendom AS vedlagt og utkast til avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS.

Byggregnskapet som følger brevet er et udatert excel-ark med en inndeling av kostnadsposter. Sum kostnader er summert til NOK 24 926 356 eks. mva, og sum faktiske er summert til NOK 22 977 648 eks. mva.

Utkast til avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS som følger brevet har følgende innhold:

¹¹⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 317, Bilag 13: Brev fra IK Comet Halden og Comet Halden AS av 05.02.2009

¹¹⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 317, Bilag 13: Brev fra IK Comet Halden og Comet Halden AS av 05.02.2009

1. "Avtalen omhandler eiendom og bygning tilknyttet Halden ishall, beliggende på kommunens grunneiendom gnr. 69, bnr. 462, eiendommen stor 32 843 m² påstående også Gimle skoles anlegg med mer, som fradeles på ny tomt kun for ishallen med ytre begrensning ishallens med nytt tilbyggs yttervegger (ikke inklusive skolens gymsal).
2. Halden Ishall Eiendom AS, org. nr. 990 800 588 (eies med 62,5 % av IK Comet Halden og 37,5 % av Halden Curling Club) gis alle rettigheter til kommersiell utnyttelse Halden ishall, frem til avtale som nevnt i pkt. 3 er forpliktende inngått.
3. Det inngås innen 01.04.09 mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS en forpliktende avtale om driftsform, eierforhold, tilskudd etc. som sikrer at Halden ishall kan drives økonomisk forsvarlig.
4. Denne avtale forutsettes godkjent av Formannskapet i Halden kommune og kan kun endres av samme organ."¹²⁰

Administrasjonens oppfølging

Med bakgrunn i anmodningen fra IKCH om garantistillelse på MNOK 4 og avtale om kommersiell utnyttelse av Halden Ishall, rettet i brev av 5. februar og 10. februar 2009 til Halden kommune, svarer rådmann Per Egil Pedersen og juridisk rådgiver Sven Stranger i brev av 25. februar 2009 til IKCH. Rådmannen og juridisk rådgiver henviser i sitt brev til tidligere samtaler og møte med rådmannen og kommunens rådgiver Stranger av 13. februar 2009, hvor det fra kommunens side påpekes "for at de i det hele tatt skal kunne behandle søknaden, må de få oversendt budsjett og regnskapsinformasjon – helst i bekreftet form fra regnskapsfører og revisor." Kommunen mottok denne type dokumentasjon fra Ishockey klubben i e-post og brev av 17. februar 2009, men ikke endelige bekreftede avlagte tall. Kommunen har foreholdt seg til disse tallene som foreløpige og kommenterer:¹²¹

"Tilsendt budsjett for 2009 legger vi til grunn er for klubben organisert slik den fremstår i dag. Kort sett er det vanskelig å gripe for oss hvordan klubben har tenkt å dekke kortsiktig gjeld/tidligere års underskudd på ca. kr. 7,0 mill."

Videre nevnes det i samme brev at kommunen er nødt til å se denne søknaden i sammenheng med den allerede gitte garantien på MNOK 19,8 eks. mva. ovenfor Halden Ishall Eiendom AS. Byggeregnskap som kommunen har hatt å forholde seg til er "et unotifisert og udatert regneark med sluttsummen kr. 24 926 356 (sum totalt eks. mva.)." Kommunen uttrykker usikkerhet om dette er den endelige byggekostnaden og om byggeprosjektet er ferdigstilt. Kommunen viser videre til at de har mottatt revisjonsrapport fra BDO Noraudit av 20. februar 2009 for Halden Ishall Eiendom AS som estimerer en byggekostnad inklusive byggelånsrenter til NOK 24 263 928 eks. mva. Inngående og utgående merverdiavgift og fradragsrettighetene drøftes i revisorrapport nr. 1 – årsoppgjøret 2008, hvor det fremgår at rettstilstanden er usikker. Etter kommunens kontakt med Handelsbanken oppfatter kommunen det slik at inngående mva. for store deler av byggeprosjektet allerede er blitt refundert av staten. Da garantisaken ble fremmet for kommunen i 2007 ble det opplyst om en estimert utbyggingskostnad på ca. MNOK 20. Det har videre eksistert ulike tolkninger av kommunens vedtak om garantibeløp er inklusiv eller eksklusiv mva. I brevet av 25. februar 2009 nevnes det at "Comets representanter har ovenfor kommunen hevdet at garantien også skal dekke økningen på 25 %, siden vedtakene har tilføyselsen eks. mva." Kommunen syn er at garantier gis i tallfestede kronebeløp.

¹²⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 328, Bilag 13: Brev med vedlegg fra Egil Lund Pettersen av 10.02.2009

¹²¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 329, Bilag 14: Brev fra Halden kommune til IK Comet av 25.02.2009

I samme brev fra rådmannen og juridisk rådgiver bekreftes at overføring av eiendommen Halden Ishall til Halden Ishall Eiendom AS foreløpig ikke har blitt gjennomført. Det skrives i brevet at:

"Halden kommune er således fremdeles hjemmelshaver og de ovennevnte investeringene er da gjort i kommunens eiendom - og det gjør nødvendigvis at kommunen involveres i saken.hvordan finansieringen videre opp til de nevnte NOK 24 926 356 for øyeblikket er ordnet er oss foreløpig ukjent. Revisor opplyser at selskapet har behov for å få økt byggelånsrammen sin betydelig ut fra dagens godkjente NOK 19,8 millioner. Uten en tilfredsstillende økning er selskapet ilikvid." Det påpekes fra kommunen sin side at hovedutfordringen for vurderingen av denne saken som hovedgarantist er den manglende regnskaps, revisjon- og ferdigstillelsedokumentasjon. Videre påpekes det med henvisning til kommunelovens § 51 nr 2: "Det kan ikke stilles kausjon eller annen økonomisk garanti knyttet til næringsvirksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv." I tillegg skrives det i brevet at: "I lys av ESA sine nyere uttalelser er det således også en problemstilling i denne saken om kommunal støtte vil være i strid med forbudet konkurransevridende statsstøtte. Offentlige garantier regnes som statsstøtte og særlig hvis hvis låntakeren er i økonomiske vanskeligheter der garantien da ofte vil tilsvare hele lånebeløpet (hovedregel: det underliggende lånet må ikke overstige 1,5 mill euro og ikke gis for mer enn 80 % av lånet). Hovedregelen om at bagatellmessige støtte som tillates at slik kan gis med inntil 200 000 euro over en treårsperiode. Denne siste søknaden om garanti sett sammen med det tidligere allerede gitte garantivedtaket, samt også den løpende alm. kommunale driftsstøtten innebærer at vi også vurderer statsstøtteforbudet som kompliserende i forhold til denne siste søknaden"

Det konkluderes fra kommunen sin side ut i fra en forhåndsvurdering, at slik søknaden nå er utformet, ikke kan innvilges, idet man senere ikke vil få godkjent denne av Fylkesmannen på grunn av manglende lovlighet. Det vises også til kommunens garantistillelse og øvrige støtte til IKCH de siste årene som har vært såpass stor og massiv, at man ut i fra et likebehandlingsperspektiv og en hensiktsmessighetsvurdering må anse det som lite tilrådelig med enda mer støtte dit. Avslutningsvis henviser administrasjonen i kommunen til at denne søknaden uansett måtte vært besluttet i kommunestyret ut i fra de alminnelige prinsipper om grundig og god saksbehandlingsskikk og likedan kommunal økonomistyring.

Kommunen er av den oppfatning at de ikke kan pådra seg ytterligere risiko med bakgrunn i det store økonomiske engasjementet de allerede har i denne saken. Kommunens hovedansvar er i følge Halden kommune breddeidretten, og ikke denne mer næringspregede eliteseriesatsningen, kommuner skal heller ikke som hovedregel involvere seg i næringsdrift.

Helt avslutningsvis i brevet anmodes det om følgende:

"Av hensyn til vår videre behandling av kommunens allerede betydelige garanti-engasjement i saken om utbygging av Halden ishall avventer vi snarest å få tilsendt:

- Reviderte og revisorbekreftede regnskaper og årsberetninger for både IK Comet, Halden ishall Eiendom AS og datterselskap Halden Ishall AS*
- Bekreftelse på ferdigstillelse – ferdigattest mht. byggearbeidene i Halden ishall, og revisorbekreftet byggeregnskap for dette prosjektet."*¹²²

¹²² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 333, Bilag 14: Brev fra Halden kommune til IK Comet av 25.02.2009

Politisk behandling

Formannskapet

Den 19. mars 2009 vedtok formannskapet følgende:

"Halden kommune stiller simpel kausjon pålydende inntil kr. 2 000 0000 for Comet Halden AS slik at klubben kan ta opp lån som skal gå til betaling av forfalte skatter og avgifter for Halden Comet AS. Eventuelt resterende beløp skal gå til betaling av annen forfalt gjeld for Comet Halden AS. Kausjonen gis med en løpetid på inntil 5 år (garantiens varighet) og er betinget av godkjenning av fylkesmannen. Kausjonsansvaret reduseres i henhold til nedbetalingstakten på det lån som denne kausjonen knyttes til.

Ovennevnte forutsetter at Comet Halden AS kan opprettholde sin virksomhet og at det i den sammenheng fremlegges en klar plan for hvordan de kan fremskaffe nødvendig kapital til en forsvarlig drift av klubben.

*Det forutsettes også at oversikten av 13.03.2009, når det gjelder forfalt gjeld, er i samsvar med de faktiske forhold."*¹²³

Vedtaket ble fattet etter forslag fra Svein Olaussen.

I saksprotokollen fra formannskapet fremkommer det også et forslag fra Jan Tore Harlyng som ikke ble vedtatt. Forslaget var som følger:

"Comet er en profilert semiprofesjonell ishockeyklubb i Halden. Den driver et godt og seriøst barne- og ungdomsarbeid. Klubben har kjørt seg selv ut i et økonomisk uføre.

Formannskapet mener kommunens ansvar ovenfor klubben skal begrenses til samhandling knyttet til idrettsanlegg.

*Formannskapet vil derfor at Halden kommune praktiserer en streng forståelse av kommunelovens § 51 nr. 2 der det sies at "Det ikke kan stilles kausjon eller annen garanti knyttet til næringsvirksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv."*¹²⁴

Kommunestyret

Den 26. mars 2009 vedtok kommunestyret følgende:

"Halden kommune stiller simpel kausjon pålydende inntil kr. 2 000 0000 for Comet Halden AS slik at klubben kan ta opp lån som skal gå til betaling av forfalte skatter og avgifter for Halden Comet AS. Eventuelt resterende beløp skal gå til betaling av annen forfalt gjeld for IK Comet Halden. Kausjonen gis med en løpetid på inntil 5 år (garantiens varighet) og er betinget av godkjenning av fylkesmannen. Kausjonsansvaret reduseres i henhold til nedbetalingstakten på det lån som denne kausjonen knyttes til.

Ovennevnte forutsetter at Comet Halden AS kan opprettholde sin virksomhet og at det i den sammenheng fremlegges en klar plan for hvordan de kan fremskaffe nødvendig kapital til en forsvarlig drift av klubben.

Det forutsettes også at oversikten av 13.03.2009, når det gjelder forfalt gjeld, er i samsvar med de faktiske forhold."

¹²³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 337, Bilag: Vedtak fra formannskapet av 19.03.2009

¹²⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 337, Bilag: Vedtak fra formannskapet av 19.03.2009

Under behandlingen av denne saken ble det av Wenche Anker-Rasch (Høyre) fremmet utsettelsesforslag som ikke ble vedtatt:

"Det kan være noe forvirrende når man snakker om 2 selskaper med omtrent samme navn:

- *IK Comet Halden, som er den gamle klubben*
- *Comet Halden AS, det nystiftede selskapet*

Det er den gamle klubben IK Comet som har pådratt seg en betydelig gjeld, og som er i ferd med å gå konkurs dersom de ikke får garanti for lån. Derimot er det det nye selskapet Comet Halden AS som søker om simpel garanti fra Halden kommune, grunnet den vanskelige situasjonen som IK Comet Halden er kommet opp i. I forbindelse med søknaden er det lagt ved en rekke forutsetninger for det nystiftede selskapet Comet Halden AS, samtidig som både IK Comet Halden og Halden Ishall Eiendom AS blandes sammen med det nystiftede selskapet. Vedtaket i Formannskapet går direkte på Comet Halden AS, som skal ivareta den profesjonelle delen av Comet. Garantien går altså ikke dit hvor barne- og ungdomsaktiviteten er. Vesentlige forhold i forhold til framlagt finansieringsbehov er tydeligvis også endret etter at vedtaket ble fattet, da 3 av investorene i Comet Halden AS har trukket seg. Dokumentasjon på hvordan Comet Halden AS skal betjene gjeldssituasjonen i klubben IK Comet er ikke lagt fram, heller ikke hvordan den frivillige delen og den profesjonelle delen skal virke sammen i framtiden.

Siden det er en rekke uavklarte forhold av stor betydning både for Halden kommune og ikke minst for IK Comet Halden, foreslås saken utsatt til fullstendig detaljert plan foreligger, som klart presiserer hvordan det nystiftede selskap Comet Halden AS skal betjene gjeldssituasjonen for klubben IK Comet Halden, barne- og ungdomsarbeidet i IK Comet Halden berøres, sikres og organiseres, og ikke minst en grundig dokumentasjon på at Comet Halden AS faktisk er i stand til å betjene det låneopptaket garantien er knyttet til. " ¹²⁵

I behandlingen i kommunestyret (i tillegg til Formannskapet) ble følgende dokumenter fremlagt i følge vedleggslisten: ¹²⁶

"

.....

1. "Budsjett og refinansieringsplan
2. Comet sin holdning til ishallen
3. Ishockeyklubben Comet Halden – Anmodning om kommunal garanti for lån
4. Handelsbanken, vdr. Byggelån
5. Handelsbanken, vdr. Byggelån – vedlegg
6. Revisjonsrapport
7. Budsjett for ungdomsavdelingen i Comet for 2009
8. Budsjett 2008.09.uavd
9. Vedlegg til brev fra Comet, datert 5.2.09
10. Byggeregnskap, Halden Ishall Eiendom AS
11. Utkast til avtale mellom Halden og Halden Ishall Eiendom AS
12. Anmodning
13. Avtale
14. Vedtekter

¹²⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 335, Bilag 15: Forslag på vedtak i kommunestyret av 26.03.2009

¹²⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 334, Bilag 15: Oversikt over utsendte vedlegg

15. Forlengelse av løpende byggelån

16. Halden kommune, garanti for Halden Ishall Eiendom AS

.....”

Nedenfor følger en kort beskrivelse av dokumentene som kommunestyret (og formannskapet) hadde under behandlingen av saken i følge vedleggslisten:

”

1. *Budsjett og refinansieringsplan:*¹²⁷

Oversikt over forfalt gjeld – IK Comet Halden pr: 13.03.09

Kreditor	Note	Beløp
Skatt Øst	Moms	870 000
Kemner	Forskuddstrekk	1 080 000
Lån fra ISS		500 000
Kassakreditt		675 000
Leverandørgjeld	Etter frivillige akkord	740 000
TOTALT		3 865 000
Til fratrekk	”Radiohjelp” til fratrekk Utbetales når garanti er utstedt	- 470 000
NETTO gjeld		3 395 000

Comet Halden AS ønsker å ta opp et lån på 3.400.000,-

Sikres med garanti som følger:

Halden kommune	2 000 000
Kausjonister/investorer	1 400 000

Investorene stiller i utgangspunktet med 1.200.000,- i aksjekapital til Comet Halden AS. Av disse vil 1.100.000,- brukes som sikkerhet for ovennevnte lån.

De mellomværende 300.000 (1.400.000 – 1.100.000 = 300.000) har vi sikret fra andre kausjonister.

Selskapet og klubben vil så invitere ytterligere kausjonister med i prosjektet, slik at aksjekapitalen (og arbeidskapitalen) for selskapet kan økes. Parallelt med dette vil vi starte en kausjonsstafett hvor resultatet går til fradrag på Halden kommunes andel av kausjon (2.000.000,-).

Videre er det under vedlegg 1 lagt ved et periodisert månedsbudsjett for Comet, likviditetsbudsjett

2. *Comet sin holdning til ishallen*

.....¹²⁸

¹²⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 339, Bilag: 15: Oversikt over forfalt gjeld og budsjett Comet

¹²⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 346, Bilag: 15: Brev fra IK Comet til Halden kommune av 15.03.2009

I dette brevet svarer daglig leder Egil Lund Pettersen i IKCH etter anmodning fra Halden kommune av 12. mars 2009 om de kunne gi sin uttalelse om klubbens holdning til ishallen. IKCH uttrykker i brevet en positiv holdning til ishallen og de ser på ishallen om sin hjemmearena. Det er for klubben ikke ett vesentlig spørsmål om hvem som skal eie og/eller drifte hallen. Videre skrives det følgende i brevet:

"Slik Halden ishall fremstår nå, er det en ishall med meget gode fasiliteter...ISS ved Thor-Ivar Engebretsen har gjort en formidabel innsats i forbindelse med utbyggingen..IkComet er i dag deleier i Halden ishall eiendom AS, men ser ikke på dette som en absolutt sak. Klubben er innstilt på en dialog rundt driftsform, eierskap og økonomi vedr Halden ishall. Klubben har ikke fulgt opp dette som man burde. Dette er sterkt beklagelig og klubben skal nå ta dette opp."

3. Ishockeyklubben Comet Halden – Anmodning om kommunal garanti for lån ¹²⁹

Brevet er omtalt tidligere i denne rapporten på side 25.

4. Handelsbanken, vdr. Byggelån ¹³⁰

Brevet av 5. mars 2009 er sendt til kommunen fra Handelsbanken og omtaler søknaden fra Halden Ishall Eiendom AS om utvidelsen av byggelånet fra MNOK 19,8 til MNOK 28,75. Saldo på byggelånskontoen er opplyst til å være NOK 18 789 437. Handelsbanken skriver i brevet at de i forbindelse med søknaden har bedt om reviderte årsregnskaper for 2008 for både Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS samt budsjetter for begge selskapene for videre drift, noe som ikke er blitt fremlagt. Avslutningsvis skrives det i brevet: *"Vi må for ordens skyld gjøre oppmerksom på at dersom ikke forholdene ikke blir bragt til rette vil vi måtte påkalle kausjonen fra Halden kommune."*

5. Handelsbanken, vdr. Byggelån – vedlegg ¹³¹

Brevet av 5. mars 2009 fra Handelsbanken er rettet til Halden Ishall Eiendom AS. I brevet vises det til tidligere samtaler med Thor-Ivar Engebretsen og mottatt søknad om økning av byggelånet fra dagens MNOK 19,8 eks. mva. til MNOK 28,75 inkl. mva. Det anmodes om innlevering av følgende for å komme videre i vår behandling av saken:

"

.....

- Reviderte årsregnskap for 2008 Halden Ishall Eiendom AS.
- Reviderte årsregnskap for 2008 Halden Ishall AS.
- Budsjett for Halden Ishall Eiendom AS.
- Budsjett for Halden Ishall AS

Vi må også avklare om Halden kommune er villig til å garantere for en økning utover de NOK 19,8 mill. eks. mva. (NOK 24,75 inkl. mva.) som i dag er godkjent. Når ovennevnte forhold er avklart kan vi bringe søknaden inn for beslutning hos oss.

....."

6. Revisjonsrapport ¹³²

¹²⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 348, Bilag: 15: Brev fra Halden kommune til IK Comet Halden av 25.02.2009

¹³⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 353, Bilag: 15: Brev fra Handelsbanken til Halden kommune av 05.03.2009

¹³¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 354, Bilag: 15: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS av 05.03.2009

BDO Noraudit har i sin revisjonsrapport av 20. februar 2009 "intet å anføre" vedrørende sin revisjon av 2008 regnskapet for Halden Ishall Eiendom AS.

Revisjonsrapporten påpeker videre under avslutning i rapporten:

"Selskapet har behov for å få økt byggelånsrammen sin betydelig ut fra dagens godkjente NOK 19,8 millioner. Uten en tilfredsstillende økning er selskapet ilikvid. Selskapet må utarbeide et gjennomarbeidet budsjett for å se hvilke likviditetsbehov det har i de kommende årene til å dekke løpende forpliktelser. Avslutningsvis vil vi påpeke at grunnboken på eiendommen er tinglyst på Halden kommune."

7. Budsjett for ungdomsavdelingen i Comet for 2009 og

8. Budsjett 2008.09.uavd ¹³³

Dette er et budsjett for ungdomsavdelingen i Comet for 2009. Budsjettet har en inntektsside på NOK 1 375 000 og utgifter på NOK 1 285 300, derav et resultat på NOK 89 700.

9. Vedlegg til brev fra Comet, datert 5.2.09

10. Byggregnskap, Halden Ishall Eiendom AS

11. Utkast til avtale mellom Halden og Halden Ishall Eiendom AS

12. Anmodning

13. Avtale

14. Vedtekter

Punktene 9 til 14 er omtalt tidligere i denne rapporten, avsnitt 3.4.3.

15. Forlengelse av løpende byggelån ¹³⁴

Dokumentet er et brev til Halden Ishall Eiendom AS fra Handelsbanken hvor det orienteres om at løpetiden på byggelånet er forlenget til 31. januar 2009. Øvrige betingelser på byggelånet er uendret. Avslutningsvis i brevet står det: "Vi ber om at Halden Ishall Eiendom AS som lånetaker og Halden kommune som kausjonist bekrefter forlengelsen av byggelånet på vedlagte gjenpart av dette brev" Fra Halden Ishall Eiendom AS er det Thor-Ivar Engebretsen, Arne Vidar Suther og Roar Lund som har underskrevet. Hvem som har underskrevet fra Halden kommune sin side er ikke mulig å tolke da underskriften ikke er lesbar.

16. Halden kommune, garanti for Halden Ishall Eiendom AS ¹³⁵

Dette vedlegget inneholder brev fra Fylkesmannen vedrørende godkjenning av kommunestyrets vedtak av 26. april 2007 om simpel garanti for byggelån inntil MNOK 19,8 eks. mva. Videre ligger avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS vedrørende Halden Ishall, eiendomsoverdragelse, utbygging, finansiering og salg av aksjer i Halden Ishall AS av 8. juni 2007 vedlagt. I tillegg foreligger vedtaket fra kommunestyret av 26. april 2007, vedtaket fra formannskapet av 21. mars 2007 og vedtak fra ØKON om godkjennelse av avtalen av 8.juni

¹³² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 355, Bilag: 15: Revisjonsrapport fra BDO Noraudit for 2008 regnskapet for Halden Ishall Eiendom AS av 20.02.2009

¹³³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 360, Bilag: 15: Budsjett over ungdomsavdelingen i Comet for 2009

¹³⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 380, Bilag: 15: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende forlengelse av løpetiden på byggelånet av 22.12.2008

¹³⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 373, Bilag: 15: Brev fra Fylkesmannen i Østfold vedrørende 22.12.2008

2007 mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS. Dokumentene nevnt i dette avsnittet er tidligere beskrevet i rapporten.

Fylkesmannen

Det foreligger ingen dokumentasjon fra Fylkesmannen på at vedtaket om garantistillelsen er godkjent derfra. Derimot er det i brev av 2. november 2009 fra juridisk rådgiver Sven Stranger i Halden kommune vedrørende kommunens svar på spørsmål fra kommunerevisjonen bekreftet at Fylkesmannen i Østfold godkjente dette vedtaket i brev av 18. juni 2009 pålydende MNOK 2 for selskapet Comet Halden AS.¹³⁶ Denne godkjennelsen er derimot ikke vedlagt dokumentasjonen oversendt fra Halden kommune til KPMG.

Vedtak om garantistillelse ovenfor IK Comet Halden

I følge notat fra Østfold kommunerevisjon av 8. oktober 2009 vedrørende garantistillelse fra Halden kommune ovenfor Comet Halden AS og Halden Ishall Eiendom AS skrives det at formannskapet vedtok den 17. september 2009 å stille garanti ovenfor IKCH pålydende NOK 400 000, ved å omdisponere dette beløpet innenfor lånegarantien til Comet Halden AS som kommunestyret vedtok i mars i 2009. KPMG har ikke mottatt dokumentasjon fra denne behandlingen.

I notatet fra kommunerevisjonen siteres det fra vedtaket i formannskapet av 17. september 2009:

*"Formannskapet vedtar å stille simpel garanti på kr. 400.000 til drift av IK Comet AS i perioden 2.9. til 2.10.2009 ved omdisponering innefor garantirammen på kr. 2.000.000, jf. kommunestyretsvedtak i PS 2009/18 av 23.3.2009"*¹³⁷

Det er videre opplyst i notatet med referanse til saksprotokollen til formannskapsmøtet at saken ble behandlet etter kommunelovens hasteparagraf § 13, og at melding om vedtak fremlegges kommunestyret i neste møte.

3.4.4 Oppsigelse av byggelån

Bakgrunn for oppsigelsen

Revisor BDO Noraudit skriver i sin revisjonsrapport i forbindelse med revisjon av 2008 regnskapet i Halden Ishall Eiendom AS at selskapet har behov for å få økt byggelånsrammen sin betydelig ut fra dagens godkjente NOK 19,8 millioner. *"Uten en tilfredsstillende økning er selskapet ilikvid"*¹³⁸

Halden Ishall Eiendom AS søkte etter hva vi har fått opplyst, Handelsbanken i februar 2009 om utvidelse av byggelånet fra MNOK 19,8 eks. mva. til MNOK 28,75 inkl. mva. i følge brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende anmodning om ytterligere dokumentasjon fra Halden Ishall Eiendom. Samtidig skrives det i samme brev: *"Vi må avklare*

¹³⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 436, Bilag: 25: Brev fra Halden kommune til Østfold Kommunerevisjon av 02.11.2009

¹³⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 276, Bilag: 24: Notat fra Østfold kommunerevisjon vedrørende garantistillelser fra Halden kommune av 08.10.2009

¹³⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 359, Bilag: 15: Revisjonsrapport fra BDO Noraudit vedrørende revisjon i HIE AS for 2008 av 20.02.2009

om Halden kommune er villig til å garantere for en økning utover de NOK 19,8 mill. eks. mva. (NOK 24,75 inkl. mva) som i dag er godkjent.”¹³⁹

Saldo på byggelånet var pr. 5. mars 2009 NOK 18 789 437 i følge brev sendt av samme dato til Halden kommune i forbindelse med søknad fra Halden Ishall Eiendom AS til Handelsbanken hvor det søkes om utvidelse av byggelånet fra MNOK 19,8 til MNOK 28,75.¹⁴⁰

Det fremgår at saldoen på byggelånet, den 18. mai 2009 var NOK 19 243 832 inklusive renter og provisjon. Dette i følge brev sendt fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS av 18. mai 2009 vedrørende oppsigelse av byggelånet.¹⁴¹

Årsak til oppsigelsen

Handelsbanken sendte 18. mai 2009 brev til Halden kommune hvor kommunen som kausjonist orienteres om at byggelånet er oppsagt.¹⁴² I brevet ligger vedlagt oppsigelsesbrevet sendt Halden Ishall Eiendom AS av samme dato fra Handelsbanken. I oppsigelsesbrevet meddeles det at banken sitt totale engasjement med Halden Ishall Eiendom AS sies opp med øyeblikkelig virkning. Grunnen til at banken sier opp byggelånet og varsler om fullbyrdelse er oppgitt til å være:

”Hele vårt engasjement med Deres firma anses misligholdt. Det vises til den økonomiske situasjonen i firma Halden Ishall Eiendom AS som banken betrakter som forutsetningsbrudd og antasipert mislighold av det totale engasjement. Under henvisning til ovenstående finner vi å måtte kreve full innfrielse av vår angitte krav sikret med simpel kausjon fra Halden kommune.

*De varsles derfor under henvisning til ovenstående om at dersom firmaets gjeld til banken i sin helhet ikke er innfridd innen 14 – fjorten dager fra avsendelse av dette brev, vil banken begjære fullbyrdelse av kravet.”*¹⁴³

Den 29. mai 2009 søker Halden Ishall Eiendom AS Handelsbanken om utsettelse av fullbyrdelsen av byggelånet. Den 5 juni 2009 svarer Handelsbanken i brev at dette ikke innvilges.¹⁴⁴

3.4.5 Vedtak i kontrollutvalget i Halden av 9. oktober 2009 og notat fra kommunerevisjonen

Bakgrunn

I forbindelse med garantier utstedt av Halden kommune ovenfor Comet Halden AS og Halden Ishall Eiendom AS har Østfold kommunerevisjon utarbeidet et notat som omhandler risikoen for kommunen ved inngåelsen av disse garantiene. Dette notatet er sendt Østfold kontrollutvalg

¹³⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 354, Bilag: 15: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende utvidelse av byggelånet av 05.03.2009

¹⁴⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 353, Bilag: 15: Brev fra Handelsbanken til Halden kommune vedrørende utvidelse av byggelån av 05.03.2009

¹⁴¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 382, Bilag: 17: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende oppsigelse av byggelånet av 18.05.2009

¹⁴² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 381, Bilag: 17: Brev fra Handelsbanken til Halden kommune vedrørende oppsigelse av byggelånet av 18.05.2009

¹⁴³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 382, Bilag: 17: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende oppsigelse av byggelånet av 18.05.2009

¹⁴⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 384, Bilag: 17: Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende avslag på utsettelse av fullbyrdelse av 05.06.2009

som fattet vedtak i saken med bakgrunn i disse opplysningene. Notatet av 8.oktober 2009 er omhandlet nedenfor.

Garanti ovenfor Comet Halden AS

I notat av 8. oktober 2009 fra oppdragsansvarlig revisor i Østfold kommunerevisjon er garantistillelsen beskrevet med henvisninger til brev fra IKCH og vedtak fattet av kommunen. I forhold til garantien ovenfor Comet Halden AS så er det blant annet fra oppdragsansvarlig ved kommunerevisjonen sendt en forespørsel til kommunen ved fagansvarlig for avdeling juridisk/innkjøp av 14. september 2009 med følgende spørsmål:¹⁴⁵

"Revisjonen har følgende spørsmål i forbindelse med garanti til Comet Halden AS:

- *Har fylkesmannen godkjent garantien ?*
- *Er garantien formelt gitt ?*
- *Kan vi få kopi av garantidokumentet ?*
- *Har du informasjon om hvordan gjelden til IK Comet er overdratt til Comet Halden AS (grunn for garantien)?"*¹⁴⁶

Det ble fra kommunerevisjonen sendt en påminnelse av 18. september 2009 til Halden kommune der revisjonen ber om svar senest 22. september 2009. Det opplyses i notatet av 8.oktober 2009 at kommunen ikke har besvart henvendelsen.

Garanti ovenfor Halden Ishall Eiendom AS

I notat av 8. oktober 2009 fra oppdragsansvarlig revisor i Østfold kommunerevisjon er også garantien ovenfor Halden Ishall Eiendom omhandlet. Notat beskriver saksgangen og vedtak fattet fra kommunen vedrørende garantien. Det ble videre fra kommunerevisjonen ved oppdragsansvarlig revisor av 14. september 2009 sendt en forespørsel til Halden kommune ved fagansvarlig for avdeling juridisk/innkjøp med følgende spørsmål:¹⁴⁷

"Videre har vi noen spørsmål til garantien som er gitt til Halden Ishall Eiendom AS:

- *Kan vi få kopi av garantidokumentet fra 15.08.2007 og fylkesmannens godkjenning av 21.6.2007 ?*
- *Skal avtalen mellom kommunen og "ISS" behandles av kommunestyret ?*
- *Kan vi få dokumentasjon på hvem som eier ishallen ?"*¹⁴⁸

Det ble av kommunerevisjonen sendt en påminnelse av 18. september 2009 til Halden kommune der revisjonen ber om svar senest tirsdag 22. september 2009. Det opplyses i notatet av 8. oktober 2009 at kommunen ikke har besvart henvendelsen.

Vedtak i kontrollutvalget

Med bakgrunn i notatet fra kommunerevisjonen av 8. oktober 2009 fattet kontrollutvalget i Østfold følgende vedtak den 9. oktober 2009, og orienterte Halden kommune den 12. oktober 2009 i brev:¹⁴⁹

¹⁴⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 277, Bilag: 24: Notat fra Østfold kommunerevisjon IKS av 08.10.2009

¹⁴⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 277, Bilag: 24: Notat fra Østfold kommunerevisjon IKS av 08.10.2009

¹⁴⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 278, Bilag: 24: Notat fra Østfold kommunerevisjon IKS av 08.10.2009

¹⁴⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 278, Bilag: 24: Notat fra Østfold kommunerevisjon IKS av 08.10.2009

¹⁴⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 275, Bilag: 24: Vedtak av Østfold Kontrollutvalg av 12.10.2009

- ”1. Kontrollutvalget tar notatet fra revisjonen til etterretning.
Kontrollutvalget støtter revisjonens bekymring for den økonomiske risikoen som kommunen pådrar seg ved garantistillelsene og kausjoneringen.
2. Kontrollutvalget anmoder rådmannen om snarest å svare på revisjonens spørsmål.
Eierforholdene vedrørende Ishallen må klarlegges, samt hva som er selskapsrettslig status for IK Comet Halden og Comet Halden AS.”¹⁵⁰

Halden kommunes svar til kontrollutvalget

I brev fra Halden kommune ved faglig rådgiver av 2. november 2009 svarer kommunen på spørsmålene reist fra kommunerevisjonen av 14. september 2009. I brevet beklager kommunen at de ikke har besvart hendelsen tidligere og henviser til ”...den pågående og meget intensive behandlingen av selve saken fra vår side. Det gjør det noe vanskelig å håndtere slike henvendelser. Som det antakeligvis fremgår nedenfor har vår videre saksbehandling etter at Deres spørsmål innkom 14.09.09 antakeligvis gitt svaret på flere av Deres spørsmål den gang.”¹⁵¹

Det vises i denne sammenheng til at kommunens arbeid med saken resulterte i at saken ble fremlagt i ganske stort omfang for formannskapet og kommunestyret nylig. I brevet henvises det til vedtak fra kommunestyret av 22. oktober 2009:

”Vedtak:

1. Formannskapet innstiller overfor kommunestyret at det bevilges inntil 4 mill kr til Halden Ishall Eiendom AS og datterselskapet Halden Ishall AS fra disposisjonsfond og kapitalfond. Fordelingen mellom fondene skjer i henhold til lov- og regelverk. Formannskapet disponerer de bevilgende midlene.
2. **Saken oversendes Kontrollutvalget for full gjennomgang.** (vår utheving)¹⁵²

Videre svarer kommunen på spørsmålene fra kommunerevisjonen slik:¹⁵³

Svar på de stilte spørsmål ang. Comet systemet:

”1. Har fylkesmannen godkjent garantien ?

Svar: Fylkesmannen i Østfold godkjenner i brev 18.06.09 garanti stor kr. 2.000.000 for selskapet Comet Halden AS

Bilag 1: Kopi av brev 18.06.09 fra Fylkesmannen i Østfold

Bilag 2: Kommunestyrets behandling 26.03.09

2. Er garantien formelt gitt ? Kan vi få kopi av garantidokumentet ?

Svar: Garantien er formelt gitt ved brev fra Halden kommune til Halden sparebank 31.08.09, vedlagt underskrevet gjeldsbrev pr. 01.09.09 fra styret i Comet Halden AS, og fra kommunens side avtale om simpel kausjon også pr. 01.09.2009. Kommunens brev inneholder klare utbetalingsinstrukser til långiver – Halden sparebank.

Bilag 3: Brev 31.08.09 fra Halden kommune til Halden Sparebank vedlagt kopi av undertegnet gjeldsbrev og kausjonsavtale jf. ovenfor.

¹⁵⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 275, Bilag: 24: Vedtak av Østfold Kontrollutvalg av 12.10.2009

¹⁵¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 435, Bilag: 25: Brev fra Halden kommune til Østfold Kommunerevisjon av 02.11.2009

¹⁵² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 435, Bilag: 25: Brev fra Halden kommune til Østfold Kommunerevisjon av 02.11.2009

¹⁵³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 435, Bilag: 25: Brev fra Halden kommune til Østfold Kommunerevisjon av 02.11.2009

3. Har du informasjon om hvorvidt gjelden til IK Comet er overdratt til Comet Halden AS (grunn for garantien) ?

Svar: Nei, ikke skriftlig. Se for øvrig vårt brev 31.08.09.

Svar på spørsmål ang. Halden ishall:

1. Kan vi få kopi av garantidokumentet fra 15.08.2007 og Fylkesmannens godkjenning 21.06.2007 ?

Svar: Vedlagt følger kopi av dette, samt til Deres alminnelige orientering den nye alminnelige byggelånskausjonen som erstattet denne igjen.

Bilag 4: Vårt brev 15.08.07 til Handelsbanken vedlagt underskrevet kausjonsdokument, samt Fylkesmannens godkjenning 21.06.07.

Bilag 5: Vårt brev 21.09.09 til Handelsbanken vedlagt nytt kausjonsdok. byggelån samme forhold.

2. Skal avtalen mellom kommunen og ISS behandles av kommunestyret ?

Svar: Avtalen ble som kjent fremforhandlet med ISS rett før sommerferien 2009, og ble fremlagt formannskapet til behandling, og godkjent der i møte 01.07.09. Det ble ikke ansett som nødvendig med KS-behandling (evt.bruk av hasteparagrafen) fordi økningen av kausjonen fra 19,8 mill. til 23 mill. jo tidligere var behandlet av KS og delegert til formannskapet mht. nærmere fastsetting og innvilgelse. Økningen av garantien ble oversendt Fylkesmannen til godkjenning etter møtet 01.07.09. Svar er foreløpig ikke innkommet – se også her nå formannskapssak 2009/106 til F-møte 15.10.09 – utsatt i dette møtet. Avslutningsvis pekes dog på at hele saken – inkludert avtalen med ISS blir fremlagt og grundig gjennomgått igjen i kommunestyrets møte 22.10.09 – sak PS 2009/73 – Halden ishall – medio oktober 2009 – finansieringsbehov for videre drift.

Bilag 6: Formannskapets innkalling til møte 01.07.09

Bilag 7: Formannskapets innkalling til møte 15.10.09

Bilag 8: Kommunestyrets innkalling til møte 22.10.09 (vedtaket sitert foran).

3. Kan vi få dokumentasjon på hvem som eier ishallen ?

Halden kommune er hjemmelført eier i grunnboken av Halden ishall – se vedlagte utskrift fra grunnboken. Som det fremgår av det ovenstående har Halden kommune overtatt samtlige aksjer i begge selskapene – dvs. Halden ishall eiendom AS og Halden ishall AS. Se vedlagte utskrifter fra Brønnøysundregistrene – Enhetsregisteret. At kommunen eier Halden ishall skulle således i dagens situasjon være utvilsomt og uomtvistet.

Bilag 9: Utskrift grunnboka fra vår oppmålingsmyndighet

Bilag 10: Utskrift Enhetsregisteret

Som det fremgår av våre bilag til dette svaret så er så nær som samtlige dokumenter De etterspør i anledning saken fremlagt og dokumentert i våre saksfremlegg til kommunens folkevalgte organer.”

3.5 Avtale om ferdigstillelse mellom Halden kommune og ISS av 23. juni 2009

Årsskiftet 2008/2009 begynner selskapet Halden Ishall Eiendom AS og IKCH å få økonomiske problemer.¹⁵⁴ Forut for dette, 18. mai 2009, gikk Handelsbanken til oppsigelse av byggelånet til Halden Ishall Eiendom AS på grunn av misligholdelse og den økonomiske situasjonen i Halden Ishall Eiendom AS.¹⁵⁵ I tillegg ble det kommunisert i e-poster fra Thor-Ivar Engebretsen til ordfører Per Christian Dahl i Halden kommune i slutten av april/begynnelsen av mai 2009, om bekymring rundt inkassovarsler fra underleverandører til ishallen og at hallen ikke var ferdigstilt da det gjenstod arbeid med brannsikring, sprinkling og brann varslingsanlegg.

Det var på bakgrunn av ovennevnte ønskelig med et møte med kommunen, da det ikke kunne utføres mer arbeid med hallen før det var en løsning på det økonomiske.¹⁵⁶ Halden kommune inngikk avtale med partene, ISS, IKCH, HCC og Halden Ishall Eiendom AS den 23. juni 2009 for å forsøke å løse sammenbruddet i ombyggingen av Halden Ishall. "Dette ble gjort ut i fra tunge allmenne og samfunnsmessige interesser som lå i saken om alt skulle gå overende " i følge saksutredningen av rådmannen til formannskapsmøtet den 12. oktober 2009.¹⁵⁷

3.5.1 Kontakt fra ISS til Halden kommune

4. juni 2009 sendes brev fra ISS underskrevet av Trond Svenskerud for konserndirektør Jan Bjørneboe et brev til Halden kommune ved ordfører Per Christian Dahl. I brevet ber ISS om et møte med kommunen for å avklare den faktiske situasjonen og finne frem til løsninger for videre finansiering av ishallen på en måte som er akseptabel for kommunen og ISS som kreditor.

ISS skriver følgende i brevet:

"

*de har hatt oppgave som byggeleder i prosjektet og har i den forbindelse tatt ansvar for betalingen av de entreprenører som er benyttet på prosjektet. ISS er i dag HIE's største kreditor sammen med Halden kommune. Utbyggingen har vært midlertidig finansiert gjennom Handelsbanken mot kommunal sikkerhet forankret i Halden kommunestyrets vedtak av 16. juli 2007 og 18. desember 2008. Vi er kjent med at HIE AS i en lengre periode har arbeidet med å få på plass en langsiktig finansiering av ishallen. Det er vår oppfatning at det haster å få dette på plass."*¹⁵⁸

I brev av 13. oktober 2009 fra Halden kommune ved rådmann Per Egil Pedersen og juridisk rådgiver Sven Stranger til ISS ved Trond Svenskerud, vedrørende gjennomføringen av inngått avtale av 23. juni 2009 om ferdigstillelse av Halden ishall, siteres det i brevet fra

¹⁵⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 394, Bilag: 21: Saksutredning fra rådmannen til møte i Formannskapet 01.07.2009

¹⁵⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 382, Bilag: 17: Oppsigelse av byggelånet fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS av 18.05.2009

¹⁵⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 16, Bilag: 16: E-post fra Thor Ivar Engebretsen til Per Kristian Dahl av 30.04.2009

¹⁵⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 190, Bilag: 23: Saksutredning av rådmannen til møte i Formannskapet 12.10.2009

¹⁵⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 19, Bilag: 18: Brev fra ISS til Halden kommune av 04.06.2009

saksutredningen i formannskapet den 1. juli 2009, hvor det skrives at alle regninger heretter skal sendes ISS. Følgende er sitert:

” Ved brev 15.08.2008 fra Halden ishall eiendom AS til ”selskapets leverandører” opplyses at man har inngått avtale med ISS om slutføringen av utbyggingen av Halden ishall, og at alle regninger heretter skal sendes dit. Basert på dette er således selskapet ISS blitt debitor i forhold til underleverandørens fakturaer, og etter oppgjør med disse ishallselskapets kreditor for alle de utbyggings-kostnader som overstiger de fakturaer som ble anvist mot byggelånet i Handelsbanken”¹⁵⁹

3.5.2 Avtale mellom Halden kommune og ISS av 23. juni 2009

I forbindelse med forhandlinger om ferdigstillingen av Halden Ishall ble det den 23. juni 2009 inngått avtale mellom Halden kommune og ISS som følger:¹⁶⁰

”Halden kommune (HK) og ISS har inngått følgende avtale:

1. HK utvider garantien fra 19,8 MNOK til 23,0 MNOK og sørger for langsiktig finansiering av Halden Ishall.
2. ISS sørger for og bekoster ferdigstilling av Halden Ishall utvendig og innvendig
3. ISS har ansvaret for at alle offentlige tillatelser og pålegg vedr Halden Ishall er foreliggende og/eller er oppfylt
4. ISS følger opp reklamasjoner og garantiansvaret ovenfor underleverandører og administrerer oppfølgingen av disse.
5. ISS sørger for å stille vederlagsfritt et årsverk vaktmester fra august 2009 og ut kalenderåret 2011. HK må stille et årsverk til som vaktmester iflg ISS(basert på erfaring)
6. ISS yter vederlagsfritt ledelse av vaktmesteren i samme periode 2009-2011, jf. pkt 5(ISS har dette for eksempel Fornebu Arena)
7. HK betaler omgående sin utestående gjeld på 1,2 MNOK eks. mva vedr påkostninger vedr. Gimle skole.
8. HK betaler omgående krav fra ISS på 386 TNOK eks mva for vaktmestertjenester fra august 2008 og til dd.
9. ISS konverterer deler av sin utestående fordring til et langsiktig lån på 3,4 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS. Renten på lånet er 3 % p.a. og lånet er avdragsfritt i 3 år fra etablering. Lånet forfaller i sin helhet til betaling etter 3 år.
10. ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK som tilsvarer summen av lånefinansieringen/garantien på 23,0 MNOK fra HK, jf. pkt 1 ovenfor og ISS's lån på 3,4 MNOK, jf. pkt 9 ovenfor.
11. All framtidig refusjon av mva til Halden Ishall Eiendom AS vedr utbyggingsprosjektet tilfaller ISS.
12. Aksjene i Halden Ishall Eiendom AS overdras til HK for NOK 1.

ISS's situasjon er da:

1. Punktene 1.- 11. ovenfor aksepteres noe som for ISS betyr
 - ISS avskriver sine fordringer på Halden Ishall Eiendom AS utover 26,4 MNOK
 - ISS gir et rentebærende 3 års lån til Halden Ishall Eiendom AS på 3,4 MNOK

¹⁵⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 22, Bilag: 22: Brev fra Halden kommune til ISS av 13.10.2009

¹⁶⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 389, Bilag: 20: Protokollavtale mellom Halden kommune og ISS av 23.09.2009

- ISS ferdigstiller Halden Ishall, ivaretar driftsledelse av hallen og et årsverk i vaktmestertjeneste til 31.12.2011 og påtar seg oppfølging av garantiansvaret ovenfor leverandørene i garantitiden samt ansvaret for at alle offentlige tillatelser, krav og pålegg vedr. Halden Ishall er oppfylt.
- ISS avskriver kortsiktig lån på 0,5 MNOK til IK Comet og yter ytterligere 1,0 MNOK til IK Comet den 23.6.2009

Virkninger for COMET som før ovenstående avtale er inngått, mangler 1,5 MNOK for å oppnå lisens er:

- ISS ettergir 0,5 MNOK
- ISS stiler garanti og/eller yter tilstrekkelig lån den 23.6.2009 til IK Comet slik at klubben har nødvendige og tilstrekkelige finansielle forutsetninger for å beholde sin lisens for å spille i elitedivisjonen.

HK's engasjement i IK Comet/Ishallsaken:

- Gitt garanti på 19,8 MNOK som nå økes til 23,0 MNOK til Halden Ishall Eiendom AS
- HK aksepterer en økt lånefinansiering med 3,4 MNOK av Halden Ishall Eiendom AS som får en samlet lånegjeld på 26,4 MNOK
- 2,0 MNOK i garanti til Comet Halden AS til nedbetaling av gjeld til i IK Comet
- Betalt 1,2 MNOK i påkostninger vedr infrastruktur for Gimle skole.
- Betalt vaktmestertjenester på ca 0,386 MNOK

Forøvrig har HK i 2008 gitt disse overføringer til drift av ishallen:

- Dekket utgifter til Halden Ishall AS på 0,28 MNOK
- Driftstilskudd til Halden Ishall AS på 0,6 MNOK

Det tas forbehold om politisk godkjenning av denne avtale.

Halden, 23.6.2009"

Avtalen er underskrevet av rådmann Per Egil Pedersen fra Halden kommune, Bjørn Nilson og Trond Svenskerud fra ISS, Thor-Ivar Engebretsen og Arne Suther fra styret i Halden Ishall Eiendom AS, Egil Lund Pettersen fra IKCH og Arne Suther fra Halden Curling Club.

3.5.3 Politisk behandling av avtale

I formannskapsmøte av 1. juli 2009 ble blant annet forslaget til avtalen mellom Halden kommune og ISS av 23. juni 2009 behandlet. Rådmannens innstilling til behandlingen i formannskapet var at han sluttet seg til det vedlagte punktvis avtaleutkast og anmodet om godkjenning av avtalen som sitert i punkt 3.5.2. Det foreligger ikke dokumentasjon fra behandlingen i formannskapet om hva som ble vedtatt, men det er i saksutredningen til formannskapsmøte den 15. oktober 2009 opplyst at avtalen ble godkjent i formannskapsmøtet den 1. juli 2009.¹⁶¹

¹⁶¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 102, Bilag: 22: Saksutredning i Formannskapet av 15.10.2009

3.5.4 Ulik forståelse av avtalen – ny avtale

Etter avtaleinngåelse av 23. juni 2009 ble det kommunisert gjennom e-poster, brev og møter mellom Halden kommune og ISS på bakgrunn av mulige ulike syn på diverse tolkningsspørsmål i avtale teksten.

Det er i brev fra Halden kommune ved rådmannen Per Egil Pedersen og juridisk rådgiver Sven Stranger til ISS ved T. Svenskerud av 13. oktober 2009 beskrevet kommunens syn vedrørende avtalens punkt 1 økningen av garantien og punkt 10: avskrivning av utestående fordring utover MNOK 26,4, punkt 9: låneavtalen, punkt 12 aksjeerwerb og nytt styre. Dette brevet er en tilbakemelding til ISS fra et møte som ble avholdt 25. september 2009. KPMG har ikke dokumentasjon fra dette møtet.

I forhold til økningen av garantien fra MNOK 19,8 til 23 MNOK, avtalens punkt 1, skriver kommunen i brevet at det er kun kapasitetsmessige årsaker til at Fylkesmannen ikke har besvart henvendelsen, men at den kan påregnes godkjent, tilbakemelding fra Fylkesmannen til kommunen av samme dato. Vedrørende avtalens punkt 10, skriver kommunen at partenes felles premiss for dette punktet var som det fremgår av kommunens saksfremlegg i anledning fremlegging av denne avtalen for formannskapet hvor det sies:

"Ved brev av 15.08.2008 fra Halden ishall eiendom AS til "selskapets leverandører" opplyses det at man har inngått avtale med ISS om slutføringen av utbyggingen av Halden ishall, og at alle regninger heretter skal sendes dit. Basert på dette er således selskapet ISS blitt debitor i forhold til underleverandørens fakturaer, og etter oppgjør med disse ishallselskapets kreditor for alle de utbyggings-kostnader som overstiger de fakturaer som ble anvist mot byggelånet i Handelsbanken dvs. kr. 27.624.031 – (19.051.000 – påløpne byggelånsrenter ca. 1.300.000) = 9.873.031.

ISS har således påtatt seg det tunge ansvaret å gjøre opp med alle lokale leverandører, og står nå alene igjen som kreditor for alt utestående i forhold til debitor Halden ishall eiendom AS. Utestående i forhold til dette selskapet hevder de å ha samlet inkl. mva. pr. 12.06.09 kr. 12.824.221 – urefundert mva. 1.525.000 = 11,3 mill og i forhold til Halden kommune dessuten for vaktmestertjenester etc. som omtvistede krav samlet kr. 2.496.696 dvs. i alt kr. 15.320.917 inkl. mva (12.256.733 eks. mva. herav 10.259.376 som fakturaer betalt knyttet direkte til utbyggingen)." ¹⁶²

Det står videre i samme brev at kommunen ikke hadde innsyn i grunnlaget for disse tallene, men at de la til grunn tallene som ISS oppgav. Det skrives videre at:

"Forutsetningsvis skal det da ikke mht. leverandørgjeld for oppføringskostnader foreligge noe mer slik. Med denne felles forståelsen av situasjonen på tidspunktet for avtaleinngåelsen er det således vår oppfatning mht. den inngåtte avtales pkt. 10 at opplånte nye midler hos låntaker Halden Ishall eiendom AS i henhold til den økte garantien dvs. opp fra 19,8 til 23 mill. ubeskåret skal gå til dekning hos ISS, og overføres dit." ¹⁶³

Vedrørende punkt 9 – låneavtalen i brevet skrives det fra kommunen om at ISS etterlyser en formalisering av denne låneavtalen. Kommunen har i brevet vedlagt standard gjeldsbrev med

¹⁶² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 22, Bilag: 22: Brev fra Halden kommune til ISS av 13.10.2009

¹⁶³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 22, Bilag: 22: Brev fra Halden kommune til ISS av 13.10.2009

ISS som lånegiver og Halden Ishall Eiendom AS som lånetager av sum MNOK 3,4 og påført de lånevilkår som fremgår av avtalen punkt 9.

Videre henvises det i brevet til e-post mottatt fra ISS av 5. oktober 2009 hvor ISS etterspør bekreftelse på at kommunen garanterer for tilbakebetalingen uavhengig av hva som blir gjort med Halden Ishall Eiendom AS i fremtiden med henhold til videre eierskap. Kommunen svarer på brevet dette med at kommunen nå selv er blitt 100 % eier av selskapet, hvor de viser til "våre negative erfaringer med andre eiere, og videre til at lånet forfaller etter 3 år – som ikke er særlig langt inn i fremtiden".¹⁶⁴ Avslutningsvis i brevet skriver kommunen at i forhold til punkt 12 i avtalen så er dette nå effektivt, hvor kommunen viser til avholdt ekstraordinær generalforsamling av 30. september 2009.

Saksutredning i formannskapet - journal dato av 12. oktober 2009

I saksutredning til formannskapet med journaldato 12.oktober 2009 tas ishallsaken opp i forhold til finansieringsbehov for videre drift. Det henvises i saksutredningen til blant annet avtalen som kommunen inngikk av 23. juni 2009 for å løse sammenbruddet i ombyggingen av Halden Ishall. Kommunens administrasjon har etter avtaleinngåelsen jobbet intenst med gjennomføringen av denne avtalen for å redde funksjonene i byggverket Halden Ishall. Det står videre i saksutredningen at:

*"Eiendommen fremstår således fremdeles som uferdig med en rekke alvorlige mangler, og ikke ferdigstilt og uten brukstillatelse. Hovedproblemet er som kjent at de igangsatte byggearbeidere ikke var i samsvar med godkjenningen gitt fra bygningsmyndigheten, at byggearbeidene brått ble avbrutt pga. manglende midler, og at branncelleinnvidningen i byggverket under arbeidets gang endres uten kontakt med bygningsmyndighetene om endringen, og dermed nå i flg. De reviderte branntekniske vurderinger krever en omfattende investering i sprinkleranlegg. Bygget er et såkalt brannobjekt"*¹⁶⁵

Videre er det i saksutredningen beskrevet følgende i forhold til avtalen av 23. juni 2009:

"Hovedpunktet i avtalen mellom kommunen og ISS er pkt. 2 som bestemmer at ISS sørger for og bekoster ferdigstillelsen av Halden ishalls utvendig og innvendig, samt at ISS etter pkt. 3 har ansvaret for at alle offentlige tillatelser og pålegg vedr. Halden ishalls foreligger og/eller er oppfylt.

*Begge parter har hatt en rekke møter angående hastigheten på de respektive parters oppfylging av denne avtalen, og herunder har ISS ønsket sikkerhet og avklaring mht. kommunens plikter angående et par tolkbare punkter. Dette har kommunen dokumentert i brev av 06.10.09 til ISS. Begge parter er har fra avtaleinngåelsen 23.06.09 således hatt hovedfokus på arbeidet med å få ferdigstilt ishallen."*¹⁶⁶

Kommunen påpeker videre at Halden Ishall Eiendom AS hadde oversett sin plikt til å sende inn regnskap for 2008 til Regnskapsregisteret. Etter avholdt ekstraordinær generalforsamling 30. september 2009, ble aksjene overdratt til Halden kommune etter avtalens punkt 12. I tillegg ble nytt styre valgt. Regnskapet ble innsendt etter kommunens overtagelse av aksjene.

¹⁶⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 22, Bilag: 22: Brev fra Halden kommune til ISS av 13.10.2009

¹⁶⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 190, Bilag: 22: Saksutredning til møte i Formannskapet av 13.10.2009

¹⁶⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 190, Bilag: 22: Saksutredning til møte i Formannskapet av 13.10.2009

I forhold til Halden Ishall AS ble det heller ikke avholdt ordinær generalforsamling eller plikten til å sende inn regnskapet for 2008 til Regnskapsregisteret overholdt. Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 12. oktober 2009 hvor regnskapet ble behandlet og godkjent og nytt styre ble valgt, identisk med Halden Ishall Eiendom AS. Regnskapet ble etter dette innsendt.

Avslutningsvis i saksutredningen skrives at:

*"Selskapene, som på sikt bør vurderes slått sammen til ett, trenger således betydelig kapitaltilførsel nå for å overleve frem til årsskiftet 2009/2010. Kreditorne går nå stadig sterkere på med varsler om stenging av strømmen til hallsystemet. Selskapet skylder opp mot 1. mill i kraft og nettleie. Det vises til den vedlagte dokumentasjonen. Selskapenes styre, regnskapsfører og revisor jobber sammen nå for å avdekke nærmere den økonomiske tilstand – herunder særlig hvem som er reelle debitorer og kreditorer – hva tallene gjelder og hvem de gjelder. Dette er noe tidkrevende idet begge selskaper en tid har vært uten ansvarlige for regnskapsførsel – og alle forbehold må foreløpig tas her om flere lik i skapet."*¹⁶⁷

Det vises videre til avsnitt 3.6.4 for nærmere beskrivelse av økonomien i selskapene.

Brev fra Halden kommune til ISS av 25. november 2009

I dette brevet fra Halden kommune ved rådmannen Per Egil Pedersen og juridisk rådgiver Sven Stranger til ISS vises det til løpende kontakt og kommunens brev av 13. oktober 2009 som beskrevet ovenfor vedrørende oppfølging av avtale. Det opplyses i brevet med henvisning til kontakt med ISS at det ikke ønskes igangsatt større byggearbeider i hallen for ISS sin regning før kommunen har oppfylt sin del av avtalen vedrørende økning av garantien fra MNOK 19,8 til MNOK 23. I brevet siteres det videre fra tidligere brev fra kommunen til ISS av 13. oktober 2009 hvor det står: *"Med denne felles forståelse av situasjonen på tidspunkt for avtaleinngåelsen er det således vår oppfatning mht. den inngåtte avtales pkt. 10 at opplånte nye friske midler hos låntaker Halden Ishall Eiendom AS i henhold til den økte garantien dvs. opp fra 19,8 mill til 23 mill ubeskåret skal gå til dekning hos ISS, og overføres dit."*¹⁶⁸

Garantiøkningen ble først etter en forsinkelse behandlet i formannskapet 12. november etter KL. § 13 og vedtatt i kommunestyrets sted. Dette fordi saken haster noe og fremlegges kommunestyret som melding.¹⁶⁹

Kommunen opplyser at Fylkesmannen enda ikke har godkjent vedtaket, *"men de er lovet snarlig svar derfra, med meget stor sannsynlighet en godkjenning i det begge parter anser økningen for å være en kurant sak i forhold til kommunelovens regelverk om kommunale garantier – kommunen garanterer nå ikke for noe annet eller andre enn egne selskaper og deres gjeldsforpliktelser."*¹⁷⁰

Kommunen skriver at forsinkelsen ligger på kommunens hånd, og at det haster meget nå i forhold til fremdrift på gjenåpningen av hallen, beslutter kommunen å forskuttere midlertidig

¹⁶⁷ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 191, Bilag: 22: Saksutredning til møte i Formannskapet av 13.10.2009

¹⁶⁸ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 438, Bilag: 26: Brev fra Halden kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale – utbetaling av 25.11.2009

¹⁶⁹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 438, Bilag: 26: Brev fra Halden kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale – utbetaling av 25.11.2009

¹⁷⁰ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 438, Bilag: 26: Brev fra Halden kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale – utbetaling av 25.11.2009

denne utbetalingen til ISS på veggen av kommunens heleide Halden Ishall Eiendom AS, selv om den endelige godkjennelsen fra Fylkesmannen ikke foreligger.

Avslutningsvis i brevet forbeholder kommunen seg at disse nye midlene tilbakeføres kommunen: *"Når Fylkesmannen i nær fremtid har godkjent saken, og lånet forhøyes hos långiver Handelsbanken vil vi så forbeholde oss at disse nye midlene dvs. 3,2 mill. tilbakeføres kommunen. Ved dette brevet er således som en midlertidig forskuttering på vegne av selskapet Halden ishall eiendom AS anvist for utbetaling fra kommunen til Dem: ISS Facility Services AS, Divisjon eiendom, Postb. 132, 0509 – kr. 3.200.000 – til Deres konto nr. 1594.15.83560."*¹⁷¹

Møte hos Halden kommune 3.november 2010

Vedrørende ishall saken ble det gjennomført møte hos Halden kommune 3. november 2010 mellom Bjørn Hansen og Trond Svenskerud fra ISS, Per Egil Pedersen og Sven Stranger fra Halden kommune og styreleder i Halden Ishall Eiendom AS Jan Wiig.

I følge møtereferat fra møtet (sist revidert 12. november 2010 kl. 10.00) var temaet uenighet mellom ISS på den ene siden, og Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS på den annen side, angående tolkning av avtalen mellom partene inngått 23. jun 2009 i forhold til ansvar for slutføringsarbeider i henhold til Offenbergs sin befæringsrapport av 22. juni 2010.

ISS påpekte manglende innbetaling av ca. MNOK 2 fra kommunen sin side som et klart avtalebrudd, og at ISS har levert langt mer enn det man skulle i henhold til den inngåtte avtalen. Halden kommune uttrykte seg uenig i dette og henviser til avtalens punkt 2 hvor ISS skal sørge for og bekoste ferdigstilling av Halden Ishall utvendig og innvendig. Kommunen påpeker at:

*"ISS sin forpliktelse uansett er å ferdigstille Ishallen såfremt uferdige arbeider kan relateres til ombyggingsprosjektet. HK pekte på at et av hovedpunktene ved avtalen nettopp var at ISS skulle påta seg kostnadsrisikoen for ferdigstillingen."*¹⁷²

Partene konstaterer videre uenighet på dette punktet, men blir enige om å gå videre med en gjennomgang av mangellisten fra befæringsrapporten for å oppnå en løsning som alle parter ønsker sterkt.

Mangellisten ble gjennomgått og det ble enighet om at manglene kunne sorteres i tre grupper; de som kan utføres på dugnad, feil det er reklamasjonsmuligheter på og til slutt feil man er uenige om ansvaret for. Videre ble det fra ISS påpekt at de ikke tok ansvar for arbeider som var utført på dugnad eller arbeid som var utført før avtaleinngåelse 23. juni 2009.

Omforent forslag til løsning i følge møtereferatet ble da:

"

- HIE/HK betaler ca. kr. 2,0 mill. til ISS så snart det lar seg gjøre.
- 100.000 betales av ISS som part i ekstrajobb asfaltering (i tillegg til at de betaler alene allerede inngått asfalteringsavtale) og rømningsvei. HIE tar ansvar at arbeidet utføres og øvrig økonomisk risiko ved dette.
- HIE utfører dugnadsarbeider til en sum av kr. 200.000 – punktene er nevnt foran i referatet over og relaterer seg til arbeid som maling, listing, fugging og rydding.
- HIE/HK betaler 100.000 til ISS.

¹⁷¹ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 439, Bilag: 26: Brev fra Halden kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale – utbetaling av 25.11.2009

¹⁷² Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 462, Bilag: 28: Møtereferat av 04.11.2010 vedrørende ishall saken

- HIE/HK betaler 150.000 til ISS mot at de på eget økonomisk ansvar utfører innkledning av brannisolasjon som omtalt foran, og jobben varmerør til gulv i curlingen føres fram til varmekilde.
- ISS tar ansvaret for slutføringen av resten av arbeidene i mangelslisten, herunder reklamasjonsarbeider og risikoen mht. om noe av dette er tidligere dagnadsarbeider, og forutsatt en fortsatt positiv dialog angående merverdiavgiftssaken. Unntatt fra dette er dog mangler som er fra det gamle bygget og ikke har noe med dette ombyggingsprosjektet å gjøre.
- Partene er enige om at dette er siste mangelsliste som blir presentert for ISS angående ishallprosjektet.
- FDV dokumentasjonen for hallen oversendes ISS når Hie/HK har betalt det utestående og alle arbeider innen alle fag er ferdige.
- ISS erkjenner behovet hos kommunen og HIE for å få fremlagt et revisorgodkjent byggeregnskap, og vil i den grad det er mulig forsøke å fremskaffe det.
- ISS følger opp saken med Firesafe og om utkjøp av vaktmesterforpliktelse.
- Partene er enige om at dette møtereferatet samt vedlagte mangelsliste med påførte kommentarer utgjør slutføringsavtalen mellom partene.
- Alt økonomisk utestående mellom partene (ekslusive mva. refusjon på ikke sendt faktura vedrørende ferdigstilling) skal være oppgjort før arbeidene igangsettes jf. dog her nærmere avtale pr. e-poster –se nedenfor.
- Ett vedlegg: Etterfølgende e-postkommunikasjon til og med e-post fra SST/HK dato 12.11.10 kl. 0937 som da også blir en del av denne avtalen, herunder med endelig omforent mangelsliste pr. e-post fra ISS 09.11.10 hvis punkter evt. går foran ovenstående referat ved motstrid jf. Offenbergs liste med påførte kommentarer underskrevet av partene.

Referat sist rev. 12.11.10 kl. 10.00/SSt.

Halden den 12.11.2010

..... ” 173

Dokumentet er kun underskrevet fra kommunen sin side av Sven Stranger, og ikke av Halden Ishall Eiendom AS eller ISS. Vedlagt møtereferatet ligger en befæringsrapport/mangelliste utarbeidet av Klaus Offenbergs, e-poster mellom ISS og Halden kommune av 10. november og 12. november 2010 vedrørende pengeoverføringer og forfallsdato på dette, samt at det kommenteres fra Halden kommune ved Sven Stranger i samme e-post av 12. november 2010 at ”Da har vi oppnådd enighet om alt !”¹⁷⁴

Kommunikasjon mellom ISS, Halden Ishall Eiendom AS og Halden kommune etter møte av 3. november 2010

Etter dette møtet fortsetter kommunikasjonen mellom partene i forhold til ulike momenter i forslaget til løsning beskrevet på forrige side, utarbeidet i møtereferatet av 4. november 2010 av Sven Stranger. Det kan i denne sammenheng nevnes at Jan Wiig, styreleder i Halden Ishall Eiendom AS, skriver i e-post den 8. november 2010 til Halden kommune ved Sven Stranger og Per Egil Pedersen og ISS ved Trond Svenskerud at han ”har markert hva vi ble enige om- og kan akseptere – og satt NEI på de punktene som enten er nye for oss eller som jeg forsto vi var

¹⁷³ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 464, Bilag: 28: Møtereferat av 04.11.2010 vedrørende ishall saken

¹⁷⁴ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 470, Bilag: 28: E-post fra Sven Stranger til ISS og HIE AS av 12.11.2010

enige om at ISS skulle ta på møtet 3.11.2010. Jeg har tatt på meg flere dugnadspunkter enn det vi var enige om på møtet.”¹⁷⁵

E-posten blir besvart fra ISS ved Trond Svenskerud i e-post samme dag hvor de har sett igjennom manglene og revidert listen, hvor de påpeker to gjenstående punkter ”som vi ikke er enige om....dette mener jeg er HIE AS sitt ansvar.”¹⁷⁶

I videre e-post utveksling samme dag, mellom Jan Wiig og Trond Svenskerud med kopi til Halden kommune, blir de enige om å ta ansvar for hvert av disse punktene. I tillegg ber de i e-post, samme dag fra styreleder Jan Wiig i Halden Ishall Eiendom AS til ISS om en pengeoverføring fra ISS. Denne e-posten omhandler vaktmestertjenesten for november og desember 2010 og året 2011 siden de ikke er fornøyd med vaktmestertjenesten fra ISS. ISS og Halden Ishall Eiendom AS blir enige om beløp i e-poster samme dag og Halden Ishall Eiendom AS overtar ansvaret for ansettelse av egen vaktmester.

Dagen etter denne kommunikasjonen, 9. november 2010, fortsetter e-post utvekslingen mellom Halden Ishall Eiendom AS og ISS som avsluttes med at det nå er enighet om ansvarsfordelingen på alle punktene i befaringsrapporten/mangellisten.

3.6 Økonomien i byggeprosjektet og selskapene

3.6.1 Budsjett og kalkyler i byggeprosjektet

Våren 2006 ble Roy Grønberg anmodet av Halden idrettsråd om han kunne se på muligheten for å bygge om Halden Ishall. Roy Grønberg hadde tidligere stått for byggeledelsen på Gimle skole som hang sammen med ishallen. Roy Grønberg utarbeidet en grovskisse og en kostnadsramme på MNOK 19,8. Roy Grønberg har i ettertid opplyst til Klaus Offenbergs at dette var et hasteprojekt for å ”stagge” ishockeyforbundet for å vise at det var startet opp et prosjekt for å bygge om ishallen.^{177 178}

KPMG ble ved intervju av Carl-Victor Sundling 12. oktober 2011 overbrakt kopi av et brev fra Offenbergs & Grønberg av 13. oktober 2006 underskrevet av Roy Grønberg rettet til Halden ishall ved Thor-Ivar Engebretsen. Brevet er en beskrivelse av ulike kostnadselementer og inkluderte følgende poster:¹⁷⁹

Tekst	Beløp
Frikjøp Halden Curling Club	4 000 000
Tilbygg	10 500 000
Nye tribuner, dekke over curling	3 500 000
Utenomhusarbeider	1 000 000
Adm. Omkostninger	800 000
Totalbudsjett	19 800 000

¹⁷⁵ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 461, Bilag: 28: E-post fra Jan Wiig til Halden kommune og ISS av 08.11.2010

¹⁷⁶ Dokumentoversikt fra Halden kommune, side 462, Bilag: 28: E-post fra Trond Svenskerud til Halden kommune og HIE AS av 08.11.2010

¹⁷⁷ Vedlegg 6: Intervju med Klaus Offenbergs av 06.10.2011

¹⁷⁸ Vedlegg 2: Intervju med Roar Lund av 12.10.2011

¹⁷⁹ Vedlegg 19: Brev fra Offenbergs & Grønberg av 13. oktober 2006 vedrørende Halden Ishall

Thor-Ivar Engebretsen og Klaus Offenbergs beregnet i 2006 de samlede byggekostnadene til å utgjøre NOK 24 926 356 eks. mva, finanskostnader og prisstigning.¹⁸⁰ Klaus Offenberg har i intervju opplyst at Handelsbanken som lånegiver benyttet MNOK 24,9 i sitt budsjett.^{181 182}

3.6.2 Status på kostnader i byggeprosjektet

I forbindelse med søknad om garanti til Comet Halden AS ble det den 10. februar 2009 oversendt brev fra Comet Halden AS ved Egil Lund Pettersen til Halden kommune med vedlegg vedrørende byggregnskap for Halden Ishall Eiendom AS og utkast til avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS. Regnskapet fra 2006 er usignert og udatert men ser ut som faktiske påløpte kostnader. Regnskapet summer postene til NOK 24 926 356 og sum faktisk til NOK 22 977 640 eks. mva.¹⁸³

ISS sendte 2. april 2009 brev til IKCH vedrørende byggekostnader for Halden Ishall. De samlede byggekostnadene anslås til å være NOK 27 129 031 eks. mva. fra et anslag på NOK 24 926 356 eks. mva. og finanskostnader fra 2006. Kostnadene er beregnede kostnader for prosjektet Halden Ishall inkludert gjenstående arbeider for slutføringen av byggeprosjektet. I brevet blir økningen i beregningen forklart med en prisstigning på ca. 12 % i perioden 2006-2009 for lønn og materialer, samt diverse endinger/tillegg.¹⁸⁴ Brevet beskriver også at det samlede finansieringsbehovet som er vurdert og diskutert sammen med representanter for Halden Ishall Eiendom AS viser at effekten av både refundert merverdiavgift, dugnadsarbeider og eventuelle tippemidler, vil medføre behov for en endelig låneramme som tidligere angitt av Halden Ishall Eiendom AS på NOK 28 750 000.

Riddervolds Byggplanlegging sendte 14. mai 2009 brev til Handelsbanken fra (byggekonsulent) vedrørende sluttrapport Halden Ishall. Svein Aasmoe Riddervold har gått igjennom prosjektets 3 faser under byggetiden og dokumentasjon utlevert fra ISS som inneholder prosjektets kostnader/engasjement (3 stk. permer og i alt 1032 stk. bilag.) Riddervold har kontrollert alle framlagte fakturaer i byggeperioden. Det opplyses at *"kontrollen er utført slik at arbeidene iht. faktura er sjekket på plassen med tanke på produsert arbeide og leverte tjenester/utstyr/materialer. Dette var nødvendig da ISS fakturerte med såkalte A-kontofakturaer uten at det forelå en skriftlig byggekontrakt."*¹⁸⁵ Det opplyses videre at det i begynnelsen av prosessen ble gjennomført byggemøter ledet av Roy Grønberg i firmaet Offenbergs og Grønberg. Denne ordningen stoppet etter hvert opp. Riddervold har ikke fått fremlagt noen form for statusrapporter fra byggeledelsen.

Totale kostnader for å ferdigstille prosjektet er beregnet til NOK 29 264 031 eks. mva. (se tabell under).¹⁸⁶

Tekst	Beløp
Arbeider utført av underentreprenør engasjert av ISS og betalt direkte fra byggelån til underentreprenør	9 733 861,- eks. mva

¹⁸⁰ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 404, Bilag 21, Brev fra ISS til IK Comet av 02.04.2009

¹⁸¹ Vedlegg 6: Intervju med Klaus Offenbergs av 06.10.2011

¹⁸² Vedlegg 4: Intervju med Thor-Ivar Engebretsen av 07.09.2011

¹⁸³ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 322, Bilag 13, Vedlegg til brev fra Comet Halden AS datert 5. februar 2009.

¹⁸⁴ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 404, Bilag 21, Brev fra ISS til IK Comet vedrørende oversikt byggekostnader av 02.04.09.

¹⁸⁵ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 386, Bilag 19, Brev fra Riddervollsplanlegging vedrørende sluttrapport Halden Ishall av 14.05.09

¹⁸⁶ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 386, Bilag 19, Brev fra Riddervollsplanlegging vedrørende sluttrapport Halden Ishall av 14.05.09

Arbeid utført av ISS og betaling til underleverandør, eks brannnummer som skal betales av Halden kommune	17 890 170,- eks. mva
Adm.kostn., renter, provisjoner, etablerings- depotkostnader, bankgirogebyrer, tegninger, arkitekt, konsulenter og byggekontrollør	1 640 000,- eks.mva
Totale kostnader for å ferdigstille prosjektet er ca.	29 264 031,- eks. mva

Riddervolls Byggplanlegging fremhever, ut i fra en takstfaglig gjennomgang med prisnivået på byggekostnader i 2007 og 2008 er en byggekostnad på ca MNOK 29 akseptabel. Dette ut i fra hva som er reelt bygget i prosjektet, og med tanke på samlet dugnadsinnsats og dels gunstige materialleveranser. Brevet påpeker følgende årsaker til betydelig avvik fra budsjett til reelle/medgåtte byggekostnader: *”svikt ved dugnad, manglende samordnet byggeledelse og budsjettoppfølging, feilbedømmelser ved opprinnelig budsjettarbeid, og endringer underveis i byggeperioden.”*¹⁸⁷

3.6.3 Styrevedtak

I dokumentasjonen tilsendt fra kommunen foreligger det kun ett styrevedtak. Dette er vedtak fra Halden Ishall Eiendom AS av 14. desember 2009 hvor styret gir sin tilslutning til formannskapetets vedtak av 3. desember 2009 vedrørende gjenåpning av ishallen på de vilkår som rapporten fra COWI AS av 7. oktober 2009 forutsetter. Vedtaket fra formannskapet er beskrevet i avsnitt 3.7.5.

Styrevedtaket av 14. desember 2009 sier følgende:

”Styret i Halden Ishall Eiendom A/S gir sin tilslutning til formannskapetets vedtak i sak 139/2009 vedrørende at Ishallen gjenåpnes på de vilkår som rapporten fra COWI datert 07.10.2009 forutsetter, men med følgende presisering:

- 1. Curlinghallen gjenåpnes for bruk, men ved all bruk skal det være minst en brannvakt tilstede, i tillegg skal alle rømningsvier være i forskriftsmessig stand.*
- 2. Ishallen gjenåpnes for trening, men ved all bruk skal det være minst 4 brannvakter tilstede, i tillegg skal alle rømningsveier være i forskriftsmessig stand. Arealet som kan tas i bruk er utelukkende selve isflaten og inn/utgang.*
- 3. Klubbene må ha sine ansvarsforsikringer i orden.*

Halden 14.12.2009

*Styrevedtaket er underskrevet av Jan Wiig, Arne Suther og Klaus Offenbergs”*¹⁸⁸

3.6.4 Økonomien i Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS

Halden Ishall AS

8. juni 2007 blir avtale mellom Halden Kommune og Halden Ishall Eiendom AS inngått vedrørende eiendomsoverdragelse, utbygging, finansiering og salg av aksjer i Halden Ishall AS. Aksjene i Halden Ishall AS ble fremsatt for salg til Halden Ishall Eiendom AS til en symbolsk verdi.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 386, Bilag 19, Brev fra Riddervollsplanlegging vedrørende sluttrapport Halden Ishall av 14.05.09

¹⁸⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 409, Dok 41, Styrevedtak fra Halden Ishall Eiendom AS av 14.12.09

¹⁸⁹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 312, Bilag 9, Avtale mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS av 08.06.07

23. mars 2009 blir revisjonsberetningen vedrørende Halden Ishall AS for 2008 fra BDO Noraudit ved Jørn Løken avgitt.¹⁹⁰ Revisjonsberetningen påpeker at det er vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Årsregnskapet og årsberetningen inneholder etter revisors mening ikke tilstrekkelige opplysninger om at det ved et eventuelt opphør foreligger risiko for vesentlige tap ved realisasjon av selskapets eiendeler. I tillegg nevnes at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift ikke er i samsvar med lov og forskrifter. Underskuddet var på NOK 345 074 for 2008.

- I henhold til note 4 i regnskapet (signert 19.03.2009), har Halden Ishall AS gjeld til Halden Ishall Eiendom AS på NOK 250 000. Det er ikke stilet sikkerhet eller pant for denne gjelden.
- I henhold til note 7 er det mottatt et offentlig tilskudd fra Halden kommune på kr 880 000.¹⁹¹

31. juli 2009 blir en faktura betalt av Halden kommune til Halden Ishall AS på NOK 343 750 (NOK 275 000 + 25 % mva). Faktura teksten er akonto oppstartskostnader Halden Ishall AS (islegging, service mv.)¹⁹²

12. august 2009 blir det oversendt en rapport fra Økonor som var regnskapsfører for Halden Ishall AS til Halden Ishall AS som viser følgende hovedfunn:¹⁹³

- Det er kun småbeløp, kopi av utgående fakturaer fra dere som er bokført i regnskapet
- Kundefordringer er noe høyere enn det som er avsatt til tap pr. 31. desember 2008. Differansen utgjør mva NOK 68 750 på faktura til Halden kommune.
- Kassedifferanse på NOK 1 035.

12. oktober 2009 er det journalført et notat/saksutredning med overskrift formannskapet uten beskrivelse av møtedato fra Halden kommune med saksbehandler Sven Stranger samt Håvard Tafjord og Per Egil Pedersen som medsaksbehandlere. Bakgrunnen er finansieringsbehov for videre drift. Notatet viser til regnskapstall for året 2009 pr. 31. juli 2009. (KPMG har ikke hatt tilgang til disse regnskapstallene.) I følge dokumentet har Halden Ishall AS pr. 31. juli 2009 akkumulert udekket underskudd på NOK 1 135 906. Selskapets aksjekapital på NOK 100 000 er dermed tapt, og selskapet har en underbalanse på NOK 1 035 903 pr. 31. juli 2009. I tillegg kommer tap ved videre drift ut 2009.¹⁹⁴ Fra saksutredning siteres følgende:

"Selskapets gjeld pr. 31.7. 2009 består blant annet av gjeld til Halden Ishall Eiendom AS på kr 250 000, kassekreditt på ca kr. 133 000 og leverandørgjeld på kr. 936.590,15 som i all vesentlighet er til strøm- og nettleverandørene. Det tas forbehold om at dette er foreløpige regnskapstall fra inneværende år.

En av hovedårsakene til selskapets dårlige økonomiske stilling er manglende innbetalt leie fra IK Comet hvor negativ differanse er på ca. 300 000, samt et utestående krav mot Halden kommune på kr. 343 750 (angående oppstartskostnader Halden ishalls faktura datert 20.08.08 ikke honorert av kommunen - og som dermed urealistisk har økt inntekstsiden).

¹⁹⁰ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 155, Bilag 22, Revisjonsberetning for 2008 for Halden Ishall AS av 23.03.09.

¹⁹¹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 240, Bilag 23, Regnskap Halden Ishall AS for 2008

¹⁹² Dokument oversikt fra Halden kommune s. 243, Bilag 23, Faktura fra Halden Ishall AS til Halden kommune av 31.07.08

¹⁹³ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 244, Bilag 23, Brev i forbindelse med kommentarer til regnskap fra ØKONOR av 12.08.09

¹⁹⁴ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 191, Bilag 23, journalført notat fra formannskapet i Halden kommune- finansieringsbehov for videre drift av 12.10.2009.

Selskapene, som på sikt bør vurderes slått sammen til ett, trenger således betydelig kapitaltilførsel nå for å overleve frem til årsskiftet 2009/2010. Kreditorene går nå stadig sterkere på med varsler om stenging av strømmen til hallsystemet. Selskapet skylder opp mot 1. mill. i kraft og nettleie. Det vises til den vedlagte dokumentasjon.

Selskapenes styre, regnskapsfører og revisor jobber sammen nå for å avdekke nærmere den økonomiske tilstand, herunder særlig hvem som er reelle debitorer og kreditorer - hva tallene gjelder og hvem de gjelder. Dette er noe tidkrevende idet begge selskaper en tid har vært uten ansvarlige for regnskapsførsel og alle forbehold må foreløpig tas her om flere lik i skapet. En grov oversikt over situasjonen (i tillegg til den som fremkommer ovenfor), som også vil kunne vise behovet for tilskudd for å kunne overleve er lovet fremlagt før formannskapetets kommende møte.”¹⁹⁵

Halden Ishall Eiendom AS

20. november 2007 blir brev fra Halden Ishall Eiendom AS ved Roar Lund mottatt av Halden kommune vedrørende endringer på tilskuddsavtale. Opprinnelig tilskudd fra kommunen i den avdragsfrie perioden var NOK 600 000 årlig (avtale av 8. juni 2007 punkt 6). Ved vesentlige endringer i rentenivå vil beløpet være gjenstand for endring i forhold til samme avtalepunkt i avtalen av 8. juni 2007. Halden Ishall Eiendom AS opplyser at det ved avtaleinngåelse ble benyttet en rente på 4 %, mens dagens rente er vesentlig høyere. Halden Ishall Eiendom AS tar utgangspunkt i kommunen sin forventede rente for 2008 som er 5,75 % for første halvår og 6 % for andre halvår. Halden Ishall Eiendom AS beregner tilskuddsestimatet fra kommunen for 2008 til NOK 971 250 for 2008 og ber om at beløpet overføres primo jan 2008. Brevet tar også opp at det mangler konto nummer for oppgjør av aksjer (avtalens punkt 7), at eiendom knyttet til dagens ishall skal skilles ut og overskjøtes til Halden Ishall Eiendom AS (avtalens punkt 1,2 og 3), og at eiendommen fortsatt fritas for eiendomsskatt etter overføring til Halden Ishall Eiendom AS.¹⁹⁶

20. februar 2009 blir revisjonsrapport for 2008 fra BDO Noraudit oversendt Halden Ishall Eiendom AS, att: styret. BDO kommer med følgende anbefalinger:¹⁹⁷

- **Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer**

BDO ber om å få en tilbakemelding fra selskapet hva angår verdsettelse av fordringspostene på NOK 25 000 til IKCH, og NOK 250 000 til Halden Ishall AS. Lånet til Halden Ishall AS er styrebehandlet men det foreligger ikke en låneavtale mellom de to selskapene. Pr. 31.12.2008 hadde selskapet betalt en faktura på NOK 349 000 som er aktivert bygget. I henhold til Engebretsen vedrører dette brannnummer som gjelder Gimle Skole. BDO fremhever at under forutsetning om at brannkummene skal dekkes av Halden kommune bør aktiveringen på bygget korrigeres tilsvarende og det bør oppføres en fordring mot Halden kommune med tilsvarende beløp.

- **Likviditet**

BDO kommenterer at selskapet ikke har et ubetydelig likviditetsbehov de kommende årene. BDO anbefaler at det bør utarbeides et gjennomarbeidet budsjett for Halden Ishall Eiendom AS og Halden Ishall AS for å se om Halden Ishall Eiendom AS har evne til å bære de fremtidige likviditetsutfordringene.

¹⁹⁵ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 191, Bilag 23, journalført notat fra formannskapet i Halden kommune- finansieringsbehov for videre drift av 12.10.09.

¹⁹⁶ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 310, Bilag 9, Brev fra Halden ishalloweiendom AS til Halden kommune av 20.11.2007

¹⁹⁷ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 355, Bilag 15, revisjonsrapport fra BDO for 2008 vedrørende Halden Ishalloweiendom AS av 20.02.09.

BDO kommenterer avslutningsvis at selskapet har behov for å få økt byggelånsrammen sin betydelig fra dagens godkjente MNOK 19,8. Uten en tilfredsstillende økning er selskapet illikvid.

25. februar 2009 blir brev sendt fra Halden kommune til IKCH vedrørende anmodning om kommunal garanti for lån hvor det anmodes om en kommunal garanti på inntil MNOK 4. I brevet nevner kommunen at de har bedt om å få tilsendt endelig byggregnskap og bekreftelse på at byggearbeidet er ferdigstilt og avsluttet. Kommunen har kun mottatt et unotifisert og udatert regneark med sluttsummen NOK 24 926 356, men det er ikke opplyst om dette er den endelige kostnaden eller om prosjektet er ferdigstilt. Kommunen avslår søknaden om ytterligere garanti og ber samtidig snarest om å få tilsendt følgende:¹⁹⁸

- *"Reviderte og revisorbekreftede regnskaper og årsberetninger for både IK Comet, Halden Ishall Eiendom AS og datterselskapet Halden Ishall AS*
- *Bekreftelse på ferdigstilling – ferdigattest mht. byggearbeidene i Halden ishalls, og revisorbekreftet byggregnskap for dette prosjektet"*¹⁹⁹

5. mars 2009 blir det utsendt brev fra Handelsbanken til Halden Kommune og Halden Ishall Eiendom AS vedrørende søknad om økning av byggelånet til MNOK 28,75. Handelsbanken ber Halden Ishall Eiendom AS om reviderte årsregnskap for 2008 for både Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS samt budsjetter for begge selskaper for videre drift. Formålet med brevene er at hvis ikke dokumentasjonen fremlegges vil Handelsbanken måtte påkalle kausjonen fra Halden kommune.²⁰⁰

19. mars 2009 vedtar formannskapet å stille simpel kausjon for lån til Comet Halden AS på MNOK 2.²⁰¹

19. mars 2009 blir revisjonsberetningen vedrørende Halden Ishall Eiendom AS for 2008 fra BDO Noraudit ved Jørn Løken avgitt.²⁰² Revisjonsberetningen påpeker at det er vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Årsregnskapet og årsberetningen inneholder etter revisors mening ikke tilstrekkelige opplysninger om at det ved et eventuelt opphør foreligger risiko for vesentlige tap ved realisasjon av selskapets eiendeler. I tillegg nevnes at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift ikke er i samsvar med lov og forskrifter.

- I henhold til note 4 i regnskapet (03.03.2009), har selskapet lån til tilknyttet selskap på kr 250 000.
- I henhold til note 3 i regnskapet er Halden Ishall - byggeprosjektet aktivert med en tilgang på kr 18 360 492 som også pr. 31.12.2008 er den regnskapsmessige verdien av byggeprosjektet. Byggebudsjettet viser at 93% av samlet opprinnelig byggebudsjett er benyttet.
- I henhold til note 6 har Halden Ishall Eiendom AS et byggelån som pr. 31.12.2008 utgjør kr 18 789 437. Utover dette har ikke selskapet fordringer som forfaller senere enn ett år.

¹⁹⁸ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 332, Bilag 14, brev fra Halden Kommune til Ishockeyklubben Comet Halden vedrørende anmodning om kommunal garanti for lån av 25.02.09

¹⁹⁹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 333, Bilag 14, brev fra Halden Kommune til Ishockeyklubben Comet Halden vedrørende anmodning om kommunal garanti for lån av 25.02.09

²⁰⁰ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 353, Bilag 15, Brev fra Handelsbanken til Halden Kommune og Halden Ishall Eiendom AS vedrørende søknad om økning av byggelånet til kr 28,75 mill. kroner av 05.03.09

²⁰¹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 337, Bilag 15, Saksprotokoll i formannskapet av 19.03.09

²⁰² Dokument oversikt fra Halden kommune s. 136, Bilag 22, Revisjonsberetning for 2008 for Halden Ishall Eiendom AS av 19.03.09

- Garantien fra Halden kommune er vedtatt å øke fra 19,8 MNOK til 23 MNOK.²⁰³

18. mai 2009 blir brev fra Handelsbanken oversendt Halden Ishall eiendom AS vedrørende varsel om fullbyrdelse av lånet på NOK 19 243 832. Det vises til den økonomiske situasjonen i Halden Ishall Eiendom AS som banken betrakter som forutsetningsbrudd og antesipert mislighold av det totale engasjementet. Banken krever full innfrielse av angitte krav med simpel kausjon fra Halden Kommune.²⁰⁴

30. september 2009 blir samtlige aksjer i selskapet Halden Ishall Eiendom AS overdratt til Halden Kommune for NOK 1.²⁰⁵ Tidligere eiere var:

- IKCH: 62,5% av aksjene
- HCC: 37,5% av aksjene

12. oktober 2009 ble det undertegnet et gjeldsbrev mellom Halden Ishall Eiendom AS, og ISS hvor Halden Ishall Eiendom AS erkjenner å skyld MNOK 3,4 til ISS. Dette i samsvar med avtalen av 23.juni 2009 punkt 9.²⁰⁶

15. oktober 2009 blir sluttinnberetning vedrørende konkurs av IK Comet Halden AS oversendt Halden kommune fra Advokatfirmaet Planke.²⁰⁷

25. november 2009 blir brev sendt fra Halden kommune til ISS vedrørende differansen på garantien på MNOK 19,8 og MNOK 23. I brevet fremkommer at Fylkesmannen enda ikke har godkjent saken slik at det fortsatt ikke foreligger et gyldig garantivedtak på økningen fra MNOK 19,8 til MNOK 23. Kommunen skriver videre:²⁰⁸

"Dog er vi lovet svar snarlig derfra, og med meget stor sannsynlighet en godkjenning idet begge parter anser denne økningen for å være en kulant sak i forhold til kommunelovens regelverk om kommunale garantier. Kommunen garanterer nå ikke for noe annet eller noen andre enn egne selskaper og deres gjeldsforpliktelser. Siden forsinkelsen ligger på vår hånd, og det haster meget nå mht. fremdrift på gjenåpningen av hallen har vi således fra kommunens side besluttet å forskuttere midlertidig denne utbetalingen ovenfor Dem på vegne av vårt heleide Halden ishalloweiendom AS på tross av den foreløpig manglende endelige godkjennelse fra Fylkesmannen. Når Fylkesmannen i nær fremtid har godkjent saken, og lånet forhøyes hos långiver Handelsbanken vil vi så forbeholde oss at disse nye midlene dvs. de MNOK 3,2 tilbakeføres kommunen.

Ved dette brevet er således som en midlertidig forskuttering på vegne av selskapet Halden ishalloweiendom AS anvist for utbetaling fra kommunen til Dem: ISS Facility Services AS, Divisjon

²⁰³ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 134, Bilag 22, Regnskap for 2008 for Halden Ishall Eiendom AS av 03.03.09

²⁰⁴ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 382, Bilag 17, Brev fra Handelsbanken til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende varsel om fullbyrdelse av byggelån av 18.05.09

²⁰⁵ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 122, Bilag 22, Avtale om overdragelse av aksjer i Halden Ishall Eiendom AS av 30.09.09

²⁰⁶ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 20, Bilag 22, Gjeldsbrev mellom Halden Ishall Eiendom AS og ISS Facility Services av 12.10.09

²⁰⁷ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 440, Bilag 27: Sluttinnberetning vedrørende konkurs av 15.10.09

²⁰⁸ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 438, Bilag 26: Brev fra Halden Kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale av 25.11.09

eiendom, Postb. 132, 0509 - kr. 3.200.000 – til Deres konto nr. 1594.15.83560.”²⁰⁹

3. desember 2009 blir brev oversendt Halden Ishall Eiendom AS fra Halden kommune vedrørende sluttavtale med ISS – kontantbidrag. Det vises til endelig sluttavtale angående ferdigstillingsarbeidene for Halden Ishall i avtaleverk datert 12. november 2010 hvor kommunen betaler til sammen NOK 250 000 til ISS på vegne av Halden Ishall Eiendom AS.²¹⁰

3.6.5 Halden kommunes kostnader i forbindelse med ombyggingen av Halden Ishall

I henhold til utbetalingsoversikt fra Halden kommune presentert i dokumentoversikten fra Halden kommune, har følgende kostnader påløpt for kommunen i forbindelse med ombyggingen av Halden Ishall:²¹¹

Tekst i vedtak	År	Beløp
Driftstilskudd i Halden Ishall, etter vedtak i budsjett 2006	2006	1 200 000
Driftstilskudd i Halden Ishall, etter vedtak i budsjett 2007	2007	1 200 000
Driftstilskudd i Halden Ishall, etter vedtak i budsjett 2008	2008	600 000
Økonomiske midler til Halden Ishall AS for å dekke sine ubetalte regninger	2008	280 000
Etter vedtak 22.09.09 overføres MNOK 2,3 av totalt MNOK 4 bevilget av Halden Ishall Eiendom AS	2009	2 300 000
Avsetning i budsjett: Til drift av Halden Ishall	2010	3 500 000
Sum		9 080 000

	År	Investering
	2006	
Inventar og faste installasjoner	2007	1 046 000
	2008	
	2009	
Garanti – konvertert til lån + ISS	2010	24 500 000

3.7 Byggesaken

Innledning

SG arkitekter søkte 30. mai 2007 om ombygging av Halden Ishall hvor Halden kommune ga byggetillatelse i vedtak av 24. juli 2007 i møte i Hovedutvalget for plan, miljø og landbruk.²¹² Rammetillatelse ble gitt 24. september 2007 og igangsettelsestillatelse den 12. desember 2007.²¹³

²⁰⁹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 438, Bilag 26: Brev fra Halden Kommune til ISS vedrørende oppfølging av avtale av 25.11.09

²¹⁰ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 456, Bilag 28: Brev fra Halden Kommune til Halden Ishall Eiendom AS vedrørende gjennomføring av sluttavtale med ISS – kontantbidrag av 03.12.09

²¹¹ Dokument oversikt fra Halden kommune s. 471, Bilag 23: Utbetalingsoversikt Halden kommune, overføringer til Halden Ishall udatert

²¹² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 30, Dok.6: E-post fra Asbjørn Montelius til Markus Linge vedrørende søknad om midlertidig brukstillatelse av 16.09.2009

²¹³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 33, Dok.9: Endringssøknad fra SG arkitekter til bygningssmyndigheten av 17.09.2009

Aktører i byggesaken har blant annet vært SG arkitekter som ansvarlig søker, Halden Ishall Eiendom AS som tiltakshaver, arkitektur/tegninger fra Petter Wisme i Wisme Sport Consult og COWI AS som har utarbeidet det branntekniske konseptet.

I forbindelse med avtaleinngåelse av 23. juni 2009 mellom ISS og Halden kommune, hvor ISS blant annet påtar seg ansvaret for å ferdigstille gjenstående arbeider ved Halden Ishall, ble det den 24. august 2009 foretatt en befaring i ishallen av Terje Haløgård og Knut Jarle Nilsen fra ISS. Det ble også utført en brannteknisk vurdering av ishallen av ISS og COWI AS den 3. september 2009. Det ble da avdekket endringer av rominndeling, inklusiv flytting av brannseksjoneringen i hallen.²¹⁴

3.7.1 Søknadsprosess - midlertidig brukstillatelse av 28. august 2009 og 16. september 2009

IK Comet ønsket å spille treningskamp i Halden Ishall, og kontaktet rådmannen i Halden kommune med bakgrunn i at det ikke forelå midlertidig brukstillatelse for ishallen. Det var fungerende styreleder i Halden Ishall Eiendom AS som 26. august 2009 kontaktet kommunen.

Rådmannen uttaler seg om dette i e-post av 28. august 2009 og kontaktet SG arkitekter som påtok seg å besørge en søknad om midlertidig brukstillatelse.²¹⁵

Det ble med bakgrunn i ovennevnte sendt inn søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter ved Markus Linge den 28. august 2009 til Halden kommune ved bygning og registreringsavdelingen. Søknaden gjaldt deler av tiltaket og omhandlet nytt tribuneanlegg.

I vedlegg til denne søknaden skrives det blant annet at:

"Cowi AS v/Øyvind Bråten og ISS Facility Services AS v/Terje Hasløgård og Knut Jarle Nilsen skal gjøre en ny Brannteknisk vurdering på Halden Ishall torsdag 03.09.09 kl. 10:00. Bakgrunn for dette er at det er oppdaget endringer av rominndeling, ink. flytting av brannseksjonering. Viser da til Brannteknisk konsept av 13.11.07 og revidert (vurdering av brannskille) 28.05.08 av Cowi AS.

Merknader i forbindelse med befaring av 24.08.09 som har innvirkning på midlertidig brukstillatelse:

1. Rømningsveier må ryddes: Må ryddes og dører må åpnes, disse er i dag fysisk stengt.
2. Sprinkleranlegg: Ikke i drift
3. Røykvarslingsanlegg: Ikke i drift.

Videre fremdrift i saken etter at Cowi AS fremlegger endelig brannteknisk rapport:

- Wisme Sport Consult utarbeider/slutfører tegningsgrunnlag.
- F Jørgensen AS prosjekterer og slutfører innvendig sanitær ink sprinkleranlegg.
- Elektriker tjenesten Halden AS prosjekterer og slutfører røykvarslingsanlegg.
- Leif Grimsrud AS slutfører utvendige arbeider ihht avtale.
- ISS Facility Services AS prosjekterer og slutfører gjenstående bygningsmessige arbeider.

²¹⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 4, Dok.1: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra Knut Jarle Nielsen til SG arkitekter AS av 28.08.2009

²¹⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 5, Dok.1: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra Knut Jarle Nielsen til SG arkitekter AS av 28.08.2009

- Vi vil anta at sluttbefaring utføres Desember 2009. Dette forutsetter at våre underleverandører kan utføre restarbeider i omforent fremdriftsplan.”²¹⁶

Det er videre i vedlegg til søknaden om midlertidig brukstillatelse av 28. august 2009 vedlagt e-post fra rådmann Per Egil Pedersen sendt til Åsmund Bråtekas, Tore Grimsrud i SG arkitekter, Trond Nilsen i ISS, Arne Vidar Suther og Sven Stranger vedrørende brukstillatelse på Halden Ishall. I e-posten skriver rådmannen at han er blitt kontaktet av fungerende styreleder i Halden Ishall Eiendom AS onsdag 26. august 2009 vedrørende midlertidig brukstillatelse da IK Comet har planlagt å spille treningskamp i helgen og brukstillatelse ikke eksisterer.

Rådmannen skriver at han er informert om at Halden Ishall Eiendom AS har hatt midlertidig brukstillatelse de siste to år og at han tok kontakt med SG arkitekter ved Jon Tore Grimsrud som påtok seg ansvaret for å besørge en søknad omgående. Siden Halden kommune er hovedeier av hallen og ønsker en profesjonell og effektiv drift, samt er avhengig av inntekter, er kommunen høyst interessert i at brukstillatelse snarlig foreligger. Rådmannen skriver videre at det ble gjennomført et møte den 10. august 2009 der eier og bruker av hallen sammen med kommunen ble enige om at ISS:

”..... snarest skulle sørge for ferdigstilling av hallen, både utvendig og innvendig, i samarbeid med underleverandører av byggearbeidene og i løpet av 14 dager utarbeide en framdriftsplan for dette som grunnlag bl.a. for søknad om midlertidig brukstillatelse/evt forlengelse av tidligere gitte sådan.

I kontakt med ISS i går kveld bekrefter de at alle arbeider vil bli gjennomført, men at arbeidet med framdriftsplanen har bli forsinket av at noen underentreprenører ikke har gitt priser og framdriftsplan for sin del av arbeidene. ISS vil så snart som mulig i dag oversende den framdriftsplanen som nå foreligger til SG. Arkitekter som sørger for en søknad om midlertidig brukstillatelse som kommunen skal forsøke å behandle i dag.

.....”²¹⁷

Avslutningsvis skriver rådmannen i e-posten at han ber involverte parter handle raskt for å se om dette lar seg gjennomføre. Videre skriver han at han ikke legger seg opp i behandlingen av søknaden, men at han ”pusher” aktørene for å fremskaffe søknaden med vedlegg.

Kommunikasjon og møter mellom kommunen og SG arkitekter vedrørende søknad om midlertidig brukstillatelse

Halden kommune svarer på søknaden om midlertidig brukstillatelse i brev av 10. september 2009 hvor det fremgår at dokumentasjon som underbygger anmodning om midlertidig brukstillatelse ikke er i samsvar med krav gitt i tillatelsen.

Følgende siteres fra brevet:

”.....

Manglende dokumentasjon må innsendes før midlertidig brukstillatelse vil bli gitt. Endringssøknaden må være godkjent av bygningsmyndigheten. Det vises til bygningsmyndighetens brev, ”krav om endringssøknad” datert i dag 10.09.09. andre vilkår, jfr. brev fra Stenseth Grimsrud arkitekter as(vedlegg J-1)

²¹⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 4, Dok.1: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra Knut Jarle Nielsen til SG arkitekter AS av 28.08.2009

²¹⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 5, Dok.1: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra Per Egil Pedersen av 28.08.2009

1. Rømningsveiene må være ryddet og de må være åpne.
2. Sprinkleranlegget må være ferdig montert og satt i drift.
3. Røykvarslingsanlegget må være i drift.

Merknad

Vi gjør oppmerksom på at Halden Brannvesen kan komme med egne krav etter eget lovverk, brannloven.

.....²¹⁸

Avslutningsvis i brevet avslås søknaden med henvisning til plan- og bygningsloven § 99. I brev datert 10.09 2009 som nevnt ovenfor anmoder kommunen, SG arkitekter om at det sendes inn endringssøknad så raskt som mulig og innen 21. september 2009. Det vises til vedlegg i forbindelse med søknaden om midlertidig brukstillatelse av 28. august 2009 hvor det fremkommer at det er gjort endringer i forhold til byggetillatelsen, og opprinnelig rammetillatelse datert 24. september 2007 og til igangsettingstillatelse datert 12. desember 2007.²¹⁹

Revidert søknad om midlertidig brukstillatelse av 16. september 2009

Det er videre sendt e-post fra Markus Linge i SG arkitekter til rådmann Per Egil Pedersen 16. september 2009 der Linge skriver: "Oversender revidert søknad om midlertidig brukstillatelse med vedlegg."²²⁰ Den reviderte søknaden omhandler deler av tiltaket, det vil si den opprinnelige ishallen. Hva det eksakt søkes om er illustrert i egne tegninger i vedlegg til søknaden. "Dette gjelder den opprinnelige delen av ishallen med tillegg av nytt inngangsparti samt nye rømningsveier gjennom tilbygg 1 (ref brannkonsept. Tilbygg 1 skal ikke tas i bruk)."²²¹ Det opplyses i søknaden om at COWI AS som brannrådgiver har vært på befaring og revidert sitt konsept/tegninger og kommet med råd for en midlertidig løsning inntil alt er på plass i hallen. Rådene fra COWI AS og det reviderte brannkonseptet av 14. september 2009 (Rev 01 14.09.09) følger vedlagt søknaden, hvor SG arkitekter skriver at rådene vil bli tatt til etterretning før det avholdes arrangement i hallen.

Enhetsleder Asbjørn Montelius svarer samme dag på denne e-posten og søknaden der det henvises til innsendte dokumenter i søknaden. Blant annet vises det til brev fra ISS ved prosjektleder Knut Jarle Nilsen hvor det fremgår at arbeidene i hallen ikke er i samsvar med den innsendte søknaden (30. mai 2007) og heller ikke oppført i henhold til den gitte tillatelsen som ble gitt i vedtak av hovedutvalget for plan, miljø og landbruk i møte av 24. juli 2007. Avvikene oppgis til å være endringer av rominndeling, flytting av brannseksjonering, ikke forskriftsmessige rømningsveier, sprinkleranlegg som ikke er i drift/montert og røykvarslingsanlegget som ikke er i drift/montert. Det konkluderes i e-posten med at byggverket er ulovlig oppført, og at det vil være i strid med regelverket å gi en midlertidig brukstillatelse. Det anmodes om at det sendes inn endringssøknad hvor Halden kommune skriver:

"Først når en endringssøknad, i samsvar med Plan- og Bygningsloven, med tilhørende forskrifter, er innsendt og behandlet og ny tillatelse er gitt, samt de omsøkte

²¹⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 13, Dok.2: Brev fra Halden kommune – byggesak til SG arkitekter av 10.09.2009 vedrørende manglende dokumentasjon i anmodning midlertidig brukstillatelse

²¹⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 16, Dok.3: Brev fra Halden kommune – byggesak til SG arkitekter av 10.09.2009 vedrørende krav om endringssøknad

²²⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 31, Dok.6: E-post fra Markus Linge til Per Egil Pedersen av 16.09.2009 vedrørende revidert søknad om midlertidig brukstillatelse

²²¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 64, Dok.7: Revidert søknad om midlertidig brukstillatelse av 16.09.2009 fra SG arkitekter

arbeidene/tiltakene er gjennomført, i sin helhet, kan en anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdig attest sendes til kommunen. Midlertidig brukstillatelse kan gis av kommunen når det finnes mangler av mindre vesentlig betydning, når kommunen finner det ubetenkelig. En endringssøknad vil måtte vurderes lagt fram til for politisk behandling, i det saken de facto, er behandlet i plan, miljø og landbruk tidligere. Det tillegger rådmannen å avklare nærmere. For øvrig gjør vi oppmerksom på at det i Plan- og bygningsloven § 93 b, fremgår at kommunen når som helst kan trekke tilbake foretaksgodkjenningen når den finner at ansvarlige foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Statens Byggtekniske etat BE, har bedt om å bli holdt orientert i slike saker. Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis ”²²²

17. september 2009 skriver også rådmann Per Egil Pedersen i e-post til SG arkitekter som en oppfølging på Asbjørn Montelius svar til SG arkitekter hvor han stadfester bygningsmyndighetens standpunkt i saken og ber om at ”*det må innsendes en endringssøknad som må behandles før det er overhodet er snakk om å ha et lovlig grunnlag å evt behandle en midlertidig brukstillatelse på basis av.*”²²³ Det vises til møter og samtaler med involverte parter de seneste dagene og spesielt til møte den 16. september 2009. KPMG har ikke mottatt dokumentasjon fra dette møtet. Rådmannen skriver at endringssøknad må være bygningsmyndigheten i hende innen 17. september 2009 kl. 0900 slik at det ”*evt kan gis midlertidig brukstillatelse slik at Halden Ishall Eiendom AS evt kan tillate at IK Comet spiller kamp kl. 1730 den 17.09.2009*”²²⁴

23. september 2009 ble det avholdt møte i Halden kommune vedrørende fremdrift i ombyggingen av Halden ishall. Tilstede i møtet var SG arkitekter ved Jon Tore Grimsrud og Marcus Linge, fra ISS var Knut Jarle Nilsen og fra Halden kommune ved bygningsmyndigheten var Asbjørn Montelius og Åsmund Bråtekas. I møtereferatet konstateres det at det er bygget noe vesentlig annet enn det som ble omsøkt og godkjent i 2007, noe som gjør at det foreligger omfattende sikkerhetsavvik i bygget. Kommunen anmoder om endringssøknad. I referatet er det sitert to spørsmål som Åsmund Bråtekas stilte:

”*Kan tiltakshaver, på bakgrunn av erfaring sett i sammenheng med kjente avvik, anslå en realistisk dato for når arbeidene kan være utført ?*
Og, når kan det være realistisk å anmode om en midlertidig brukstillatelse i Halden Ishall ?”²²⁵

Knut Jarle Nilsen svarte at dette er usikkert, men anslo medio desember for å utføre arbeidene. I tillegg svarte Knut Jarle Nilsen og SG arkitekter at det ikke ville være realistisk å anmode om midlertidig brukstillatelse før månedsskiftet november/desember. Tidspunkt for innsendelse av endringssøknad til bygningsmyndigheten ble ikke avklart.²²⁶

²²² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 31, Dok.6: E-post fra Asbjørn Montelius til Markus Linge av 16.10.2009 vedrørende midlertidig brukstillatelse

²²³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 21, Dok.8: E-post fra Per Egil Pedersen til SG arkitekter av 17.09.2009 vedrørende endringssøknad

²²⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 21, Dok.8: E-post fra Per Egil Pedersen til SG arkitekter av 17.09.2009 vedrørende endringssøknad

²²⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 29, Dok.7: Møtereferat av 23.09.2009 fra møtet i Halden kommune vedrørende fremdrift i ombyggingen av Halden Ishall

²²⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 29, Dok.7: Møtereferat av 23.09.2009 fra møtet i Halden kommune vedrørende fremdrift i ombyggingen av Halden Ishall

3.7.2 Søknadsprosess – endringssøknad av 17. september 2009

SG arkitekter sendte på bakgrunn av ovennevnte endringssøknad av 17. september 2009 til bygningsmyndigheten som anmodet om fra rådmannen. Det ble søkt om endring i forhold til rammetillatelsen av 24. september 2007 og igangsettelsestillatelse av 12. desember 2007. Dette ble gjort for å gi bygningsmyndigheten mulighet til å behandle søknaden om midlertidig brukstillatelse av 16. september 2009. I søknaden er det opplyst at det er gjort endringer i byggeperioden som ikke er i tråd med nevnte tillatelser, særlig i forhold til brannsikkerhet. Samme reviderte branntekniske rapport fra COWI AS av 14. september 2009 som var vedlagt søknad om midlertidig brukstillatelse er også vedlagt her.

Viktige endringer det søkes om er:

”

- ”Endringer av brannceller/plassering av seksjoneringsvegg i.h.h.t. rev. br. konsept
- Sprinkling av større areal enn opprinnelig i.h.h.t. rev.br. konsept

Denne saken har vært en utfordring for myndigheter og andre berørte parter. Vår rolle her er kun ansvarlig søker, og er ikke involvert som prosjekterende.

.....”²²⁷

Det er opplyst at på grunn av tidspress er ikke søknaden signert av tiltakshaver Halden Ishall Eiendom AS.

18. september 2009 svarer Åsbjørn Montelius i e-post på endringssøknaden til SG arkitekter, etter at de har hatt en foreløpig gjennomgang av innsendte dokumenter at det fremkommer momenter som må belyses nærmere og avklares. Det henvises til revidert brannteknisk konsept fra COWI AS av 14. september 2009:

”at konseptet legger til grunn at nye trinn (tre tilbygg/påbygg) blir å regne som tilbygg etter Plan- og bygningslovens § 87... Det er en forutsetning at tilbygg til et bygg verk ikke skal forverre dagens situasjon. Rømningsveier fra eksisterende hall skal hovedsakelig skje gjennom nye tilbygg/påbygg. Imidlertid fremkommer det i brannteknisk konsept at de endringer som er gjort av rominndeling, inkludert flytting av brannseksjonering, medfører at Halden Ishall nå må bla ha heldekkende brannalarmanlegg, heldekkende ledesystem og heldekkende sprinkleranlegg. Vi tolker det til å omfatte hele bygget også ”gamle” ishallen. Dette er i seg selv søknadspliktig og så vidt vi kan se omfattes ikke dette i den opprinnelige søknaden og gitte tillatelser. Utfylte ”søknad om endring av tillatelse”, datert 17.09.09, beskriver ”sprinkling av større områder enn opprinnelig” mens innsendte kontrollerklæring fra Cowi beskriver at foretaket kun tar ansvaret for ”begrenset til 3 tilbygg i eksisterende hall.” Av dette fremkommer det at tiltakene omfatter hele byggverket i sin helhet og ikke bare tilbyggene men inkludert også opprinnelig hall.”²²⁸

Åsbjørn Montelius ber i sin e-post at dette forholdet avklares nærmere. I tillegg ber kommunen SG arkitekter, som er ansvarlig søker med ansvar for at søknaden er komplett, om å innhente signatur fra rett juridiske person. Søknaden skal undertegnes av både ansvarlig søker og tiltakshaver. Det skrives at ”I denne saken, hvor det så langt, har blitt foretatt en rekke ulovlige

²²⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 33, Dok.9: Endringssøknad fra SG arkitekter til Halden kommune av 17.09.2009

²²⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 19, Dok.10: E-post fra Åsbjørn Montelius til SG. arkitekter vedrørende endringssøknad av 18.09.2009

arbeider, som er i strid med lover, regler samt forskrift, er det særlig viktig at alt det formelle er i orden.”²²⁹

Avslutningsvis gjøres det i e-posten oppmerksom på at den tidligere utstedte midlertidige brukstillatelsen i vedtak datert 20. september 2007 kun gjelder det nye tribuneanlegget med begrenset virkning.²³⁰

3.7.3 Pålegg om opphør av bruk av 25. september 2009, omgjøring av deler av pålegg om opphør av bruk av 6. november 2009 og 15. desember 2009

Pålegg om opphør av bruk av 25. september 2009

Halden Kommune sendte 25. september 2009 brev til Halden Ishall Eiendom AS om pålegg om opphør av bruk av Halden Ishall. Dette begrunnes med at Halden kommune har mottatt opplysninger om at Halden Ishall fortsatt er i bruk, til tross for manglende brukstillatelse. Det unnlates å sende varsel om pålegg da forholdet allerede er vel kjent for alle parter, IK Comet v/bostyrer, ISS, SG arkitekter og Halden Ishall Eiendom AS.

Videre står det i brevet at Halden kommune *”ser videre, på grunnlag av de mulige alvorlige konsekvensene av branntillop i en ikke tilstrekkelig sikret bygning, svært alvorlig på at bygningen benyttes uten at disse forholdene er rettet og at det er gitt nødvendig brukstillatelse.”*²³¹

Påleggets innhold gis med umiddelbar opphør av enhver bruk av Halden Ishall, inkludert kamper eller treninger. Garderobeanlegg og andre deler av bygget kan heller ikke benyttes før det foreliggende brukstillatelse.

Omgjøring av pålegg om opphør av bruk av 6. november 2009

Halden kommune omgjør sitt tidligere vedtak av 25. september 2009 om opphør av bruk med bakgrunn i uttalelsene fra Multiconsult av 26. oktober 2009 og vurderingene til COWI AS av 6. november 2009. COWI AS stiller seg bak de brannfaglige vurderingene til Multiconsult vedrørende bruk av gymsalen som er bygget i tilknytning til Halden Ishall. Vurderingen til Multiconsult og COWI AS er nærmere beskrevet i avsnitt nedenfor.

Halden kommune sendte forespørsel til Multiconsult av 19.oktober 2009 i forhold til om det er brannteknisk forsvarlig å benytte gymsalen som ligger i tilknytning til Halden Ishall. Multiconsult ved rådgiver i brannteknikk Silje Haktorson svarer på denne forespørselen av 26. oktober 2009 i e-post.

*”Slik Multiconsult ser saken, har evt. utilfredsstillende branntekniske forhold ifm tilbyggene i Halden Ishall størst konsekvens for verdisikring av bygningen totalt sett, samt at de evt. påvirker rømningsforholdene for de som oppholder seg i selve hallen. Ift. om det er forsvarlig å benytte gymsalen med tilhørende garderobes vil det avgjørende være at rømningsforholdene fra gymsalen og garderobene er ivarett ”*²³²

²²⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 19, Dok.10: E-post fra Asbjørn Montelius til SG. arkitekter vedrørende endringssøknad av 18.09.2009

²³⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 20, Dok.10: E-post fra Asbjørn Montelius til SG. arkitekter vedrørende endringssøknad av 18.09.2009

²³¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 14, Dok.12: Brev fra Halden kommune ved byggesak til HIE AS om pålegg om opphør av bruk av 25.09.2009

²³² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 237, Dok.27: E-post fra Multiconsult til Halden kommune vedrørende bruk av gymsal av 26.10.2009

Multiconsult har kommet frem til to alternativer for midlertidig bruk som de mener vil ivareta brannsikkerheten:

”Alternativ 1

Både gymsal, samt garderober markert med gult på vedlegg 1 kan tas i bruk dersom følgende forutsetninger/tiltak ivaretas:

- *Glassdør mot rømningskorridor erstattes med EI30 dør (se vedlegg 1)*
- *Kun de to garderober med direkte tilkomst til rømningskorridor (markert med gult på vedlagt skisse) skal benyttes*
- *Ishallen, samt øvrige garderober benyttes ikke før det er gjort en nærmere brannteknisk vurdering av bygningen*

Det kan oppholde seg maksimalt 300 personer i gymsalen.

Alternativ 2

Kun gymsal kan benyttes dersom følgende forutsetninger/tiltak ivaretas (se vedlegg 2)

- *Rømningskorridor, barderober, samt øvrige deler av ishallen benyttes ikke før det er gjort en nærmere brannteknisk vurdering av bygningen. Dvs. at elevene må skifte på et annet sted og at de benytter rømningsdør direkte til det fri fra gymsalsom inngang/utgang.*
- *Det kan oppholde seg maksimalt 150 personer i gymsalen. ”²³³*

COWI AS ble også forelagt de branntekniske vurderingene fra Multiconsult. COWI AS stiller seg bak de brannfaglige vurderingene som er gjort og forutsetter at følgende er ivaretatt (e-post av 6. november 2009):

”Alt 1

- *Glassdør byttes til EI30 C, dvs. også får montert selvlukker.*
- *Øvrige garderober enn de markert gult (med direkte tilkomst til rømningskorridor) holdes avlåst*

Alt 2

- *Ingen ytterligere kommentarer.*

Det forutsettes for begge alternativene at brannalarmanlegget som dekker gymsalen og tilliggende korridorer og garderober er funksjonelt og operativt (deteksjon og varsling). ”²³⁴

Halden kommune har lagt stor vekt på vurderingen av forsvarligheten av å åpne deler av bygget, som gymsal, tilhørende rømningskorridor og to garderober fra Multiconsult og COWI AS. Kommunen finner det sannsynliggjort etter tiltak og dokumentasjon av funksjonelt og operativt brannalarmanlegg er tilfredsstillende for personsikkerhet i de rommene som åpnes. Følgende vedtak ble derfor fattet av kommunen av 6.november 2009:

”Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113, 1.ledd gis herved pålegg om opphør av bruk av Halden Ishall. Pålegget gjelder helebygget, med følgende unntak :

1. *Gymsalen*
2. *Rømningskorridor i tilknytning til gymsalen*
3. *To garderober i tilknytning til gymsalen*

²³³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 237, Dok.27: E-post fra Multiconsult til Halden kommune vedrørende bruk av gymsal av 26.10.2009

²³⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 144, Dok.31: E-post fra Cowi til SG arkitekter vedrørende vurderinger gjort av Multiconsult av 06.11.2009

De unntatte delene av bygget vises på vedlagte tegning.

Det stilles følgende vilkår for å unnta de overnevnte delene av Halden ishall fra pålegg om opphør av bruk:

1. Brannalarmanlegg skal være montert og i funksjon. Alle deler av bygget som omfattes av unntaket skal ha branndeteksjon og varsling. Dokumentasjon på funksjonelt brannalarmanlegg sendes bygningsmyndigheten før åpning.
2. Glassdør mellom rømningskorridor og øvrige deler av Halden ishall byttes før åpning med dør klassifisert EI 30 C, dør med montert selvluker. Dokumentasjon på utførte arbeider sendes bygningsmyndigheten før åpning.
3. Ishallen og øvrige garderober benyttes ikke før det er gitt tillatelser til slik bruk. Forbudet rammer ikke eventuelle bygningsarbeider som igangsettes for å bringe hallen i forskriftsmessig stand etter at nødvendige tillatelser er gitt.

Dette brevet medfører ingen endring av innholdet eller gyldigheten av varsel om tvangsmulkt i vårt brev av 25.09.2009.”²³⁵

Klaus Offenbergs skrev 12. november 2009 brev til Halden kommune vedrørende Halden Ishall og gymsalen at punkt 1 i kommunens brev av 6. november 2009 er oppfylt. Dette innebærer at glassdør er fjernet og erstattet med ny dør E130 med selvlukker, og aktuelle garderober og dusjer er detektert og tilkoplede skolens varslingsanlegg. ”Etter min mening kan nå gym salen med aktuelle garderober åpnes.”²³⁶

Omgjøring av pålegg om opphør av bruk av 15. desember 2009

Halden kommune omgjør deler av sitt pålegg av 25. september 2009 om opphør av bruk av Halden Ishall. Omgjøringen gjelder kun to dusjrom i tilknytning til to garderober som ble unntatt fra pålegget i kommunens brev av 6. november 2009 som beskrevet over. Bygningsmyndigheten begrunner omgjøringen med sammenfallende faglige vurderinger fra Multiconsult og COWI AS hvor det i avgjørelsen skrives:

”Multiconsult uttaler:

Da slagretningen på dørene i dusjen og fra garderoberne til rømningskorridor slår mot slagretning, så må dører mot både rømningskorridor og mot korridor i bakkant av garderoberne holdes ulåst under bruk (pga fare for oppstuvning ved rømning). I tillegg bør dør til dusjrom holdes åpen eller hektes av.”²³⁷

3.7.4 Endringssøknad av 1. oktober 2009 og prosess videre (ny endringssøknad)

Endringssøknad av 1. oktober 2009

SG arkitekter søker på nytt 1. oktober 2009 om endring i forhold til rammetillatelse av 24. september 2007 og igangsettingstillatelse av 12. desember 2007 for å bringe søknaden i tråd med tidligere revisjoner i prosjektet.

²³⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 243, Dok.29/30: Brev fra Halden kommune ved byggesak til HIE AS vedrørende omgjøring av deler av pålegg om opphør av bruk av 06.11.2009

²³⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 151, Dok.34: Brev fra Klaus Offenberg til Halden kommune ved byggesak vedrørende åpning av gymsalen av 12.11.2009

²³⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s.412, Dok.46: Brev fra Halden kommune ved byggesak til HIE AS vedrørende omgjøring av deler av pålegg om opphør av bruk av 15.12.2009

SG arkitekter sendte også endringssøknad den 17. september 2009 som kommunen besvarte med å anmode om ytterligere avklaringer i forhold til revidert brannkonsept fra COWI AS og krav om brannalarmanlegg, ledssystem og sprinkling som kommunen tolker dit hen skal omfatte både gammel og ny del av ishallen (beskrevet ovenfor). I endringssøknaden av 1. oktober 2009 henvises det til at det har forekommet endringer i byggeperioden som ikke er i tråd med nevnte tillatelser, og da spesielt avvik i forhold til brannsikkerhet. Arkitekt Petter Wisme har i sine vedlagte tegninger til endringssøknaden fra SG arkitekter hensyntatt avvikene i forhold til opprinnelige omsøkte tegninger, slik at de er i samsvar med utførelsen på ishallen. I tillegg er det beskrevet at tiltakene fra COWI AS om brannalarmanlegg, ledssystem og sprinkling vil forholdene i opprinnelig hall forbedres i forhold til opprinnelig situasjon.²³⁸

Avslutningsvis i søknaden av 1. oktober 2009 er det nevnt at Arbeidstilsynet ikke ble varslet av byggherren i forbindelse med søknaden om rammetillatelsen i 2007. SG arkitekter har i forbindelse med endringssøknaden orientert Arbeidstilsynet om saken.²³⁹

Arbeidstilsynet bekrefter at de har blitt kontaktet av SG arkitekter ved Markus Linge vedrørende Halden Ishall med tiltakshaver Halden Ishall Eiendom AS i e-post av 30. september 2009. Thomas Homstvedt i Arbeidstilsynet skriver i e-posten at *"Vårt arkiv kan ikke se at tiltaket har vært omsøkt til oss for det angitte gårds – og bruksnummer! Vi vurderer å utføre tilsyn på tiltaket, da tiltaket i stor grad er ferdigstilt og at arbeidstilsynet dermed ikke har mulighet til å påvirke planene. Eventuelle reaksjoner vil da bli gitt."*²⁴⁰

Halden kommune svarer på endringssøknaden i brev av 7. oktober 2009 til SG arkitekter hvor de skriver:

*"For å kunne ta stilling til søknaden må den opplyses adskillig bedre. Kommunen har mottatt plantegninger over hallens tre etasjer. Vi har behov for en mer detaljert beskrivelse av hva som faktisk er bygget.... Alle endringer må tydelig fremkomme av tegningsmaterialet og skriftlig vedlagt dokumentasjon.... Søknaden kan ikke behandles før den er komplett, med all manglende dokumentasjon innsendt."*²⁴¹

Videre gjør kommunen oppmerksom på *"at søknaden vil normalt kunne bli behandlet i løpet av 3- 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, men byggesaksseksjonen tar forbehold om eventuelle forsinkelser i saksbehandlingen. Dersom De får godkjent endringssøknaden med rammetillatelse, er dette kun et førstegangs vedtak som sier at det omsøkte tiltaket vil kunne la seg gjennomføre innenfor de rammer som er gitt i rammetillatelsen. Igangsettingstillatelse må være gitt som eget vedtak før arbeider med å gjennomføre tiltaket kan påbegynnes utført."*

Avslutningsvis anmoder kommunen om følgende dokumentasjon:

"Tegninger – Snitt og fasadetegninger

Nabovarsel – Dersom det er gjort utvendige endringer vil kommunen ta stilling til behovet for ny nabovarsling etter å ha vurdert ny dokumentasjon.

²³⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 92, Dok.14: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune byggesak vedrørende endringssøknad av 01.10.2009

²³⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 92, Dok.14: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune byggesak vedrørende endringssøknad av 01.10.2009

²⁴⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 131, Dok.14: E-post fra Arbeidstilsynet til SG arkitekter vedrørende Halden Ishall av 30.09.2009

²⁴¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 9, Dok.18: Brev fra Halden kommune ved byggesak til SG arkitekter vedrørende endringssøknad av 07.10.2009

Søknad om ansvarsrett – Det er levert kontrollerklæring, men mangler søknad om ansvarsrett for foretakene:

- *Ing.Offenberg og Grønberg, Storgt. 4 c, 1767 Halden –*
 - *PRO/KPR – Tekn. Konstruksjoner TK 2*
- *Cowi AS, Pb. 6412 Etterstad, 0605 Oslo*
 - *PRO/KPR Utarbeidelse av brannteknisk konsept på ytelsesnivå, begrenset til 3 tilbygg til eksisterende hall (se ovenfor)*
- *Wisme Sport Consult, Seminarieväg 45 a, S-35238 Växjö*
 - *PRO/KPR arkitektur*

Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven 18-9 mangler. Saken bes oversendt til Arbeidstilsynet i Østfold og Akershus for uttalelse før vedtak fattes i saken. ²⁴²

SG arkitekter besvarer 12. oktober 2009 Halden kommunes brev av 7. oktober vedrørende manglende dokumentasjon. SG arkitekter skriver at *"de finner en rekke feil"* i kommunens brev. SG arkitekter kommenterer ulike momenter i forbindelse med krav til dokumentasjon og uavklarte forhold som kommunen tidligere har påpekt i forbindelse med endringssøknaden som blant annet tegninger, brannkonseptets begrensning, dato for kontroll, utgave konsept, søknad fra Wisme Sport Consult, gebyr, nabovarsel, søknad om ansvarsrett og arbeidstilsynet. ²⁴³

Avslutningsvis i brevet skiver SG arkitekter:

"Deres brev synes å være skrevet som om dette er en ny byggesak på tross av at den har pågått i ca. to år. Brevet inneholder så mange feil at det er uforståelig for oss at dette er del av normal saksbehandling i byggesaksavdelingen i Halden kommune. SG Arkitekter har forsøkt å gjøre en best mulig innsats for å løse en sak der andre aktører har gjort en feil. Brevet av 07.10.09 kan gjøre det vanskelig for oss å fortsette som ansvarlig søker i saken. På tross av ovennevnte vil vi be om et samarbeid med etaten slik at denne vanskelige saken kan få en mest mulig korrekt avslutning. " ²⁴⁴

Halden kommune svarer 14. oktober 2009 på SG arkitekter sitt brev av 12. oktober 2009. Kommunen skriver blant annet at kommunens krav om nye søknader om ansvarsrett er begrunnet i at endringene i seg selv er nye søknadsppliktige tiltak som må belegges med ansvar, da de opprinnelige ansvarsretter ikke dekker disse tiltakene. Kommunen begrunner videre dette i lys av de uoversiktlige forholdene rundt oppføringen av de omsøkte tiltakene og ser det som svært viktig at hele tiltaket er dekket med ansvarsrett. Avslutningsvis skriver kommunen:

"Kommunen er på samme måte som ansvarlig søker, opptatt av at denne saken får mest mulig korrekt avslutning. Det er derfor viktig at dere benytter tiden effektivt til å opplyse saken best mulig slik at kommunen, i henhold til gjeldende regelverk, kan behandle søknaden. Kommunen imøteser derfor de etterlyste dokumenter snarest mulig. " ²⁴⁵

²⁴² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 10 og 11, Dok.18: Brev fra Halden kommune ved byggesak til SG arkitekter vedrørende endringssøknad av 07.10.2009

²⁴³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 248, Dok.24: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende endringssøknad av 12.10.2009

²⁴⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 249, Dok.24: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende endringssøknad av 12.10.2009

²⁴⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 147, Dok.23: Brev fra Halden kommune ved byggesak til SG arkitekter vedrørende endringssøknad av 14.10.2009

Det avholdes møte 19. oktober 2009 vedrørende endringssøknaden. Tilstede fra kommunen var Åsmund Bråtekas og Håvard Tafjord, Jon Tore Grimsrud og Markus Linge fra SG arkitekter og fra Halden Ishall Eiendom AS var Klaus Offenbergh representert. Det fremgår av møtereferatet at det foreligger ulik tolkning av plan- og bygningsloven fra henholdsvis SG arkitekter og bygningsmyndigheten vedrørende krav til dokumentasjon og videre saksgang relatert til endringssøknaden. SG arkitekter er videre uenig i kommunens krav om søknad om ansvarsrett for de ansvarlige foretakene i forbindelse med søknad om endring av tillatelse. SG arkitekter mener at de opprinnelige søknadene dekker også endringene, og at alle deler av tiltaket er dekket med ansvar gjennom disse.

I tillegg påpekte SG arkitekter usikkerhet om de gjeldende foretakene vil underskrive nok en søknad om ansvarsrett. Kommunens syn på dette bygger på at de endringene det søkes om er i seg selv søknadspliktige tiltak. Foretakene som ikke søker om ansvarsrett nå vil derfor ikke ha ansvarsrett for endringsarbeidene. Kommunen hadde i tillegg søkt råd fra BE som støttet kommunens tolkning. SG arkitekter uttrykte fortsatt usikkerhet om dette var riktig forståelse av loven. Kommunen sa seg villig til å kontakte BE på nytt for å bringe klarhet i tolkningen. I møtereferatet som er skrevet dagen etter møte ble holdt, står det at Håvard Tafjord kontaktet BE 20. oktober 2009 og fikk støtte for kommunens tolkninger av kravet om søknad om ansvarsrett.

I tillegg ble det enighet om COWI ASs ansvar som fremkommer av kontrollerklæringen som er begrenset til tre tilbygg må utvides til å dekke hele ishallen da det også skal utføres arbeider der.

Avslutningsvis ble det påpekt at utomhusarbeidene ikke rammes av vedtaket om bruksnekt av hallen slik at disse kan ferdigstilles. Nabovarsling kan også unntas forutsatt at det medfører riktighet at bygningens eksteriørkarakter ikke er endret. I tillegg ble det bestemt at:

*"Før kommunen tar søknaden under behandling skal det gjennomføres et møte med bygningsmyndigheten og ansvarlig søker tilstede for å sikre at man har en søknad uten mangler."*²⁴⁶

SG arkitekter sendte e-post 12. november 2009 til Halden kommune vedrørende ny ansvarsrett for COWI AS. SG arkitekter skriver at:

*"Cowi tar ansvar for all prosjektering som omhandles i konseptet, det vil si også de arbeidene som konseptet beskriver utenfor tilbyggenes begrensning."*²⁴⁷ SG Arkitekter ber kommunen om å ta stilling til om dette er tilfredsstillende. Asbjørn Montelius i kommunen svarer følgende: *"avgrenset til forhold i brannteknisk konsept ???"*²⁴⁸ SG. Arkitekter responderer på dette samme dag med *"Med "avgrenset..osv. menes at de lar sin ansvarsrett/kontrollerklæring omfatte alle forhold som omhandles i brannteknisk konsept, dvs. også de aktive brannsikringstiltakene i "gammel" del(sprinkler- og alarmanlegg, ledelys) som markert i tegningsvedleggene og beskrevet i konseptet. Den opprinnelige kontrollerklæringen inkluderte kun tilbyggene, jeg oppfattet det slik at det var dette bygningensmyndigheten reagerte på."*²⁴⁹

²⁴⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 253, Dok.26: Møtereferat fra Halden kommune byggesak vedrørende endringssøknad av 20.10.2009

²⁴⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 146, Dok.32: E-post fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende ansvarsrett for Cowi av 12.11.2009

²⁴⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 146, Dok.32: E-post fra Halden kommune ved byggesak til SG arkitekter vedrørende ansvarsrett for Cowi av 12.11.2009

²⁴⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 146, Dok.32: E-post SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende ansvarsrett for Cowi av 12.11.2009

Multiconsult

Multiconsult utferdiget 16. november 2009 en brann- og bygningsteknisk tilstandsvurdering av Halden Ishall. Multiconsult ble engasjert av Halden kommune for å gjøre en tilstandsvurdering av ishallen.²⁵⁰ Rapporten ble bestilt av bygningsmyndigheten for tiltakhavers regning. I oversendelsen av rapporten fra Halden kommune til SG arkitekter av 18. november 2009 følger det av oversendelsesbrevet følgende:

"I denne saken har Bygningsmyndigheten vurdert det som påkrevd å få gjennomført prøver og undersøkelse av hallen, og hvilke følger arbeidene har fått for person- og verdisikkerheten i Halden ishall. Rapporten viser at avvikene er mange, og flere er av alvorlig karakter. Som det fremgår av rapporten er det flere forhold som må utbedres for å oppnå en tilfredsstillende tilstand i bygningen i hht. Teknisk forskrift. For flere av de registrerte feil og mangler er det nødvendig med ytterligere verifikasjon/prosjektering for å avklare nødvendige tiltak.

*Rapporten oversendes SG. Arkitekter AS som ansvarlig søker for byggarbeidene i Halden Ishall. De forholdene som tas opp i rapporten og som krever tiltak, verifisering eller prosjektering må vurderes av de ansvarlige foretakene i byggesaken. Dersom ansvarlig søker eller andre med ansvarsrett mener at andre løsninger eller tiltak må de valgte løsninger verifiseres."*²⁵¹

SG arkitekter oversender 16. desember 2009 tilleggsk dokumentasjon til Halden kommune ved bygningsmyndigheten som tidligere etterspurt og med henvisning til gjennomgang av dokumentasjonen 15. desember 2009 med Håvard Tafjord. I tillegg til vedlagte dokumenter i brevet opplyses det om reviderte arkitekttegninger og revidert brannkonsept med tegninger overlevert bygningsmyndigheten 15. desember 2009.²⁵²

Det avholdes møte i Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift, journalført 18. desember 2009. Notatet er ikke datert. Notatet vedrører søknad om endring av tillatelse til byggarbeider i Halden ishall av 30. september 2009. Administrasjonen sendte brev med varsel om mangler 7. oktober 2009, og søknaden ble sist komplettert ved siste innlevering av dokumentasjon 15. desember 2009. Rådmannens innstilling er i følge dokumentet:

*"Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a gis det tillatelse til endring av rammetillatelse og igangsettingstillatelse."*²⁵³

Det nevnes videre i saksutredningen:

"Multiconsults rapport dokumenterer at arbeidene i Halden som er utført i Halden ishall er til dels mange og noen av alvorlig karakter. De mest alvorlige manglene består i at prosjekterte løsninger for brannsikkerhet i hallen ikke er fulgt. Dette medfører at det nå er behov for å endre tillatelsen. Det må monteres sprinkleranlegg i hallen som kompenserende tiltak for den prosjekterte brannseksjoneringen mellom ishallen og tilbyggene mot vest, samt monteres brannalarmanlegg og ledelys i bygningen. Disse

²⁵⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 152, Dok.35: Brann og Teknisk tilstandsvurdering av Halden ishall utarbeidet av Multiconsult av 16.11.2009

²⁵¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 194, Dok.36: Oversendelsesbrev fra Halden kommune til SG. Arkitekter vedrørende tilstandsrapport fra Multiconsult av 18.11.2009

²⁵² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 417, Dok.48: Tilleggsk dokumentasjon vedrørende endringssøknad fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 16.12.2009

²⁵³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 406, Dok.53: Dokument i forbindelse med møte i Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift av 18.12.2009

tiltakene må gjennomføres for å tilfredsstille kravene som teknisk forskrift stiller til verdisikring og personsikring i bygget.

Slik søknaden nå foreligger, mener rådmannen at det er forsvarlig å gi tillatelse til tiltakene. Det tas likevel et forbehold for VIP-områdene i tilbygget mot vest. Administrasjonen har ved gjennomgang av søknaden sett at en av rømningsveiene ikke tilfredsstiller teknisk forskrifts krav til bredde i rømningsvei. Dette forholdet er tatt opp i Multiconsults rapport, og er senere ikke endret...Rådmannen anser at det kan gis tillatelse til de omsøkte tiltakene, men at rømningsveiene fra VIP-området må omprosjekteres, og eventuelt omsøkes på nytt før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne delen av bygget.

Det er under utbyggingen av Halden ishall blitt avdekket at det er bygget i strid med tillatelse og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Rådmannen ser det derfor som naturlig at prosjektet følges opp med tilsyn, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 1-4. Rådmannen vil snarest mulig iverksette tilsyn med aktuelle involverte aktører. ”

²⁵⁴

Endringstillatelse godkjennes av Hovedutvalget for bygg, plan og teknisk drift av 29.desember 2009

Hovedutvalget fattet 29. desember 2009 vedtak om at det med hjemmel i plan- og bygningsloven gis tillatelse til endring av rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Følgende nevnes:

”Tillatelsen gjelder arbeider i Halden ishall i henhold til endringssøknad for å bringe bygningen i samsvar med gjeldende regelverk, og omfatter avvikslukking av avvik ved bygningen som beskrevet i Multiconsults rapport av 16. november 2009. Rapporten er ikke uttømmende i forhold til feil som må utbedres. Ansvarlige foretak har innenfor sitt ansvarsområde ansvar for at arbeidene er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Tillatelsen omfatter videre montering av sprinkleranlegg, brannalarmanlegg og ledelys, samt innvendig sanitær og utvendige VA-arbeider, samt de godkjenning av ny plassering av toalettanlegg, endringer i brannceller og seksjoneringsvegg i hht. revidert brannkonsept.

*Før ferdigattest, eller eventuelt midlertidig brukstillatelse, for 2. etasje i tilbygg 1 (VIP-område og kontorer med mer) kan gis, skal rømningsveier fra disse lokalene oppfylle funksjonskravene i teknisk forskrift § 7-27. Dokumentasjonen innleveres til kommunen senest ved eventuell endringssøknad for denne delen av bygget, eller ved anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.”*²⁵⁵

Åsmund Bråtekas orienterte i brev form ordfører Per Egil Pedersen 5. januar 2010 om vedtaket fra Hovedutvalget for bygg, plan og teknisk drift om tillatelse til endring av byggetillatelse for utbygging av Halden Ishall. I brevet tas det opp at COWI AS, som ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet, i sitt brannteknisk konsept har tatt forbehold om at Halden Ishall kun skal benytte som ishockeyhall. Dette legger i følge Bråtekas begrensninger for bruk av hallen da den tidligere blant annet vært benyttet til bilutstillinger, dansegallaer, diskotek osv. Dette er tidligere blitt informert av bygningsmyndigheten til hovedutvalget, politisk nivå og til Halden Ishall Eiendom AS. Videre anmodes det fra bygningsmyndigheten ved Bråtekas om:

²⁵⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 407, Dok.53: Dokument i forbindelse med møte i Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift av 18.12.2009

²⁵⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 283, Dok.53: Vedtak i Hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift vedrørende endringssøknad og igangsettingstillatelse av 29.12.2009

„..rådmannen tar forholdet opp med ordføreren, som er generalforsamling for Halden Ishall AS, slik at det kan tas en beslutning på om forholdet skal utredes videre av selskapet. Dersom hallen ikke kan benyttes til andre funksjoner enn primærfunksjonene, vil dette kunne medføre inntektstap for Halden ishalls eiendom AS, på grunn at hallen ikke kan leies ut til andre aktiviteter på sommerstid.“²⁵⁶

Halden kommune skrev i brev av 22. februar 2010 til SG arkitekter vedrørende tilbygg 1 i Halden Ishall og henviser til forutsetningene gitt i godkjenningen av tillatelsen av 29. desember 2009 av Hovedutvalget vedrørende rømningsveier fra 2. etasje i tilbygg 1. Dette med bakgrunn i at kommunen gjennom media og fra Richard Karlsen i ISS hadde fått kunnskap om at det var planlagt et større arrangement i Halden Ishall 27. mars 2010. Kommunen henviser til revidert brannteknisk konsept fra COWI AS av 22. desember 2009 punkt 14.5 som kommunen anser som ikke tilfredsstillende. Begrunnelsen kommunen gir er at dette rommet er stort og vil romme betydelig fler mennesker enn 90 som er begrensning i det branntekniske konseptet til COWI AS for å unngå endring av bredden på rømningsvei. Kommunen ber derfor om:

„..tilleggsdokumentasjon på at kravene til rømningsveier og utganger er ivaretatt. Alternativt kan det prosjekteres og søkes om alternative løsninger. Kommunen ønsker med dette brevet å gjøre oppmerksom på hovedutvalgets vedtak om byggetillatelse, samt å henlede oppmerksomheten til de involverte parter på viktigheten av at arbeidene ferdigstilles i samsvar med gjeldende regelverk før en søknad om ferdigattest inngis. Mangler som truer brann sikkerheten vil uansett medføre at det ikke kan gis tillatelse til bruk. Før anmodning om ferdigattest inngis må forholdene rundt rømningssikkerheten i tilbygg 1 avklares.“²⁵⁷

SG arkitekter søkte 29. april 2011 Halden kommune om endring av tillatelse for utførelse av rømningstrapp fra gymrom på 225 m² inkludert hulltaking for ny dør. I tillegg søkes det om ny plassering av propangasslager.²⁵⁸ Det opplyses i søknaden at "AGA har utarbeidet sikkerhetsvurdering av gasslager etter at det har vært påvist mangler ved dagens lagringssituasjon. Nytt lager er utformet og plassert i tråd med AGAs anvisninger og sjekkliste. ...Brannkonseptet tar for seg endringene, det legges ved revidert utgave. Søker vurderer endringene i fh.t. tidligere tillatelse som så små at det anses unødvendig å varsle naboene på nytt."²⁵⁹ COWI ASs branntekniske rapport av 15. april 2011 (REV 05) og AGAs rapport vedrørende sikkerhetsvurdering av gasslager ved Halden Ishall av 17. september 2011 ligger blant annet vedlagt søknaden.

Halden kommune utstedte 18. mai 2011 tillatelse til endring i forhold til søknad fra SG arkitekter av 29. april 2011. "Endringstillatelsen omfatter utførelse av ny rømningstrapp fra gymrom 225 m² inkludert hulltaking for ny dør. Tillatelsen gjelder også propangasslager som vist i søknaden."²⁶⁰

SG arkitekter søkte 24. mai 2011 Halden kommune om forlengelse av midlertidig brukstillatelse med henvisning til tillatelsen gitt av Halden kommune av 18. mai samme år. Det skrives i

²⁵⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 507, Dok.60: Notat fra Åsmund Bråtekas til ordføreren vedrørende bruk av Halden ishalls av 05.01.2010

²⁵⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 580, Dok.74: Brev fra Halden kommune til SG arkitekter vedrørende tilbygg 1 av 22.02.2010

²⁵⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 686, Dok.98: Søknad om endring av tillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 29.04.2011

²⁵⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 686, Dok.98: Søknad om endring av tillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 29.04.2011

²⁶⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 734, Dok.99: Vedtak om tillatelse til endring av Halden kommune ved byggesak av 18.05.2011.

søknaden "at arbeidene vil bli utført så snart som mulig og innenfor en periode på 2 mnd. Det søkes på bakgrunn av dette om forlengelse av midlertidig brukstillatelse fram til 1. august 2011."²⁶¹

3.7.5 Midlertidig søknad om brukstillatelse av 1. oktober 2009 og prosess videre (ny søknad)

Midlertidig søknad om brukstillatelse av 1.oktober 2009

SG arkitekter søkte 1. oktober 2009 Halden kommune også om midlertidig brukstillatelse til for deler av tiltaket, det vil si den opprinnelig del av ishallen med rømningsveier. I søknaden vises det til endringssøknaden av samme dag. SG arkitekter viser til COWI AS sine råd for en midlertidig løsning inntil alt er på plass, hvor flere av disse var tilfredsstilt, samt at tiltakshaver opplyser at dette vil bli fulgt før det avholdes arrangement i hallen. I vedlegg til søknaden (e-post av 15. september 2009) fremkommer de midlertidige rådene for nødløsning fra Øyvind Bråten i COWI AS. I e-posten skives det derimot at COWI AS ikke kan stå ansvarlig for en nødløsning slik SG arkitekter skisserte i e-post av samme dag. SG arkitekter skisserte i grove trekk en midlertidig løsning som gikk ut på gipsing av vegger, brannvakt i lokalet mens hallen var i bruk og kun bruk av hovedtribune på langside og ståtribune ved kortsiden hvor rømningsveiene var gode. Øvrige tribuner skulle sperres av. COWI AS skriver videre at det er eieren av bygget som er ansvarlig for brannsikkerheten.²⁶² ISS ved Knut Jarle Nilsen har også i brev av 29. september 2009 og vedlegg av 1. oktober 2009 til søknaden henvist til rådene fra COWI AS for en midlertidig nødløsning og beskrevet hvilke arbeider/tiltak som vil bli utført før bruk av ishallen.²⁶³

Videre søkes det om fra SG arkitekter følgende:

*"Vi ber myndigheten vurdere om det på bakgrunn av denne søknaden med vedlegg kan innvilges en midlertidig brukstillatelse og om myndigheten etter skjønn finner det ubetenkelig at de organisatoriske og fysiske tiltak som her beskrives kan kompensere for manglende tekniske installasjoner i en overgangsperiode. Vi vil komme tilbake med en kompletterende søknad i fb.m. anmodning om ferdigattest ved årsskiftet, da endringsarbeidene skal være utført."*²⁶⁴

Rådmannen skrev samme dag, 1. oktober 2009, en e-post til personer internt i kommunen, samt til styreleder Jan Wiig og nestleder Arne Vidar Suther i Halden Ishall Eiendom AS om at han forventer at det vil komme søknader til kommunen i løpet av dagen, og han ber om å bli holdt orientert om dette. Rådmannen ber samtidig om at det blir gitt høyeste prioritet ved en rask mottakskontroll og at de i felleskap gjennomgår status på søknaden samme dag.

Rådmannen informerer videre i e-posten at han har fått bekreftet fra Hovedutvalgsleder at rammesøknaden (endringssøknaden) skal behandles politisk, mens midlertidig brukstillatelse deretter skal behandles administrativt. I tillegg har kommunen overtatt samtlige aksjer (30. september 2009) i Halden Ishall Eiendom AS fra IK Comet og Halden Curlingclub, og at nytt styre er valgt. Avslutningsvis nevnes det at rådmannen har innkalt til styremøte samme dag da

²⁶¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 739, Dok.101: Søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 24.05.2011

²⁶² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 141, Dok.15: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune av 01.10.2009

²⁶³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s.140 og 142, Dok.15: Vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune av 01.10.2009

²⁶⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s.132, Dok.15: Endringssøknad fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 01.10.2009

det er dette styret og daglig leder som er tiltakshaver/byggherre og således må fronte den eksterne informasjonen i henhold til offentlige tillatelser foreligger og konsekvenser ved eventuelle manglende slike.²⁶⁵

Åsmund Bråtekas har i intervju fortalt at det eneste som legitimerte at midlertidig brukstillatelse kunne gis var COWI AS, som brannfaglig rådgiver, signerte på kontrollerklæringen. Siden COWI AS ikke ønsket å underskrive ble det oppfattet av kommunen som en aktiv handling for at COWI AS ikke kunne gå god for at brannsikkerheten var ivaretatt. Bråtekas forklarte at kommunen mente det var en feil av COWI AS å komme med forslag om nødtiltak. Slike nødtiltak ville i følge Bråtekas være i strid med lovverket og hva det innebærer å ha en sentral godkjenning tildelt fra BE.²⁶⁶

Det ble dagen etter innsendelse av søknaden, 2. oktober 2009, publisert en pressmelding fra Halden kommune i Sport NRK Østfold hvor det fremgikk:

"...Halden kommune ved undertegnede har i dag sendt e-post med følgende innhold til ansvarlig søker, SG-arkitekter, vedr. anmodning om midlertidig brukstillatelse i Halden ishall:

Jeg henviser til anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 01.10.2009. Det foreligger ikke signert kontrollerklæring fra brannteknisk rådgiver (Cowi), tvert imot fremkommer det i dokumentasjonen at brannteknisk rådgiver ikke kan gå god for opplegget når det gjelder brannsikkerhet. I søknaden om midlertidig brukstillatelse(01.10.09) viser ISS v/Nilsen til "konstruktive råd" fra brannteknisk konsulent. Disse benevnes fra Cowi sin side som sit ."forslag på nødløsninger". Nilsen tillegger at disse råd vil kunne utføres før 04.10.09.

Det er kun COWIs signatur som legitimerer behandling på dette området.

Likebehandlingsprinsippet er overordnet, og det vil etter min oppfatning innebære usaklig forskjellsbehandling til fordel for Halden kommune dersom SGs anmodning om midlertidig brukstillatelse gis.

Det legges ufravikelig til grunn at vilkårene for å gi midlertidig brukstillatelse ikke er oppfylt:

Det hitsettes fra Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, side 194 og 195:

*7.3.3. Midlertidig brukstillatelse dersom det konstateres mindre vesentlige feil.
Dersom bygningsmyndigheten på grunnlag av den mottatte dokumentasjonen fra den kontrollansvarlige finner at det er feil eller mangler ved tiltaket, men at de ikke er vesentlige, kan bygningsmyndighetene utstede en midlertidig brukstillatelse. Uvesentlige feil vil være slike som ikke har betydning for liv og helse og som heller ikke representerer et grovt avvik fra den gitte tillatelsen.(...)*

*7.3.4 Situasjonen dersom det konstateres vesentlige feil
Dersom bygningsmyndigheten finner at tiltaket er utført slik at det har vesentlige feil eller mangler i forhold til tillatelsen, kan bygningsmyndigheten verken gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.*

²⁶⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s.8, Dok.13: E-post fra rådmann Per Egil Pedersen vedrørende innkomne søknader av 01.10.2009

²⁶⁶ Vedlegg 7: Intervju med Åsmund Bråtekas av 29.08.2011

SG sa i møte 02.10.9 at det vil være opp til bygningsmyndighetenes skjønnsutøvelse. Dette tilbakevises av undertegnede, da SG som profesjonell aktør, med sentrale godkjenninger, må forvente å forstå at bygningsmyndigheten ikke kan, om den hadde villet, bryte loven ved bruk av skjønn. I tillegg har bygningsmyndigheten gjort SG kjent med dette også ifm forrige søknad (viser til epost fra Montelius, 16.09.09)

Når vilkårene for å gi brukstillatelse ikke kan oppfylles bør de godkjente aktører innse det.

Dersom mennesker dør som følge av brann i Halden ishall, på grunnlag av ulovlige vedtak om midlertidig brukstillatelse, vil det være en forferdelig hendelse. Jeg antar at impliserte, profesjonelle aktører, kjenner sin rolle i en slik kontekst. Det ser ikke ut til at anmodning om midlertidig brukstillatelse kan behandles ferdig i dag....

Med bakgrunn i ovennevnte anmodes SG-arkitekter om å trekke søknad, datert 01.10.2009, om midlertidig brukstillatelse i Halden ishall.....²⁶⁷

Fire dager seinere, 5.oktober 2009, skrev Markus Linge i SG arkitekter i e-post til Åsmund Bråtekas følgende i forbindelse med søknaden om midlertidig brukstillatelse:

"Vi vil med dette trekke tilbake "søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket" av 011009. Se vedlegg." ²⁶⁸ SG. Arkitekter sendte også denne tilbaketrekkingen i brev til kommunen av samme dato hvor de begrunner med at ishockeyklubben Comet er konkurs og at det derfor ikke lenger er grunnlag for administrative forhold som del av de omsøkte forhold. "De imøteser derimot et samarbeid med myndighetene for å realisere de resterende bygningsarbeider som omsøkt i søknad om endring av tillatelse." ²⁶⁹

Tilbaketrekkingen av midlertidig søknad om brukstillatelse er også bekreftet i brev fra Halden kommune til SG arkitekter av 2. oktober 2009. Kommunen skriver i sitt brev at de ser grunn til å bemerke at SG arkitekter i sin begrunnelse for å trekke søknaden knytter seg til utenforliggende, privatrettslige forhold knyttet til ishockeyklubben Comets økonomiske situasjon, og ikke til plan- og bygningslovens vilkår for å kunne gi brukstillatelse.

Kommunen skriver videre:

" manglet det bl.a. at kvalifisert foretak tok ansvar for de branntekniske løsningene i hallen. Det fremgår også av dokumentasjonen vedlagt søknaden, at avvikene av ansvarlig søker betegnes som en "rekke svakheter ved bygget". Det fremgår videre av dokumentasjonen at ansvarlig prosjekterende og kontrollerende av prosjekteringen, Cowi AS, skriver at det er store avvik fra det som er prosjektert. Kommunen ser svært alvorlig på det søkes om brukstillatelse for en hall hvor personsikkerheten for et betydelig antall mennesker ikke er forsvarlig vurdert, dokumentert og belagt med ansvar. Det er åpenbart at vilkårene for å kunne gi brukstillatelse ikke var tilstede på

²⁶⁷ Vedlegg 23: Pressemelding fra Halden kommune i Sport NRK Østfold av 02.10.2009

²⁶⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 17, Dok.3: E-post fra Markus Linge til Åsmund Bråtekas av 05.10.2009 vedrørende midlertidig brukstillatelse

²⁶⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 18, Dok.19: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende tilbaketrekking av søknad om midlertidig brukstillatelse av 05.10.2009

tidspunktet for innsendelse. Halden kommune tar tilbaketrekkingen av søknaden til etterretting.”²⁷⁰

SG arkitekter svarte 9. oktober 2009 på kommunens bekreftelse på tilbaketrekkingen av midlertidig brukstillatelsen. SG arkitekter kommenterer i brevet kommunens svar på begrunnelsen for at søknaden ble trukket tilbake med at dette ikke knytter seg til privatrettslige forhold slik kommunen påstår. SG arkitekter begrunner dette med:

”..at de organisatoriske tiltak anført som en mulig erstatning for tekniske mangler (vakthold) ikke lenger kunne forventes utført da organisasjonen som skulle utføre vaktholdet ble rapportert konkurs fredag kveld 01.10.09. Forhold ved selve søknaden ble forrykket, og søknaden ble trukket. På tross av Deres brev av 05.10. håper vi fortsatt på et samarbeid med etaten for å føre en for alle vanskelig sak i havn.”²⁷¹

Prosess etter tilbaketrekking av midlertidig søknad om brukstillatelse av 5. oktober 2009

I udatert brev fra Comet Hockey Halden til representanter i Halden kommunestyre anmoder klubben kommunen om å få til en umiddelbar bruk av Halden Ishall. Vedlagt brevet er notat fra brannteknisk rådgiver COWI AS av 7. oktober 2009, hvor Comet skriver i brevet *”at notatet bekrefter at Halden Ishall kan benyttes til trening, kamper og arrangement, samtidig som forutsetningen for denne bruken skisseres fram til hallen er fullstendig ferdig.”²⁷²* Comet Hockey Halden skriver at det begynner å haste med å få tilgang til ishallen da klubbene lider stort så lenge ishallen er stengt. De anmoder konkret om følgende:

- *”Oppheve det administrative vedtaket av 25.09.2009 om opphør av bruk av Halden ishall*
- *Tillate bruk i forhold til opprinnelig brukstillatelse, gjerne med de forbehold gitt i vedlagte notat fra Cowi.”²⁷³*

COWI AS fikk i oppdrag fra Halden Ishall Eiendom AS å vurdere brann sikkerheten i ishallen i forhold til midlertidig brukstillatelse. COWI AS utarbeidet et notat av 7. oktober 2009 som var vedlagt brevet til Comet Hockey Halden. Notatet vurderer personsikkerheten i bygningsmassen og konstatere at de branntekniske kravene og forutsetningene gitt i brannteknisk konsept rev 01 av 19. september 2009 utarbeidet av COWI AS ikke er oppfylt per notatets dato. COWI AS *”gjennomgang av brann sikkerheten i bygningen gir likevel at mangelfulle og fraværende tekniske tiltak i bygningsmassen vil kunne erstattes av organisatoriske tiltak og med gitte forutsetninger og begrensninger for å tillate midlertidig drift av bygningen.”²⁷⁴* Med organisatoriske tiltak mener COWI AS blant annet bruk av brannvakter både i forhold til bruk av ishallen til kamper med publikum til stede og bruk av hallen til organisert treningsaktivitet.

Statens Byggetekniske Etat (BE) vurderinger i forhold til det branntekniske

Halden kommune ved Håvard Tafjord skrev 9. oktober 2009 e-post til BE ved Frode Grindahl og meddelte at søknaden om midlertidig brukstillatelse av Halden Ishall hadde blitt trukket, men at ny søknad var under utarbeidelse. I denne forbindelse var det ønsket fra kommunens side en

²⁷⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 24, Dok.17: Brev fra Halden kommune til SG arkitekter vedrørende tilbaketrekking av midl. Søknad om brukstillatelse av 02.10.2009

²⁷¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 245, Dok.22: Brev fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende tilbaketrekking av søknad om midl. brukstillatelse av 09.10.2009

²⁷² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 500, Dok.38: Brev fra Comet Hockey Halden til Halden kommunestyre vedrørende anmodning om åpning av ishallen, udatert

²⁷³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 500, Dok.38: Brev fra Comet Hockey Halden til Halden kommunestyre vedrørende anmodning om åpning av ishallen, udatert

²⁷⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 501, Dok.38: Brannteknisk notat fra Cowi av 07.10.2009

vurdering av BE i forhold til de branntekniske vurderingene COWI AS hadde utarbeidet i notatet av 7. oktober 2009. Dette for å få tilbakemelding fra BE på om de anbefalte tiltakene ville være tilstrekkelige for å kunne utstede midlertidig brukstillatelse i forhold til verdi- og personsikkerheten i hallen. BE svarte på anmodningen 13. oktober 2009. BE henviser til at teknisk forskrift ikke omfatter organisatoriske tiltak, men grunnleggende tekniske krav for å kunne ivareta personsikkerheten, samt at byggverket skal være tilgjengelig og tilrettelagt for rednings- og slokkearbeid. Krav om organisatoriske tiltak i byggverk stilles i medhold av Brann- og eksplosjonsvernloven, forebyggende forskrift og internkontrollforskrift. Dette er noe som kommer i tillegg til krav gitt i Teknisk forskrift. BE skriver at:

„..prinsipielt at organisatoriske tiltak ikke skal benyttes som kompenserende tiltak for å redusere tiltak som kreves i henhold til Teknisk forskrift. Det er svært vanskelig å vurdere konsekvensene av en slik omlegging av brannsikkerhetsstrategien. Man har heller ingen ”garanti” for at organisatoriske tiltak vil bli opprettholdt på forutsatt nivå gjennom byggverkets levetid.

*Når det gjelder et eksisterende byggverk, og en midlertidig, kort bruksperiode, må dette vurderes særskilt. Vi ser at det i dette tilfellet, i samarbeid med brannvesenet, er planlagt et om fattende sikkerhetsopplegg med utplassering av brannvakter. Kommunen må samrå seg med brannvesenet før vedtak fattes. Statens byggtekniske etat kan imidlertid ikke gjøre noen vurdering av om dette er tilstrekkelig til å kunne gi en midlertidig, tidsbegrenset brukstillatelse. Denne vurderingen må gjøres av kommunen.”*²⁷⁵

Det ble avholdt prosjekt møte/oppklaringsmøte i Halden Ishall 24. november 2009. Tilstede var representanter fra SG arkitekter, COWI AS, Wisme Sport (arkitekt), Halden Ishall Eiendom og ISS. Møtereferat er utarbeidet av Knut Jarle Nilsen fra ISS. I referatet er ulike momenter beskrevet som blant annet tilstandsrapporten fra Multiconsult av 16. november 2009 som besluttet benyttet som mal for videre arbeid. COWI AS skal revidere brannkonseptet i forhold til nye tegninger fra arkitekt Wisme og ISS skal motta ny dokumentasjon med priskonsekvens og fremdriftsplan fra underentreprenører som ansvarlig firma for ferdigstillingen av Halden Ishall. Arne Suther uttrykte ønske om drift i hallen så raskt som mulig grunnet ønske om å arrangere NM i curling 22. til 26. januar 2010. Avklaring om midlertidig brukstillatelse for deler av bygget sto sentralt. I tillegg ble det nevnt at Knut Jarle Nilsen skulle slutte som prosjektleder.²⁷⁶

SG arkitekter ved Markus Linge skulle følge opp vedrørende curlinghallen. I en e-post av 30. november 2009 skriver at han at han har vært i kontakt med bygningsmyndigheten ved Håvard Tafjord. Etter Linge sin oppfatning er bygningsmyndigheten villig til å gjennomføre et møte om mulig åpning når avvikene i rapporten til Multiconsult er endelig lukket.²⁷⁷

Vedtak i Formannskapet av 3. desember 2009 om midlertidig brukstillatelse

Formannskapet vedtok 3. desember 2009 følgende:

”Det gis midlertidig brukstillatelse til trening og spill i ishallen under de forutsetninger som er beskrevet i rapporten fra Cowi datert 07.10.2009, ”Vurdering av personsikkerheten i forhold til midlertidig brukstillatelse”. Administrasjonen avklarer med

²⁷⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 308, Dok.39: E-post fra Statens Byggtekniske Etat til Halden kommune vedrørende midlertidig brukstillatelse av 13.10.2009

²⁷⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 474, Dok.40: Møtereferat vedrørende Halden Ishall av 24.11.2009

²⁷⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 474, Dok.40: E-post vedrørende curlinghallen fra SG arkitekter av 30.11.2009

overordnet myndighet om Ishallen kan åpnes for bruk av idrettslag og allmennheten i samsvar med det framsatte forslag”²⁷⁸

Med bakgrunn i dette vedtaket ble det den 14. desember 2009 oversendt en anmodning fra ordfører Per-Kristian Dahl til Fylkesmannen hvor det vises til vedtak i formannskapet av 3. desember 2009 og til rapport fra COWI AS av 7.oktober 2009 hvor kommunen anmoder Fylkesmannen om å medvirke til at det gis midlertidig brukstillatelse i samsvar i det som fremgår av rapporten til COWI AS. I anmodningen henvises det til at konklusjonen i rapporten er:

”Ved å følge de forutsetninger og krav som er gitt av Cowi, vurderes at personsikkerheten å være ivaretatt i henhold til Brann- og eksplosjonsvernloven”²⁷⁹

I anmodningen fremgår det at COWI AS vil kreve dokumentasjon på at de gitte tiltak er forstått, planlagt og gjennomført av bygningseier. Det er i tillegg vedlagt styrevedtak fra Halden Ishall Eiendom AS av 14. desember 2009 som foretar en ytterligere presisering av hva de som tiltakshaver forventer skal gjennomføres for at deler av hallen skal kunne åpnes.²⁸⁰

Halden kommune mottok 15. desember 2009 revidert brannteknisk rapport(REV 02) utarbeidet av COWI AS 14. desember 2009. Rapporten ble oversendt Håvard Tafjord sammen med notat av samme dato vedrørende dimensjonering av brannventilasjon.²⁸¹

Statens Byggtekniske Etat vurderinger om sprinkler- og brannalarmanlegg

BE ble på nytt kontaktet av bygningsmyndigheten i kommunen og bedt om å komme med oppfatninger på blant annet muligheten for å søke separat om oppføring av sprinkleranlegg og brannalarmanlegg før endelig søknad om endringer i ishallen var komplett. BE svarte kommunen i brev av 17. desember 2009 med at de ikke kunne uttale seg om den enkelte byggesak, men på generelt grunnlag kunne uttale seg om forståelsen av det byggtekniske regelverket og saksbehandlingen knyttet til byggesaker. Videre skriver BE at:

”Til den problemstillingen vil BE generelt bemerke at brannsikkerheten i byggverk må prosjekteres som en helhet. Det vil ellers ikke være mulig for kommunen ved tilsyn av prosjekteringen, eller for en uavhengig kontrollerende, å kunne vurdere om det er verifisert at brannsikkerheten i byggverket oppfyller de kravene som stilles.”²⁸²

BE ble også bedt om å uttale seg om organisatoriske tiltak for å kompensere for manglende oppfyllelse av tekniske krav. De uttaler følgende:

”Krav om organisatoriske tiltak i byggverket stilles i medhold av Brann- og eksplosjonsvernloven, Forebyggendeforskriften og Internkontrollforskriften. Disse kommer i tillegg til krav til byggverket gitt i Teknisk forskrift, og skal ivareta særskilt risiko forbundet med bruken av byggverket som ikke kan ivaretas fullt ut av tekniske tiltak. Organisatoriske tiltak skal derfor ikke benyttes som kompenserende tiltak for å redusere tekniske tiltak som kreves i henhold til Teknisk forskrift.

²⁷⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 485, Dok.43: Vedtak i Formannskapet vedrørende åpning av ishallen av 14.12.2009

²⁷⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 477, Dok.41: Anmodning fra Halden kommune til Fylkesmannen vedrørende midl. brukstillatelse av 14.12.2009

²⁸⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 401, Dok.41: Styrevedtak i HIE AS vedrørende åpning av deler av Halden Ishall av 14.12.2009

²⁸¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 440, Dok.51: Revidert brannteknisk rapport og notat fra Cowi av 14.12.2009

²⁸² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 414, Dok.47: Brev fra Statens Byggtekniske Etat til Halden kommune ved byggesak vedrørende Halden ishaller av 17.12.2009

.... Dersom kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen, kan det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket eller for del av det. I forhold til et kompleks av haller og rom som her, hvor mange mennesker kan være tilstede, er det ikke tilrådelig å gi slik tillatelse dersom det er mangler i forhold til brannsikring eller andre vesentlige sikkerhetsmessige forhold.”²⁸³

Fylkesmannen ved Tormod Lund har også uttalt seg i forhold til vurderingene beskrevet over av BE. Tormod Lund svarer kommunen i e-post av 17. desember 2009:

”Jeg har lest brevet fra BE og vil anbefale at dette gjøres kjent for bystyrets medlemmer, eventuelt deles ut. For Fylkesmannen synes dette rådet fra BE å være den eneste farbare vei slik situasjonen er nå. En midlertidig brukstillatelse anbefales ikke i en så kompleks driftssituasjon som drift av en hall utgjør. Det vil være svært risikabelt, og nærmest umulig å påta seg det ansvaret som kreves i forhold til brannsikkerhet m.m.

*Sakens videre prosess må etter vår vurdering være, så langt vi kjenner saken, å få satt ishallen i en slik stand at brukstillatelse og ferdigstillelse kan gis. Noen bruk før dette er i orden, synes ikke å være forsvarlig.”*²⁸⁴

Halden kommune ved Håvard Tafjord skrev 21. desember 2009 i e-post til Øyvind Bråten i COWI AS og etterspør tilbakemelding på om den prosjekterte løsningen i brannteknisk konsept av 13. november 2007, revidert versjon 2 av 14. desember 2009 tilfredsstiller kravene til rømningsveier i teknisk forskrift, eller om det må gjøres endringer i prosjekteringen. Dette gjelder kravene til rømningsveier generelt fra 2. etasje i tilbygg 1 og spesielt rømningsveier sør i tilbygg 1.²⁸⁵

COWI AS sender 22. desember 2009 et nytt notat etter anmodning fra ISS ved Richard Karlsen til ISS. I notatet omhandles vurdering av midlertidig bruk av curlinghallen. Konklusjonen i notatet er:

*”Med bakgrunn i opplysninger fra ISS og at alle branntekniske krav er opprettholdt i forhold til brannkonseptet, utenom at dørene i seksjoneringsveggen ikke tilfredsstiller EI 90 C, vurderer COWI at personsikkerheten er ivaretatt i curlinghallen. Det forutsettes at brannteknisk konsept utarbeidet av COWI datert 14.12.09 blir fulgt.”*²⁸⁶

COWI AS utarbeider 22. desember 2009 revidert brannteknisk konsept for Halden Ishall (REV 03). I denne rapporten tas de tidligere omtalte rømningsveiene opp til vurdering.²⁸⁷

Søknad om midlertidig brukstillatelse for "Curlingdelen" av 4. februar 2010

SG arkitekter søkte 4. februar 2010 om midlertidig brukstillatelse til Halden kommune for deler av tiltaket, det vil si curlingdelen av ishallen. I søknaden er derimot mangler av mindre

²⁸³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 414, Dok.47: Brev fra Statens Byggtekniske Etat til Halden kommune ved byggesak vedrørende Halden ishall av 17.12.2009

²⁸⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 505, Dok.49: E-post fra Tormod Lund hos Fylkesmannen til Halden kommune vedrørende Halden Ishall av 17.12.2009

²⁸⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 288, Dok.55: E-post fra Håvard Tafjord til Cowi AS vedrørende rømningsveier av 21.12.2009

²⁸⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 254, Dok.57: Notat fra Cowi til ISS vedrørende curlinghallen av 22.12.2009

²⁸⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 257, Dok.58: Revidert brannteknisk konsept fra Cowi av 22.12.2009

betydning som gjenstår beskrevet. Notatet fra COWI AS av 22. desember 2009 vedrørende vurderinger knyttet til midlertidig bruk av curlinghallen følger vedlagt søknaden.²⁸⁸

SG arkitekter supplerer søknaden om midlertidig brukstillatelse for curlingdelen av 12. februar 2010 til Halden kommune. SG arkitekter gjør dette i forbindelse med at flere av manglene listet opp i søknaden er ferdigstilt.²⁸⁹

Vedtak fra bygningsmyndigheten om midlertidig brukstillatelse av 11. februar 2010 for curling delen av Halden Ishall

Halden kommune orienterte 12. februar 2010 SG arkitekter og Halden Ishall Eiendom AS om at kommunen hadde vedtatt midlertidig brukstillatelse for curlingdelen av Halden Ishall (vedtaksdato 29. desember 2009 og underskrevet av kommunen 11. februar 2010). Dette avgrenset til curlingbanen, messanin, klubblokale med tilhørende garderober, inngangsparti og rømningsveier.

I vedtaket er følgende anmerket:

*"Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført
Ferdigstilling av tekniske anlegg og bygningsmessige arbeider
For curlingdelen: Driftssette ventilasjonsanlegg. Isolasjon mot varmegjennomgang av kanaler/spjeld i teknisk rom – oppgradering av vegg mot teknisk rom E90 til EI90. Må fullføres innen 2 uker.
Permanent gulv i rømningsvei. Må fullføres innen 2 uker."*²⁹⁰

Halden kommune utsatte 23. februar 2010 kravet til permanent dekke i gjeldende rømningsvei til 12. mars 2010. Det forutsettes da at rømningsveien med midlertidig dekke fullt ut var funksjonell og ryddet når curlinghallen var i bruk. Bakgrunnen for denne utsettelsen var anmodning fra ISS ved Richard Karlsen i forhold til at frost hadde hindret fremdriften.²⁹¹

SG arkitekter sendte e-post 2. mars 2010 til Halden kommune for å belyse to forhold i forbindelse med byggesaken:

"1) Det vises til tidligere innsendte dokumentasjon (brannkonsept, rev. 22122009, tabell 8 side 14). For å kontrollere om tilluft- og røyklukeareal er tilfredsstillende vil det bli utført en røyksimulering for ishallen som beskrevet i e-post fra Cowi (gjengitt i sin helhet under.) Dette vil bli utført etter anerkjent metode og som et alternativ til å benytte tabellverdier gitt i HO-meldingen.

2.) Det vises også til brev datert 22022010 fra Halden kommune/byggesak og påfølgende telefonsamtale mellom H. Tafjord og søker 260210. I brevet hevdes det at løsninger forbundet med rømning fra gymrommet ikke fremstår som tilfredsstillende. For å unngå ytterligere forsinkelser ble søker og H. Tafjord enige om å ikke inkludere det sk gymrommet i søknad om midlertidig brukstillatelse for ishallen med tilbygg. Rommet kan ikke tas i bruk før det er funnet en tilfredsstillende løsning på rømningsproblematikk,

²⁸⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 514, Dok.65: Søknad fra SG arkitekter om midlertidig brukstillatelse for curlingdelen av 04.02.2010

²⁸⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 572, Dok.69: Supplerende opplysninger fra SG. arkitekter til Halden kommune vedrørende søknad om midl. brukstillatelse for curlingdelen av 12.10.2010

²⁹⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 578, Dok.71: Vedtak om midlertidig brukstillatelse – curlingdelen fra Halden kommune byggesak av 12.02.2010

²⁹¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 529, Dok.80: E-post fra Håvard Tafjord til Markus Linge vedrørende utsettelse av legging av dekke i rømningsvei av 23.02.2010

enten ved at rommets størrelse reduseres eller ved at det etableres en ny rømningsvei.
 ”²⁹²

Halden kommune ved Håvard Tafjord svarte 4. mars 2010 på henvendelsen fra SG arkitekter:

”I vår telefonsamtale snakket vi om at det å ikke inkludere gymrommet i en anmodning om midlertidig brukstillatelse kan være en av flere nevnte løsninger i forhold til rømningsveier fra dette rommet. Hvilken løsning som prosjekteres innenfor rammene av gjeldende regelverk er opp til ansvarlig prosjekterende og tiltakshaver. Dersom løsningen medfører søknadspliktige tiltak, må det inngis søknad til kommunen i forkant av utførelsen. Som bygningsmyndighet vil vi anbefale at lovens hovedregel følges – at tiltaket ferdigstilles, slik at ferdigattest kan utstedes. I en eventuell anmodning om midlertidig brukstillatelse må det i tilfelle opplyses når gymrommet kan ferdigstilles i samsvar med gjeldende regler. For øvrig vise det til vårt brev av 22.02.2010.”²⁹³

Søknad om midlertidig brukstillatelse for resterende deler av tiltaket av 22. mars 2010

22. mars 2010 søker SG arkitekter Halden kommune om midlertidig brukstillatelse for resterende deler av Halden Ishall til Halden kommune. Dette innebærer ”resterende deler av Halden ishall, unntatt Gymrom 225 m² i tilbygg 1 (ref. brannkonsept 180310 rev04, s. 24).”²⁹⁴

I vedleggene til søknaden fremkommer blant annet ny revidert brannteknisk rapport fra COWI AS av 18. mars 2010 (REV 04),²⁹⁵ og rapport fra COWI AS vedrørende simulering av røykventilasjon i Halden Ishall av 18. mars 2010.²⁹⁶

Halden kommune skriver i e-post av 25. mars 2010 til SG arkitekter angående søknaden om midlertidig brukstillatelsen og ber selskapet om å avklare om avvik etter siste befaring i ishallen 22. mars 2010 er lukket. Mulige avvik beskrives i e-posten, hvor det også stilles spørsmål rundt noen av de innsendte kontrollerklæringene hvor planlagt dato for anmodning om ferdigattest mangler. I tillegg rettes det spørsmål rundt mulige mangler fra kontrollerklæringen fra Elektrikertjenesten i Halden og kontrollerklæringen fra ISS vedrørende kontrollplan.²⁹⁷

Spørsmålene blir besvart av SG arkitekter samme dag, med henvisning til svar på enkelte spørsmål fra ISS, og med forklaring om at søknaden ble levert ”over bordet” etter en gjennomgang med kommunens representanter Bråtekas, Montelius og Tafjord.²⁹⁸

²⁹² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 582, Dok.82: E-post fra Markus Linge til Håvard Tafjord vedrørende røykventilasjon og rømning av 02.03.2010

²⁹³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 540 Dok.83: E-post fra Håvard Tafjord vedrørende røykventilasjon og rømning til SG arkitekter av 04.03.2010

²⁹⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 586, Dok.86: Søknad om midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune for resterende del av Halden ishall av 22.03.2010

²⁹⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 599, Dok.86: Brannteknisk rapport (REV04) fra Cowi av 18.03.2010

²⁹⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 630, Dok.86: Rapport fra Cowi vedrørende simulering av røykventilasjon i Halden ishall av 18.03.2010

²⁹⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 671, Dok.89: E-post fra Halden kommune til SG arkitekter vedrørende midl. brukstillatelse på resterende deler av ishallen av 25.03.2010

²⁹⁸ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 667, Dok.90: E-post fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak vedrørende svar på spørsmål i forhold til søknad om midlertidig brukstillatelse av 25.03.2010

Vedtak fra bygningsmyndigheten om midlertidig brukstillatelse av 26. mars 2010 for resterende deler av Halden Ishall

Halden kommune fattet vedtak 26. mars 2010 for midlertidig brukstillatelse for resterende deler av Halden Ishall med unntak av "Gymrom 225m²" i tilbygg 1, 2. etasje. I vedtaket er ulike gjenstående arbeider som må være gjennomført før ferdigattest kan begjæres.²⁹⁹

SG arkitekter sendte e-post 28.april 2010 til Halden kommune med anmodning om utsettelse av ferdigattest:

*"bakgrunn i økonomisk uenighet mellom kommunen/ISS som har ført til at arbeidene er midlertidig stanset. Arbeidene vil bli gjenopptatt så snart man er kommet til enighet."*³⁰⁰
 Dette blir besvart av kommunen 2 dager seinere hvor det fastslås "at uavhengig av årsak for utsatt anmodning om ferdigattest, må det søkes om forlengelse av den midlertidige brukstillatelsen dersom hallen skal benyttes etter utløpet av den nåværende midlertidige brukstillatelsen."³⁰¹

SG arkitekter søkte 25. mai 2010 Halden kommune om forlengelse av den midlertidige brukstillatelsen for deler av tiltaket. Bakgrunnen var at alle arbeider i og utenfor hallen ikke var ferdigstilt i henhold til opprinnelig fremdriftsplan. Videre opplyses det om at det nylig var gjennomført brannsyn av brannvesenet hvor det ble gjort en gjennomgang av utbedringene som var utført.³⁰²

Følgende arbeider gjensto fortsatt:

"

- 1) Skifte dør mellom korridor v/gymrom og tribuneanlegg
- 2) Montere orienteringsplaner
- 3) Avslutning av utenomhusarbeider

*Planlagt dato for anmodning om ferdigattest settes til 1/7-10."*³⁰³

SG arkitekter søkte samme dato, 25. mai 2010, Halden kommune om midlertidig bruksendring for å kunne arrangere turnstevne i ishallen i perioden 5. – 6. juni 2010. Søknaden forutsetter at søknaden om forlengelse av midlertidig brukstillatelse som nevnt over godkjennes. I søknaden er det opplyst at Halden Ishall Eiendom AS har orientert brannvesenet om planene.

Vedtak om forlengelse av midlertidig brukstillatelse av deler av tiltaket av 27.mai 2010

Halden kommune vedtok 27. mai 2010 forlengelse av midlertidig brukstillatelse for deler av Halden ishall frem til planlagt dato for anmodning om ferdigattest 1. juli 2010. Brukstillatelsen gjelder hele bygget unntatt rom i annen etasje merket gym 225 m².³⁰⁴

²⁹⁹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 664, Dok.87: Vedtak om midlertidig brukstillatelse fra Halden kommune på resterende deler av Halden ishall av 26.03.2010

³⁰⁰ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 676, Dok.92: E-post fra SG arkitekter til Håvard Tafjord vedrørende ferdigattest av 28.04.2010

³⁰¹ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 676, Dok.92: E-post fra Håvard Tafjord til SG arkitekter vedrørende ferdigattest av 30.04.2010

³⁰² Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 679, Dok.93: Søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 25.05.2010

³⁰³ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 679, Dok.93: Søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse fra SG arkitekter til Halden kommune ved byggesak av 25.05.2010

³⁰⁴ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 683, Dok.95: Vedtak om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket fra Halden kommune ved byggesak av 27.05.2010

I vedtaket er følgende nevnt:

*"Halden ishaller godkjent som ishockey- og curlinghall, samt gymsal. Brukstillatelsen gjelder for disse funksjonene for de respektive deler av bygget. Bruk til andre formål vil kunne utløse krav om godkjenning fra brannvesenet etter plan- og eksplosjonsvernloven, samt krav om søknad om midlertidig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Søknad om midlertidig bruksendring etter plan- og bygningsloven vil kunne være aktuelt dersom det planlegges på arrangementer i hallen med annet formål enn det hallen er godkjent for, slik som bilutstilling, diskotek, festlokale eller andre formål. For enkeltarrangementer for andre idretter enn isidretter som ishockey og curling i disse delene av bygget må godkjenning fra brannvesenet på forhånd innhentes."*³⁰⁵

(I brevet som vedtaket er beskrevet er det ikke fylt ut mottaker og det er ikke underskrevet, kan se ut som om brevet er ett utkast)

SG arkitekter søkte på nytt 2. juni 2010 om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket til Halden kommune. Det søktes om:

"midlertidig brukstillatelse for Halden ishall, unntatt gymrom 225 m2 i tilbygg 1 (ref. brannkonsept 18. mars 2010 REV 04, side 24.)

*Bakgrunnen for at det søkes om forlengelse er at alle arbeider i og utenfor hallen ikke er ferdigstilt i henhold til opprinnelig framdriftsplan. Halden Ishall Eiendom AS vil sørge for å ferdigstille arbeidene så snart det lar seg gjøre, men trenger mer tid enn forutsatt i forrige søknad. Kommunalsjef teknisk/kultur er orientert om bakgrunnen for denne søknaden."*³⁰⁶

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest er satt til 1. juni 2011.

Samme dato for søknaden, 2. juni 2010, sender Halden kommune ved kommunalsjef Åsmund Bråtekas brev om vedtak om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for deler av Halden Ishall frem til planlagt dato for anmodning om ferdigattest 1. juni 2011. Brevet mangler mottaker og er ikke underskrevet. Det fremgår følgelig ikke av dokumentasjonen KPMP har mottatt om brevet ble sendt. Brukstillatelsen gjelder hele bygget unntatt rom i annen etasje merket gym 225 m2. Videre skrives det i brevet:

*"Det henvises til kommunens brev om forlengelse midlertidig brukstillatelse, datert 27.05.2010, som fortsatt ligger til grunn for vedtaket. Det foreligger samfunnsmessige interesser i at det skapes forutsigbarhet rundt bruken av Halden ishall. Undertegnede oppfatning er at manglene ved bygget er av mindre vesentlig betydning og ta vilkårene for å forlenge midlertidig brukstillatelse er oppfylt."*³⁰⁷

³⁰⁵ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 683, Dok.95: Vedtak om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket fra Halden kommune ved byggesak av 27.05.2010

³⁰⁶ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 681, Dok.97: Søknad om forlengelse av midl. brukstillatelse for deler av tiltaket fra SG arkitekter til Halden kommune av 02.06.2010

³⁰⁷ Byggesaksdokumenter fra Halden kommune s. 677, Dok.96: Vedtak om forlengelse av midl. brukstillatelse for deler av tiltaket fra Halden kommune av 02.06.2010

4 Vurderinger

Våre vurderinger tar utgangspunkt i faktum beskrevet i kapittel 3, basert på den dokumentasjon som har vært tilgjengeliggjort for KPMG, samt informasjon fremkommet i intervjuer og skriftlig tilleggsbesvarelse.

Våre undersøkelser har identifisert flere svakheter knyttet til gjennomføringen av ombyggingsprosjektet av Halden Ishall. Vi vil i det følgende utdype fire områder vi oppfatter som vesentlige:

4.1 Roller og ansvar

Mangelfull prosjektstyring

Det faktum at byggeleder for ombyggingsprosjektet av Halden Ishall samtidig har vært nestleder, styreleder og daglig leder for tiltakshaver, Halden Ishall Eiendom AS, er etter vår oppfatning ikke i tråd med god praksis for eierstyring og selskapsledelse. Slike dobbeltroller representerer etter vår oppfatning en iboende svakhet i selskapets kontrollmiljø.

Styrets leder (periodevis styremedlem) i Halden Ishall Eiendom AS hadde ansvar for å ivareta selskapets interesser, og plikter således til å ivareta selskapets interesser i kraft av å være styrets representant. Styret hadde således et ansvar for å føre kontroll med ombyggingsprosjektet av Ishallen. Eierinteresser er ikke nødvendigvis i samsvar med interessene til innleid byggeledelse, og en slik dobbeltrolle kunne skape uheldige lojalitetskonflikter.

Lite formalisert anskaffelsesprosess

Valg av leverandører har foregått gjennom uformell dialog med sponsorer og andre lokalt engasjerte håndverkerfirmaer i Halden. I følge styret i Halden Ishall Eiendom AS ble det ikke inngått skriftlige avtaler med leverandører til ombyggingsprosjektet. Lokalt engasjement skulle sikre lave kostnader ved bruk av ledig kapasitet hos leverandører som skulle sluses inn i prosjektet til selvkost.

Det er vår oppfatning at det var en betydelig risiko i prosjektets økonomistyring å engasjere leverandører til et omfattende prosjekt uten formelle avtaler om leveringsbetingelser, pris eller ansvarsforhold. Det foreligger ikke opplysninger om at muntlige avtaler har vært juridisk vurdert ved at styret på eget initiativ har sørget for å kompensere manglende formelle avtaler gjennom bistand fra eksempelvis ekstern advokat eller tilgjengelig juridisk kompetanse.

Mangelfullt kontrollsystem og økonomistyring

KPMG har ikke fått opplyst eller mottatt dokumentasjon for at det i Halden Ishall Eiendom AS har foreligget klare rutiner for et rapporteringssystem for kontroll av utviklingen i ombygningsprosjektet. Kontrollen var i en periode meget svak ettersom det ble fakturert a-konto med manglende underdokumentasjon fra ISS til Halden Ishall Eiendom AS. Senere ble kontrollen utført av nevnte byggeleder og styreleder med nevnte dobbeltroller, og som representerer en potensiell risiko i et kontrollregime. De problematiske sidene ved kontrollsystemet er ytterligere forsterket av at Halden Ishall Eiendom AS ikke har hatt på plass rutiner for å sikre en jevnlig, robust og aktiv eieroppfølging, samt at kommunen ikke har iverksatt oppfølgingsaktiviteter på sin side som garantist.

Byggteknikker Svein Aasmoe Riddervold gjennomførte en prosjektgjennomgang av bilagsdokumentasjon i prosjektet, og dokumenterte mangel av statusrapporter fra

byggeledelsen. Riddervolds gjennomgang ble utført på vegne av Handelsbanken som långiver og ikke som del av Halden Ishall Eiendom AS eller Halden kommune sin interne kontroll.

Alt etter prosjektets størrelse, omfang og kompleksitet må det avklares på hvilken måte rapportering i et prosjekt skal foregå. Kontroll av budsjett og regnskap må ligge på et kontrollnivå som muliggjør deteksjon av eventuelle avvik mellom budsjett og regnskap. Rapporteringen skal vise fremdriften i utført arbeid i prosjektet og hva som er påløpt av kostnader på rapporteringstidspunktet. Dette fordrer nøyaktig registrering av påløpte kostnader og gode innarbeidede rutiner for rapportering.

Forsvarlig økonomistyring i prosjekter forutsetter at det utarbeides budsjetter for de tiltak som skal utføres. Dette forutsetter at prosjektets målbeskrivelse er tydelig og konkretisert i form av konkrete aktiviteter. Budsjettet baseres på spesifiserte og avtalte kostnader på et detaljnivå som gjør det mulig å benytte budsjettet som et styringsverktøy.

Det er gjennom våre undersøkelser fremkommet opplysninger om at leverandører ikke har hatt klare budsjetttrammer eller avtaler for hvilket arbeid som faktisk skulle utføres. Det foreligger heller ikke opplysninger om et innført rapporteringssystem fra byggeledelsen til prosjekteier, eller utarbeidet detaljerte budsjetter som har vært egnet til styringsformål. Konsekvensen vil være vanskeligheter med å kunne sammenstille og måle fremdrift og kostnader mot budsjett i prosjektet.

Videre har a-kontofakturerings under ombygningsperioden skapt usikkerhet i forhold til grunnlaget i fakturaene fra leverandører. Det har dermed oppstått ytterligere vanskeligheter med å holde tilstrekkelig kontroll på medgåtte kostnader underveis i byggeperioden.

Det er vår oppfatning at prosjektet ikke etablerte gode nok systemer, prosesser og rutiner for å sikre god økonomistyring og kontroll. Det ble ikke etablert en byggekomité som forutsatt, og Halden Ishall Eiendom AS har ikke kunnet føre tilstrekkelig kontroll og økonomistyring med ombyggingsprosjektet.

4.2 Innledende fase i ombyggingsprosjektet

Mangelfullt grunnlag for kommunalt vedtak

Initiativet til ombyggingsprosjektet var drevet av behovet for ny eller forbedret ishall i Halden oppsto som følge av IKCH opprykk til elitedivisjonen UPC/GET-ligaen.

Kostnadskalkyler for utbyggingsprosjektet av Halden Ishall ble utarbeidet av Ingeniørene Offenbergs & Grønberg basert på foreløpige og uferdige skisser og estimert til MNOK 19,8. Kalkylene ble utarbeidet og oversendt Halden kommune for å demonstrere at aktiviteter var igangsatt for å tilfredsstille Norges ishockeyforbund. Halden kommune benyttet disse kalkylene som grunnlag for å fatte vedtak om å stille bankgaranti på MNOK 19,8 for ombyggingsprosjektet.

Kommuneadministrasjonen i Halden, ved den gang formannskapssekretær Åsmund Bråtekas, utarbeidet en betenkning og forslag til vedtak på oppdrag fra gruppeleder i Halden Arbeiderparti, Svein Olaussen, i forkant av kommunestyremøte 26. april 2007. I forslaget punkt 3 foreslås det at garantien gis under forutsetning av at Halden Ishall Eiendom AS ved uavhengig ekspertise dokumenterer realismen i byggeprosjektets økonomi, og legger frem konkrete avtaler med entreprenører.

Det er knyttet usikkerhet til i hvilken grad notatet og forslaget fra Bråtekas ble formidlet til de enkelte av medlemmene i kommunestyre i forkant av nevnte styremøtet, men det er bekreftet av flere, inkludert rådmann Per Egil Pedersen at betenkningen og forslaget fra Bråtekas ikke var en del av saksdokumentene da Halden kommunestyre fattet vedtaket om å stille bankgaranti til Halden Ishall Eiendom AS på MNOK 19,8.

Halden kommune ved ordfører Per Kristian Dahl skal ha mottatt ytterligere en kostnadskalkyle på MNOK 24,9 eks. mva. for samme prosjekt sommeren 2007. Kostnadskalkylen skal ha blitt utarbeidet av byggeleder og på den tiden nestleder i Halden Ishall Eiendom AS, Thor-Ivar Engebretsen og kvalitetssikret av Klaus Offenbergh fra Ingeniørene Offenbergh & Grønberg.

KPMG har ikke mottatt dokumentasjon fra Halden kommune som dokumenterer mottak eller saksbehandling av kostnadsestimatet fra Engebretsen og Offenbergh i 2007.

Det er vår oppfatning at vurderingene i kommuneadministrasjonens notat burde vært hensyntatt i den politiske behandlingen av garantisaken. Videre oppfatter vi at kommunestyret i Halden fattet vedtaket om å stille bankgaranti på MNOK 19,8 på et mangelfullt dokumentert og ikke forankret grunnlag.

Videre er det vår oppfatning at Halden kommune burde tatt grep på bakgrunn av kunnskapen de fikk på et tidlig tidspunkt, om nye kalkyler som indikerte at ombyggingsprosjektet ville medføre betraktelig betydelig større kostnader enn den vedtatte bankgarantien på MNOK 19,8. Halden kommune burde da på nytt vurdert realiteten i de opprinnelige kostnadskalkyler som lå til grunn for kommunens vedtak 26. april 2007.

4.3 Formelle avtaler og kommunens oppfølging av vedtak og garantier

Avtale av 8. juni 2007

Skjøte for Halden Ishall AS ble ikke overskjøtet fra Halden kommune til Halden Ishall Eiendom AS som forutsatt i avtalen mellom Halden kommune og Halden Ishall Eiendom av 8. juni 2007 punkt. 1 og 2. Manglende overskjøting har vært begrunnet med ulik oppfatning av hva avtalen innebar i forhold til vilkårene for overskjøtingen.

Videre har Halden kommune og Halden Ishall Eiendom AS hatt ulik oppfatning av avtalens punkt. 5. Halden kommune ved Utvalg for kultur og idrett fattet vedtak nært et år etter inngått avtale, 22. april 2008, om at forutsetning for gjennomføring av avtalen forutsatte at det ble fremlagt revidert regnskap fra Halden Ishall Eiendom AS, Halden Ishall AS, IKCH og HCC for året 2007. Halden Ishall Eiendom AS har på sin side ikke oppfattet at avtalen forutsatte slikt revidert regnskap som vedtatt i Utvalg for kultur og idrett.

Det er opplyst at avtalen ble utarbeidet i møte mellom partene, men ikke om avtalen har vært gjenstand for juridisk vurdering ved at Halden kommune eller Halden Ishall Eiendom AS hver for seg eller sammen sørget for å kvalitetssikre ordlyden og således kunne lagt til rette for en omforent forståelse av avtalens betydning. Dette eksempelvis ved bruk av ekstern advokat eller annen tilgjengelig objektiv juridisk kompetanse.

Det er vår oppfatning at slik juridisk rådgivning burde vært søkt enten uavhengig av den enkelte part, eller gjennom felles valg av ekstern juridisk rådgiver.

Avtale av 23. juni 2009

Kommunestyret i Halden vedtok 18. desember 2008 en garantiøkning fra MNOK 19,8 til MNOK 23 for å få ferdigstilt utbyggingen av ishallen.

Handelsbanken sa opp byggelånsavtalen med Halden Ishall Eiendom AS 18. mai 2009 som følge av misligholdelse av lånet. Da Halden Ishall Eiendom AS ikke lenger hadde evne til å betale leveransene til byggeprosjektet meddelte IKCH i brev til Halden kommune 2. april 2009 at ISS hadde stanset alle leveranser til Halden Ishall Eiendom AS inntil finansiering var på plass.

Halden kommune og ISS inngikk avtale 23. juni 2009 om ferdigstilling av gjenstående arbeid med blant annet brannsikring, sprinkling og brannvarslingsanlegg i ishallen.

Etter avtaleinngåelsen etterlyste ISS garantiøkningen som forutsatt i avtalen mellom selskapet og Halden kommune. Formannskapet erkjente 1. juli 2009 at fullmakten fra kommunestyret ikke var fulgt opp som forutsatt, og vedtaket fra kommunestyret ble oversendt Fylkesmannen 10. juli 2009.

Halden kommune besluttet 25. november 2009 å forskuttede på vegne av Halden Ishall Eiendom AS for MNOK 3,2 til ISS, i overkant av elleve måneder etter kommunestyrets vedtak. Fylkesmannen godkjente garantiendringen 21. januar 2010.

Vår oppfatning er at formannskapets mangelfulle oppfølging av kommunestyrets vedtak av 18. desember 2008 kan ha medført forsinkelser i arbeidet med å ferdigstille ishallen.

Videre foreligger det dokumentasjon for at avtalen mellom Halden kommune og ISS ble oppfattet ulikt på flere punkter. Det fremgår ikke av dokumentasjonen KPMG har mottatt om Halden kommune gjennomførte en juridisk vurdering av avtalen som et ledd i kvalitetssikring og tilretteleggelse for en klar og omforent forståelse av avtalens betydning. Dette eksempelvis ved bruk av ekstern advokat eller annen tilgjengelig objektiv juridisk kompetanse.

Det er vår oppfatning at slik ekstern juridisk rådgivning burde vært søkt av Halden kommune, eller gjennom partenes felles valg av ekstern juridisk rådgiver.

4.4 Byggesak

Gjennomføringsperioden i ombyggingsprosjektet

Rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Halden kommune ved bygningsmyndigheten ble gitt for ombygging av Halden Ishall i 2007. I gjennomføringsperioden for ombygging av hallen har det blitt foretatt avvik fra opprinnelige tegninger som ikke var i tråd med nevnte tillatelser.

Avvikene ble avdekket under befaring i ishallen først etter inngått avtale om ferdigstilling mellom kommunen og ISS av 23. juni 2009. Spesielt var det gjort endringer av rominndeling inkludert flytting av brannseksjonering. Konsekvensen var at bygget i realiteten fremstod som ulovlig oppført i strid med de gitte rammer. Avvikene er bekreftet av ulike byggfaglige aktører engasjert av Halden kommune.

Vår oppfatning er at avvikene har oppstått som et resultat av mangelfull styring i byggeperioden. Nødvendig oppfølginger som byggemøter og statusrapporter er oppgitt å ha vært helt eller delvis fraværende. Prosjektplanlegging basert på ikke formalisert dugnadsinnsats vil også forsterke risikoen for redusert kvalitet på arbeid, og vanskeliggjøre normale mekanismer som for eksempel rekkefølge på arbeidet og samhandling mellom de ulike fagområder i et byggeprosjekt.

Halden kommunens oppfølging av utbyggingsprosjektet

Halden kommunes byggesaksavdeling har gjennom saksbehandlingen av innkomne søknader for midlertidige brukstillatelser av Halden Ishalls konstatert at utførelsen av ombyggingen av hallen ikke har vært gjennomført i henhold til gitte tillatelser fra kommunen. Kommunen anmodet følgelig ansvarlig søker, SG arkitekter, om endringsøknad med bakgrunn i at bygget var ulovlig oppført og at det ville være i strid med regelverket å innvilge en midlertidig brukstillatelse.

Kommunen har videre dokumentert at det har blitt innhentet dokumentasjon som grunnlag for vedtakene. Særlig er avvik vedrørende brann- og personsikkerhet vurdert i forhold til opprinnelig tillatelse. Kommunen har ved flere anledninger anmodet om ytterligere dokumentasjon for å sikre nødvendig og tilstrekkelig grunnlag for å kunne fatte beslutninger knyttet til selve saksbehandlingen.

KPMG har ikke funnet grunnlag for å påpeke mangler i kommunens saksbehandling gjennomført av kommunens byggesaksavdeling, Enhet for plan, byggesak og geodata.

På den annen side har Halden kommune bidratt til oppstart av et stort kommunalt investeringsprosjekt, og har således påtatt seg et ansvar utover kun å foreta normal byggesaksbehandling.

Investeringsprosjekter i Halden kommune bør følge en etablert prosjektmetodikk for å ivareta forsvarlig styring ved bruk av kommunale midler. Metodikken må være etterprøvbart ved uavhengige gjennomganger i form av enten som intern eller ekstern kvalitetssikring.

Riddervolds Byggplanlegging har dokumentert at byggeprosjektet har mangelfull dokumentasjon for prosjektets utvikling. KPMG har i heller ikke mottatt dokumentasjon som dokumenterer at Halden kommune har ført en aktiv kontroll med utviklingen i prosjektet. Slik kontroll burde ha vært dokumentert som referater fra byggemøter og styringsgruppemøter.

Kommunen bør vurdere størrelse, kompleksitet og risiko i forhold til behovet for forsvarlig kvalitetssikring. Denne risikovurderingen bør dokumenteres og skal kunne etterprøves gjennom hele prosjektets levetid. Fraværet av dokumentasjon gir grunn til å stille spørsmål ved om Halden kommune har kunnet ivareta sitt ansvar for forvaltning av kommunale midler.

Med manglende konkretisering i prosjektdokumentasjonen for hva som faktisk kunne forventes levert for MNOK 19,8, og med forhåndskunnskap om Halden Ishall Eiendom AS valg av dognadsbasert entrepris etter en samspillmodell, har Halden kommune etter vår oppfatning ikke hensyntatt at en slik modell stiller betydelig krav til tett oppfølging av økonomien og utviklingen i prosjektet.

Etter vår oppfatning burde Halden kommune som en betydelig bidragsyter til utbyggingsprosjektet stilt krav til og foretatt kritiske vurderinger av fremdrifts- og økonomirapportering i utbyggingsprosjektet. Kommunen kunne stilt kontrollerende spørsmål og etterspurt dokumentasjon med henblikk på en slik overordnet kontroll.

Oppsummert er det vår oppfatning at Halden kommune ikke ble etablert gode nok systemer, prosesser og rutiner for å sikre god styring og kontroll i utbyggingsprosjektet.