

EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON

DAMPSAGA BAD AS

RAPPORT



Steinkjer kommune

April 2021

SK1024

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne eierskapskontrollen og forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Steinkjer kommunes kontrollutvalg i perioden oktober 2020 til april 2021.

Kontrollutvalget skal påse at eierskapskontroll gjennomføres, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 23-2 punkt d). Eierskapskontroll innebærer å kontrollere forvaltningen av kommunens eller fylkeskommunens eierinteresser i selskaper. Videre skal kontrollutvalget påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, kommuneloven § 23-2 punkt c). Forvaltningsrevisjon innebærer å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger¹.

Revisjonsteamet har bestått av oppdragsansvarlig Merete M. Montero, prosjektmedarbeidere Sunniva Tusvik Sæter og Hanne Marit Ulseth Bjerkan. Kvalitetssikrere har vært Unni Romstad og Johannes Nestvold. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Steinkjer kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Eierskapskontrollen og forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs² standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001 og NKRFs standard for eierskapskontroll RSK 002.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside www.revisjonmidtnorge.no.

Trondheim, 15.04.2021

Merete M. Montero

Merete M. Montero

Oppdragsansvarlig revisor

¹ Kommuneloven § 23-3, 1.ledd

² Norges Kommunerevisorforbund, www.nkrf.no

SAMMENDRAG

Denne rapporten oppsummerer revisors undersøkelser knyttet til selskapet Dampsaga Bad AS. Etter kontrollutvalgets ønske har undersøkelsen besvart følgende problemstillinger:

- Utøves eierskapet i Dampsaga Bad AS i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?
- Har Dampsaga Bad AS etablert tilfredsstillende system for ansettelse av daglig leder?
- Hvordan var prosessen rundt forliksavtalene inngått av Dampsaga Bad AS?

Den siste problemstillingen besvares delvis deskriptivt.

Revisor har basert vurderingene i rapporten på skriftlig dokumentasjon, omfattende intervju og spørreskjemaundersøkelse.

Den første problemstillingen omfatter eierskapskontrollen, og er en vurdering av om eier Steinkjer kommune har etablert tilfredsstillende rammer for styring og at Dampsaga Bad AS opererer i tråd med formålet. Revisor konkluderer med at eierskapet i Dampsaga Bad AS i hovedsak har blitt gjennomført i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring. Revisor har noen forslag til forbedringer.

Revisor har undersøkt ansettelsen av daglige ledere i 2015 og 2018, og konkluderer med at ansettelsene var i henhold til regelverket.

Videre har revisor undersøkt forhold rundt byggetrinn tre, som foregikk i perioden 2012-2015. Omfattende materiale er gjennomgått, og det presenteres informasjon fra prosjekteringen, gjennomføringen av byggeprosjektet og etterfølgende prosesser med reklamasjoner og forliksavtaler. Revisor konkluderer med at forliksavtalene ble inngått av bemyndiget person.

Revisor har i rapporten knyttet noen betraktninger rundt byggetrinn tre. Betraktninger omhandler valg av entreprisform, prosjekteringsprosessen, byggeprosessen og etterfølgende prosesser.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammendrag	4
Innholdsfortegnelse	5
1 Innledning	9
1.1 Bestilling	9
1.1.1 Avgrensing	9
1.2 Problemstillinger	10
1.3 Metode	10
1.4 Rapportens oppbygging	13
2 Om Dampsaga Bad	14
2.1 Om selskapet	14
2.2 Om bygget	16
3 Eierstyring og oppfølging av Dampsaga Bad AS	19
3.1 Problemstilling	19
3.2 Revisjonskriterier	19
3.3 Vedtekter, styringsdokumenter, mål og forventninger	19
3.3.1 Kriterier	19
3.3.2 Selskapets vedtekter	20
3.3.3 Eierskapsmelding	20
3.3.4 Eventuelle andre styrende dokumenter	21
3.3.5 Vurdering	21
3.4 Eierrepresentasjon	23
3.4.1 Kriterier	23
3.4.2 Opplæring	23
3.4.3 Valg av eierrepresentant	23
3.4.4 Vurdering	24
3.5 Generalforsamling	24
3.5.1 Kriterier	24
3.5.2 Innkalling til generalforsamling	24
3.5.3 Gjennomføring av generalforsamling	25
3.5.4 Vurdering	26
3.6 Kommunikasjon og rapportering	26
3.6.1 Kriterier	26
3.6.2 Eiermøter	27
3.6.3 Annen rapportering fra selskapet	27
3.6.4 Dialog og informasjon mellom eierrepresentant og kommunestyret	27
3.6.5 Vurdering	29
3.7 Styret	30
3.7.1 Kriterier	30
3.7.2 Bruk av valgkomite	31
3.7.3 Styrets kompetanse	32
3.7.4 Opplæring og evaluering	32

3.7.5	Kjønnsbalanse	33
3.7.6	Varamedlemmer.....	33
3.7.7	Vurdering.....	33
3.8	Etisk regelverk og samfunnsansvar	34
3.8.1	Kriterier.....	34
3.8.2	Selskapets forhold til samfunnsansvar og etisk regelverk.....	35
3.8.3	Selskapets forhold til Offentligloven og Lov om offentlige anskaffelser.....	35
3.8.4	Vurdering.....	35
3.9	Konklusjon	36
3.10	Anbefalinger.....	37
4	Ansettelse av daglig leder.....	38
4.1	Problemstilling.....	38
4.2	Revisjonskriterier	38
4.3	System for ansettelser.....	38
4.4	Ansettelse av daglig leder i 2015	38
4.5	Ansettelse av daglig leder i 2018	40
4.5.1	Innhold i arbeidsavtalene.....	42
4.6	Vurdering.....	42
4.7	Konklusjon	43
5	Byggetrinn tre.....	44
5.1	Problemstilling.....	44
5.2	Revisjonskriterier	44
5.3	Byggetrinn tre.....	44
5.3.1	Innledning.....	44
5.3.2	Valg av entreprisform.....	46
5.3.3	Prosjekteringsprosessen.....	49
5.3.4	Byggeprosessen	54
5.3.5	Etterfølgende prosesser.....	68
5.3.6	Vedlikehold.....	80
5.3.7	Styrets behandlinger	83
5.3.8	Informasjon til eier.....	84
5.4	Vurdering.....	88
5.5	Konklusjon	89
5.6	Revisors betraktninger om byggetrinn tre og etterfølgende prosesser	89
6	Høring.....	93
	Kilder.....	94
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier	95
	EIERSKAPSKONTROLL.....	95
	Vedtekter og andre styringsdokumenter	95
	Eierskapsmelding.....	96
	Eierrepresentasjon.....	96
	Generalforsamling.....	97
	Kommunikasjon og rapportering	97
	Styret	98

Etisk regelverk og samfunnsansvar	98
Utledeede revisjonskriterier	99
ANSETTELSE AV DAGLIG LEDER	101
Ansettelser	101
Utledeede revisjonskriterier	102
FORLIKSAVTALENE	102
Daglig leders myndighet	102
Utledeede revisjonskriterier	103
Vedlegg 2 – Høringssvar.....	104
Høringssvar fra Dampsaga Bad.....	104
Høringssvar fra eierrepresentant, tidl. eierrepresentant og kommunedirektør Steinkjer kommune	105

Tabell

Tabell 1. Nøkkelinformasjon.....	15
Tabell 2. Det forrige styret, gikk av 24.11.2020	15

Figurer

Figur 1. Bilde fra revisors befaring 12.11.2020	17
Figur 2. Bilder fra revisors befaring 03.02.2021	18
Figur 3. Eierrepresentant.....	28
Figur 4. Informert om hendelser eller aktuelle saker i selskaper som kommunen eier.....	29
Figur 5. Forretningsutvalget.....	32
Figur 6. Oversikt over de ulike byggetrinnene.....	45
Figur 7. Bilde av planlagt spaavdeling.....	46
Figur 8. Totalentreprise.....	47
Figur 9. Utførelsesentreprise	48
Figur 10. Oversikt over involverte i prosjekteringsfasen	51
Figur 11. Oversikt over involverte selskap i byggeprosessen.....	56
Figur 12. Bilde som viser rust på rekkverk	65
Figur 13. Bilde som viser isdannelse i sklietårnet.....	69
Figur 14. Bilde som viser at deler av taket har falt ned.....	70
Figur 15. Bilde av overfylte kabelstiger	74
Figur 16. Bilde av patchekabler	74
Figur 17. Bilde som viser vegg mellom basseng og gym	77
Figur 18. Figur 1. Bilde som viser bjelke i taket mellom byggetrinn én og to, over vegg som er mellom treningssenteret og badet	78

Figur 19. Bilde som viser fuktskader i teglsteinsvegg 82

1 INNLEDNING

I dette kapittelet gjennomgår vi bestilling, problemstillinger og bakgrunn for prosjektet.

1.1 Bestilling

Dampsaga Bad AS er listet opp i Plan for eierskapskontroll 2020-2024. Kontrollutvalget bestilte i utgangspunktet en forvaltningsrevisjon av selskapet i sak 30/20. Revisor foreslo å inkludere eierskapskontroll i prosjektplanen, noe kontrollutvalget ga sin tilslutning til. Prosjektplanen ble vedtatt i kontrollutvalget i sak 39/20. Revisor mottok innspill fra kontrollutvalget. I møtet var det fokus på dialog og beslutninger innad i selskapet. Videre var det fokus på dialog med eier om selskapets tilstand og de prosessene som har vært i etterkant av byggetrinn tre. Videre var kontrollutvalget opptatt av Norconsults rolle og entreprenørs påstander knyttet til byggetrinn tre.

1.1.1 Avgrensning

Eierskapskontrollen er en vurdering av om virksomheten styres etter eiernes formål. Dette innebærer at kontrollen begrenser seg til en vurdering av om eierne har etablert tilfredsstillende rammer for styring og at virksomheten faktisk opererer i tråd med formålet. En vurdering av selskapets organisering, drift og funksjon faller således utenfor denne kontrollen. Revisor gjør ikke økonomiske betraktninger om selskapets situasjon og de vedtak som er fattet i kommunestyret knyttet til dette. Videre vurderer ikke revisor hensiktsmessigheten av at Dampsaga Bad er organisert som et aksjeselskap.

Revisor vurderer ikke om elevers rett på svømmeopplæring blir ivaretatt.

I rapporten vil det enkelte steder kunne presenteres informasjon om selskapet, styret og administrasjon med detaljeringsnivå som går ut over informasjon om den rene eierstyringen. Når dette allikevel presenteres, er det som bidrag til helhetsbildet som igjen er av sentral verdi for vurdering av eierstyringen i selskapet og om denne fungerer i praksis.

De to siste problemstillingene er forvaltningsrevisjon av selskapet. Det betyr at vi undersøker forhold innad i Dampsaga Bad.

Revisor avgrensner problemstilling 2 til å undersøke ansettelsen av daglig leder i 2015 og 2018.

Dampsaga Bad har inngått forliksavtaler med ulike leverandører. Ved undersøkelse av siste problemstilling vil vi ikke vurdere i hvilken grad forliksavtalene er gode eller dårlige. Videre vil prosjektet ikke omfatte Norconsults rolle med å vurdere skadeomfanget. Revisor avgrensner også prosjektet mot vurdering av mulige erstatningskrav mot motpartene.

Revisor har fokusert på å klarlegge utfordringene som har vært den seneste tiden. Revisor har derfor i hovedsak gjennomgått byggetrinn tre, og ikke gått i dybden på hvilke utfordringer det eventuelt var knyttet til byggetrinn to.

1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger vil bli besvart i rapporten:

- Utøves eierskapet i Dampsaga Bad AS i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?
- Har Dampsaga Bad AS etablert tilfredsstillende system for ansettelse av daglig leder?
- Hvordan var prosessen rundt forliksavtalene inngått av Dampsaga Bad AS?

Den siste problemstillingen besvares delvis deskriptivt.

1.3 Metode

Dette prosjektet har hentet data fra ulike kilder, både gjennom intervju og dokumentgjennomgang. Viktige dokumenter i denne undersøkelsen har vært:

- Steinkjer kommunes Eiermeldinger
- Innkallinger og protokoller fra generalforsamlinger
- Selskapets vedtekter
- Arbeidsavtaler og dokumenter i forbindelse med ansettelse av daglig leder
- Styrets Eiermeldinger
- Referat fra byggemøter
- Referat fra Eiermøter 2012, 2016 og 2020
- Referat fra styremøter
- E-postkorrespondanse mellom involverte i byggetrinn tre
- Anbudsdokumenter
- Befaringer og tilstandsrapporter
- Forliksklager, stevninger og forlik

Revisor har mottatt omfattende dokumentasjon. Revisor har mottatt størstedelen av dokumentasjonen fra daglig leder. Noe dokumentasjon har blitt tilsendt fra forrige daglig leder og vaktmester.

Dampsaga Bad har hatt utfordringer med å fremskaffe etterspurt informasjon. Revisors inntrykk er at arkivet ikke er systematisert, og at det er vanskelig å finne frem.

Det er gjennomført intervju med:

- Eierrepresentant (mars 2020)
- Tidligere eierrepresentant (høsten 2007)
- Daglig leder (august 2018)
- Styreleder (oktober 2020)
- Tidligere styreleder (september 2016)
- Tidligere styreleder (januar 2013)
- Tidligere daglig leder (høsten 2007)
- Tidligere daglig leder (desember 2015)
- Kommunedirektør
- Byggeleder
- Vaktmester
- To representanter fra FuglesangDahl
- To representanter fra Letnes Arkitekter

Revisor har vurdert intervju med flere personer. Av ressurs- og tidshensyn er dette ikke gjennomført. Revisor har prioritert å intervju de som har hatt en mer sentral rolle. Som eksempel på mulige intervjuobjekt nevner revisor medlemmene i forretningsutvalget, selskapets revisor, byggfaglig kompetanse hos Steinkjerbygg KF og representanter fra de andre selskapene som var involvert under prosjekteringsfasen og byggeperioden.

Det har vært flere styreledere og daglige ledere, som omtales i rapporten. Der det gjengis informasjon fra daglig leder eller styreleder, settes starttidspunktet for stillingen i parentes for å skille intervjuobjektene.

Det er gjennomført individuelle intervjuer, med unntak av intervjuene med daglig leder og ny styreleder, representantene fra FuglesangDahl og representantene fra Letnes Arkitekter. Alle intervju er gjennomført etter en individuelt tilpasset intervjuguide. Alle referat fra intervjuene er bekreftet av de som har blitt intervjuet. Selv om noen av intervjuene er gjennomført som gruppeintervju, har revisor inntrykk av at det ikke har hatt negativ innvirkning på hvilke data vi har fått. Deltakerne i gruppeintervjuene har heller supplert hverandre.

Revisor har i hovedsak gjennomført intervjuene fysisk. Noen av intervjuene er blitt gjennomført via videomøter av hensyn til smittesituasjonen på gitte tidspunkt.

Forholdene som belyses i denne rapporten er delvis fra flere år tilbake. Intervjuobjektene har i noen tilfeller gitt uttrykk for at det er vanskelig å huske detaljer fra det som har foregått flere år tilbake i tid. I den grad det har vært mulig har revisor sammenholdt informasjon fra informantene med skriftlig dokumentasjon for å få et mest mulig presist bilde av fakta i saken.

I prosjektplanen er det oppgitt hvilke punkter som skal besvares i problemstilling 1. I november 2020 kom KS³ med reviderte anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll. Anbefalingene er i hovedsak som tidligere, bare omformulert og spisset. Revisor har hentet kriterier fra de nye anbefalingene, men det innebærer ikke noe realitetsendring av punktene i prosjektplanen.

Revisor distribuerte en spørreundersøkelse til faste medlemmer i kommunestyret i Steinkjer den 9. februar 2021 via epostadresser og SMS. Spørreundersøkelsen ble ikke distribuert til faste kommunestyremedlemmer som er medlemmer av kontrollutvalget, eierrepresentant og tidligere eierrepresentant. Kontrollutvalgets medlemmer skal behandle den ferdige rapporten, og eierrepresentant og tidligere eierrepresentant er intervjuet. Det ble gjort flere runder med purringer for å få flest mulig til å svare på undersøkelsen. Ved fristens utløp hadde revisor en svarprosent på 83 prosent. Revisor ønsker å takke eierrepresentant, som oppfordret kommunestyrerepresentantene til å svare på spørreundersøkelsen. Dette ga betydelig bedre svarprosent.

Det er 35 av 42 faste medlemmer i kommunestyret som har svart på undersøkelsen. Av de medlemmene som har svart, var 15 fast medlem i kommunestyret i perioden 2015-2019, 3 var varamedlem i perioden 2015-2019, og 17 var hverken fast- eller varamedlem. Av de som har svart var 5 fast medlem i kommunestyret i perioden 2011-2015, 4 var varamedlem, og 26 var hverken fast- eller varamedlem i perioden 2011-2015. Revisor understreker at data fra spørreundersøkelsen ikke gir grunnlag for å si noe om årsakssammenheng. Revisor vurderer at svarprosenten er tilstrekkelig til at svarene brukes til å illustrere de faste medlemmenes tilbakemeldinger knyttet til eierstyring i kommunen.

Revisor har gjennomført to befaringer på Dampsaga Bad, i tilknytning til intervju som fant sted i bygget. Befaringene fant sted i november 2020 og februar 2021. Dette har gitt revisor større innsikt i de bygningsmessige utfordringene.

Revisor har sett gjennom opptak fra kommunestyremøter 2016-2018, der Eiermelding er behandlet som sak.

Dampsaga Bad har hatt ulike selskapsnavn. I rapporten er selskapet for enkelthets skyld bare omtalt som Dampsaga Bad.

³ Kommunesektorens organisasjon

Revisor vurderer at den innsamlede dokumentasjonen i kombinasjon med intervjuer, bidrar til å sikre et sterkt og solid datagrunnlag i rapporten. De innsamlede dataene gir et godt grunnlag til å gjøre vurderinger og svare ut problemstillingene.

1.4 Rapportens oppbygging

Rapporten har 7 kapitler:

1. Første kapittel presenterer bestilling, problemstillinger, metode og rapportens oppbygging.
2. Andre kapittel er et informasjonskapittel om Dampsaga Bad AS.
3. Tredje kapittel handler om eierskapskontrollen. Revisor vurderer og konkluderer på problemstillingen. Det gis anbefalinger til eier.
4. Fjerde kapittel handler om ansettelse av daglig leder. Revisor vurderer og konkluderer på problemstillingen.
5. Femte kapittel handler om forliksavtalene. Revisor vurderer og konkluderer når det gjelder myndighet til å inngå forliksavtalene. I tillegg presenterer revisor betraktninger om byggetrinn tre og etterfølgende prosesser.
6. I sjette kapittel presenteres høringsprosessen med selskapet v/ styreleder og kommunen v/ eierrepresentanten.

2 OM DAMPSAGA BAD

2.1 Om selskapet

Dampsaga Bad og Kulturbygg AS åpnet Dampsaga Bad i 1995. I 2001 ble Dampsaga Bad AS fusjonert inn i Dampsaga Kulturbygg AS, som samtidig endret navn til Dampsaga Bad og Kulturbygg AS. I kommunestyrets marsmøte i 2018 vedtar man å overdra alle aksjer i Dampsaga Bad og Kulturbygg til Steinkjerbygg AS, som et ledd i kommunens organisering av kulturbygg fram mot prosjekt Jakob, hvor nytt kulturhus skal bygges. Videre bes kommunedirektøren om å fremme en egen sak med nærmere forslag til hvordan Dampsaga Bad skal organiseres. Steinkjerbygg KF og Dampsaga bad og Kulturbygg AS involveres i arbeidet. I kommunestyrets møte i mai vedtar man å stifte aksjeselskapet Dampsaga Bad AS, med datterselskapet Dampsaga Gym AS. Egenkapitalen styrkes med 10 millioner for at selskapet skal kunne bære fremtidige investeringer. I september 2018 ble Dampsaga Bad AS etablert. Badeanlegget i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS ble virksomhetsoverdratt til Dampsaga Bad AS 01.03.2019. Samfunnshuset og kulturhuset i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS ble innfusjonert i Steinkjerbygg KF juni 2019.

Selskapets formål er å eie og drifte bad, samt virksomhet i tilknytning til dette. Selskapet kan også kjøpe, eie, drifte og selge fast eiendom, samt eie aksjer eller andeler i andre selskapet.

Dampsaga Bad AS er heleid av Steinkjer kommune. Dampsaga Bad har ett heleid datterselskap; Dampsaga Gym AS.

Nøkkelinformasjon om Dampsaga Bad AS er gjengitt i tabell 1. Opplysningene er hentet fra SmartCheck⁴.

⁴ Bisnode Creditpro, «Smartcheck» <www.soliditet.no>.

Tabell 1. Nøkkelinformasjon

Stiftelsesdato	26.06.2018 (Dampsaga Kulturbygg AS: 05.11.1990)
Eiere	Steinkjer kommune, 100 %
Styreleder	Bjørn Kalmar Aasland (oktober 2020)
Styremedlemmer	Johan Rodum (vara) (oktober 2020)
Daglig leder	Mette Gundersen (august 2018)
Formål	Eie og drifte bad, samt virksomhet i tilknytning til dette. Selskapet kan også kjøpe, eie, drifte og selge fast eiendom, samt eie aksjer eller andeler i andre selskaper. Selskapet skal ikke ha erverv til formål. Selskapet skal ikke utdele utbytte, erverve egne aksjer, gjennomføre kapitalnedsettelse med utdeling til aksjeeierne, eller på annen måte foreta utdelinger til aksjeeierne.
Revisor	BDO AS

Tabell 2. Det forrige styret, gikk av 24.11.2020

Styreleder	Jon Olav Veie
Styremedlemmer	Sara Kveli Skjervø Bjørn Tranås Alexander Støvik Kjølstad Marianne Vanem (gikk av 05.03.2020). Anita Østby overtok i august 2020. Morten Haugen (august 2020, ansattrepresentant)
Varamedlemmer	Olav Hougen Trude Harby Hans Arnfinn Lothe

2.2 Om bygget

Bygget til Dampsaga Bad er bygd i flere etapper. Første byggetrinn besto av bygging av badet, og sto ferdig i 1995.

Byggetrinn to ble ferdigstilt i 2011, og da hadde man gjort følgende:

- Bygging av nytt treningssenter
- Bygging av ny resepsjon med nytt kjøkken
- Utvidelse/renovering av garderobekapasiteten
- Utvidelse av leieareal til hudpleiesalong
- Bygging av nye administrasjonslokaler
- Diverse mindre bygningsmessige forbedringer

Byggetrinn tre ble ferdigstilt i 2015, og da hadde man gjort følgende:

- Flere basseng
- To store vannsklier

Revisor gjør oppmerksom på at det er ulike benevnelser på byggetrinnene, men de vil omtales som én, to og tre i rapporten.

I etterkant av det siste byggetrinn har det vært utfordringer med fukt og råteskader og Dampsaga Bad har fått store økonomiske utfordringer på grunn av dette. Sklietårnet ble stengt mai 2019. Bassenget ble stengt juni 2020 og det ble anslått gjenåpnet i september 2020. Badet er fremdeles stengt pr. våren 2021, og vil sannsynligvis være stengt ut året. Det har blitt engasjert advokat for å vurdere mulige krav ovenfor leverandører og eventuelle mulige forsikringsoppgjør. Norconsult har blitt engasjert til å lede prosessen med å kartlegge skadeomfanget. Fra august 2020 ba styret om bistand fra Steinkjerbygg KF med tanke på bygningsmessig og kontraktsfaglig kompetanse.

Figur 1. Bilde fra revisors befaring 12.11.2020



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Figur 2. Bilder fra revisors befaring 03.02.2021



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

3 EIERSTYRING OG OPPFØLGING AV DAMPSAGA BAD AS

Dette kapitlet omfatter eierskapskontrollen, og er en vurdering av om eier Steinkjer kommune har etablert tilfredsstillende rammer for styring og at Dampsaga Bad AS opererer i tråd med formålet.

3.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet eierstyring:

Utøves eierskapet i Dampsaga Bad AS i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring?

3.2 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er presentert under det enkelte tema. Utleddningen av kriteriene finnes i vedlegg 1.

3.3 Vedtekter, styringsdokumenter, mål og forventninger

3.3.1 Kriterier

- Selskapets vedtekter skal oppfylle minstekravet i aksjeloven
- Styringsdokumenter bør revideres jevnlig
- Styringsdokumentene bør inneholde de forventningene eier vil at selskapet skal forholde seg til, eksempelvis samfunnsansvar, miljøprofil eller lignende
- Innkallingsfrist til generalforsamling bør vedtektsfestes
- Kommunen må utarbeide en eierskapsmelding som i det minste inneholder:
 - o Kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
 - o En oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter som kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
 - o Kommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt ovenfor.
- Kommunen må behandle eierskapsmeldingen minst en gang i valgperioden
- Kommunen bør årlig behandle eierskapsmelding eller rapport om status i selskapene
- Dersom kommunen har forventninger til eierstyringen utover lovkravene til eierskapsmeldingen, bør dette framgå i eierskapsmeldingen
- For å ha god eierstyring bør kommunen opptre som en bevisst, aktiv og tydelig eier. Det innebærer at man bør ha klare og tydelige mål med sitt eierskap og at målene bør

være formidlet til selskapet gjennom vedtektene, eventuelle strategier og andre vedtatte føringer

3.3.2 Selskapets vedtekter

Selskapets gjeldende vedtekter er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23.11.2020. Her framgår selskapets navn, forretningskontor, formål, aksjekapital, styre, policy og bestemmelser om generalforsamling, herunder frist om innkalling til generalforsamling.

De forrige vedtektene var vedtatt i ordinær generalforsamling 13.05.2019. Her framgår den samme informasjonen som i de nye vedtektene, med unntak av bestemmelser for styret. Siden selskapet skal organiseres inn under Steinkjerbygg KF, har man harmonisert vedtektene i Dampsaga Bad slik at de er lik resterende selskaper under Steinkjerbygg KF. Dette medfører at det ikke er krav om å ha fem styremedlemmer, men skal ha 1-3 medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

3.3.3 Eierskapsmelding

Steinkjer kommune har en eierskapsmelding fra 2019. Den ble behandlet i kommunestyret 29.08.2019. Eierskapsmeldingen starter med en presentasjon av Dampsaga Bad, herunder historikk om selskapet, om ordinær og ekstraordinære generalforsamlinger som ble gjennomført i 2018, økonomiske nøkkeltall, viktige forhold i året som har gått og en kort presentasjon av hvem som sitter i styret.

Steinkjer kommune har som tradisjon å behandle eiermeldingen årlig. Eierskapsmeldingen fra 2018 inneholder ikke informasjon om Dampsaga Bad AS. Dette begrunnes av forrige eierrepresentant med at selskapet var under omorganisering og skulle inn i Steinkjerbygg KF. Informasjon om årsak til at Dampsaga Bad ikke var en del av eiermeldingen, framgikk av saksframlegget til kommunestyret. Eierskapsmelding for 2020 har av flere årsaker ikke blitt behandlet i 2020. Ordfører er ny i sin rolle fra mars 2020 og det har vært mye fokus på Covid-19. Arbeidet med ny eierskapsmelding er påbegynt, men den vil ikke ferdigstilles før i 2021.

I 2008 behandlet formannskapet en overordnet og prinsipiell sak om kommunens eierskapspolitikk (sak 08/88). Her ble ordfører blant annet bedt om å legge fram eierskapsmeldingen årlig. Året etter behandlet kommunestyret eierskapspolitikk i sak 09/146, med blant annet premisser for valg av selskapsorganisering, valg av styremedlemmer, godtgjøring for styreverv, utbytte osv. Eier har behandlet flere saker knyttet til endringer knyttet til Dampsaga Bad i ulike selskapsformer.

Eierrepresentanten forteller at eiermeldingen har blitt et viktig dokument for at kommunestyret skal ha innsikt i eierskapene til kommunen og om utviklingen i disse. Eierskapsmeldingen har

i hovedsak vært en rapportering av fjoråret, men viser også utviklingen av selskapet. Når Eiermeldingen behandles, har kommunestyret mulighet til å gi styringssignaler. Revisor har sett opptak av behandlingen av Eiermeldinger i perioden 2016-2018. Flere politikere er på talerstolen, og ordfører svarer ut spørsmål og kommentarer fra disse. Flere politikere uttrykker at de er fornøyde med Eiermeldingene, og gir tilbakemeldinger på for eksempel ønske om flere ansattrepresentanter, bekymringer rundt likviditet i noen selskaper og ellers knytter kommentarer til det som framkommer av Eiermeldingene. I 2017 uttrykker en kommunestyrerepresentant bekymring rundt Dampsaga Bad, spesielt knyttet til det tekniske anlegget.

Eierrepresentanten forteller at hun ikke har hatt stor direkte nytte av eierskapsmeldingen i forhold til de utfordringene som oppsto etter mars 2020. Den har imidlertid vært en viktig dokumentasjon på årene som har gått. For generalforsamlingen i Dampsaga Bad i august 2020, så hun på informasjonen i Eiermeldingen som et bakteppe.

3.3.4 Eventuelle andre styrende dokumenter

Eierrepresentanten forteller at selskapets formål og policy er nedfelt i vedtektene. Utover dette kommer saker som kommunestyret har hatt knyttet til omorganisering av selskapsstrukturen, blant annet da Dampsaga Bad ble skilt fra Dampsaga Bad og Kulturbygg AS, behandling av investeringssaker med kommunal garanti og de årlige Eiermeldingene.

3.3.5 Vurdering

Selskapets vedtekter skal oppfylle minstekravet i aksjeloven

Selskapets vedtekter oppfyller aksjelovens krav.

Styringsdokumenter bør revideres jevnlig

Vedtektene har blitt oppdatert ved behov.

Styringsdokumentene bør inneholde de forventningene eier vil at selskapet skal forholde seg til, eksempelvis samfunnsansvar, miljøprofil eller lignende

Vedtektene inneholder et punkt om policy, som sier noe om hvilke forventninger eier vil at selskapet skal forholde seg til.

Innkallingsfrist til generalforsamling bør vedtektsfestes

Innkallingsfrist til generalforsamling er vedtektsfestet.

Kommunen må utarbeide en eierskapsmelding som i det minste inneholder:

- Kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
- En oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter som kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
- Kommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt ovenfor

Eierskapsmeldingen inneholder ikke noe om prinsipper for eierstyring, eller kommunens formål med sine eierinteresser. Kommunen har tilbake i 2008 og 2009 behandlet saker om eierpolitikk og premisser for eierstyring. Disse premissene bør innarbeides i eierskapsmeldingen slik at eierrepresentant og kommunestyremedlemmer har en helhetlig eierskapsmelding å forholde seg til. Eierskapsmeldingen inneholder dermed ikke det kommuneloven stiller krav om, eller KS' anbefaler. Kommunelovens bestemmelse om eierskapsmelding trådte i kraft høsten 2019 og er således fortsatt relativt ny, og kommunen vil være innenfor lovkravet dersom det legges frem en eierskapsmelding som tilfredsstillende kravene i inneværende valgperiode.

Kommunen må behandle eierskapsmeldingen minst en gang i valgperioden

Kommunen bør årlig behandle eierskapsmelding eller rapport om status i selskapene

Kommunen har utarbeidet en eierskapsmelding som i utgangspunktet behandles årlig. Dette har i årevis vært praksis i kommunen, og er i tråd med KS' anbefaling. Eierskapsmeldingen har ikke blitt behandlet i 2020, noe som ikke er i tråd med KS' anbefaling eller kommunens egen målsetting, men er innenfor kommunelovens bestemmelser. Det har ikke blitt behandlet eierskapsmelding i inneværende valgperiode.

Dersom kommunen har forventninger til eierstyringen utover lovkravene til eierskapsmeldingen, bør dette framgå i eierskapsmeldingen.

Det framgår ikke forventninger utover lovkravene i eierskapsmeldingen, og dette er det heller ikke krav om.

For å ha god eierstyring bør kommunen opptre som en bevisst, aktiv og tydelig eier. Det innebærer at man bør ha klare og tydelige mål med sitt eierskap og at målene bør være formidlet til selskapet gjennom vedtektene, eventuelle strategier og andre vedtatte føringer.

Det er nedfelt noen forventninger i policydelen av selskapets vedtekter. Revisor kjenner ikke til forventninger ut over dette som burde vært nedfelt i vedtektene eller andre dokumenter.

3.4 Eierrepresentasjon

3.4.1 Kriterier

- Alle folkevalgte bør få opplæring i eierstyring og om kommunens selskaper
- Sentrale folkevalgte bør oppnevnes som eierrepresentant
- Eierrepresentanten bør ha kjennskap til kommunens eierskapspolitikk, selskapet og gitt opplæring i eierstyring

3.4.2 Opplæring

Kommunestyret gjennomgår KS' Folkevalgtopplæring i løpet av det første året etter valget. Denne omfatter eierstyring og eieransvar. Som en del av folkevalgtopplæringen inviteres kommunens viktigste selskaper inn til kommunestyret for å presentere sin virksomhet. I tillegg inviteres flere av selskapene inn til formannskapet for orientering og dialog. De kommunale foretakene inviteres hvert år. Møtet i formannskapet med Dampsaga Bad 18. juni 2020 var viktig for eier. Da fikk selskapet lagt fram et ærlig bilde på situasjonen på det tidspunktet. Eierrepresentanten opplever at Dampsaga Bad har vært åpne og ærlige.

Ut over folkevalgtprogrammet er det ikke noen særskilt opplæring i rollen som eierrepresentant. Eierrepresentanten har 13 år i formannskapet bak seg, noe som gir en god grunnkunnskap om kommunen. Det har vært noe informasjonsoverføring fra forrige ordfører.

Eierrepresentanten har et tett samspill med kommunedirektør som oppleves som verdifullt. Samspillet med kommunedirektør har vært viktig i denne saken, forteller eierrepresentanten. Ansatte med økonomisk og juridisk kompetanse samt Steinkjerbygg KF har også vært med i dialogen, noe som gjør at eierrepresentanten ikke føler seg alene selv om det er hun som har ansvaret.

Spørreundersøkelsen blant de faste medlemmene i kommunestyret viser at 37 prosent i stor grad har fått tilstrekkelig opplæring til å kunne fatte gode beslutninger i saker om selskaper som kommunen eier, mens 26 prosent svarer at de i liten grad har fått tilstrekkelig opplæring. Det er 29 prosent som svarer verken eller på om de har fått tilstrekkelig opplæring.

3.4.3 Valg av eierrepresentant

Eierrepresentanten ble valgt som ordfører 16.03.2020, og ble dermed også eierrepresentant. Dette følger av delegasjonsreglementet, hvor det framgår at ordfører utgjør generalforsamling i kommunale aksjeselskap, samt representerer kommunen eller oppnevner representant på sine vegne der kommunen har eierinteresser. Dersom ordfører ikke kan møte, delegerer ordfører med fullmaktsbrev slik at varaordfører eller andre stiller i generalforsamling.

3.4.4 Vurdering

Alle folkevalgte bør få opplæring i eierstyring og om kommunens selskaper

De folkevalgte får opplæring gjennom KS' Folkevalgtprogram og ved at kommunens selskaper inviteres til kommunestyret og formannskapet for å orientere. Faste medlemmer i kommunestyret har blitt spurt om de har fått tilstrekkelig opplæring til å kunne fatte gode beslutninger i saker om selskaper som kommunen eier. 37 prosent svarer at de i stor grad har fått tilstrekkelig opplæring, mens 26 prosent har svart at de i liten grad har fått tilstrekkelig opplæring. 29 prosent har svart verken eller. Dette er ganske sprikende svar, og revisor tolker svarene til at det er behov for ytterligere opplæring av kommunestyrets representanter når det gjelder kommunen som eier av selskaper.

Sentrale folkevalgte bør oppnevnes som eierrepresentant

Det er ordfører som er eierrepresentant. Det er i tråd med at sentrale folkevalgte bør oppnevnes som eierrepresentant.

Eierrepresentanten bør ha kjennskap til kommunens eierskapspolitikk, selskapet og gitt opplæring i eierstyring

Ordfører har god kjennskap til eierskapspolitikken, selskapet og har fått opplæring i eierstyring. Videre har ordfører aktivt benyttet kunnskap og kompetanse i kommuneorganisasjonen for å ha et godt kunnskapsgrunnlag til å gjøre gode valg på.

3.5 Generalforsamling

3.5.1 Kriterier

- Det skal avholdes generalforsamling innenfor aksjelovens frister
- Eier skal utøve sin eiermyndighet i generalforsamlingen
- Generalforsamlingen skal behandle de saker som loven fastsetter
- Styret kaller inn til generalforsamling i tråd med aksjelovens krav
- Generalforsamlingen skal protokollføres

3.5.2 Innkalling til generalforsamling

Eierrepresentanten forteller at styreleder og eierrepresentant avklarer tidspunkt, hvorpå styreleder kaller inn til generalforsamling.

Revisor har sett på tre innkallinger til generalforsamlinger i 2019 og 2020. I to av disse er det sendt innkalling med sakliste en uke før generalforsamlingen. I en er innkalling sendt uke før, men sakliste er sendt ut mindre enn en uke før.

3.5.3 Gjennomføring av generalforsamling

Det ble avholdt tre generalforsamlinger i 2018; mai, juni og desember. I mai var formålet med generalforsamlingen å gjøre en presisering i vedtektene. I juni ble den ordinære generalforsamlingen gjennomført. I desember var formålet med generalforsamlingen å gjennomføre en kapitalforhøyelse i selskapet.

I 2019 var det én generalforsamling med ordinære saker.

I 2020 har det blitt gjennomført tre generalforsamlinger. Ordinær generalforsamling skulle egentlig gjennomføres før sommeren, men ble gjennomført 26. august 2020. Dette i påvente av sak om organisering. Saken ble ikke klar til august, men generalforsamlingen ble gjennomført likevel. Det ble ikke gjennomført valg av nytt styre her, da eier ba styret sitte til ekstraordinær generalforsamling, som skulle gjennomføres etter at kommunestyret hadde vedtatt videre organisering av Dampsaga Bad. Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 29. oktober med valg av nytt styre, som samsvarer med organisering fra 01.01.2021 under Steinkjerbygg KF. Det ble gjennomført en ny ekstraordinær generalforsamling 23. november, hvor man behandlet nye vedtekter. Disse vedtektene gjorde det mulig for styret som ble valgt 23. november å sitte, da det var færre styremedlemmer nå enn tidligere.

Generalforsamlingene i 2020 har først og fremst handlet om den bygningsmessige situasjonen, organiseringen, behandling av de lovpålagte sakene og valg.

Protokollene fra generalforsamlingene viser at eierrepresentanten har møtt. Protokollen fra generalforsamling for 2017, 20.06.2018, viser at en annen representant møtte med fullmakt fra eier. Førrige eierrepresentant opplyser at det ikke har møtt noen i hans sted med fullmakt. I protokollen framgår det at generalforsamlingen er i selskapet Dampsaga Bad og Kulturbygg AS. Kommunestyret vedtok å legge Dampsaga Bad og Kulturbygg AS inn i Steinkjerbygg AS i sitt marsmøte i 2018, og kommunestyret vedtar i mai å organisere badet i eget selskap. Badet og kulturhuset splittes i forskjellige selskap, badet inn i Dampsaga Bad AS og kulturhuset inn i Dampsaga Kulturbygg AS, sistnevnte organisert under Steinkjerbygg KF. Revisor har i forbindelse med høringen mottatt dokumentasjon på at avtalen om overdragelse av aksjer er signert 27.04.2018. I avtalens punkt 4 står det at «avtalen gjennomføres ved at Kjøper og Selger mottar Kjøpesummen (Overtakelse). Overtakelsen skal finne sted etter nærmere avtale». Oppgjør dato for aksjene er 3. desember 2018.

3.5.4 Vurdering

Det skal avholdes generalforsamling innenfor aksjelovens frister

Det framgår av protokollene at det avholdes generalforsamling innen aksjelovens frister. I 2020 er ordinær generalforsamling gjennomført i august. Grunnet Covid-19 ble frist for gjennomføring av generalforsamling i aksjeselskaper vedtatt utvidet av Stortinget med to måneder, og er dermed gjennomført innenfor lovens krav.

Eier skal utøve sin eiermyndighet i generalforsamlingen

Eier utøver sin myndighet i generalforsamlingen.

Steinkjerbygg AS deltok som eier i generalforsamlingen i 2018. Det er inngått en kjøpsavtale fra april, men fisjonen er ikke endelig gjennomført før desember 2018. Dette gjør at kommunen fremdeles stod som eier av selskapet da generalforsamlingen ble gjennomført, og dermed skulle være representert som eier i generalforsamlingen. Samtidig var kjøpsavtalen inngått, så revisor har forståelse for at man tenkte at kjøpet var gjennomført. Punkt fire i avtalen er tydelig på at kjøpet er gjennomført først når kjøpesummen er overført.

Eiermøtene er brukt til gjensidig informasjonsutveksling og forventningsavklaring, noe som er i tråd med at eiermyndigheten skal utøves i generalforsamling.

Generalforsamlingen skal behandle de saker som loven fastsetter

Generalforsamlingene behandler de sakene loven krever.

Styret kaller inn til generalforsamling i tråd med aksjelovens krav

Innkalling til generalforsamling skjer i stor grad innen fristen, men det har vært tilfeller hvor saker sendes ut senere.

Generalforsamlingen skal protokollføres

Det er skrevet protokoller fra alle generalforsamlingene.

3.6 Kommunikasjon og rapportering

3.6.1 Kriterier

- Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter
- Eier bør sikre seg tilstrekkelig rapportering fra selskapet

3.6.2 Eiermøter

Tidligere eierrepresentant forteller at eiermøter er brukt til informasjonsutveksling og forventningsavklaringer. Man har hatt sakliste og referat fra eiermøter for å sikre ryddige forhold mellom eier og selskap.

Revisor har mottatt referat fra eiermøter gjennomført i 2012, 2016 og 2020.

I eiermøtene deltok eierrepresentanten og som regel kommunedirektør. Andre fra administrativ ledelse deltok noen ganger. Fra selskapene deltok styreleder og daglig leder.

Det har vært eiermøter i selskapet før sittende ordfører ble eierrepresentant, men ikke etter mars. I den grad det er gjennomført eiermøter våren 2020, har disse vært i form av møtepunkter for å diskutere utfordringene knyttet til økonomi fra våren 2020.

3.6.3 Annen rapportering fra selskapet

Selskapet har utarbeidet en egen eiermelding/årsberetning som går som rapportering til eier. For 2019 presenteres blant annet status drift, muligheter og utfordringer fremover, om styret, ansatte, økonomi og lignende. Eiermeldingen er signert av styret 13. juni 2020.

Styrets eiermelding presenteres og behandles i generalforsamlingen. Styrets eiermelding er i behandlet i generalforsamling for 2019, 2017 og 2016. Revisor har ikke undersøkt lengre tilbake. For 2018 framgår det at styrets eiermelding eller årsmelding ikke presenteres, og at dette vil gjøres i generalforsamling for Dampsaga Bad og Kulturbygg, som ble innfusjonert i Steinkjerbygg KF juni 2019.

Nåværende eierrepresentant har hatt flere kontaktpunkter mellom selskapet og kommunestyret samt formannskapet i 2020. Det har vært lite rapportering fra andre selskaper i 2020, utover generalforsamlinger og et par eiermøter.

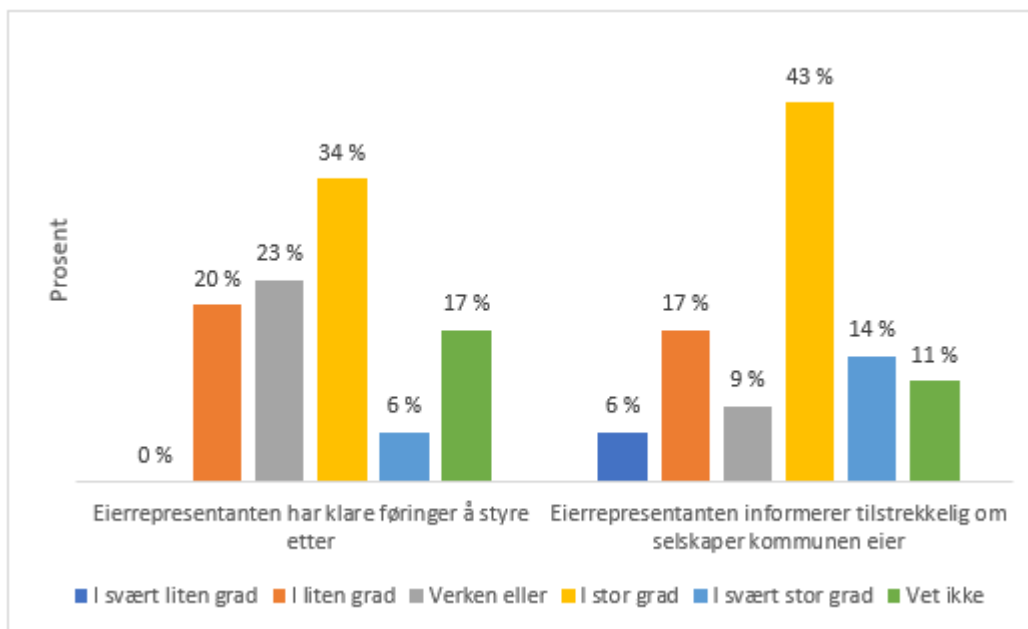
Selskapet rapporterer vanlige saker til generalforsamlingen som følge av aksjeloven, samt i selskapets eiermelding. Eiermeldingen som Dampsaga Bad sitt styre legger fram for eier, er ifølge eierrepresentanten en bra leveranse som ligger over lovkravet. Den gir eier et merinnhold i generalforsamlingen. Eierrepresentanten opplever at det var positivt å se hva eiermeldingen i Dampsaga Bad inneholdt.

3.6.4 Dialog og informasjon mellom eierrepresentant og kommunestyret

Kommunestyret informeres om selskapet gjennom kommunens eiermelding. Eierrepresentanten bruker formannskapet til dialog og forankring, både i pågående saker og før noe blir en sak. Eierrepresentanten vurderer hvilke saker som er aktuelle å diskutere med formannskapet. I noen møter har det vært behov for å lukke orienteringene.

Det er ikke annen dialog med kommunestyret om føringer for eierrepresentanten, enn det som framkommer fra kommunestyremøter etter behandling av Eiermelding eller andre saker som har omhandlet selskapet. Eierrepresentanten tar med eventuelle spørsmål hun har inn i det ukentlige koordineringsmøtet med varaordfører, kommunedirektør og assisterende kommunedirektør. Her diskuterer de saker som kommer innen de neste 14 dagene og fordeler ansvar.

Figur 3. Eierrepresentant



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Figuren ovenfor viser at av de faste medlemmene i kommunestyret som har svart på spørreundersøkelsen svarer 34 prosent at eierrepresentanten har klare føringer å styre etter (for eksempel eierstrategi, eierpolitikk o.l.). Samtidig svarer 17 prosent at de ikke vet. Hele 43 prosent mener at eierrepresentanten i stor grad informerer tilstrekkelig om selskaper som kommunen eier, mens 17 prosent svarer at det i liten grad informeres tilstrekkelig.

Alle generalforsamlingsdokumenter følger som utrykte vedlegg til kommunens Eiermelding. Det blir presisert at de er tilgjengelige for de som ønsker å se nærmere på dokumentene. Dokumentene er offentlige dokumenter som ligger i Elements⁵.

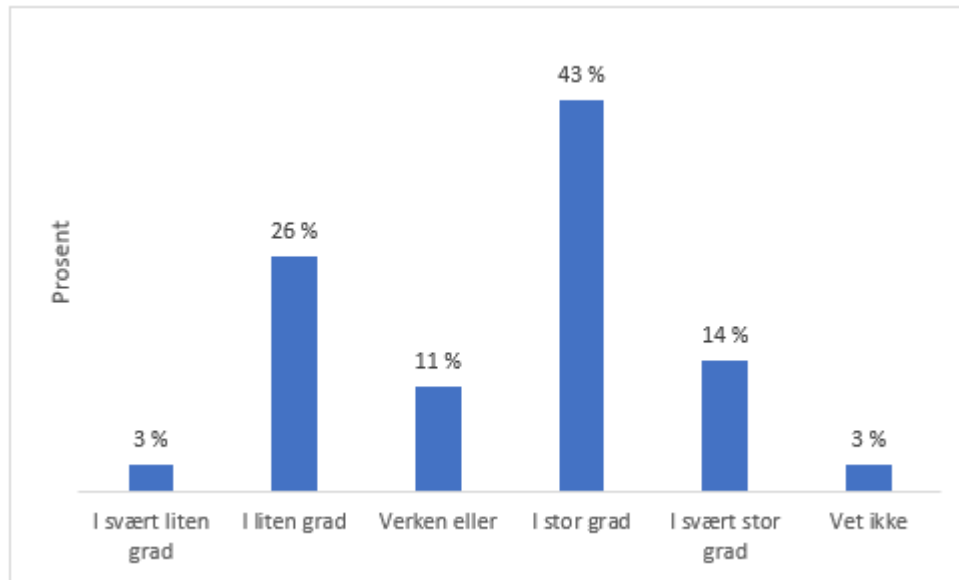
Dampsaga Bad har blitt behandlet tre ganger i kommunestyret i 2020; først en sak om å tilføre selskapet 10 millioner i egenkapital samt utvide lånerammen med 13,5 millioner kroner, så en orientering til kommunestyret om kontrollutvalgets bestilling av eierskapskontroll og

⁵ Elements er innsynsløsning med søkefunksjon i politiske dokumenter og postjournal.

forvaltningsrevisjon av Dampsaga Bad, og til slutt framtidig organisering av Dampsaga Bad AS.

Av de faste medlemmene i kommunestyret som har besvart spørreundersøkelsen mener 43 prosent at de har fått nok informasjon om Dampsaga Bad til å kunne fatte gode beslutninger i saker vedrørende selskapet. 26 prosent svarer nei, mens 31 prosent svarer vet ikke.

Figur 4. Informert om hendelser eller aktuelle saker i selskaper som kommunen eier



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Figuren ovenfor viser hvordan de faste medlemmene har svart på spørsmålet om de opplever å bli informert om spesielle hendelser eller aktuelle saker i selskaper som kommunen eier. Flertallet svarer at de i stor grad og i svært stor grad blir informert. Samtidig er det 26 prosent som svarer at de i liten grad blir informert om hendelser og saker i selskaper.

3.6.5 Vurdering

Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter

Data viser at eiermøter har blitt gjennomført jevnt i 2020, og partene har hatt tett dialog. Da problemene i selskapet ble synlige, eskalerte møtevirksomheten mellom eier og selskapet. Dette mener revisor er positivt.

Eier bør sikre seg tilstrekkelig rapportering fra selskapet

Revisor vurderer at eierrepresentanten har fått tilstrekkelig informasjon om selskapet på overordnet nivå, basert på den informasjonen selskapet hadde.

Kommunestyret får i hovedsak kjennskap til hva som er aktuelt i selskapene i forbindelse med behandling av eierskapsmeldingen. Revisor har inntrykk av at kommunestyret i liten grad benyttes i forkant av generalforsamlinger eller lignende. 43 prosent av faste kommunestyrerepresentantene mener at eierrepresentanten i stor grad informerer tilstrekkelig om selskaper som kommunen eier, mens 17 prosent svarer at det i liten grad informeres tilstrekkelig. Revisor mener at eierrepresentanten, i den grad det er mulig med tanke på innkallingsfrist til generalforsamlinger, bør prioritere å hente innspill fra kommunestyret, i det minste formannskapet. Det er viktig at politikerne, som eier, både får mulighet til å gi innspill i forkant av møter, og orienteres i etterkant av gjennomførte møter. Dokumenter fra generalforsamlinger og lignende er tilgjengelig på nett, noe som gir politikerne mulighet til å kunne orientere seg om hva som har skjedd. Likevel er det viktig å presisere at revisor ikke mener det er tilstrekkelig at informasjon gjøres tilgjengelig. Det essensielle i eierstyringa er å legge opp til aktive politiske prosesser som gjør at de folkevalgte får god kjennskap til selskapet, kan få mulighet til å diskutere innretningen av eierstyringen (hvorfor eier man, og hva vil man med selskapet) i gruppemøter eller i kommunestyret som helhet. Desto mer kjennskap kommunestyrets medlemmer har om sine eierskap, dess bedre vil debatter og beslutninger bli. Et passivt kommunestyre gir ikke et godt eierskap. Det er viktig at politikerne får anledning til å sette seg inn i sine eierskap, og aktivt foreta folkevalgt styring og kontroll. Dette er tidkrevende. Det er ikke alltid det er mulig eller praktisk å involvere hele kommunestyret. Det kan da vært et godt alternativ å ta opp eierskapsaker i formannskapet, som har hyppigere møter.

3.7 Styret

3.7.1 Kriterier

- Bruk av valgkomite bør vedtektsfestes
- Det bør etableres retningslinjer for valgkomiteens arbeid
- Eier bør sikre et kompetent styre med komplementær kompetanse tilpasset selskapets behov
- Eier bør etterspørre at styret foretar årlig egevaluering av kompetanse og eget arbeid. Styremedlemmer bør få opplæring i styrearbeid etter behov, herunder opplæring i rolleforståelse som styremedlem.
- Det skal være kjønnsbalanse i styret.
- Det bør oppnevnes numeriske varamedlemmer for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret

3.7.2 Bruk av valgkomite

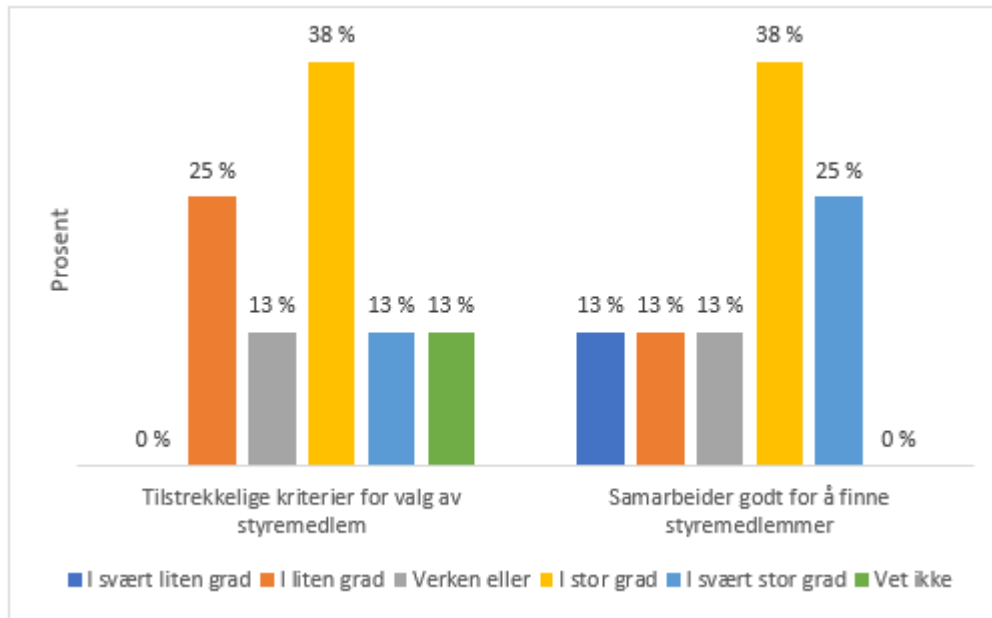
Kommunen har et forretningsutvalg som består av varaordfører og gruppelederne i kommunestyret. Varaordfører er leder. Innstilling av representanter til styret i heleide kommunale aksjeselskap skjer etter behandling i forretningsutvalget. Dampsaga Bad var dermed et av disse fram til 01.01.2021. I Dampsaga Bad som var et heleid aksjeselskap, er det forretningsutvalget som har innstilt på nytt styre, og eierrepresentant har fremmet dette i generalforsamling. Det styret som nå gikk av har sittet fra forrige periode. Valget på ett styremedlem, var etter forslag fra forretningsutvalget. Det framgår ikke av vedtektene til Dampsaga Bad AS at man benytter valgkomite. Nyvalg av styre er sammenfallende med organiseringen ellers i Steinkjerbygg KF, med gjennomgående styret. Det betyr at forretningsutvalget som valgkomite for badet fra 2021 er mindre aktuell.

Eierrepresentanten er ikke kjent med at det finnes kriterier for sammensetning av styret som er skriftliggjort. Eierrepresentant er tydelig på at gode komplementære styresammensetninger er viktigere enn partipolitisk balanse. Eierrepresentanten mener at man må se både i og utenfor Steinkjer og vurdere hvem som kan bidra til å løfte styrearbeidet og selskapet. Eierrepresentantens inntrykk er at dette også er forretningsutvalgets målsetting. Det er gjerne mange dialoger i tilknytning til slike rekrutteringsprosesser, og ordfører kan spille inn forslag til navn.

Eierrepresentanten mener at forretningsutvalget arbeider godt og tar ansvar. I forbindelse med utfordringene i Dampsaga Bad AS, hadde et arbeidsutvalg fra forretningsutvalget intervju med styreleder og daglig leder om selskapet, utfordringer og hva det er behov for av kompetanse videre. Dette var våren 2020, før det ble aktuelt med ny organisering. Varaordfører ønsket ikke å delta i dialogen rundt Dampsaga Bad AS da han selv driver et treningssenter, og treningssenterproblematikk har vært tema i Dampsaga Bad AS. Han trådte derfor til side. Arbeidsutvalget besto av tre personer fra politisk nivå.

Eierrepresentanten forteller at det ikke er vanlig praksis å intervju kandidater til styret, men mulige styreledere har vært intervjuet til noen selskaper/kommunale foretak. I dag er de fleste selskaper organisert under KF-et. Eierrepresentanten forteller at forretningsutvalget gjorde en særlig grundig jobb ved rekruttering til Steinkjerbygg KF. I andre interkommunale selskaper har man jobbet med å finne en god balanse mellom kommunene for å ha forankring og finne gode styret.

Figur 5. Forretningsutvalget



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Av de faste medlemmene i kommunestyret innværende periode er det åtte som svarer i spørreundersøkelsen at de sitter i forretningsutvalget eller satt i forretningsutvalget forrige periode. Av de åtte som svarer er det fem som svarer ja på at forretningsutvalget har skriftlige retningslinjer mens tre svarer vet ikke. Figuren ovenfor viser at 38 prosent svarer at forretningsutvalget i stor grad har tilstrekkelige kriterier for valg av styremedlemmer. Samtidig er det 25 prosent som svarer i svært liten grad på tilstrekkelige kriterier. Når det gjelder om forretningsutvalget samarbeider godt for å finne styremedlemmer, svarer 38 prosent at de i stor grad gjør det, mens 25 prosent svarer i svært stor grad. 13 prosent svarer i liten grad og i svært liten grad at de samarbeider godt.

3.7.3 Styrets kompetanse

Kommunen rekrutterte ved forrige korsvei et styre med kompetanse innen arrangement, salg og marked, smarte digitale løsninger mv. Ut fra de utfordringene selskapet da sto i var det en ønsket og riktig kompetanse. Styret har det siste året i liten grad fått anvendt denne kompetansen i Dampsaga Bad.

3.7.4 Opplæring og evaluering

Eierrepresentanten er ukjent med om det gjøres evalueringer i styret av eget arbeid og kompetanse. Hun har ikke mottatt noe skriftlig fra styret om evaluering. Revisor finner ikke i protokollene at det har vært gjennomført evalueringer.

Styreleder (2016) forteller at styret har møter hvor de diskuterer arbeidsform og hva de skal jobbe med. Det settes ikke av et eget møte til styreevaluering. Styret jobber kontinuerlig med dette, og hvordan saksfremlegg utarbeides har vært tema ved flere anledninger. Styret rekrutterte ny daglig leder i august 2018. Det var en gylden mulighet til å arbeide med å legge grunnlag for god samhandling og arbeidsform.

Styret har i 2020 i fellesskap deltatt på styrekurs. Det var tilfeldig at det dukket opp som et tilbud gjennom en organisasjon badet er medlem i. Styreleder (2016) og flere andre i styret har deltatt på styrekurs tidligere. Flere sitter i posisjoner som daglig leder og styreledere i andre selskaper. Styreleders vurdering er at kompetansen innenfor styrearbeid er god.

3.7.5 Kjønnbalanse

Styret har fram til mars 2020 hatt fem styremedlemmer, tre menn og to kvinner. Det var to mannlige vara og en kvinnelig. I mars 2020 fratradte det ene faste kvinnelige medlemmet.

3.7.6 Varamedlemmer

Det ble gjennomført valg av tre navngitte varamedlemmer i rekkefølge på ordinær generalforsamling i 2016. Disse satt som varamedlemmer fram til 24.11.2020.

3.7.7 Vurdering

Bruk av valgkomite bør vedtektsfestes

Bruk av valgkomite er ikke vedtektsfestet. Så lenge Steinkjer kommune er eneste aksjonær har ikke dette noen effekt, siden det uansett er praksis at forretningsutvalget innstiller på kandidater til ulike styrer kommunen har eierandeler i. Fra 2021 blir bygget til badet lagt inn under Steinkjerbygg-konsernet, som har like styrer i sine datterselskap og således ikke benytter valgkomite på samme måte. Revisor har ikke undersøkt styresammensetningen i konsernet.

Videre organisering av driften av Dampsaga Bad vil sannsynligvis legges inn i kommunen. Bruk av valgkomite vil derfor ikke være aktuelt.

Det bør etableres retningslinjer for valgkomiteens arbeid

Revisor har stilt spørsmål til forretningsutvalget. Svarene er noe sprikende. Tre av åtte kjenner ikke til skriftlige retningslinjer i forretningsutvalget, mens fem kjenner til de. Når det gjelder om forretningsutvalget samarbeider godt for å finne styremedlemmer, svarer 63 prosent at de i stor grad eller i svært stor grad gjør det, mens 25 prosent svarer i svært liten grad og i liten grad samarbeider godt.

Eier bør sikre et kompetent styre med komplementær kompetanse tilpasset selskapets behov

Styret som ble rekruttert til Dampsaga Bad AS, ble rekruttert da de hadde kompetanser som ville kunne bidra positivt i driften av badet. Styret ble ikke rekruttert for å kunne håndtere utfordringer med bygget. Det forventer revisor heller ikke, da forretningsutvalget ikke kunne forutse hvilke utfordringer man ville ha med bygget de kommende årene. Det kan stilles spørsmål til om eier burde sikret et nytt styre med byggteknisk og utbyggingskompetanse. Samtidig har utfordringene kommet gradvis, og styret har knyttet til seg ekstern kompetanse for å bistå med byggingene. Revisor vurderer derfor at eier sikret et kompetent styre til selskapets formål med å drifte badet.

Eier bør etterspørre at styret foretar årlig egevaluering av kompetanse og eget arbeid. Styremedlemmer bør få opplæring i styrearbeid etter behov, herunder opplæring i rolleforståelse som styremedlem.

Eier har ikke etterspurt styrets årlige egevaluering av arbeid og kompetanse, og bør etterspørre dette. Styrets medlemmer har deltatt på styrekurs, og er ellers rekruttert med bakgrunn i kompetanse innen styrearbeid og relevante kompetanser tilknyttet driften. Revisor vurderer derfor at styremedlemmene har fått tilstrekkelig opplæring.

Det skal være kjønnsbalanse i styret.

Det har vært kjønnsbalanse i styret. Da et kvinnelig medlem trakk seg våren 2020 medførte dette en ubalanse. Samtidig var styret bedt om å sitte fram til omorganisering var vedtatt, og revisor ser det derfor som lite hensiktsmessig å rekruttere nye til styret for å oppnå ideell kjønnsbalanse, når det uansett var usikkert hvordan selskapet skulle organiseres framover.

Det bør oppnevnes numeriske varamedlemmer for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret

Varamedlemmene som ble valgt i 2016 ble valgt i rekkefølge. I revisors øyne bidrar dette til å sikre kontinuitet i styret.

3.8 Etisk regelverk og samfunnsansvar

3.8.1 Kriterier

- Eier og selskapets styre bør sikre at Dampsaga Bad AS som heleid offentlig selskap forvalter sine ressurser på en måte som samsvarer med befolkningens oppfatninger om rett og galt. Selskapet bør ha et avklart forhold til sitt samfunnsansvar og etiske kjøreregler. Man bør herunder forvente at selskapets har et avklart forhold til

offentligrettslige regler som offentlighetslovgivningen og regler om offentlige anskaffelser, og har planer og systemer på viktige områder.

3.8.2 Selskapets forhold til samfunnsansvar og etisk regelverk

Eierrepresentanten forteller at det er tydelig overfor selskaper Steinkjer kommune har eierandel i, at de skal følge de samme etiske retningslinjer som er nedfelt for kommunen, så lenge det er innenfor rammene i aksjeloven. Dette er også nedfelt i vedtektene til Dampsaga Bad. Videre at selskapet skal ta vare på ytre miljø og skal fremme likestilling i forhold til ansatte og i utøvelsen av egen virksomhet, jf. punkt 6 Policy i vedtektene.

Revisor spurte om kommunens eiermelding har blitt formalisert som en forventning til selskapene i generalforsamling. Eierrepresentanten fortalte at eiermeldingen først og fremst er nyttet som rapportering til kommunestyret om drift og utvikling av selskapene. Det er ikke fattet særskilte vedtak om forventninger, men i den grad det har kommet fram ønsker og signaler i debatten, har eierrepresentanten fulgt opp dette ovenfor selskapet. Et eksempel på dette er da kommunestyret uttrykte et ønske om ansattrepresentanter i selskaper der dette er aktuelt. Dette ble fulgt opp av ordfører i bl.a. Dampsaga bad.

3.8.3 Selskapets forhold til Offentligloven og Lov om offentlige anskaffelser

I vedtektenes § 6 slås det fast at selskapet er underlagt offentlighetslovens bestemmelser.

Det er ikke vedtektsfestet at selskapet skal følge regelverket om offentlige anskaffelser.

Styreleder (2013) og daglig leder (2007) forteller at selskapet forholdt seg til regelverket om offentlige anskaffelser som et offentlig eid selskap.

3.8.4 Vurdering

Eier og selskapets styre bør sikre at Dampsaga Bad AS som heleid offentlig selskap forvalter sine ressurser på en måte som samsvarer med befolkningens oppfatninger om rett og galt. Selskapet bør ha et avklart forhold til sitt samfunnsansvar og etiske kjørerregler. Man bør herunder forvente at selskapets har et avklart forhold til offentligrettslige regler som offentlighetslovgivningen og regler om offentlige anskaffelser, og har planer og systemer på

For Dampsaga Bad er det nedfelt i vedtektene at selskapet er underlagt offentlighetsloven. Dette bidrar til at virksomheten blir åpen og gjennomiktig, som igjen skaper tillit.

Ifølge eierrepresentant er det gjort klart for selskapene kommunen har eierandel i at de skal følge kommunens bestemmelser om f.eks. etikk så lenge aksjeloven ikke legger begrensninger for dette. I revisors øyne skulle denne forventningen helst blitt formalisert

gjennom et generalforsamlingsvedtak eller endring i vedtektene. For Dampsaga Bad er det relativt uproblematisk at eier kommuniserer forventninger uten at disse formaliseres, da kommunen er den eneste eieren. Kommunen kan i andre tilfeller, eksempelvis i IKSer eller andre selskaper man eier med andre, komme i situasjoner hvor de ulike eiernes forventninger ikke samsvarer. I en slik situasjon vil det ikke holde å ha kommunisert forventningen, denne må forankres hos alle eierne for at selskapet skal ha mulighet til å oppfylle eiernes ønsker og forventninger på en ryddig måte.

3.9 Konklusjon

Revisor har undersøkt ulike momenter i eierskapskontrollen; styringsdokumenter, eierrepresentasjon, generalforsamlinger, kommunikasjon mellom eier og selskapet og eierrepresentant og resterende politikere, styrets sammensetning og selskapets etiske regelverk og samfunnsansvar. Det er gjennomført en spørreundersøkelse til faste politikere i kommunestyret samt deltakere i forretningsutvalget, som fungerer som valgkomite. Spørreundersøkelsen har noe sprikende svar, både om samarbeid og retningslinjer for arbeidet, noe revisor har påpekt i vurderingene i kapittel 3.9.

Revisor konkluderer med at eierskapet i Dampsaga Bad AS i hovedsak har blitt gjennomført i tråd med egne prinsipper, selskapslovgivningen og etablerte normer for god eierstyring. Konklusjonen begrunnes med:

- Eierskapsmeldingen har noen mangler for å oppfylle det nye lovkravet, herunder å presentere prinsipper for eierstyring og kommunens formål med sine eierinteresser. Videre burde Eiermeldingen blitt behandlet i 2020 for å oppfylle egen målsetting og KS' anbefaling, men revisor har forståelse for at dette ikke ble prioritert samtidig med ordførerskifte og pandemi. Dersom ny Eiermelding med innhold som tilfredsstillende lovkravet behandles innen utløpet av inneværende valgperiode, vil dette være i tråd med kravene i ny kommunelov. Kommunen har derfor foreløpig ikke brutt lovkravet om ny Eiermelding.
- Behov for mer opplæring av politikere
- Lite dialog mellom eierrepresentant og kommunestyret, samt forbedringspotensial i politiske prosesser rundt eierstyringen

3.10 Anbefalinger

Eier bør:

- Gi mer opplæring til politikerne om eierstyring
- Behandle eierskapsmeldingen årlig og sikre at den inneholder minstekravet i loven
- Sikre at forretningsutvalget har tydelige retningslinjer for sitt arbeid
- Sikre tilstrekkelig dialog og informasjon fra eierrepresentant til kommunestyret om aktuelle saker i selskaper. Det kan være aktuelt å utvide frister for innkalling til generalforsamlinger for å gi eierrepresentanten nok tid til å kunne ta med saker inn i politiske møter.

4 ANSETTELSE AV DAGLIG LEDER

4.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet ansettelse av daglig leder:

Har Dampsaga Bad AS etablert tilfredsstillende system for ansettelse av daglig leder?

4.2 Revisjonskriterier

- Ledige stillinger skal som hovedregel lyses ut eksternt
- Krav til kvalifikasjoner må fremgå av utlysning
- Vedtak om ansettelse skal fattes av bemyndiget person
- Det skal inngås skriftlig arbeidsavtale
- Arbeidsavtalen skal inneholde lovfestede krav

4.3 System for ansettelser

Begge foregående styreledere forteller at selskapet ikke har etablert skriftlige rutiner for ansettelse av daglig leder. Det ble ikke benyttet eksternt kompetanse ved ansettelse av de to daglige lederne. Styret forholdt seg til normal kutyme for ansettelsene. Ønsket kompetanse ble diskutert i styret, ifølge styrelederne. Diskusjoner om kompetanse er ikke protokollført i styreprotokoller. Begge styrelederne forteller at det ble tatt kontakt med eier for å etterspørre deres preferanser når det gjaldt kompetanse før stillingen ble utlyst.

Tidligere eierrepresentant forteller at han ikke kan huske at han var rådspurt i forbindelse med ansettelsesprosesser eller utvelgelser av daglig leder, men har heller ingen grunn til å betvile tidligere styrelederens utsagn om at det ble tatt kontakt for å få synspunkt på kompetansekrav til ny daglig leder. Ut over det som eventuelt ble diskutert i samtale om akkurat det forholdet, var tidligere eierrepresentant ikke involvert i diskusjonen eller avgjørelsen om hvem som skulle ansettes.

Kommunedirektøren er ikke kjent med at det på noe tidspunkt har vært kontakt med administrasjonen om prosesser for ansettelse av daglig leder.

4.4 Ansettelse av daglig leder i 2015

Styreleder (2013) forteller at da daglig leder (2007) sa opp stillingen sin, startet styret en diskusjon om hvilken kompetanse man ønsket for ny daglig leder. Oppsigelsen kom i en periode da flere ulike hendelser påvirket selskapets aktivitet framover, spesielt diskusjonen om

nytt kulturhus, og organiseringen av forvaltningen av kommunens eiendommer og selskapsform.

Styreleder (2013) tok derfor opp spørsmålet om ny daglig leders kompetanse med kommunen eller ordføreren. Aktuelle faglige profiler for ny daglig leder var økonomisk kompetanse, teknisk kompetanse, eiendomsfaglig kompetanse eller kompetanse innen drift av badeanlegg og attraksjonsutvikling. Tilbakemeldingene fra eier var at man ønsket en person med kompetanse til å drive Dampsaga Bad og videreutvikle badet som en attraksjon i regionen. I prinsippet tilsvarende kompetanse som daværende daglig leder hadde. Styret drøftet også saken, og en kom til at en skulle rekruttere en ny daglig leder med kompetanse innen drift av badeanlegg og attraksjonsutvikling, godt i samsvar med eiersignalene.

Revisor har ikke dokumentasjon knyttet til påstandene om at styret har diskutert kompetanse og at kompetanse er tatt opp med kommunen. Det fremgår ikke av styreprotokoller.

Stillingen som daglig leder ble utlyst i Trønder-Avisa 06.08.2015. Utdypende informasjon om stillingen og kvalifikasjonskrav ble lagt på hjemmesiden til Dampsaga Bad og Facebook. Når det gjelder kvalifikasjoner er det oppgitt både erfaring og personlige egenskaper i utlysningen.

Det er opplistet følgende kvalifikasjoner:

- Ledererfaring / driftserfaring
- Gode kunnskaper om FDV
- Økonomisk kompetanse/forståelse
- Må beherske data både for regnskapsbehandling, budsjett og fakturering

Daglig leder (2007) forteller at han lyste ut stillingen og systematiserte søkerne. Stillingsannonsen presenterte han for styret. Det var styret som valgte kandidater og gjennomførte intervju. Daglig leder var ikke til stede da styret gjorde vurderingene.

Styreleder (2013) forteller at styret håndterte ansettelsen av daglig leder selv, uten hjelp fra eksternt rekrutteringsfirma. Det var styreleder, daglig leder og et styremedlem som deltok i intervjuene av aktuelle kandidater til ny daglig leder. Det ble gjennomført fem intervju. Styreleder og daglig leder deltok på alle intervjuene mens deltakelse fra resten av styret varierte pga. møtekollisjoner.

Daglig leder (2007) forteller at han ikke deltok i utvelgelse av kandidater og gjennomføring av intervju. Daglig leder (2015) forteller at det var styreleder, to styremedlemmer og en tillitsperson som deltok i intervjuet.

Ansettelse av daglig leder ble behandlet i styret i møte 28.09.2015. Det fremgår at et ansettelsesutvalg har gjennomført prosessen med ansettelse av ny daglig leder. Videre

fremgår det at daglig leder (2007) ønsker å fratre stillingen per 31.01.2016, og ta ut oppspart ferie før dette. Ny daglig leder måtte derfor være på plass innen midten av desember 2015.

Styret innstilte Geir Mule til stillingen som daglig leder. Det ble enstemmig vedtatt. Styreleder (2013) forteller at den nye daglige lederen, Geir Mule, som ble ansatt i 2015 hadde særdeles god kompetanse sett opp imot kriteriene.

Arbeidsavtale er signert 05.10.2015, av ny daglig leder og styreleder. Som tillegg til arbeidsavtalen ligger en stillingsinstruks for daglig leder.

Ny daglig leder startet i jobben 14.12.2015. Daglig leder (2015) forteller at det var tre uker overlapp mellom de to daglige lederne. Daglig leder (2007) forteller at det var satt opp en liste over ting som skulle gjennomgås i overlappingsperioden. Etterfølgeren kom dessuten med de spørsmålene han hadde, og motsatt. Da ny daglig leder ble ansatt var det god stemning ved Dampsaga Bad, siden anlegget hadde åpnet etter siste byggetrinn.

Daglig leder (2015) hadde siste arbeidsdag 31.07.2018, men tok ut noen uker ferie før dette. Han startet i ny jobb som daglig leder for Orklandbadet 01.08.2018.

4.5 Ansettelse av daglig leder i 2018

I styremøte 13.03.2018 ble det informert om at daglig leder har sagt opp stillingen sin, og vil jobbe ut juli 2018. Senterleder vil overta funksjonen fra 01.08.2018 til ny daglig leder er på plass. Videre fremgår det av protokollen at daglig leder vil bidra med byggesakene til de er avklart, og vil også bidra til opplæring av ny daglig leder.

Styreleder (2016) forteller at det ble diskutert hvilke kvalifikasjoner de ønsket å legge vekt på ved rekruttering. Det ble tatt kontakt med eier for å avstemme dette. Dette dannet grunnlag for utforming av utlysningen.

Stilling som daglig leder ble utlyst med søknadsfrist 15.05.2018. Det gis informasjon om Dampsaga Bad som attraksjon, beskrivelse av arbeidsoppgaver, hva selskapet tilbyr og ønskede kvalifikasjoner og egenskaper.

Det står følgende om kvalifikasjoner og utdanningsnivå:

- Økonomi og administrasjon
- Salg og Marked
- Gode datakunnskaper
- Høyskole / Universitet
- Arbeidserfaring kan veie opp for manglende utdanning

Styreleder (2016) forteller at styret kalte inn til intervju, og intervjuet 3-4 aktuelle kandidater. Det var tre fra styret som deltok i intervjuene. Det fremgår av styreprotokoll fra 08.05.2018 at nestleder, et styremedlem og en tillitsvalgt vil gjennomføre intervju.

Det ble ikke benyttet eksternt kompetanse. Styret benyttet rekrutteringsverktøyet Teamtailor.

Daglig leder (2018) forteller at nestleder, et styremedlem og en tillitsvalgt deltok på intervjuet. Intervjuet hadde relevante spørsmål, hvor mye var knyttet til drift. Daglig leder har god erfaring med drift av bad. Hun tror ikke styret visste hva daglig leder gikk til, med tanke på byggets tilstand.

Styret behandlet ansettelse av daglig leder i møte 20.06.2018. Det ble fattet vedtak om å tilby en kandidat stillingen som daglig leder, og styreleder fikk fullmakt til å forhandle lønn og vilkår, og undertegne arbeidsavtale.

Arbeidsavtalen er signert av ny daglig leder og styreleder. Vedlagt arbeidsavtalen er stillingsinstruks for daglig leder.

Daglig leder startet i sin stilling 15. august 2018.

Daglig leder (2015) forteller at han hadde noen dager med opplæring av ny daglig leder.

4.5.1 Innhold i arbeidsavtalene

Krav til innhold i arbeidsavtale	Arbeidsavtale 2015	Arbeidsavtale 2018
Partenes identitet	Ja	Ja
Arbeidsplassen	Ja	Ja
Beskrivelse av arbeidet eller arbeidstakers tittel	Ja	Ja
Tidspunkt for arbeidsforholdets begynnelse	Ja	Ja
Eventuelt forventet varighet	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Eventuelle prøvetidsbestemmelser	Nei	Ja
Arbeidstakers rett til ferie og feriepenger	Ja	Nei
Oppsigelsesfrister	Nei	Nei
Avtalt lønn	Ja	Ja
Lengde og plassering av den daglige og ukentlige arbeidstid	Ja	Ja
Lengde av pauser	Nei	Nei
Avtale om særlige arbeidstidsordninger	Nei	Nei
Opplysninger om eventuelle tariffavtaler som regulerer arbeidsforholdet	Ja	Ja

I begge arbeidsavtalene er det oppgitt at arbeidsforholdet reguleres etter til enhver tid gjeldende lover og overenskomst mellom arbeidsgiver og fagforbundet.

4.6 Vurdering

Ledige stillinger skal som hovedregel lyses ut eksternt

Revisors vurdering er at stillingene som daglig leder i 2015 og 2018 er lyst ut eksternt i ulike offentlige kanaler.

Krav til kvalifikasjoner må fremgå av utlysning

Det fremgår ikke av styreprotokollene at kompetanse er diskutert i styret. Utlysningstekstene fra 2015 og 2018 viser likevel at det er etterspurt bestemte kvalifikasjoner og personlige egenskaper.

Vedtak om ansettelse skal fattes av bemyndiget person

Det følger av aksjeloven § 6-2 andre ledd at daglig leder tilsettes av styret hvis ikke det er bestemt i vedtektene at dette skal gjøres av generalforsamlingen. Dette er ikke bestemt i vedtektene at ansettelse av daglig leder skal gjøres av generalforsamlingen.

Styreprotokollene viser at styret har fattet vedtak om ansettelse av daglig leder i 2015 og 2018.

Det skal inngås skriftlig arbeidsavtale

Det er inngått skriftlige arbeidsavtaler med de daglige lederne ansatt i 2015 og 2018. Arbeidsavtalene er signert før tiltredelse i stillingen.

Arbeidsavtalen skal inneholde lovfestede krav

Revisor ser at ikke alle punkt er dekket i arbeidsavtalene. Punktene om ferie, oppsigelse, lønn, arbeidstid og pauser må ikke fremgå direkte av arbeidsavtalene, men det kan henvises til lover, forskrifter eller tariffavtaler som regulerer disse forholdene. I arbeidsavtalene er det tatt inn en generell klausul om at lover og tariffavtaler gjelder, noe som ivaretar at punktene ikke er eksplisitt regulert.

4.7 Konklusjon

Revisor konkluderer med at ansettelsene av daglige ledere i 2015 og 2018 var i henhold til regelverket.

5 BYGGETRINN TRE

Nedenfor gis en oversikt over hva som har skjedd i de ulike stadiene under siste byggetrinn av Dampsaga Bad.

5.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet forliksavtaler:

Hvordan var prosessen rundt forliksavtalene inngått av Dampsaga Bad AS?

- o Hadde den som inngikk forliksavtalene myndighet?
- o Hvem var involvert i forliksavtalene internt og eksternt?
- o Hvem ble informert om forliksavtalene internt og eksternt?
- o Belyse relevante forhold rundt byggetrinn 3

5.2 Revisjonskriterier

Det er utledet følgende revisjonskriterium for problemstilling tre:

- Avtaler skal inngås av bemyndiget person.

5.3 Byggetrinn tre

5.3.1 Innledning

Rundt 2007/2008 ble det lagt planer for å gjøre bassenget mer attraktivt. Det ble gjennomført en prosess, der man så på mulige løsninger. Det ble valgt å bygge ut bassenget med to påbygg.

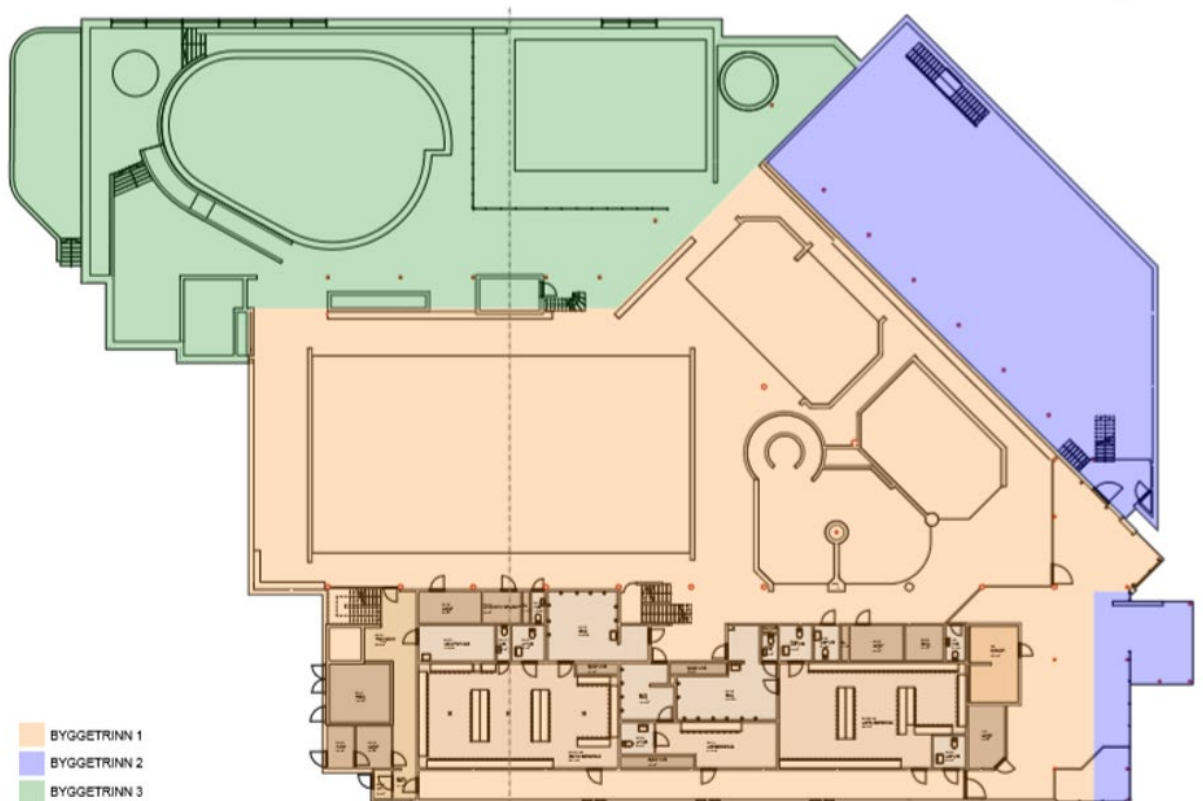
Daglig leder (2007) forteller at badet var nedslitt og hadde dårlig økonomi. Han fikk i oppgave fra styret å finne tiltak for å møte situasjonen. Badet måtte ha flere bein å stå på og det ble vurdert at et treningssenter ville være positivt for badet og økonomien. Planen for badet var å bygge trinn to med treningssenter for å teste ut om det ville bidra til positiv økonomi i selskapet. De økonomiske gevinstene av byggetrinn to var en forutsetning for å gå videre med byggetrinn tre.

Styreleder (2013) forteller at han og daværende styre fikk i oppgave å avklare om byggetrinn tre skulle iverksettes. Med utgangspunkt i utarbeidede kostnadsoverslag og kalkulerte inntekter, mente styret det var grunnlag for å gjennomføre byggetrinn tre og anbefalte eier å igangsette prosjektet. Endelig beslutning om byggestart ble avvventet eiers behandling av

saken. Etter at kommunestyret hadde behandlet saken og gitt grønt lys for å starte prosessen med byggetrinn tre, besluttet styret å sette i gang prosjektet.

I styrets årsmelding for 2011 fremgår det at Dampsaga Bad jobbet aktivt med et beslutningsgrunnlag for neste byggetrinn. Økt tilstrømming av kunder i anlegget som følge av nytt treningsstudio øker også trykket på bassengene. Kapasiteten på bassenget er presset, og det er derfor viktig at ambisjonen om neste byggetrinn blir holdt levende. Anlegget blir ikke fullendt før dette byggetrinnet er fullført. Det fremgår videre at byggetrinnet er forprosjektert og gitt rammetillatelse for. Grunnen til at utbyggingen ble delt i to var at man ville kvalitetssikre at budsjettet inntekstgrunnlag etter oppstart av nytt treningssenter var korrekt før det siste byggetrinnet ble besluttet. Treningssenteret overgår alle forventninger og året 2012 vil gi et endelig svar på om selskapet oppnår et økonomisk resultat som forsvarer at neste byggetrinn realiseres.

Figur 6. Oversikt over de ulike byggetrinnene

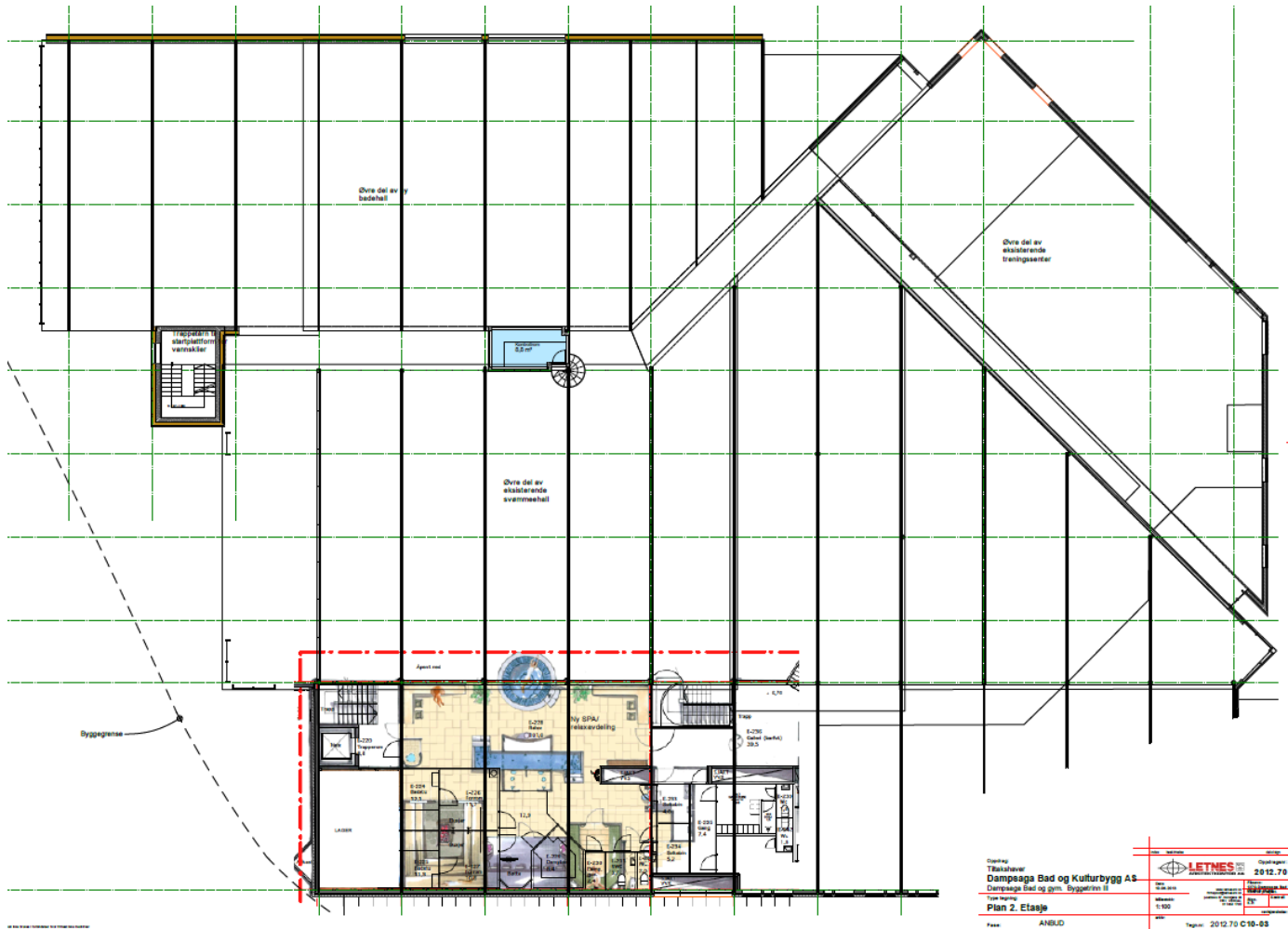


Kilde: Dampsaga Bad

I tillegg til de to påbyggene, hadde man også et ønske om å bygge en spa- og velværeavdeling mot E6. Avdelingen er tegnet med solarium, ulike typer badstuer og boblebad. Ifølge daglig leder (2007), ville da langveggen mot E6 også blitt renoveret. Når man var ferdig med alle

byggetrinnene, ville hele bygget vært oppgradert. Byggetrinn fire ble lagt på vent i påvente av ferdigstillelse av byggetrinn tre.

Figur 7. Bilde av planlagt spaavdeling



Kilde: Dampsaga Bad

5.3.2 Valg av entreprisform

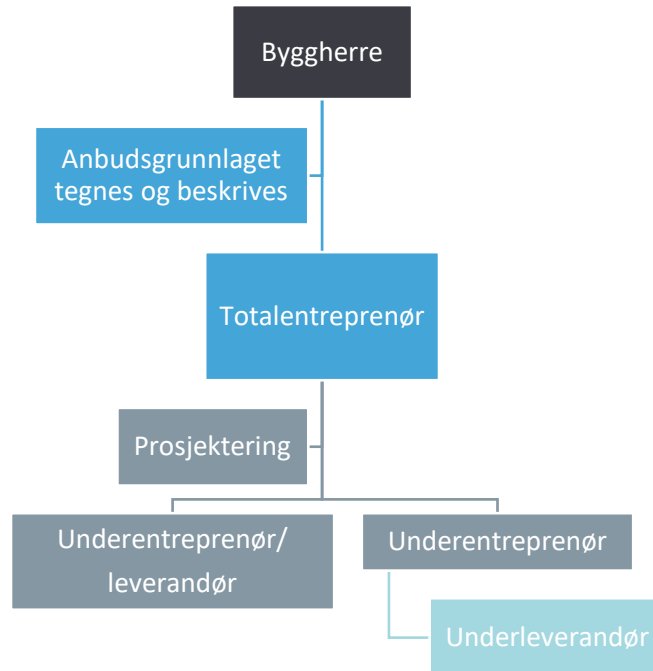
Det er ulike måter å organisere kontraktene i et byggeprosjekt. Hovedmodellene er utførelsesentreprise og totalentreprise. Det er fordeler og ulemper med alle entreprisemodeller. Det avgjørende for hvilken modell man velger er hvilken funksjonsfordeling byggherren ønsker, og hvilken detaljstyring som ønskes. Byggherre er den som får utført et bygge- og anleggsarbeid, i dette tilfellet Dampsaga Bad.

I en totalentreprise inngår byggherren en avtale med én entreprenør som står for både prosjektering og utførelse av prosjektet. Ulempen med entrepriseformen er at byggherre har begrenset mulighet til å påvirke utførelse og kvalitet etter at kontrakt er signert. Det blir ofte også dyrere sammenlignet med andre entrepriseformer. Fordelen er at det er

totalentreprenøren som får ansvaret for prosjektering og utførelse, i tillegg til koordineringen mellom prosjektering og utførende. Byggherren har bare én part å forholde seg til.

Figuren nedenfor viser hvordan en totalentreprise kan se ut.

Figur 8. Totalentreprise



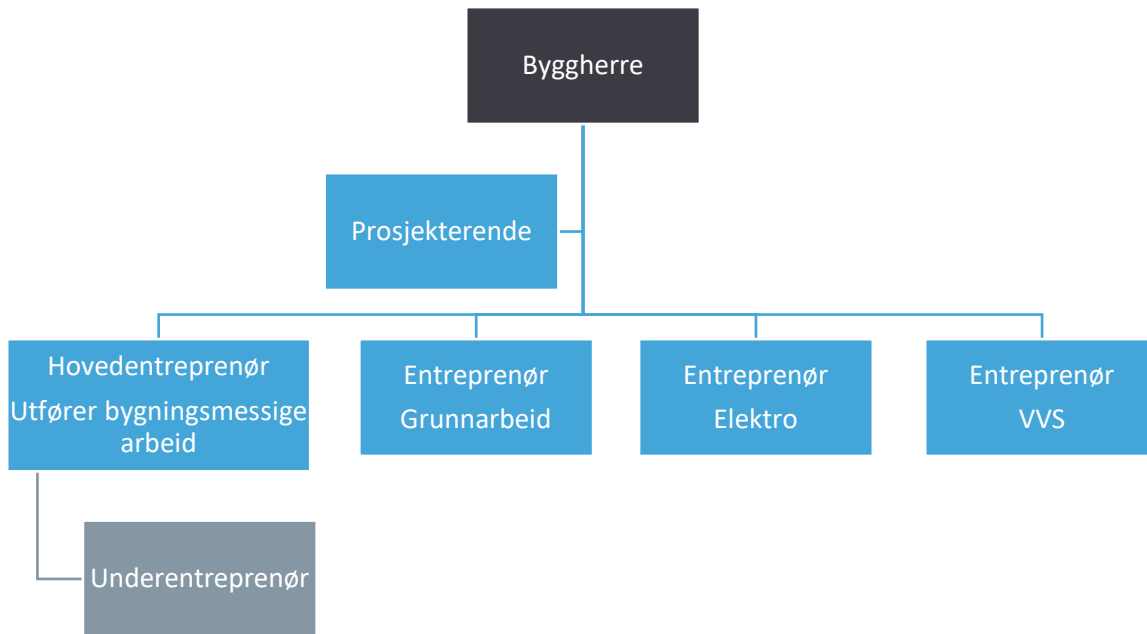
Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Ved utførelsesentreprise står byggherre for hele eller det vesentligste av prosjekteringen. Det er ulike typer utførelsesentrepriser. Byggherren kan inngå kontrakter med arkitekter og konsulenter som prosjekterer bygget. Entreprenør skal utføre det arbeidet som er beskrevet. En fordel er at byggherre har stor påvirkningskraft, ved fleksibilitet og styringsmuligheter. Byggherren styrer prosjektering som han vil og kan engasjere de leverandørene han finner mest hensiktsmessig. Man vil normalt sett få bedre priser. Ulempen er at det krever omfattende ressurser på byggherrens hånd. Byggherre får et koordineringsansvar overfor ulike leverandører. Byggherre bærer risiko for feil og mangler ved prosjekteringen og sitter selv med ansvar for alt som faller utenfor kontraktene.

Byggetrinn tre ble gjennomført etter en hovedentreprise, som er en underkategori av utførelsesentreprise.

Figuren nedenfor viser hvordan en hovedentreprise kan se ut.

Figur 9. Utførelsesentreprise



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Daglig leder (2007) forteller at han dro rundt i Norge og Norden for å besøke andre badeanlegg. Det fremgår av styreprotokoll fra 18.12.2012 at det ble gjennomført studietur til Wien, der arkitekt, daglig leder og bassengleverandør deltok. Anbefalingene daglig leder fikk var ikke å velge en totalentreprise, siden badeanlegg er såpass spesifikke at det ikke finnes en entreprenør som er god på det. Daglig leder ville med utførelsesentreprise ha styring og kontroll på de ulike tilbyderne. Valget av entrepriseform ble tatt umiddelbart i prosessen.

Ifølge styreleder (2013) ble valget av entrepriseform gjort på bakgrunn av anleggets kompleksitet, og fordi en slik organisering av byggeprosjektet ville gi selskapet større innflytelse, både med tanke på valg av entreprenører og i gjennomføring og oppfølging av prosjektet.

Styreprotokoller viser at valg av entrepriseform har ikke vært tema i styret.

Byggeleder forteller at forskjellen i ulike entrepriseformer ligger i hvem som har ansvar. I totalentreprise er det entreprenøren som både prosjekterer og bygger. I byggetrinn tre ble det valgt delte byggherrestyrte entrepriser hvor arkitekten og resten av prosjekteringsgruppen har ansvaret for prosjekteringen, mens entreprenørene har ansvar å bygge etter beskrivelse og tegninger.

Ifølge byggeleder er begge entrepriseformene mye brukt i byggebransjen og det er ingen fasit på hvilken av disse som er best. Det avhenger om hvem man spør, og hvilket utgangspunkt man har.

5.3.3 Prosjekteringsprosessen

Forarbeid

Siden Dampsaga Bad var klar på sine ønsker for byggetrinn så leverte de premissene for byggetrinn tre til prosjekteringsgruppen. Daglig leder (2007) hadde vært daglig leder for Steinkjerhallen AL i syv år og driftsleder i Inderøy kulturhus i 19 år. På begge steder hadde han vært med i plan- og byggeperioder som medlem i byggekomite.

Daglig leder (2007) hadde brukt mye tid på å undersøke hva de burde bygge og besøkte andre nye anlegg. Arkitektene ble presentert for hva Dampsaga Bad ønsket og kunne dermed tegne, beskrive og lage ramme for byggetrinn. Arkitektene ble forelagt et forprosjekt utformet av et annet arkitektfirma, og kom ikke selv med forslag for nytt anlegg.

Styreleder (2013) forteller at selskapet leide inn prosjekteringsgruppen til utarbeidelse av anbudsdokumentene. Verken styret eller daglig leder hadde tilstrekkelig kompetanse verken i planlegging av denne type komplekse og omfattende byggeprosjekter, eller i regelverket om offentlige anskaffelser. Styreleder (2013) sier at styret ikke var involvert i utarbeidelsen av detaljene i anbudsgrunnlaget, men at anbudet ble gjennomgått i styret. Styrets primære ansvar i denne fasen var å sørge for at prosjektet/anbudet ble holdt innenfor vedtatt investeringsramme, og at prosjektet kunne gjennomføres på en forsvarlig måte i samsvar med de intensjoner som lå til grunn for denne satsingen.

Daglig leder (2007) opplevde at prosjekteringsgruppen hadde tilstrekkelig klart mandat for oppdraget. Dersom mandatet ikke hadde vært tydelig nok burde prosjekteringsgruppen ha kommet tilbake og bedt om mer detaljer for mandatet.

Arkitektene opplevde at mye av det byggherre ønsket prosjektert ble uttrykt muntlig og kravene syntes å være formulert etter daglig leders synspunkter. Angående valg av stålbassengleverandør var det en problemstilling knyttet til at bassenget måtte kobles til vann- og varmeanlegget. Den leverandøren som var med i hele prosjekteringsprosessen ble ikke valgt som leverandør. Byggherren problematiserte ikke dette, og sammenlignet med å kjøpe et nytt boblebad som skal kobles på avløpet. Arkitektene sier at det ikke var en god forståelse fra byggherre for kompleksiteten av å planlegge og bygge et badeanlegg.

I tillegg opplevde de at det kunne være vanskelig å føre dialog med byggherre på enkelte punkter.

Anbudskonkurranse for valg av prosjekterende

Anbudskonkurranse for arbeidet med detaljprosjektering ble publisert på Doffin⁶ 19.06.2012. Tildelingskriteriene var pris og kompetanse. Det var fem tilbydere. Styreprotokoll viser at Letnes arkitekt leverte tilbud med lavest pris og vedtar å gå videre med tilbudet. Styreprotokollen angir ikke om kompetanse er vurdert.

Daglig leder (2007) mener det var en standard prosess og selskapet ba om profesjonell hjelp på alle områder, både anbud, prosjektering og bygging. Daglig leder ser ikke hva som skulle ha blitt gjort annerledes. Siden selskapet var offentlig eid, var selskapet forpliktet til å velge den billigste tilbyderen.

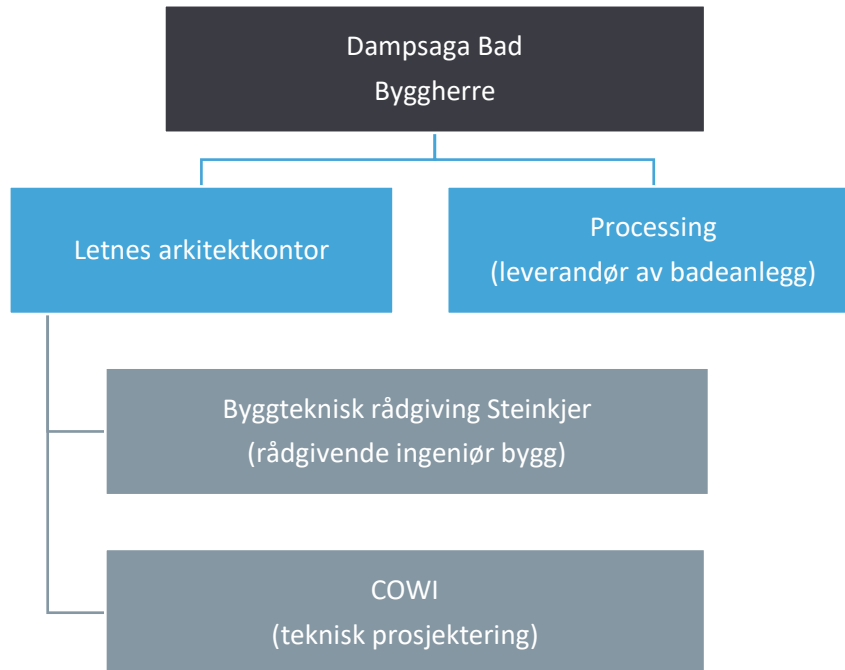
Letnes arkitektkontor fikk i oppgave å videreføre et ferdig forprosjekt for byggetrinn tre. Arkitektfirmaet som hadde arbeidet med forprosjektet tidligere nådde ikke opp i anbudskonkurransen med flere deltagere og fikk ikke videreført prosjektet. Føringerne for prosjektet var allerede lagt og rammene var låst. Beliggenhet var også fastsatt i forhold til eksisterende bygg. Arkitektene stiller spørsmål ved hvor gjennomarbeidet forprosjektet egentlig var. Revisor har ikke fått forelagt dokumentasjon som viser at det ble stilt spørsmål under prosjekteringsfasen.

Arkitektene forteller at det har vært tre grupper av planleggere som har arbeidet med de tre byggetrinnene. Arkitektene stiller spørsmål om hvor fornuftig det var, og mener at skifte av mannskap er ikke heldig. For å sikre kontinuitet og sammenheng i prosjektet er det en fordel å la de som starter prosjektet få fullføre jobben.

⁶ Database for offentlige innkjøp

Arbeid med prosjektering

Figur 10. Oversikt over involverte i prosjekteringsfasen



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Prosjekteringsgruppen hadde første møte 24.10.2012. I møtet deltok byggherre, representant fra Processing, Letnes Arkitektkontor, Byggteknisk rådgiving Steinkjer og COWI. Samtlige var til stede i påfølgende møter, med unntak av Processing. I møtene ble det diskutert ulike løsninger, blant annet dagslys, tårn for sklie, solenergi, avrenning og yttervegger. Fremdrift var tema, men det var ikke oppgitt at det var en utfordring.

Arkitektene forteller at det var en komplett prosjekteringsgruppe bestående av rådgivere for ulike fag som byggteknikk, ventilasjon, vann-avløp og elektroteknikk. Alle rådgivere var med å detaljere prosjektet fra oppdragsgiver. Prosjekteringsgruppen bestod i hovedsak av Cowi og Letnes arkitekter. De hadde møter ca. en gang i måneden på Verdal og Levanger. Prosjekteringsjobben tok 6-7 måneder, og arkitektene forteller at det var kort tid for å prosjektere et så komplekst bygg.

Arkitektene opplyser at datoer og milepæler var satt på forhånd. Arkitektene peker på at det ga et tidspress, og flere elementer burde ha vært avklart uten dette tidspresset. Det var mange aktører involvert i prosjektet som krevde avklaringer, men tidspresset kunne føre til forhastede beslutninger. Daglig leder deltok i møtene og satte ofte tidsfrister på oppgavegjennomføring, som i flere tilfeller ikke var gjennomførbart i forhold til tilgjengelig tid. Arkitektene husker ikke om dette var tatt opp som tema i prosjekteringsmøtene.

Arkitektene forteller videre at alle rådgiverne arbeidet selvstendig med sine planer og utarbeider eget materiell. I prosjekteringsmøtene ble planlegging for hvert enkelt fag samordnet, med tverrfaglig koordinering og kontroll underveis. Foruten prosjekteringsmøtene ble det også kommunisert på e-post og ved direkte henvendelser mot byggherre og entreprenør.

Vaktmester var involvert i prosjekteringsfasen når det var snakk om ventilasjon og VVS.

Ifølge vaktmester ble ikke branntegningene ferdig tidsnok, og prosjekteringsgruppen ønsket at vaktmesteren skulle ta kontakt med brannvesenet for å få svar på spørsmål. Prosjekteringen skulle vært ferdig i april, men ifølge vaktmester var det mye som gjenstod før prosjektet kunne legges ut på anbud. Det ble avholdt et koordineringsmøte for å kartlegge grensesnitt mellom bassengteknisk leveranse og tekniske fag 01.06.2013. Prosjektet ble først lagt ut på anbud i juni.

Daglig leder (2007) deltok ikke aktivt i prosjekteringsfasen, men deltok på møter underveis for å besvare spørsmål fra prosjekteringsgruppen. Dampsaga Bad hadde levert bestillingsliste og prosjekteringsgruppen hadde spørsmål til denne.

Daglig leder (2007) opplevde prosjekteringsprosessen som grei. Han opplevde ikke at prosjekteringsgruppen var presset på tid. Det var ingen bestemte krav om når de skulle være ferdige, men Dampsaga Bad ønsket jo å bli ferdig så raskt som mulig. Fra daglig leders side var det ikke noe press, og det var heller ingen grunn til det. Daglig leder (2007) sier at det er mulig at prosjekteringsgruppen opplevde det annerledes.

I styreprotokoll 30.04.2013 orienterer daglig leder om prosjekteringsarbeidet, og er fornøyd med fremdriften. Fremdriftsplan tilsier at detaljprosjektering skal ferdigstilles rundt 20.05.2013.

Daglig leder (2007) forteller videre at det ikke ble tatt valg på bekostning av kvalitet i prosjekteringsfasen. Valg av materialer ble foretatt av prosjekteringsgruppen. Daglig leder sier at han forholdt seg til profesjonelle aktører og hadde troen på at de beskrev det som var faglig riktig.

Styret ble forelagt forslag om å benytte stålbasseng i 2012. Det fremgår av styreprotokoll av 18.12.2012 at styret vil ta en endelig beslutning etter at det foreligger tegninger med forslag til endelig løsning for basseng og sklier i januar 2013. Det er ikke protokollført at styret behandlet spørsmålet om stålbasseng i 2013.

Daglig leder (2007) forteller at Dampsaga Bad tok valget om stålbasseng. Dampsaga Bad var klar på at de ønsket stålbasseng på grunn av all problematikken med fliser som løst. Videre ønsket de et hev- og senk basseng og et strømningsbasseng. Slike basseng var attraktive for

å trekke besøkende. Bakgrunnen var forundersøkelser daglig leder hadde gjort. Disse lå som premisser i starten til prosjekteringsgruppen. Det ble hentet inn anbud på basseng fra flere leverandører. Det var daglig leder som hadde kontakt med leverandør av stålbasengene. Detaljplanleggingen foregikk på siden av prosjekteringsgruppen. Det var en leverandør som var involvert i hele prosjekteringsprosessen, men det var en annen leverandør som vant anbudskonkurransen.

Sklielieferandøren prosjekterte også egen leveranse. Arkitektene forteller at sentrale punkt var sammenkoblingen mellom sklie og tårnet, og det ble etterlyst detaljer fra leverandøren på hvordan dette skulle gjennomføres med tanke på tetting. Arkitektene forteller at ifølge leverandøren skulle det ikke bli vannsøl utenfor sklien, men ved spyling av startområdet oppstod vannlekkasjer. Videre sier arkitektene at det ikke ble planlagt tilstrekkelig hvordan skliene skulle føres gjennom veggen. Detaljering her var også sklielieferandøren sitt ansvar da han skulle levere gjennomføringsmansjetter⁷.

Arkitektene forteller at daglig leder var involvert når det gjelder utforming av vaktrommet. Det var en forutsetning om at rommet skulle være åpent for å få dagslys, men skjermet med glass mot bassenget. Daglig leder tok beslutning om å ha himling over rommet som medførte at rommet måtte ventileres separat. Det resulterte i merkostnad. Arkitektene sier at daglig leder i slike tilfeller overstyrte arkitektene.

Daglig leder (2007) har i ettertid tenkt på om prosjekteringen var tilstrekkelig presis. Det var jevnlig byggemøter underveis, og det ble oppdaget underveis at entreprenører etterspurte beskrivelser på detaljer for byggingen. Daglig leder sier at det var da han oppdaget at noe skurret, og det ble en ubehagelig sak med arkitektene. Daglig leder opplevde at arkitektene hadde gjort en dårlig jobb. Det var på forhånd angitt et visst antall byggemøter arkitektene skulle delta på, men på grunn av manglende beskrivelser ble det et behov for at de deltok mer. I ettertid har daglig leder (2007) tenkt på at byggemøtene ofte ble avsluttet med at arkitekt og prosjektleder fra entreprenør skulle finne løsninger. Daglig leder kjenner ikke til om det finnes referater som sier hva de ble enige om. Byggemøtene trakk ut i tid siden de to partene ikke ble enige, og de måtte ut på byggeplassen for å bli enig. Daglig leder angrer på at han ikke etterspurte referater for å finne ut hvilke løsninger arkitekt og entreprenør ble enige om.

Entreprenør opplevde ikke prosjekteringen som god nok. Dette utdypes i rapportens kapittel 5.3.4.

⁷ Gjennomføringsmansjetter brukes til tetting av gjennomføringer

Daglig leder (2007) mener at prosjekteringsgruppen ble informert om budsjettet. Det var godkjenning fra eier på en budsjettramme inntil 60 millioner kroner, og daglig leder mener det var kjent for prosjekteringsgruppen. Daglig leder husker ikke om budsjettet ble konkret drøftet i møter. Det fremgår ikke av møtereferat fra prosjekteringsmøter at budsjett ble drøftet.

Dampsaga Bad fikk faktura fra arkitektene som ikke var forventet. Arkitektene mener at de gjorde mye mer arbeid enn de fikk betalt for. Blant annet handler dette om at arkitektene deltok på mange flere byggemøter enn avtalt. Revisor har ikke dokumentasjon som underbygger dette.

5.3.4 Byggeprosessen

Fra Dampsaga Bad var daglig leder (2007) og vaktmester involvert under byggeperioden. Styret ble orientert på styremøter om prosess, fremdrift og kontroverser i byggeprosjektet. Styreleder var informert om framdrift og økonomi. Daglig leder (2007) mener at eierrepresentant og kommunedirektør var informert om prosessen, men husker ikke om det var spesifikke møter om det.

Eierrepresentant (2007) forteller at han har etterspurt og blitt informert om framdrift samt presentert for byggeplanene. Daglig leder (2007) informerte blant annet om at de ønsket stålbase i stedet for flis og at nye løsninger ville gi en betydelig energioptimeringseffekt.

Som daglig leder var det han som hadde ansvaret som byggherre for kommunen. Daglig leder (2007) spør seg om hva ansvaret til de ulike aktørene var, da han opplevde at alle fraskrev seg ansvar. Daglig leder opplevde det som utfordrende, og det er når problemene dukker opp at det blir ubehagelig.

På bakgrunn av erfaringene fra andre store anlegg, så følte daglig leder (2007) at han hadde tilstrekkelig kompetanse og erfaring til å være byggherre for byggeprosessene. Han antar at det er grunnen til at han ble ansatt. Daglig leder (2007) opplevde at styret ønsket å forbedre badet, og derav han ble ansatt for å utbygge badet.

Anbudskonkurranse

Byggetrinn tre ble utlyst i database for offentlige innkjøp med frist 22.07.2013. Planlagt startdato for arbeidet var 19.08.2013, med planlagt ferdigstillelsesdato 18.08.2014.

Anbudet ble utlyst med en hovedentreprise for selve bygget, og med delentrepriser for vannsklier, bad og andre tekniske installasjoner⁸.

⁸ Se figur 14

Ifølge styreleder (2013) bidro styret i avklaringer av enkeltspørsmål knyttet til anbudsinnbydelsen som daglig leder ønsket å drøfte med styret. Vurdering av innkomne tilbud ble gjort av daglig leder, og presentert for styret. Det var styret som besluttet hvilke tilbud som skulle velges.

Daglig leder (2007) forteller at det var utfordringer med de tekniske løsningene på rensaneanlegget i kjelleren. På grunn av grunnforholdene burde det ikke graves dypere enn høyst nødvendig, og derfor ble det søkt etter et mindre plasskrevende teknisk anlegg. Leverandøren som var den første med slike anlegg, hjalp prosjekteringsgruppen med å beskrive anlegget de trengte. Da jobben ble lagt ut på anbud ble anbudskonkurransen påklaget siden en leverandør mente det var skreddersydd for selskapet som hadde bistått prosjekteringsgruppen i arbeidet. Ifølge vaktmester hadde arkitektene gitt beskjed om at det var uproblematisk å sende ut anbudspapir med en leverandørs logo på.

Dampsaga Bad mottok krav om at hele anbudsrunder måtte avlyses. Kravet ble satt frem på vegne av to leverandører av badeteknisk utstyr. Som begrunnelse oppgis at det er usikkerhet rundt om vilkårene i anskaffelsesloven § 5 om reell konkurranse er oppfylt.

Leverandørene sendte en anmodning til tingretten om midlertidig forføyning for å få stoppet anbudsprosessen. Det ble inngått forlik, der Dampsaga Bad dekket motpartens saksomkostninger.

Det fremgår av styreprotokoll av 15.08.2013 at styret vurderte å stille arkitektene til ansvar for merkostnaden, men det var enighet om at det ikke skulle tas opp på daværende tidspunkt.

I notat av 17.07.2013 blir deler av konkurransen avlyst. Dette gjelder leveransen av bassengtekniske anlegg. Ene firmaet som påklaget konkurransen endte opp med å bli valgt som leverandør ved ny utlysning.

Daglig leder (2007) forteller at leverandøren som hadde bistått i prosjekteringen ble for dyr, men daglig leder oppfattet den nye leverandøren som dyktig og en av de med størst kompetanse. Derfor hadde daglig leder tiltro til at dette skulle gå fint, men ble overrasket over at jobben ikke var like enkel som den ble framstilt.

Det var én tilbyder på det bygningsmessige arbeidet. Det ble inngått kontrakt med FuglesangDahl AS, som bygningsmessig hovedentreprise. FuglesangDahl signerte kontrakten 09.10.2013 og DB 05.11.2013.

Oppdrag som byggeleder ble utlyst med frist for mottak av tilbud 31.10.2013. Det var fire tilbydere.

Det var satt opp følgende tildelingskriterier:

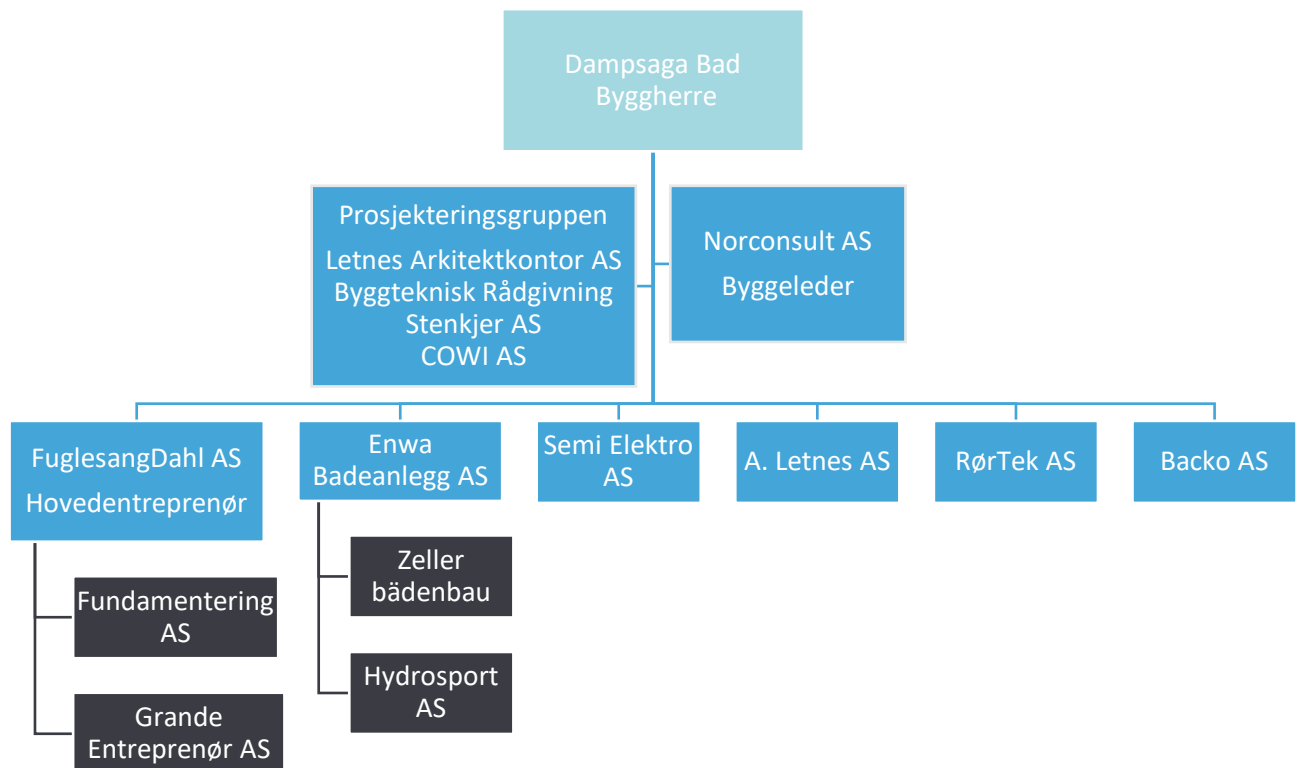
- Relevante referanser
- Tilgjengelighet
- Oppgaveforståelse
- Pris

Norconsult, som nest billigst, ble valgt. Daglig leder orienterer tilbyderne i epost. Det fremgår av eposten at Norconsult ble foretrukket ut fra referanser, tilgjengelighet og pris.

Daglig leder (2007) husker ikke hvorfor Norconsult ble valgt, selv om de ikke var billigst. Han husker ikke detaljene for valget. Daglig leder hadde ikke noe kontakt med byggeleder utenom prosjektet.

Arkitektene forteller at byggetrinn tre ble utlyst med spaanlegg inkludert i planene. Spaanlegget ble tatt ut av hensyn til økonomi.

Figur 11. Oversikt over involverte selskap i byggeprosessen



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Budsjett

Daglig leder (2007) fikk klar beskjed fra styret om at det var godkjent 60 millioner kroner til byggetrinn og ikke noe ut over dette. Som byggherre skulle man gjerne ha hatt mer penger.

Daglig leder sier at alle vet at det kommer tillegg, noe eier hadde i bakhodet. De endte opp med å bruke 66 millioner kroner, og daglig leder synes det ble greit.

Protokoll fra styremøte 15.08.2013 viser at anbudene som er mottatt viser et kostnadsbilde som er i overkant av forventet. Det skyldes grunnforholdene som gir utfordringer og er vanskelig å forutse. Det bygningsmessige arbeidet ble 5 millioner kroner dyrere enn forventet. Styret tok dette til etterretning.

Daglig leder (2007) opplevde et press fra styret om å holde seg innenfor budsjettet. Det var hele tiden et spørsmål fra styret om den økonomiske tilstanden. Ifølge daglig leder traff prosjektet nesten 100 prosent på budsjettet. Et tillegg på 6 millioner kroner er lite for et slikt prosjekt. Daglig leder sier de traff bra økonomisk og hadde god økonomisk styring underveis.

Arkitektene sier at det burde ha blitt fremlagt et budsjett som alle skulle ha tilgang til. Ved byggeprosesser er det vanlig å budsjettere med marginer og reserver. Avhengig av hvor langt et prosjekt er kommet, kan denne reserven være alt fra 10 til 30 prosent. I dette tilfelle burde en hatt en reserve på ca. 6 millioner kroner når en beregner 10 prosent av kostnadene. Arkitektene erfarte i etterkant at det i byggebudsjettet var avsatt kun 500 000 kroner til uforutsette hendelser. Det fremgår av protokoll fra styremøte gjennomført 16.01.2014 at det er lagt inn 500 000 kroner i budsjettet til uforutsette kostnader.

Entreprenør mener at budsjettet ikke var realistisk, og entreprenør fikk allerede i kontraktsmøtet bekreftet at det var et stramt budsjett. Entreprenør sier at det var uansvarlig å la være å legge inn marginer både for fremdrift og økonomi. Det er en stor risiko og medfører dårlige prosesser mellom de involverte i prosjektet. På grunn av stramt budsjett hadde ikke byggherren mulighet til å gjennomføre utbedringer. Fokuset ble da å gjøre ferdig bygget og åpne badet for publikum. Entreprenør tok opp med byggherren om at det ikke var avsatt nok midler i budsjettet til uforutsette hendelser. Revisor kan ikke se at dette er dokumentert i byggherremøter eller på annen måte. Entreprenør sier at for et restaureringsprosjekt bør det settes av minst 20 prosent av budsjettet til uforutsette hendelser.

Byggeleder fikk opplyst fra daglig leder (2007) at det forelå et realistisk budsjett, men fikk ikke innsyn i dette. Byggeleder fikk informasjon om summene i de inngåtte kontaktene, og førte byggelegnskapet for alle kostnader. Byggeleder sier at det ikke er helt vanlig å ikke få tilgang til det fulle budsjettet. Vanligvis avtales det en kostnadsramme inklusive margin/reserve-poster som byggeleder kan forholde seg til. Byggeleder fikk beskjed fra daglig leder at prosjektet skulle gjennomføres innenfor inngåtte kontrakter og det var derfor ikke behov for noen reservepost til bruk i oppgjøret med entreprenørene.

Revisor har fått tilsendt byggeregnskapet for byggetrinn tre, senest oppdatert 19.09.2019. Byggeregnskapet har Norconsult sin logo. I byggeregnskapet fremgår budsjett, kontraktssum, økonomiske forpliktelser for endringer og totalt fakturert. Alle entreprenører og leverandører er listet opp, i tillegg til generelle kostnader som byggeleder, kopiering, offentlige avgifter, revisor osv.

Ifølge daglig leder (2007) var det ting som dukket opp underveis som gjorde prosjektet dyrere. Daglig leder sier at han ikke følte at de trengte å nedskalere noe underveis på grunn av at ting ble dyrere. Det var hele tiden diskusjoner med entreprenør og merkostnader og det var kamper med entreprenør som ville ha mer betaling.

I ettertid mistenker daglig leder (2007) at det ble tatt valg under byggeprosessen på bekostning av kvalitet. Han stolte på fagpersonene han hadde engasjert til jobben at de hadde kunnskapen som trengtes og gjorde jobben sin. Daglig leder kontrollerte ikke dette dag til dag, heller ikke mulighet til det fagmessig sett.

Manglende beskrivelser var et problem under byggeprosessen. I prosjekteringen var det som eksempel beskrevet kun 50 prosent av materialmengde hva gjaldt gulvflis. Det var ikke beskrevet med isolasjon i ytterveggene. Isolasjonen endte derfor opp med å bli mye dyrere sammenlignet med om det hadde vært innarbeidet i anbudet og beskrivelsen av jobben.

De manglende beskrivelsene sjokkerte daglig leder (2007). Han spurte entreprenørs prosjektleder om de visste om de manglende beskrivelsene da de la inn anbud på jobben. Ifølge daglig leder var entreprenør klar over de manglende beskrivelsene, men priset slik som beskrevet og måtte ta tilleggene etter hvert som de dukket opp. Daglig leder synes det var rart at entreprenør ikke varslet om manglene, men entreprenør svarte med at det var en konkurransesituasjon og entreprenør var redd for å bli akterutseilt for jobben. Dersom daglig leder hadde vært klar over de manglende beskrivelsene, sier han at Dampsaga Bad måtte ha avventet anbudet for å få mer beskrivelser.

Daglig leder (2007) forteller at prosjekteringen ikke var god nok når det gjelder spuntingen^o. De som utførte spuntingen kom med spunt til anlegget først, og så kom påstanden om at denne var for svak og måtte velge en annen type. Leverandøren hadde tatt en sjanse på at spunten var grei nok, men det viste seg at den ikke var det. Det var mye diskusjoner fram og tilbake, og Dampsaga Bad mente leverandøren hadde tatt seg til rette før alt var avklart og klart. Det var en hissig diskusjon.

^o Sikring av utgravde områder med spunt er en vanlig form for fundamentering

Spunting er tema i styret 12.12.2013. Det fremgår at på grunn av grunnforholdene, er spunting av hele byggegropa nødvendig. Det vil påføre prosjektet tilleggskostnader. Det er også reist tvil om beskrevet spuntdimensjon er riktig. Det er ikke oppnådd enighet om hvem som skal dekke tilleggskostnadene.

Tekniske anlegg

Ifølge vaktmester var det problemer med rensanlegget, og løsningen som ble valgt var ikke beregnet til å fungere på badevann. Det er badeanlegg på Hamar og Holmen som har dette, som heller ikke fungerer. Vaktmester sier at pumpene ble kjørt for fullt, men ikke mulig å kjøre gjennom så mye vann som det ble prosjektert for. Ifølge vaktmester er det også avdekket i ettertid at det er prosjektert for lav gjennomstrømning i forhold til antall badende til å holde kravet i regelverket.

Videre forteller vaktmester at det var problemer ved ventilasjonen og overtrykk og undertrykk for å unngå fukt. Lufta var ikke godt nok innregulert og man visste ikke hvor lufta gikk.

Byggeleder

Ifølge styreleder (2013) ønsket daglig leder å ha en ekstern byggeleder for prosjektet. Styret var enig i det.

Det ble inngått kontrakt med byggeleder 06.11.2013. For kontrakten gjelder *NS8401 Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag*. I tillegg gjelder dokumentene *Forespørsel om tilbud på byggeledelse fra Dampsaga bad og kulturbygg AS dat. 18.09.13* og *Tilbud på byggeledelse fra Norconsult AS dat. 24.10.13*. Det avtales at oppdraget skal påbegynnes 05.11.2013 og avsluttes 31.07.2014.

Ifølge dokumentet *forespørsel om tilbud* skal byggeleder ivareta følgende hovedpunkt under produksjonsfase:

- Tilstedeværelse
- Kontrakt, dokumenter og administrasjon (byggemøter og bindeledd mellom byggherre og entreprisorganisasjonen/leverandør)
- Kvalitet
- Fremdrift
- Økonomi
- Spesielle forhold (rettslige konflikter)
- Overtakelsesfase
- Reklamasjonstid

Det står følgende punkt under kvalitet:

- Påse at entreprenører gjennomfører egenkontroll j.fr. kontrakt og forskrift
- Kontrollere at beskrevne løsninger følges opp av entreprenørene
- Gjennomføre stikkprøvekontroller på byggeplass
- Reagere på avvik fra prosjekterende og utførende og føre avviksprotokoll
- Kontrollere riggplan og oppfølging av byggrenhold

Styreleder (2013) forteller at byggelederen fulgte hele prosessen undervegs og ble også konsultert av daglig leder ved behov. Rollen til byggeleder var ellers også å bidra til å avklare uklarheter eller uenigheter mellom Dampsaga Bad og entreprenør, eventuelt også uenigheter mellom leverandørene.

Daglig leder (2007) forteller at byggeleder var fagpersonen som skulle være byggherren sin representant. Daglig leder er ikke kjent med om byggeleder etterlevde kontrakten sin med å ta stikkprøver.

Daglig leder (2007) møtte byggeleder på byggemøtene og noen ganger på kontoret til daglig leder angående håndtering av faktura. Daglig leder stilte spørsmål til byggeleder om hvorfor byggeleder ikke foretok mer kontroll for å sjekke at byggingen ble gjort riktig, men fikk til svar at det ikke var kontraktsfestet. Byggeleder hadde kompetanse som prosjektleder, og ikke byggfaglig. Byggeleder selv forteller at han er utdannet byggingeniør, og har vært prosjektleder for mange byggeprosjekt.

Ifølge daglig leder (2007) sa byggeleder at hans oppgaver var å skrive referat og ha kontroll på økonomien. Daglig leder fikk til svar fra byggeleder om at byggeleder hadde ikke noe med å vurdere det faglige underveis. Påstanden sjokkerte daglig leder (2007), og da var byggeprosessen allerede i gang. Det var framdrift på prosjektet og de var innenfor budsjett.

Daglig leder (2007) forteller videre at byggeleder var informert om budsjettet både som helhet og de ulike kontraktene. Daglig leder følte det var en åpenhet rundt budsjettet og så ingen grunn til at det ikke skulle være det.

Byggeleder forteller at han hadde oppfølging av det byggetekniske og økonomien i prosjektet, herunder koordinering av framdriften mellom de ulike entreprenørene. Han hadde også ansvar for referat fra byggemøtene, samt avklare økonomiske krav fra entreprenørene. Tilleggskravene vurderes om de er berettiget eller ikke og om de skal godkjennes. Byggeleder har en overordnet kontroll på det som blir bygget, men understreker at byggeleder ikke har noe prosjekteringsansvar. Byggelederen har en kontrakt som grunnlag å jobbe etter.

Byggeleder opplevde at det var nok tid til å gå over det byggetekniske som ble utført og man brukte tiden som var nødvendig. For å ha full kontroll må man nesten være på byggeplassen

hele tiden. Jobben som byggeleder var ikke en heltidsjobb, men basert på et visst antall timer innenfor inngått kontrakt. Byggeleder forteller at det hendte at vegger ble kledd igjen og det ble vanskelig å foreta kontroll. Mye er basert på tillit til at entreprenøren følger regelverket og utfører arbeidet i henhold til god byggeskikk. Byggeleder deltok i befaringer med entreprenøren med jevne mellomrom og tok stikkprøver, samt at uavklarte saker og forhold ble tatt opp i byggemøtene på vanlig vis.

Etter hvert byggemøte ble det gjennomført felles befaring ute på bygget for å se på arbeidene som var utført i siste periode.

Prosjektet ble noe forsinket, og byggeleder fikk da utvidet timeantallet. Det var unormalt mange og lange møter mellom entreprenør, arkitektene og byggeleder om endringene og tilleggskravene var berettiget eller ikke.

Byggeleder opplevde det stressende når man skjønner at det blir overskridelser i økonomien. Daglig leder (2007) var krevende og press på økonomien gjorde at byggeleder opplevde prosessen som utfordrende. Han påpeker at slik er hverdagen for en byggeleder. Det er normalt mange spørsmål og mye press både fra byggherren og fra entreprenørene. Unormalt i dette prosjektet var manglene i prosjekteringsunderlaget som førte til mange tilleggskrav. Presset på økonomien skyldtes tilleggskravene som kom grunnet dårlig beskrivelse og mangelfullt underlag fra arkitektene og resten av prosjekteringsgruppen. Entreprenørene krever å få betalt for jobben de gjør og var det mange endringsvarsler og tilleggskrav.

Revisor har fått tilsendt listen over endringsvarsler fra hovedentreprenør. Det er en liste med 85 krav. Byggeleder forteller at entreprenør fikk betalt for det som var berettiget.

Ved varsel om endringer sender entreprenør melding til byggeleder. Byggeleder mottar og sender videre til arkitektene og tekniske konsulenter. Prosjekteringsgruppen går igjennom kravene, vurderer rettmessigheten og utarbeider endringslister som grunnlag for entreprenørens avregning. Entreprenørene får muligheten til å prise forslaget og deretter blir man vanligvis enig. Byggeleder forteller at det er normalt at det er diskusjoner om berettigelsen av tilleggskrav underveis.

Under byggetrinn tre utarbeidet arkitektene til sammen 66 endringslister basert på 85 endringsvarsler og krav fra entreprenør. Byggeleder forteller at normalt i et bygg av denne størrelsen, er 10 - 15 endringslister. I dette prosjektet ble det for mye og 20 prosent i tilleggskostnader på opprinnelig kontrakt for bygningsmessige arbeider er langt over normalen.

Ferdigstilling av byggetrinn tre ble forsinket. Grunnen til forsinkelsen på byggingen var blant annet manglende prosjektering. Alt tar lengre tid når man til enhver tid må etterlyse nødvendig

arbeidsunderlag og tegninger. Planlagt framdrift er bestandig basert på foreliggende beskrivelse og tegninger. Andre grunner var utfordringer knyttet til grunnforholdene og beliggenheten nært elva. Det er da flere ting man må ta hensyn til noe som gjør arbeidet mer krevende.

Bygningsarbeid

Bygningsarbeidet startet i november 2013, og skulle vært ferdig september 2014. Byggeprosessen var ikke ferdig før januar 2015.

Arkitektene forteller at det ble gjort omprosjekteringer underveis. Til tross for planlagte detaljer og tegninger dukket det opp spørsmål fra entreprenørene om det som skulle utføres¹⁰. Mange av disse spørsmålene ble løst direkte på byggeplassen i samarbeid med de som skulle utføre jobben. Daglig leder (2007) forteller at det var diskusjoner etter byggemøtene mellom arkitekt og entreprenør, som han ikke deltok på. Daglig leder har spurt seg selv i ettertid hva som foregikk utenom byggemøtene.

Entreprenør nevner som manglende overlys som eksempel på manglende prosjektering, som førte til en ekstrakostnad på over 1 million kroner.

Entreprenør opplevde å måtte gjennomføre flere runder med purringer og masing for å få arbeidsunderlaget de trengte for å utføre jobben. I hovedsak dreide dette seg om detaljert arbeidsgrunnlag for overganger, sammenkobling og tetting mellom nytt og gammelt bygg. Tettetdetaljer mot sklietårnet kom ikke fram i arbeidsunderlaget og byggherren klarte heller ikke å skaffe entreprenør det de trengte. Byggherren tok ansvaret for at dette ikke var på plass¹¹.

Arkitektene erindrer ikke at endringene i utførelse førte til billigere løsninger som påvirket kvaliteten. Arkitektene forteller at det var et kostnadspress hele veien

Byggeleder opplevde at arbeidene ble gjennomført i henhold til god byggeskikk.

Revisor ser at det har vært rettet mange reklamasjoner etter hvert som det er oppdaget, både mot entreprenør og andre leverandører.

Dampsaga Bad klarer ikke å finne dokumentasjon på at entreprenør har frarådet løsninger. Et unntak er eposter og kommunikasjon knyttet til overlysvinduene, som er mellom byggetrinn én og tre og taknedløpene. Det finnes en betenkning fra entreprenør.

¹⁰ Mer om dette i kapitlet om byggemøter nedenfor

¹¹ Se mer om dette i kapitlet om byggemøter

Det har også et problem med sammenbyggingen av byggetrinn to og tre. Her ble det avdekket store fuktskader i eksisterende takkonstruksjoner. Man forsto at dette ville bli et problem i framtiden, men ifølge byggeleder fikk entreprenørene beskjed fra daglig leder (2007) om å bygge videre uten å gjennomføre utbedringsarbeider på tidligere byggetrinn. Dette var begrunnet i økonomi. Byggeleder tok opp dette med vaktmester. Daglig leder (2007) kjenner seg ikke igjen i dette. Styreleder (2013) husker ikke om lekkasjer og råteskader mellom byggetrinn to og tre var tema i styret. Heller ikke at styret fikk framlagt til behandling noe dokument vedrørende alternative valg av tekniske løsninger i denne sammenheng. Ifølge styreleder (2013) var spørsmål om tekniske løsninger i prosjektet i hovedsak avklart i anbudene, og det var derfor få saker om valg av tekniske løsninger som ble diskutert i styret etter at byggeprosessen var satt i gang.

Revisor har ikke skriftlig dokumentasjon som underbygger påstandene knyttet til å overse fuktskadene.

Generelt sier byggeleder at det ofte avdekkes feil og mangler under renovering av gamle bygg og at man som regel tar tak og ordner opp i dette. Badeanlegg er spesielt utsatt som følge av høy fuktpåkjenning og mange vanskelige bygningsmessige detaljer.

Ifølge entreprenør oppdaget de mangler og utfordringer med fukt overalt hvor de bygget mot det gamle bygget. Entreprenør forteller at noe ble utbedret, blant annet en vegg med råte som ble bygget om. Det var utbedringer som det ble valgt å ikke gjøre noe med. Dette gjaldt spesielt taket med råte og oppløftene i taket. Ifølge entreprenør ble det oppdaget problemer med taket tilbake i 2010, så byggherre var kjent med problemene.

Byggeleder forteller at det var stadige diskusjoner av løsninger på byggeplassen. Noe av diskusjonen framgår fra byggemøtene, men byggeleder sier at man bestandig skulle ha skrevet mer i referatene slik at enkelte punkter sannsynligvis kan være mangelfulle. Man ser i etterpåklokskapens lys at det skulle vært mer dokumentasjon på saker som ble diskutert og tatt opp. Dette er ikke unormalt i byggeprosesser og her ble ting stort sett gjort på samme måte som i andre byggesaker.

Utearealene var også tema mellom Dampsaga Bad og entreprenør. Ifølge entreprenør bestilte daglig leder (2007) arbeid med asfalt og belegningsstein. Entreprenør opplevde at daglig leder ikke aksepterte mengden som ble brukt og ville ikke betale. Siden kontrakten var mengderegulert så hadde entreprenør rett på betaling. Daglig leder (2007) forteller at diskusjonen om utearealene handlet om at entreprenør ikke hadde tatt inn alle kostnadene i tilbudet sitt om å tilbakeføre parken til opprinnelig tilstand. Daglig leder sier at han ble involvert i arbeidet med å fjerne gammel kantstein som skulle brukes senere, og fikk

steinen kjørt til et kommunalt lager i forkant av byggeprosessen. Da steinen skulle legges ned igjen påsto entreprenør at steinen ikke fantes og at de måtte kjøpe ny stein. Daglig leder organiserte da selv henting av steinen som var lagret.

Løsningen på sklietårnet har vært tema mellom Dampsaga Bad og entreprenør. Entreprenør forteller at de frarådet løsningen som ble valgt. Sideentreprenøren ødela noe membran i vegg ved montering av sklia. For å få jobben godkjent måtte det til en detaljert beskrivelse/tegninger som byggherren innså at de ikke fikk til, og derfor måtte entreprenør gjøre jobben så godt som mulig uten garanti for jobben. Bruken av sklietårnet ble brukt på en annen måte enn det leverandøren av sklietårnet trodde med tanke på vann og spyling. Sklielieferandøren sa at det ikke ville bli vannsprut på toppen, men praksisen var at det ble spylt og vasket flere ganger per dag. Derfor burde det ha vært sluker på toppen og membran var ikke tett. Byggherren var kjent med dette, og bekreftet i befaringen etter ett år at dette ikke var en reklamasjon opp mot entreprenør.

Det ble gjennomført 1. års befarings 11.02.2016. Referatet viser at det er lekkasje fra startområdet for skliene og gjennomføring i vegg. Det er referatført at entreprenør har tatt forbehold om løsningen på grunn av manglende beskrivelse og detaljtegning.

Påstanden støttes av eposter mellom entreprenør, arkitekt og byggeleder. Entreprenør påpeker i epost at tetting rundt sklier i vegg ved gjennomføring ikke kan løses på plassen, men må fremgå av detaljtegning. Entreprenør går ikke god for rekkefølgen dette har blitt gjort på, og tar ikke ansvar for eventuelle lekkasjer som måtte oppstå. I epost fra dagen etter ber daglig leder (2007) om at alle parter søker praktiske løsninger uavhengig av tegninger. Daglig leder (2007) aksepterer å måtte ta ansvar for de løsninger som blir valgt, og aksepterer dette så lenge byggeleder og daglig leder blir orientert om de løsningene som blir valgt før de utføres.

Daglig leder (2007) hadde en mistanke om at det var noe som manglet med sklietårnet. Det var også problemer med at rekkverket rustet, men daglig leder mener det var feil stål som ble levert. Badet har stål fra 1995 som ikke har rustet. Det ble bestilt den beste kvaliteten fra arkitektene, og entreprenør mener at det var det de leverte. Ifølge entreprenør skyldtes rust manglende vedlikehold og rengjøring.

Ifølge daglig leder (2007) hadde entreprenør kontakt med sin leverandør om å polere rekkverkene. Daglig leder kjenner igjen en påstand om at rusten skyldes feil vask, men avviser påstandene. Alle rådene fra leverandøren ble fulgt.

Figur 12. Bilde som viser rust på rekkverk



Kilde: Dampsaga Bad

Byggemøter

Det ble gjennomført byggemøter annenhver uke. Det er gjennomført totalt 49 møter. Det er skrevet referat fra møtene. Hensikten med byggemøter er å sikre at alt går som planlagt. De er nyttige for å holde en god dialog på byggeplassen og for å unngå uoverensstemmelser.

Til stede på møtene var representanter fra de ulike selskapene som var involvert.

Møtereferatene viser at tema for møtene var blant annet HMS, uavklarte saker fra forrige møte, status på fremdrift, nye saker som må avklares, økonomi og saker som er avklart etter forrige møte, men før utsendelse av referat.

Daglig leder (2007) opplevde at møtene gikk greit til å begynne med. Det ble verre da problemene oppstod. Det var lange møter der arkitekt og prosjekteringsgruppe ble innkalt og ting ikke var som det burde være. Det førte til at det ble en helt annen stemning på byggemøtene med påstander mot påstander og diskusjoner om hvem som skulle betale. Daglig leder (2007) sier at det ikke var aggressivt.

Entreprenør opplevde byggemøtene som vanlige, men det ble brukt mye tid i møtene på manglende tegningsunderlag. Beslutninger ble tatt både i byggemøter og underveis ettersom ting dukket opp. Arkitektene forteller at det var mange aktører involvert som krevde avklaringer, men tidspresset under byggeprosessen kunne føre til forhastede beslutninger. Arkitektene forventer at det skjer ting under byggeprosessen som krever endringer eller tilpasninger. Det er elementer som ikke er synlige på tegninger og som må løses underveis. Entreprenørene

kommer med innspill om måter å løse ting på og gjerne andre måter enn det som er forutsatt. Det er viktig med tilpasninger slik at det er greit for entreprenørene å utføre arbeidene på byggeplassen. Arkitektene husker ikke noen store forslag til endringer fra entreprenøren sin side.

Vaktmester opplevde at byggemøtene ble profesjonelt gjennomført av byggeleder. Han mener at det var helt på sin plass at temperaturen noen ganger kunne være høy. Daglig leder (2007) måtte stadig gripe inn når det ble stopp i arbeide av ulike årsaker. Det kunne være mangler i prosjektering, diskusjoner mellom fag, håndverkere som ikke ville utføre deler av jobben før de fikk gode nok beskrivelser og lignende. Mye av dette førte til forsinkelser, og hver dag med utsettelse førte til tap i inntekt.

Ifølge byggeleder kunne byggemøtene til dels ha høy temperatur som følge av manglende arbeidsunderlag fra arkitekt og prosjekteringsgruppen. Jevnt over opplevde byggeleder møtene som saklige, men det var faglige diskusjoner, samt krav om å få tegninger slik at entreprenørene kunne utføre arbeidet. Byggeleder sier at byggemøtene og prosessen ble gjennomført som vanlig sammenlignet med tilsvarende prosjekter.

Byggeleder forteller at beslutninger ble tatt både under byggemøtene og ute på byggeplassen i samråd mellom arkitekt, entreprenør, daglig leder og byggeleder. Daglig leder var hele tiden til stede på byggeplassen i og med at han hadde kontor der. Det var ukentlige byggemøter, samt at byggeleder i tillegg var på byggeplassen 2-3 dager i uka.

Byggeleder opplevde ingen utfordringer med HMS-arbeidet. Han forteller at det er stort fokus på HMS og i dette prosjektet gikk vernearbeidet bra.

Referatene fra byggemøtene viser at det var utfordringer knyttet til stenging av byggeplass utenfor ordinær arbeidstid, parkering på byggeplassen, sikringsutstyr ved montasje av stillaser, rydding og renhold og hjembruk.

Byggeleder forteller at problemer ble løst på byggeplassen gjennomgående i hele prosessen og det var stadige utfordringer med tanke på løsninger. Spesielt dreide det seg om spunting/grunnarbeider ut mot elva og sammenbyggingen av de ulike byggetrinnene, samt det tekniske ved skliene som gikk ut og inn gjennom ytterveggene i byggetrinn 2 og i tårnet. Styreleder (2013) forteller at byggeleder var involvert i diskusjoner og avklaringer av en rekke spørsmål der det var uenighet mellom byggherre og entreprenører eller mellom entreprenører. Eksempel på en situasjon der byggeleder bidro med å avklare er spuntingen av tomta der entreprenør mente det burde brukes tykkere spunt enn det som var lagt til grunn i anbudet. Styreleder (2013) forteller at en slik vurdering krever faglig kompetanse som verken daglig leder eller styret hadde.

Videre forteller byggeleder at prosjekteringsgruppen ikke kom med tilstrekkelige detaljtegninger og entreprenøren fikk ikke godt nok arbeidsunderlag. Det førte til at valg av utførelse måtte tas på byggeplassen. Entreprenøren fraskrev seg ansvaret, men ifølge byggeleder bekreftet/godkjente daglig leder valgte løsninger.

En gjennomgang av referatene fra byggemøtene viser at det i nesten samtlige byggemøter er etterlyst ulike tegninger. I første møte blir det tatt opp at prosjekterende skal oppdatere tegningene fra anbudstegninger til arbeidstegninger. Dette er gjentatt til og med byggemøte 10.

I det andre byggemøtet ba entreprenør om at prosjekteringsgruppen utarbeider tegningsliste/oversikt som viser dato for levering av arbeidstegninger i prosjektet. I byggemøte nr. 12 settes det siste frist til 19.03.2014. Tegningsliste blir mottatt samme dag som fristen gikk ut.

I byggemøte nr. syv etterlyses det tegninger første gang. Fra byggemøte nr. ni (05.02.2014) og til og med byggemøte nr. 44 (19.11.2014) etterlyses ulike tegninger. I byggemøte nr. 22 ble det orientert om at byggherre og prosjekteringsgruppe har gjennomført et møte på grunn av manglende tilbakemeldinger om mangler i arbeidsunderlaget for entreprenørene. Tegningsleveransen og uavklarte forhold ble diskutert. Det ble satt opp tre punkt som skulle sikre bedre kommunikasjon mellom planleggerne og utførende.

I byggemøte nr. 25 ble det tatt opp at det var ønskelig at prosjekterende møtte på byggemøtene, fordi utførende har hele tiden spørsmål om løsninger og tegninger. Arkitektkontoret var representert på byggemøtene deretter og til og med byggemøte nr. 38. Arkitektkontoret var også representert på byggemøte nr. 40.

Tegning for fundamentering av skliene ble etterlyst i byggemøte nr. 24 (11.06.2014). I byggemøte nr. 29 (06.08.2014) informeres det om at entreprenørs underentreprenør med ansvar for betongarbeidene rigger ned og forlater byggeplassen om ikke tegning foreligger omgående. Det var også manglende tegninger av:

- Betong/lecavegger mellom trappetårn og eksisterende bygg
- Utveksling av stål i vegg mot sør i eksisterende bygg der skliene skal gå gjennom vegg
- Ikke samsvar mellom beskrivelse og tegning vedrørende natursteinmur
- Plassering av sluker på taket over gammelbygget

I byggemøte nr. 31 ble det etterlyst tegninger for utsparinger for skliegjennomføringer i eksisterende vegg og detaljer med tanke på tetting rundt skliene i eksisterende vegg og

trappetårn. Det blir tatt opp i byggemøte nr. 32, 33, 34 og 35. I det siste byggemøtet fremgår det at det foreligger tegninger som grunnlag for bygging av åpninger i ytterveggene, og at detaljer vedrørende tetting rundt utsparingene og skliene søkes løst på plassen. Manglende tegninger for tetting rundt sklier ut fra tårnet og i gavlvegg mot sør blir tatt opp igjen i byggemøte nr. 41. Det er tatt opp videre i byggemøte nr. 42, 43 og 44. Det er referatført at dette ikke er beskrevet, og at det må løses på plassen. Ansvarlige for punktet har vært byggherre og entreprenør.

Det tar generelt sett flere byggemøter før tegninger foreligger. Som eksempel viser revisor til at det i byggemøte nr. 11 ble etterlyst tegninger for utsparingstegninger for vegger og dekker. I byggemøte nr. 13 ble det satt siste frist 14.03.2014, nesten en måned etter at det ble etterlyst i byggemøte. Et annet eksempel er tegning for innstøpingsgods, som ble etterlyst i byggemøte nr. 15. Dette måtte også etterlyses i byggemøte nr. 16 og 17.

Dialog i byggeprosessen

Daglig leder (2007) opplevde at atmosfæren i gruppen endret seg. Han opplevde at gruppen var resultatorienterte og forsøkte å finne løsninger. Daglig leder stolte på at gruppen håndterte sakene og at løsningene gruppen kom fram til var gode.

Byggeleder forteller at det var diskusjoner og faglig uenighet, men ikke krangler. Uenigheten bestod av størrelsen på tilleggskravene, at det eksempelvis var brukt for mange timer og at størrelsen på enkelte krav var urimelig.

Entreprenør opplevde dialogen med byggeleder som ryddig og grei. Videre forteller entreprenør at styringen fra daglig leder kompliserte prosessen, og det påvirker samarbeidet mellom fagområdene og byggeledelsen når det er press på økonomien og ferdigstilling.

Arkitektene opplevde at det kunne være vanskelig å føre dialog med byggherre på enkelte punkt.

Inntrykket er at de involverte partene kunne oppleve det som belastende at det var uenigheter om arbeid og penger.

5.3.5 Etterfølgende prosesser

Hendelser som ledet til engasjement av konsulenter

Det var problem med utvendig isdannelse i sklietårnet. Reparasjon av sklietårnet ble utlyst våren 2019. I mai 2019 ble det avdekket alvorlige fuktskader og sklietårnet ble avstengt. Det ble estimert at vedlikeholdet ville ta fire uker. Utfordringen startet i sklietårnet, men har eskalert

til å i realiteten omfatte en renovering av hele anlegget. Da det ble klart at dette omfattet langt mer enn å skifte fuktsperre og kledning på sklietårnet, ble det engasjert konsulenter.

Figur 13. Bilde som viser isdannelser i sklietårnet



Kilde: Dampsaga Bad

Vaktmester oppgir at det var lekkasje fra sklietårnet i februar 2015. Filinformasjonen til bildet viser at bildet er tatt 15.01.2016. Daglig leder (2015) forteller at han ikke fikk informasjon om isdannelser i sklietårnet, før det ble oppdaget i 2016. I PowerPoint-presentasjon vist i formannskapet 18.06.2020 står det at det var problem med isdannelse i sklietårnet vinteren 2019.

Daglig leder (2015) forteller at det falt ned en utstikker fra taket på sklietårnet (ved starten på skliene), samt isolasjon og plate. Utstikkeren fra sklietårnet falt ned fordi det ble for stor tyngde på grunn av fukt. Saken rundt dette gikk mye fram og tilbake for å finne ut hvem som har gjort hva, tegnet og bygget. Reparasjonen av sklietårnet ble utbedret vinteren 2018 av en entreprenør som var bekjent av daglig leder (2015). Entreprenør fikk i oppdrag å rive ned det som ikke hadde falt ned og bygge det opp igjen. Grunnen til reparasjonen var at ikke mer skulle falle ned, og at det var fare for liv og helse.

Figur 14. Bilde som viser at deler av taket har falt ned



Kilde: Dampsaga Bad

Undersøkelse av byggets tilstand

Ifølge vaktmester var selskapet klar over at det var behov for renovering av bygget. Når ny daglig leder ble ansatt høsten 2018 ba vaktmester om å få leie inn konsulenter for nærmere undersøkelser og få laget en tilstandsrapport. Etter at bygget ble stengt på grunn av Covid-19 fikk de anledning til å gjøre grundigere vedlikehold. Når de begynte å fjerne fliser og åpne vegger så de at omfanget var betydelig større.

Vaktmester var av den oppfatning av at de hadde store problemer og måtte ta grep. Etter godkjenning fra daglig leder (2018) tok vaktmester kontakt med konsulenter som han hadde god erfaring med fra før, og som han mente kunne gi god hjelp. Vaktmester kontaktet enkeltpersoner, og ikke firma. De to første han kontaktet, hadde byttet jobb siden forrige gang vaktmester hadde kontakt med dem.

Norconsult ble leid inn av vaktmester for å gjennomføre en tilstandsanalyse. Norconsult hadde også oppdraget som byggeleder under byggetrinn tre. Det ble gjennomført undersøkelser i 2019/2020. I en foreløpig rapport behandlet i styret desember 2019 konkluderer Norconsult

med at det er omfattende skader på yttervegger og tak, i tillegg til manglende funksjon på store deler av teknisk anlegg. Totalt skadeomfang er foreløpig beregnet til 12 millioner kroner.

En grundigere tilstandsanalyse er datert 08.05.2020. Det er gjengitt hvilket byggetrinn mangelen hører til, alvorlighetsgrad og estimert kostnad. Det er mangler ved alle byggetrinnene.

Samlet entreprisekostnad for utbedring er beregnet til 22,4 millioner kroner. I dette inngår også vedlikehold, der man har differensiert tiltakene ut fra strakstiltak, prioriterte tiltak og øvrige tiltak med tidsramme fra 2020-2025.

En stor andel av påviste utbedringsbehov er av høy alvorlighetsgrad og anbefales gjennomført i 2020-2021:

- Tilstandsgrad 1 1,4 MNOK eks mva. (mindre forhold)
- Tilstandsgrad 2 10,6 MNOK eks mva. (vesentlige)
- Tilstandsgrad 3 10,4 MNOK eks mva. (alvorlige)

I tillegg kommer påslag for generelle og spesielle kostnader, mva., forventede tillegg og usikkerhetsmargin.

Usikkerheten er stor avhengig av følgeskader som kan oppstå:

- Scenarie 1 44,4 MNOK inkl. mva
- Scenarie 2 50,6 MNOK inkl. mva
- Scenarie 3 72,7 MNOK inkl. mva

Norconsult anbefaler en prosjektramme på 72,7 millioner kroner, på grunn av usikkerhet knyttet til skjulte skader/økte mengder.

Ifølge styreleder (2016) har styret vurdert om Norconsult har hatt en dobbeltrolle ved å ha rollen som byggeleder i byggetrinn tre og vurdere byggets tilstand i ettertid. Styret ser ikke at dette er en utfordring. Styret har rådført seg med juristene i advokatfirmaet Arntzen de Besche, og det er snakket med tidligere daglige ledere. Tilbakemeldinger fra advokatene er muntlig. Byggelederrollen utøves underveis i byggeprosessen og i det etterarbeidet som kommer.

Daglig leder (2007) og senere daglig leder (2015) har ikke hatt noe å utsette på hvordan prosessen er håndtert. Det er vanskelig å komme 5-6 år etter overtakelse og stille spørsmål ved byggeledelsen, hvis man ikke oppdaget avvik undervegs i prosessen¹².

¹² Styrets vurdering av krav mot Norconsult er omtalt i rapportens kapittel 5.3.7

Daglig leder (2015) ble overrasket over at Norconsult ble forespurt, og han er ikke kjent med hvem som kontaktet Norconsult. Daglig leder velger likevel å tro at selskapet er så stort og så profesjonelt at ryddige linjer vedrørende en mulig dobbeltrolle blir ivaretatt.

Daglig leder (2018) har ikke opplevd Norconsult partiske. Det er ikke de samme som har deltatt i vurderingen av tilstanden på bygget, som var byggeleder. Daglig leder mener at de ikke skal granske seg selv, men en annen byggeleder. I høringssvaret ønsker daglig leder (2018) å presisere at Norconsult ble kontaktet fordi de ikke hadde vært involvert i byggetrinn én eller to. Norconsult hadde rollen som byggeleder under byggetrinn tre, men var ikke en del av prosjekteringsgruppen. Det var de konkurrerende selskapene i området. Det var også gjort en vurdering på at det allerede var inngått et forlik på byggetrinn tre når det gjaldt utførende. Her var det kun mulighet til å ta ut forliksklage på prosjekterende og eventuelt arkitekter. Ifølge daglig leder (2018) var Norconsult det eneste firmaet som ikke har vært involvert som prosjekterende på noen av byggetrinnene i Dampsaga Bad.

Byggeleder har forståelse for at det stilles spørsmål, men etter treårsbefaringen og forliket mellom partene har han ikke hatt tilknytning til Dampsaga Bad og prosessen rundt tilstanden på bygget. Byggeleder var på Dampsaga Bad i forbindelse med avdekkingen av råteskadene rundt skliegjennomføringene sammen med vaktmester og daværende daglig leder. Det er andre i Norconsult som har tatt seg av den pågående prosessen i ettertid. Byggeleder opplever ikke dette som problematisk.

Entreprenør opplever ikke at konsulentselskapet har en dobbeltrolle. Selskapet er et av de største rådgivningsselskapene.

Innleie av konsulenter til å gjennomføre tilstandsanalyse ble ikke tatt opp med eierrepresentant. Eierrepresentant (2007) sier at det ikke bør leies inn samme firma til å ettergå prosjektet. Det er uheldig med en eventuell dobbeltrolle.

Arkitektene tenker at dette ikke er de beste forutsetningene for å få en god gjennomgang av byggeprosjektet. De opplevde byggeleder under byggefasen som en god samarbeidspartner som bidro til gode og felles løsninger. Det blir da rart at samme firma kommer når prosjektet er ferdig og skal vurdere de samme løsningene.

Forlik med Bakco AS

Dampsaga Bad inngikk kontrakt med Bakco AS om luftbehandlingsarbeider 18.11.2013. Ved overtakelsen 11.02.2015 ble flere avvik fra kontraktsfestede forpliktelser påpekt overfor Bakco.

Dampsaga Bads advokater levert forliksklage til forliksrådet i brev av 08.02.2018.

Det ble åpnet konkurs i Bakco AS 23.03.2018.

Forlik med Semi Elektro AS

Dampsaga Bad inngikk kontrakt med Semi Elektro AS om elektrotekniske arbeider. Det ble inngått forlik 18.04.2018. Fra Dampsaga Bad sin side er forliksavtalen signert av styreleder og et styremedlem. Forliket handlet om utbedring av avvik fra kontraktfestede forpliktelser.

I brev av 21.12.2019 sendte Dampsaga Bads advokater søksmålsvarsel mot Semi Elektro, for mislighold av forliksavtale. Prosessen er stoppet etter Semi Elektro sitt motsvar.

Forlik med ENWA badeanlegg AS

Dampsaga Bad inngikk kontrakt 20.12.2013 med ENWA badeanlegg AS om stålbad, rensesanlegg og attraksjoner.

Ved overtakelsesforretning ble det utarbeidet en liste med oversikt over avvik fra kontraktfestede forpliktelser. Noen av manglene er utbedret, men det gjenstår fremdeles flere avvik.

I brev av 08.02.2018 sendte Dampsaga Bads advokater forliksklage til forliksrådet. Klagen gjelder utbedring av mangler ved stålbad, rensesanlegg og attraksjoner.

Det ble inngått forlik med ENWA badeanlegg AS 05.06.2018. Forliket handlet utbedring av avvik fra kontraktfestede forpliktelser. Fra Dampsaga Bad sin side er forliksavtalen signert av daglig leder og vaktmester. Ifølge daglig leder (2015) var forliket diskutert med styret. Det fremgår ikke av protokoller. Det er ikke laget en formell fullmakt til å signere avtalen. Ifølge daglig leder skyldes det at det var en liste over punkt som selskapet skulle rette opp i. Det meste ble rettet opp.

I stillingsinstruks til daglig leder (2015) er det presisert at daglig leder er ansvarlig for til enhver tid å ivareta selskapets totale interesser gjennom egen handling eller ved å informere styret. Videre er daglig leder ansvarlig for selskapets tilbud og tjenester samt koordinering av samarbeid med andre aktører hvor det er naturlig å fremme selskapets interesser.

Daglig leder (2007) har tatt opp reklamasjonspunktene overfor leverandør i november 2015. Det er utarbeidet en oversikt over mangler ved anlegget per 08.02.2018, som var mye mer omfattende.

Nedenfor er eksempler på påståtte mangler som ikke er utbedret.

Figur 15. Bilde av overfylte kabelstiger

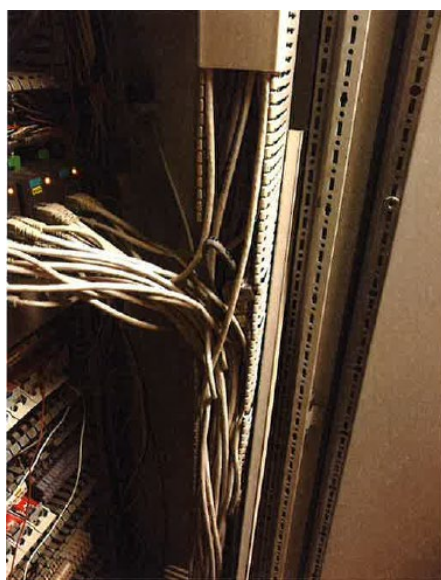


Bildet viser overfylte kabelstiger. Enkelte steder kablene buntet sammen i store bunter med kabler, dette reduserer strømføringsvevnen for kablene, og kan medføre en overoppheting.

Det er dimensjonert med alt for små kabelstiger i anlegget.

Kilde: Dampsaga Bad

Figur 16. Bilde av patchekabler



Bildet viser en kanal hvor patchekabler er skjøtet med connectorer. Det skulle her vært montert et patchpanel som conectorer skulle vært montert i. Det er i dag ikke plass til dette panelet. Dette medfører at kabler har 180 graders "knekker" noe som reduserer overføringshastigheten. I tillegg er det problemer med at disse får dårlig kontakt, slik at datasignaler ikke overføres.

Kilde: Dampsaga Bad

I brev av 21.12.2019 ble det sendt søksmålsvarsel mot ENWA badeanlegg AS, for mislighold av forliksavtale. Det er pågående prosesser pr. 12.03.2021.

Forlik med prosjekteringsgruppen

I september 2018 ble det inngått forliksavtale mellom Dampsaga Bad og prosjekteringsgruppen. Forliksavtalen er fra Dampsaga Bad sin side signert av styreleder og

et styremedlem. Prosjekteringsgruppen bestod av Letnes Arkitektkontor AS, Byggteknisk Rådgivning Steinkjer AS og COWI AS.

Daglig leder (2015) og tidligere daglig leder (2007) fremforhandlet, med bistand fra advokat, et utkast til avtale i januar 2018. Selve avtalen ble ikke signert før i september. Daglig leder (2015) forteller at det er ikke stor forskjell på avtalene, det dreier seg om brannrapport som ble laget mellom datotidspunktene. Daglig leder (2007) har inntrykk av at Dampsaga Bad var den vinnende part, og de var fornøyde med avtalen.

Styreleder (2016) forteller at styret var engasjert i arbeidet med forliksavtaler gjennom styremøtene. Daglig leder (2015) og styreleder (2016) hadde samtaler og e-postutveksling ved behov.

Arkitektene opplevde prosessen som lite trivelig. Prosessen dreide seg i stor grad om økonomi og overskridelser (ni prosent) i forhold til budsjett. Det ble gjort forsøk å gjøre prosjekteringsgruppen ansvarlig for høyere pris på bygget enn det anbudspapirene tilsa. Arkitektene sier at byggherren ikke hadde forståelse for hvordan en byggeprosess fungerer og at endringer som oppstår underveis medfører kostnadsendringer.

Arkitektene fikk aldri presentert byggebudsjett, eller fått ansvar for å sette opp et budsjett. Som prosjekteringsgruppe er de ikke i en posisjon til å garantere for beløp og sitte igjen med en gevinst som en entreprenør har. Arkitektene sier at Dampsaga Bad prøvde seg på en prosess med krav siden de mente at noe kunne ha vært forhindre av prosjekteringsgruppen. Dampsaga Bad forventet finansiering gjennom erstatningsbeløp fra prosjekteringsgruppen, og satte opp et krav referert til en mengde tilleggsposter som prosjekteringsgruppen skulle stå til ansvar for. Postene ble gjennomgått, og de fleste ble avvist som ubegrunnet.

Videre forteller arkitektene at daglig leder (2015) engasjerte en brannteknisk rådgiver, og overkjørte brannrådgiveren (Cowi) som prosjekteringsgruppen hadde benyttet. Det var lange korrespondanser mellom de to rådgiverne. Arkitektene forteller at brannteknisk rådgiver som daglig leder leide inn skulle vurdere arbeidet til vedkommende fra Cowi. Det betyr samme kompetanse og posisjon som brukes for å vurdere arbeidet til en annen.

Det ble inngått en forliksavtale, men arkitektene opplevde at det fortsatt var en hissig motpart som var vanskelig å diskutere med.

I brev av 21.12.2019 har Dampsaga Bad levert søksmålsvarsel grunnet mislighold av forliksavtale. Prosjekteringsgruppen skulle besørge og bekoste lukking av avvik fra brannrapport, noe som ikke var utført. Det er pågående prosesser pr. 12.03.2021.

Forlik med entreprenør

Byggetrinn to

Et av diskusjonspunktene mellom Dampsaga Bad og entreprenør i ettertid av byggeprosessen er en vegg mellom badet og treningssenteret, som hører til under byggetrinn to. Veggen er prosjektert som en vegg med sandwichelement (stålplater med fyll mellom som er fuktbestandige). Veggen er plassbygd med stål og bæringer som er tilpasset sandwich, og så er det bygd reisverk imellom. Ifølge styreleder (2016) er det ikke prosjektert slik og det finnes ikke dokumentasjon på hvorfor det er gjort et omvalg fra det som er prosjektert. Dette prøver Dampsaga Bad fortsatt å avklare. Hvem har initiert dette, og hvordan er beslutningen å gjennomføre denne endringen er tatt. Det er knyttet til denne veggen at entreprenør hevder å ha gitt anbefalinger om andre materialvalg enn de som er valgt.

Ifølge styreleder (2016) kunne løsningen som er valgt ha vært god nok, men det er også mangler med utførelsen, som leder til kondens i vegg og tak. Dette gir stor følgekostnad. En reklamasjonsfrist er i utgangspunktet fem år, men dette er eldre. Det har vært vurdert om man kan påberope grov uaktsomhet, som kunne gitt mulighet til å gjenoppta saken. Det er besluttet å ikke gå videre med saken.

Entreprenør forteller at de mottok et brev fra Dampsaga Bad sine advokater angående veggen mot trimrommet. Entreprenør har svart på brevet, og har inntrykk av at Dampsaga Bad har innsett at dette ikke er entreprenør sin feil.

Daglig leder (2018) har blitt fremlagt en epost fra entreprenør, som er deres bevis på at de har frarådet tekniske løsninger. Byggherre er ikke mottaker av eposten fra entreprenør. Eposten er sendt fra entreprenør til byggeleder og arkitekt. Det fremgår ikke av eposten at byggherre ønsket at veggen skulle endres.

Revisor har fått tilsendt eposten. I eposten etterspør entreprenør om tegning for sandwichelementer for tak/vegg. Det fremgår ikke at løsningen er godkjent og det blir heller ikke sendt over tegninger i epostsvarene.

Ifølge daglig leder (2018) fremgår det heller ikke i byggemøtereferat. Daglig leder forteller at entreprenør hevder at byggherre har instruert de til å bygge veggen med sandwichløsningen. Daglig leder (2018) mener at dersom det hadde vært tilfellet, så har profesjonell part som entreprenør en plikt til å si at man ikke kan gjøre det fordi det kan bli et problem. Hvis noen prøver å instruere på et så stort prosjekt, så må en profesjonell part si at det ikke går. Revisor har ikke gjennomgått referatene fra byggemøtene for byggetrinn to.

Dampsaga Bad har konkludert med at entreprenør ikke er hovedårsaken til problemene som har oppstått. Ifølge styreleder (2020) kan hovedårsakene til problemene tilskrives mange årsaker som er utenfor entreprenørs kontroll.

Figur 17. Bilde som viser vegg mellom basseng og gym



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Bildet nedenfor viser påskrift fra arbeidstakere under byggetrinn to. På bjelken står det «vi avskriv ås herved alt ansvar =)» Skriften er signert av to personer.

Figur 18. Figur 1. Bilde som viser bjelke i taket mellom byggetrinn én og to, over veggen som er mellom treningssenteret og badet



Kilde: Dampsaga Bad

Byggetrinn tre

Dampsaga Bad inngikk kontrakt med FuglesangDahl AS om bygningsmessige arbeider og utomhusarbeider høsten 2013. Avtalen er en hovedentreprise med mengderegulerbare enhetspriser, der byggherren har ansvar for prosjekteringen.

I styremøte 31.01.2018 vedtar Dampsaga Bad å stevne FuglesangDahl.

I brev av 08.02.2018 leverte Dampsaga Bad stevning til tingretten. Stevningen omhandler mangler som ikke er utbedret.

I brev av 09.02.2018 leverte FuglesangDahl stevning til tingretten. Saken gjelder krav om betaling for leveransen av byggetrinn tre. Kravet er på ca. 1 million kroner.

Dampsaga Bad sendte tilsvar i brev av 09.03.2018. Dampsaga Bad bestrider kravet om betaling av utestående beløp. Beløpet holdes tilbake som sikkerhet for utbedring av mangler ved FuglesangDahl sin utførelse ved byggetrinn tre. Videre blir manglene gjennomgått.

I brev av 12.03.2018 sendte FuglesangDahl tilsvar til tingretten. Mangelkravene blir gjennomgått.

Det ble gjennomført rettsmegling 14.06.2018.

Fra Dampsaga Bad møtte daglig leder (2015) med advokat. I tillegg var daglig leder (2007) og byggeleder til stede som medsittere. Daglig leder (2015) forteller at ingen av styremedlemmene hadde sagt seg villig til å delta i forhandlingene. Han stusser også over at kommunen ikke var engasjert som eier.

Styreleder (2016) forteller at eier ikke ble holdt informert underveis i arbeidet med forliksavtalene. Styret har betraktet at utbyggingsprosessen, reklamasjonene og de juridiske prosessene som har ledet fram mot forliksavtaler som en styreoppgave. Eier er informert i eiermøter og i generalforsamling.

Daglig leder (2007) bistod med å beskrive historikken. Han ble forbauset over en sakkyndig som presset på for å komme til et forlik. Han følte at Dampsaga Bad hadde gode kort på hånden mot FuglesangDahl.

Det ble inngått forliksavtale. Forliksavtalen er datert 14.06.2018, og signert av daglig leder og entreprenør. Styreleder ga daglig leder fullmakt til å inngå rettsforlik med entreprenør i notat av 12.06.2018.

Styreleder (2016) forteller at man var tilfreds med at man fikk til et forlik og forlikets innhold.

Daglig leder (2015) forteller at inngåelse av forliket ble sett på som en god ordning for Dampsaga Bad, styret ønsket å få saken ut av verden før daglig leder sluttet. Daglig leder sier han følte press på alle kanter for å få saken ut av verden. Driften av Dampsaga Bad hadde i 2017 gått veldig bra, og ønsket derfor å bli ferdig med saken.

Ifølge byggeleder var det var advokatene til Dampsaga Bad som laget utkastet til forliket. Byggeleder oppfattet det slik at FuglesangDahl stilte krav om at fraskrivelse av framtidige reklamasjoner ble tatt med i avtalen. Byggeleder mener at Dampsaga Bad ikke kom godt ut av forhandlingene. Byggeleder antar at saken hadde fått et annet utfall om ikke daglig leder var på vei ut.

Vedtekter (2013)

Ved inngåelsen av forlikene i 2018 var det vedtektene fra 2013 som var gjeldende.

I vedtektene § 6 fremgår det at selskapet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap, hvorav den ene skal være formann eller nestleder. Styret kan meddele prokura¹³. Videre står det i § 8 at saker som innebærer stor økonomisk betydning for selskapet eller vesentlig endring eller utvidelse av virksomhetsområdet, skal forelegges eier før beslutning fattes.

5.3.6 Vedlikehold

Styreleder (2013) forteller at en betydelig del av risikoen ved driften av Dampsaga Bad var knyttet til gamle bygninger og kostbart teknisk utstyr som opererte i krevende omgivelser og som krevde vedlikehold. Vedlikeholdskostnader knyttet til bygg og utstyr ble vurdert mer eller mindre kontinuerlig av daglig leder, og spørsmål om hvorvidt tiltak måtte iverksettes eller ikke ble tatt opp i styret. Ved budsjettering hvert år presenterte daglig leder vedlikeholdsbehov, og vedlikehold ble også tatt opp i andre styremøter når uforutsette ting dukket opp. Påkrevet vedlikehold ble utført. Styreleder husker ikke at noe nødvendig vedlikeholdsarbeid ikke ble gjennomført. Han er usikker på om det forelå eller ble laget en situasjonsoversikt for alle bygg med status for vedlikehold da han var styreleder.

Daglig leder (2007) mener det var for få ansatte ved Dampsaga Bad. Det var daglig leder, driftsleder og vaktmester som hadde jobben med å passe på tre gamle bygg. Det var for lite ressurser. Vaktmesteren fikk mange oppgaver, noe som førte til at både daglig leder og driftsleder tok del i vedlikeholdsarbeidet. Derav ble det mindre tid til personaloppfølgingen. Daglig leder (2007) nevnte problemet for styret, men det var utbyggingen som var hovedfokuset i hans tid som daglig leder.

Videre sier daglig leder (2007) at på grunn av økonomien var det tungt å budsjettere med større vedlikehold i badet. Daglig leder (2007) var klar over manglende vedlikehold. Sett i ettertid var ikke budsjettet høyt nok, men med den økonomiske situasjonen den gangen var vedlikeholdet innenfor. Det var et bevisst valg om å ikke ta store tunge kostnader for vedlikehold siden av byggetrinnene skulle renovere bygget og sette alt i stand. Vaktmester forteller at det var satt av midler til vedlikehold i budsjettet, men det var for lite. Vaktmester anslår at det ble brukt et par hundre tusen kroner hvert år på vedlikehold. Dersom budsjetterte midler ikke ble benyttet, gikk midlene inn i selskapets overskudd, som igjen førte til økt egenkapital.

¹³ Prokura er den fullmakt som en eller flere personer har fra et selskap til å inngå avtaler i selskapets navn

Revisor har gjennomgått styreprotokoller fra 2010 til 2020. Vannlekkasjer ble tatt opp i styret i 2011. Vedlikehold blir ikke tatt opp igjen før i 2017. Daglig leder (2015) orienterer da om større behov for vedlikehold, blant annet bytte av ødelagt flis og tetting av ulike bassengdeler.

Da utbyggingen av byggetrinn tre startet, var fokuset på nytt badeanlegg, og vedlikeholdsarbeidet på badet ble tilpasset byggeprosjektet. Det ble gjennomført omfattende vedlikeholdstiltak i badeanlegget som en del av byggetrinn tre, blant annet på ventilasjonsanlegget og i forbindelse med utbygging av renseanlegg. Tiltak som for øvrig uansett måtte ha vært iverksatt. Disse tiltakene kostet så vidt styreleder (2013) kan huske om lag 15 millioner kroner, men de sparte også selskapet for betydelige årlige driftsutgifter. En god del annet vedlikeholdsarbeid på selskapets bygningsmasse ble også gjennomført i perioden.

Styreleder (2016) forteller at man i byggeprosessene har gjort noen valg. Det er brukt profesjonelle aktører til å prosjektere og lage anbudsgrunnlag. Det er valgt godkjente og anerkjente byggemetoder, men likevel oppdager man i ettertid at de ikke har holdt mål. Det er også en utfordring at man ønsker mest mulig badeanlegg for en minst mulig pris. Det betyr ikke at man har valgt ikke godkjente materialer, men det er i for liten grad planlagt med fokus på totalkostnaden i byggets levetid. Etableringskostnad har vært styrende, og det var i liten grad diskusjon om man gjorde valg som medførte lave vedlikeholdskostnader i byggets levetid. Dette er også et kunnskapsfelt hvor man har opparbeidet mye ny kunnskap og systematikk i løpet av de senere år.

Entreprenør forteller at de i byggeprosessen oppdaget manglende vedlikehold. Entreprenør sier at dette var noe byggherren også visste. De forteller at RG Prosjekt (nå Norconsult) laget en rapport i 2003, som tilsa råte i taket. De opplevde at byggherren er kjent med tilstanden, men velger å ikke gjøre noe med det. Fukt i taket og råte i vegger burde vært lagt inn i planen for utbedringer. Hadde dette blitt håndtert på et tidligere tidspunkt ville det gitt lavere kostnader.

Revisor har fått tilgang til rapporten fra 2003, som viser at det er avdekket klare mangler i forbindelse med lufting av utvendig kledning. Det er nødvendig å utbedre vegg mot sør. Det er registrert manglende dampsperre i overgang mellom tak og vegg. Det må monteres ny dampsperre og himling. Vaktmester forteller at det ble reklamert til entreprenør av første byggetrinn, som utbedret feil.

Ifølge daglig leder (2018) er det viktig å få avklart hva som er slitasje og hva som er dårlig håndverk. Daglig leder så umiddelbart at det var behov for å ta tak i manglende vedlikehold da hun begynte.

Kravene til våtrom har blitt skjerpet siden Dampsaga Bad ble bygd på 90-tallet. Når man river i dag, avdekkes det manglende bruk av membran, for dårlig lufting i vegger og lignende. I den siste veggen som ble åpnet, teglsteinsveggen mot E6, var det mose på utsiden av veggen. Det viser seg at det er fuktskader inni veggen.

Figur 19. Bilde som viser fuktskader i teglsteinsvegg



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Daglig leder (2015) forteller at det ikke ble laget egne vedlikeholdsplaner av daglig leder. Det fantes vedlikeholdsplaner, utformet av vaktmester. Vedlikeholdet som ble gjort var blant annet skifte av løse fliser i deler av anlegget, rette opp bassenget (bikket mot en side) og byttet ristene i 25 meter bassenget, samt mye annet forefallende. Daglig leder (2015) kommer ikke på noe som ble oppdaget, men ikke utbedret.

Vaktmester påpeker at det er enkelte problemer og slitasje det er vanskelig å vedlikeholde. Det måtte skiftes fliser i bassenget og da ble det oppdaget at jobben ikke var gjort ordentlig. Vaktmester sier at dette er ikke vedlikeholdsarbeid, men mangler. Det er heller ikke vedlikehold at man må rive vegger, det er ikke en slitasje, men feil. Vaktmester sier at noe av løsningene var man kjent med fra byggetrinn to, men vaktmester er usikker på om det ble kommunisert til eier. Videre sier vaktmester at mye av det vedlikeholdet man kunne gjøre, ble gjort.

Dokumentasjon viser at selskapet ble rigget da fisjonen ble gjort, med en balanse som skulle ta høyde for noe av vedlikeholdsetterslepet. I 2017 utredet konsulentselskapet PwC hvordan man skulle gjennomføre fisjonen juridisk og økonomisk.

5.3.7 Styrets behandlinger

Revisor har gjennomgått protokoller fra styremøter fra 2010-2020. Byggeprosessen er gjennomgående tema, fra prosjektering, til etterfølgende prosesser.

Det fremgår av styreprotokoller fra 2011 at det ble oppdaget råte i deler av takkonstruksjonen i gammelt bygg ved sammenkobling av gammelt og nytt bygg. Ifølge protokollen vil råteskadene komme som tillegg til budsjettet, men det er ikke kostnadsberegnet. Vannlekkasjer fra badstuområdet ned i garderobene var et kjent problem og det fremgår av senere møteprotokoller samme år at det er lagt ny membran og flis.

I styreprotokoll av 25.10.2011 diskuteres sluttsummen for byggetrinn to. Det fremgår at to millioner kroner skal dekke uforutsette tiltak og/eller manglende beskrivelser fra prosjekterende ingeniørfirma.

Styret er orientert om utfordringer i alle faser av byggetrinn tre. Det handler blant annet om økonomi, forsinkelser i byggeprosessen, uenighet med entreprenør og konfrontering av prosjekteringsgruppen på grunn av mangler.

Styreleder (2016) er veldig godt fornøyd med oppfølgingen daglig leder ga styret i en krevende prosess. Det ble orientert på hvert styremøte om prosess, fremdrift og kontroverser i byggeprosjektet, i tillegg til at en rekke andre saker knyttet til den daglige driften av selskapet. Styreleder hadde også ofte direkte kontakt med daglig leder mellom styremøtene.

I 2016 og 2017 blir reklamasjoner og tvistesaker tatt opp på styremøtene. I 2018 omtales forliksklager og stevning i møte 31.01.

Byggeprosessen blir ikke tema igjen før i 2019. I januar 2019 blir styret orientert om sklietårnet. Dette er igjen tema i møte i september. Det fremgår at selskapet har et underskudd, som forklares med store kostnader knyttet til ekstraarbeid med sklietårn og stikkprøver av bygget for å kartlegge omfanget av vannskader i treverk. Det er oppdaget store vann- og råteskader i taket, spesielt i den nyeste delen. I styremøte 26.11.2019 fremgår det at styreleder har gjennomført møte med Norconsult og eierrepresentant i midten av november. Styret ønsker å informere eier gjennom et eiermøte så snart god nok informasjon rundt skadeomfanget og kostnader foreligger.

I styremøte 12.12.2019 blir foreløpig rapport fra Norconsult lagt frem. Styret tar opp at det er viktig å gjennomføre en grundig tilstandskartlegging som vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan. Selskapet har sendt søknad til kommunen om å garantere for nytt lån.

I 2020 ble videre prosess med reklamasjon tatt opp i styret. Oppdatert rapport om skadeomfang fra Norconsult blir lagt frem inkludert handlingsplan for renovering. I styremøte 19.03.2020 fremgår det av protokollen at tre av styremedlemmene har hatt møte med kommunen tidligere på dagen for å presentere oppdatert rapport fra Norconsult. Det er protokollført at kommunen er svært overrasket og bekymret for driftsutfordringer.

Alternative driftsmodeller skal utredes.

I januar 2020 ber styret om at advokater ser på byggeledelsen under byggetrinn tre, om hvorvidt denne leveransen er innenfor hva som kan forventes med utgangspunkt i det som var avtalt. Daglig leder (2018) gir en tilbakemelding til styret i september. Hun har vært i kontakt med advokatfirma, og fått tilbakemelding om at reklamasjon på denne leveransen er foreldet. Det som avdekkes nå av skader på bygget, er vanskelig å peke på at det skyldes grov uaktsom byggeledelse. Det påpekes også at en eventuell forliksklage mot byggeleder om grov uaktsomhet burde kommet umiddelbart, og som følge av at man observerte at arbeidet ikke ble utført som planlagt. En slik observasjon foreligger ikke. I samme møte beslutter styret å ta ut ny forliksklage mot prosjekteringsgruppen. Daglig leder (2018) presenterte også revidert budsjett, som viser at selskapet styrer mot et underskudd på ca. 5,5 millioner kroner.

5.3.8 Informasjon til eier

Eiermeldinger 2015-2019

Det er lagt frem årlige eiermeldinger i kommunestyret, med unntak av for året 2018. I eiermeldingene har eierrepresentant orientert om selskapet, generalforsamlinger som er avholdt, økonomiske nøkkeltall, viktige forhold i året som har gått og hvem som sitter i styret. Eiermeldingene er behandlet i kommunestyret i september.

Nedenfor gjengis innhold fra eiermeldingene.

Dampsaga Bad og Kulturbygg AS

I eiermeldingen for 2015 er det omtalt at badeanlegget er åpnet etter byggeprosessen og at det er gode besøkstall.

I eiermeldingen for 2016 fremgår det at selskapet har et overskudd på 0,6 millioner kroner i 2015. Videre fremgår det at eierrepresentant uttrykte i generalforsamling bekymring for likviditetssituasjonen til selskapet. Han ba styret om å gjennomføre likviditetsanalyser i tiden

fremover. Det er videre omtalt at det tekniske anlegget ikke har fungert som det skal, noe som har gitt langt høyere driftskostnader enn forutsatt. Selskapet har brukt mye tid og ressurser på oppfølging av mangler ved arbeidene som er gjort i forbindelse med byggeprosjektet.

I 2017 informerer eierrepresentant om et underskudd på 0,2 millioner kroner i 2016. De økonomiske utfordringene knytter seg i hovedsak til at de tekniske anleggene ikke har fungert som forutsatt. Selskapet jobber med å utbedre dette. Byggetrinn tre har et foreløpig negativt avvik på 3 millioner kroner på totalkostnaden. Selskapet har holdt igjen betaling inntil feil og mangler er rettet opp. Videre informerer eierrepresentant om at hovedentreprenør har rettet et krav mot selskapet, noe selskapet har avvist. Det oppgis at bassenget har gode besøkstall.

I Eiermeldingen for 2018 er selskapet ikke omtalt. Dette står følgende i saksframlegget til saken i kommunestyret: *Det heleide selskapet Dampsaga Bad og Kulturbygg AS er tatt ut av Eiermeldingen på grunn av overføringen til Steinkjerbygg-konsernet, og vil bli rapportert om gjennom rapporteringen fra Steinkjerbygg KF. Ved neste Eiermelding vil det bli rapportert fra Dampsaga Bad AS, et selskap under stiftelse som vil være heleid av kommunen.*

Dampsaga Bad og kulturbygg ble innfusjonert i Steinkjerbygg KF i 2018, og endrer navn til Dampsaga Kulturbygg AS i 2019.

Dampsaga Bad AS

Selskapet Dampsaga Bad AS ble etablert i september 2018. I Eiermeldingen for 2019 fremgår det at det er avholdt ekstraordinær generalforsamling i desember 2018. Formålet med generalforsamlingen var å gjennomføre kapitalforhøyelse med 10 millioner kroner. Bakgrunnen for kapitalforhøyelsen var selskapsomdanningen, og et ønske om at selskapet selv skal kunne håndtere fremtidig investerings- og vedlikeholdsbehov. Videre fremgår det av Eiermeldingen at selskapet ikke har hatt aktivitet i 2018. Det var først i 2019 at bade- og treningssettets virksomheten i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS ble overført til Dampsaga Bad AS.

Det er ikke utarbeidet Eiermelding for 2020, med begrunnelse i at det ble valgt ny eierrepresentant i mars 2020 og Covid-19. Den vil bli ferdigstilt i 2021.

Møtepunkt mellom selskapet og eier 2019/2020

I kommunestyremøte 23.10.2019 orienterte Dampsaga Bad AS om sin virksomhet, som en del av folkevalgprogrammet.

Styreleder (2016) og daglig leder (2018) inviterte eier til en første presentasjon av foreløpige funn i november 2019. Her deltok Norconsult, eierrepresentant og varaordfører. På dette tidspunktet hadde man kommet så langt at man begynte å se konturene av et større omfang.

Eierrepresentant opplevde å bli informert til rett tid, og fikk ganske tidlig informasjon om problemene med sklietårnet.

Eier ble orientert om behov for midler til renovering i november 2019.

Kommunestyret behandlet sak 37/19 Kommunal lånegaranti – Dampsaga Bad AS i møte 18.12.2019. Det ble gitt kommunal selvskyldnergaranti for lån på inntil 12,5 millioner kroner i KLP¹⁴.

Det har vært mange møtepunkt mellom kommunen og Dampsaga Bad i 2020. Eier har fulgt prosessen tett. Man skal respektere at det er styret som har sitt ansvar, men det er ingen tvil om at kommunen er eier. Da styreleder tok kontakt med eierrepresentanten ikke lenge etter at hun hadde blitt ordfører, var han tydelig på de burde ha et møte. Det var behov for å orientere om hva som var status i selskapet. Der møtte styreleder og daglig leder. De har møtt i alle møter med kommunen. Kommunen stilte med kommunedirektør, eierrepresentant, økonomisjef og kultursjef. Etter det ble det behov for mange møter som administrasjonen har hatt. Kommunedirektøren har hatt styring på dialogen som har vært i den perioden. Kommunen hadde behov for økonomisk innsikt, og skjønnte at man måtte til med støtte. Det er fortsatt ikke full oversikt over de økonomiske konsekvensene. Det var klart våren 2020 at det begynte å vokse utover hva styret kunne håndtere.

Det har blitt skrevet notat fra møtene, men ikke referat som har blitt godkjent på neste møte. Kommunedirektøren og daglig leder (2018) har gjort sine egne notater.

Nedenfor gjengis informasjon fra daglig leders (2018) notater fra avholdte møter.

Første møte ble avholdt 31.03.2020. Møtet var mellom kommunedirektør, eierrepresentant, økonomisjef, kultursjef, styreleder og daglig leder i Dampsaga Bad. Styreleder orienterte om tilstandsrapporten som Norconsult har utført. Dampsaga Bad har ikke mulighet til å finansiere utbedringer uten økonomisk hjelp fra eier. Kommunen gir tilbakemelding om at de ønsker å hjelpe med aksjekapital. Skadene er estimert til ca. 20 millioner kroner, med forbehold om avvik som ikke er avdekket.

Neste møte blir avholdt 19.05.2020. Status for renoveringsarbeidet blir gjennomgått. Styreleder informerer om at det ikke er grunnlag for fortsatt drift med mindre eier bidrar med finansiering av renovering. Kommunen har ikke planer om å sende Dampsaga Bad til skifteretten.

¹⁴ Kommunal Landspensjonskasse

I møte 27.05.2020 var kommunen tydelig på at kostnadene har steget vesentlig siden første utkast av tilstandsrapport. Kommunen ønsker en detaljert oversikt over hvilket arbeid som er nødvendig å gjøre med en gang, og at totalkostnader konkretiseres før de godkjenner. Dampsaga Bad må be advokatene vurdere hvilke muligheter de har til å gå til sak.

I møte 17.06.2020 informerte Norconsult om tilstandsrapportene. Kommunen ønsket at det ble gjort en gjennomgang på om bestillingen i de ulike byggetrinnene har vært god nok. Det må også gjøres en vurdering om prosjekteringsarbeidet og utførerarbeidet har vært god nok. Driftsform ble tatt opp, og styret i Dampsaga Bad har diskutert om de bør knytte seg til kompetansen i kommunens eiendomsforvaltning. I møtet konkluderte eierrepresentant og kommunedirektør med å ville orientere formannskapet om situasjonen i selskapet i formannskapsmøtet påfølgende dag. Selskapets styreleder og daglig leder ble invitert til denne orienteringen.

Det ble avholdt formannskapsmøte 18.06.20. Ved godkjenningen av saklisten orienterte ordfører om at det ville bli tre orienteringer i lukket møte (forretningssaker) etter at sakene på saklista er behandlet. Dette er protokollert. Dampsaga Bad var invitert til å presentere oppdatert tilstandsrapport og omfang av skadene som var avdekket. Til stede fra Dampsaga Bad var daglig leder og styreleder. Norconsult var også representert. Styreleder orienterte om plan for renovering og priskalkyle. Det ble i dette møtet konkludert med å sette opp et ekstraordinært formannskapsmøte og kommunestyremøte før sommeren for å styrke/redde selskapet økonomisk.

Formannskapet behandlet sak om Dampsaga Bad i møte 29.06.2020. Økonomi og renovering av Dampsaga Bad var tema. Formannskapets innstilling til kommunestyret var å tilføre 10 millioner i økt aksjekapital og gi et rentefritt lån på 13,5 millioner kroner.

Kommunestyret behandlet sak 47/20 om Dampsaga Bad, i møte 29.06.2020. Formannskapets innstilling ble vedtatt.

Det ble avholdt møte mellom kommunen og Dampsaga Bad 30.06.2020. Det ble orientert om bevilgningen fra folkevalgte organ. Det blir også tatt opp muligheten med å involvere Steinkjerbygg KF i prosessen, og undersøke om Steinkjerbygg KF skal overta ansvaret og styringen for den videre prosessen og bygningsmassen.

Neste møte er 06.07.2020. Møtet handler om videre prosess med forliksklager og inngåtte forlik.

Det ble avholdt møte mellom Steinkjerbygg KF, Norconsult og Dampsaga Bad 11.08.2020.

Målet med møtet var å få oversikt over aktivitetene og tidsaspektet. Man estimerer at skolesvømming kan starte opp igjen i midten av oktober, og at badet kan åpnes for publikum i januar/februar 2021.

Eierrepresentant har i dette forløpet vært tydelig på hva selskapet skal ta ansvar for så lenge de er et aksjeselskap. Møtene har vært et ledd i å få innsikt og kontroll på saken.

Kommunen har bidratt med økonomisk og juridisk kompetanse.

Eier var opptatt av alvorret i saken, handlingskraft og få ting på ny kurs. Det har vært viktig å ta i bruk kommunens bygningskompetanse og avslutte bruk av konsulenter. Formelt sett var det styret i Dampsaga Bad som ba om at Steinkjerbygg KF bidro i oppfølgingen av de bygningsmessige utbedringene. Eierrepresentanten har forståelse for at styret og daglig leder har hatt behov for å hente inn ekstern kompetanse. Det er nå riktig å legge bygget i Steinkjerbygg KF. Styret og daglig leder har uttrykt at de ønsker at bygget skal inn i Steinkjerbygg KF.

5.4 Vurdering

Avtaler skal inngås av bemyndiget person

Det er inngått forlikavtaler med fire parter. To av avtalene er signert av styreleder, mens to av avtalene er signert av daglig leder.

Revisors vurdering er at forlikene som er signert av styret og av daglig leder med fullmakt er inngått av bemyndiget person. Fullmakten var direkte knyttet opp imot rettsmeglingen med entreprenør som motpart.

Det er ett forlik som er inngått av daglig leder og vaktmester. Forliket er en opplisting av mangler, der det avtales at manglene skal rettes opp. Det er ikke snakk om økonomisk kompensasjon. Avtalen er inngått etter at Dampsaga Bad sendte forliksklage.

Det følger av aksjeloven § 6-14 andre ledd at den daglige ledelse ikke omfatter saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning. Hva som faller under kriteriene, må fastlegges for det enkelte selskap.

I stillingsinstruks til daglig leder (2015) er det presisert at daglig leder er ansvarlig for til enhver tid å ivareta selskapets totale interesser gjennom egen handling eller ved å informere styret. Videre er daglig leder ansvarlig for selskapets tilbud og tjenester, samt koordinering av samarbeid med andre aktører hvor det er naturlig å fremme selskapets interesser.

Å reklamere på en leveranse eller vare hører normalt sett under ansvarsområdet til en daglig leder i et selskap. Dokumentasjon viser også at daglig leder (2007) har håndtert dette tidligere. Revisors vurdering er at avtalen er inngått av bemyndiget person.

Revisor savner at forliksavtalene er behandlet som saker i styret. Der forliksavtalene er signert av daglig leder, skulle styret etter aksjeloven § 6-14 tredje ledd vært informert. Dette er ikke protokollført.

5.5 Konklusjon

Forliksavtalene er inngått av bemyndiget person.

5.6 Revisors betraktninger om byggetrinn tre og etterfølgende prosesser

Valg av entreprisform er et av de viktigste valgene en byggherre tar i løpet av et byggeprosjekt.

Dampsaga Bad valgte en utførelsesentreprise. Revisor ser at det var etter anbefalinger som var gitt på det tidspunktet.

Revisor ser likevel at det kan ha gitt utfordringer. Dersom entreprenør også stod for prosjekteringen, ville byggherre unngått at entreprenør gjentagende etterspurte tegninger og omfattende endringsvarsler fra entreprenør. Ulempen er at bygget sannsynligvis ville blitt dyrere, og det ville blitt mindre fleksibelt med tanke på ulike valg i prosessen.

Ved utførelsesentreprise hadde byggherre et ressurskrevende ansvar, som ble avhjulpet av at det ble engasjert byggeleder. Likevel må det ha vært krevende å både opptre som byggherre for en omfattende byggeprosess, i tillegg til jobben som daglig leder med et selskap i full drift. Daglig leder har kompetanse fra andre byggeprosjekt, og har fulgt byggeprosessen ved byggetrinn tre tett. Det har vært faglig uenighet, utfordringer med fremdrift, med endringskrav og økonomi. Det er positivt at byggherre har knyttet til seg faglig kompetanse, i form av byggeleder og prosjekteringsgruppe.

Manglende tegninger var en utfordring ved byggingen av byggetrinn tre. Det ble etterspurt tegninger gjennom hele prosessen. Tegninger ble etterspurt over en lengre periode før de foreligger, og ved ett tilfelle var det trusler om at arbeiderne ville pakke sammen og dra om ikke tegningene forelå innen en viss dato. Revisor ser at manglende tegninger også var en utfordring ved byggetrinn to, og stiller spørsmål ved at det igjen ble en utfordring ved neste byggetrinn. Revisor har forståelse for at Dampsaga Bad stolte på at fagpersonene i prosjekteringsgruppen gjorde en god nok jobb.

En annen utfordring knyttet til byggeprosessen var oppdagelsen av fukt og råte i det eksisterende bygget. Noe ble utbedret, men det var ikke økonomi til å utbedre alt. Det blir spesielt trukket frem en sammenføyning mellom eksisterende bygg og nybygg, der man måtte ignorere fukt i veggen og bygge ferdig uten å utbedre skadene. Revisor finner det svært uheldig at slike utbedringer ikke ble gjennomført, selv om vi har forståelse for at budsjettet var trangt. Revisor stiller spørsmålsteget ved hvorfor fukt i eksisterende bygg ikke ble tatt hensyn til ved byggetrinn tre, ettersom det var et kjent problem ved byggetrinn to. Styret har ikke behandlet saker knyttet til skader i det eksisterende bygget, og styreleder husker heller ikke om det var tema. Her burde styret vært involvert, og deltatt i å finne løsninger på situasjonen.

Styret har vært informert om anbudsproblematikk, fremdrift og økonomi underveis i byggeperioden, og revisor finner det positivt at styret hvert år (med unntak av året 2018) utformer en detaljert beretning om året som har vært. Revisor savner at forliksavtalene ble satt opp som styresaker i etterkant av inngått forlik.

Intervjuinformasjon viser at det har vært uklarhet i hva som ligger i rollen til byggeleder. I henhold til kontrakt skulle byggeleder kontrollere at beskrevne løsninger ble fulgt opp av entreprenørene og gjennomføre stikkprøvekontroller på byggeplass. Daglig leder er ukjent med at dette ble gjennomført, og forteller at byggeleder har informert om at dette ikke lå i hans rolle. Byggeleder forteller at han deltok på befaringer og tok stikkprøver. Påstandene fra daglig leder og byggeleder er ikke dokumentert. Revisors inntrykk er at byggherre ikke har hatt god nok kjennskap til innholdet i kontrakten og fulgt opp kontrakten med byggeleder.

Det har vært omfattende reklamasjoner i etterkant av bygget ble ferdigstilt, og det er levert forliksklage til fem parter. Den ene parten gikk konkurs, mens de øvrige er det inngått avtaler med. Noen av avtalene regulerer økonomisk kompensasjon, retting og avvik, mens andre er kun knyttet til retting av avvik. Det har vært krevende prosesser for alle parter. Det er fremdeles pågående prosesser.

Det har vært påstander om at det har vært manglende vedlikehold ved Dampsaga Bad. Dampsaga Bad opplever at flere av utfordringene ikke ville vært avverget med vedlikehold, men krevde omfattende arbeid. Revisor ser at noe vedlikehold og renovering er gjennomført, men på grunn av selskapets økonomi var det ikke ressurser til omfattende renovering. Ved å gjennomføre de ulike byggetrinnene, var tanken at vedlikehold skulle tas i prosessene. Det ble gjennomført oppgradering av tekniske anlegg. Den siste byggeprosessen, som ikke er gjennomført, ville fullført renovering rundt hele utsiden av bygget. Revisor har intervjuinformasjon som sier at vedlikehold ble tatt opp i styret i forbindelse med budsjettbehandling hvert år. Det kan dokumenteres at vedlikehold var tatt opp som saker i

styret i 2011 og 2017. Revisor kan ikke bekrefte eller avkrefte at styret var kjent med hvor omfattende vedlikeholdsbehovet var.

Vedlikehold ble tatt opp med eier i forbindelse med fisjoningeringen av Dampsaga Bad og kulturhuset (fisjon utredet i 2017). Vedlikeholdsbehovet som ble oppdaget i 2020 er av mye større omfang enn det som ble lagt til grunn ved fisjonen.

Norconsult har laget flere tilstandsrapporter. Det har blitt stilt spørsmål om de har hatt en dobbeltrolle, ved å være engasjert som byggeleder under siste byggetrinn og samtidig vurdere byggets tilstand i etterkant. Revisor ser denne utfordringen. Revisor har ingen grunn til å tro at det ikke er gjort et godt arbeid ved vurderingen av byggets tilstand. Vedkommende som var engasjert som byggeleder, har ikke vært involvert i tilstandsrapportene. Revisors vurdering er likevel at det er problematisk at selskapet skal vurdere tilstanden på bygget, når de selv var involvert under siste byggetrinn. Byggeleder hadde en aktiv og sentral rolle under byggetrinn, og det er ikke utelukket at det kan være forhold som ikke er fulgt opp i henhold til kontrakt.

Selskapet har tatt direkte kontakt med bekjentskaper ved flere anledninger, og revisor viser til engasjement av entreprenør for å reparere sklietårnet og engasjering av Norconsult for tilstandsrapport. Dampsaga Bad har selv uttalt at de er forpliktet til å følge regelverket om offentlige anskaffelser. Selskapet bør ta kontakt med ulike tilbydere, selv om kontraktssum er under kravene om offentlig utlysning. Her har selskapet tatt kontakt med bekjentskap. Videre ser revisor at Dampsaga Bad har hatt inntrykk av at man må velge billigste tilbyder. Et anbud skal avgjøres basert på tildelingskriterier, der pris ofte er ett av kriteriene. Revisor har ikke dokumentasjon som viser at det er vurdert på tildelingskriterier i alle tilfeller.

Et aksjeselskap er en egen juridisk enhet, og inngår ikke i kommunens virksomhet. Kommunen har begrenset økonomisk risiko for selskapets økonomiske forpliktelser. Det er selskapets styre og daglig leder som har det overordnede ansvaret for at selskapet drives på vegne av eier. Kommunen utøver eiermyndighet gjennom generalforsamlingen.

Eierrepresentant er orientert gjennom eiermøter og styrets årsberetninger. Videre er kommunestyret orientert gjennom eiermeldinger lagt frem av eierrepresentant. Revisor finner det uheldig at det for året 2018 ikke ble lagt frem styrets årsberetning og at Dampsaga Bad ikke var omtalt i eiermelding. Dette var et viktig år for selskapet.

Det er vedtektsfestet at saker som innebærer stor økonomisk betydning for selskapet, skal forelegges eier før beslutning fattes. Dampsaga Bad er heleid av kommunen, og kommunen har stor interesse i å holde bassenget i drift og at bygget er vedlikeholdt. I tillegg har bassenget funksjon som tilbyder av lovpålagt skolesvømming. Det vil få konsekvenser for kommunen

dersom driften av bassenget ikke går bra, og det er derfor viktig å gi riktig informasjon i riktig tid.

Dampsaga Bad har lagt frem saker for eier, der det har vært behov for å øke aksjekapital eller søke om høyere lån. Revisors finner at de inngåtte forlikene er av stor økonomisk betydning for selskapet, og burde vært lagt frem for eier før beslutning. Revisor har ikke mottatt referat fra eventuelle eiermøter fra 2018, og kan ikke si sikkert om det er tatt opp som tema med eier. Forliksavtalene er ikke omtalt i styrets årsberetning for 2018, ettersom det ikke ble utformet for dette året. Forliksavtalene er ikke satt opp som sak på generalforsamlingen.

Revisor sitter igjen med et inntrykk av at flere endringer har skapt uheldige konsekvenser. Som eksempel nevner revisor bytte av daglig leder ved ferdigstilling av byggeprosessen og rett etter inngåtte forlik. De nye daglige lederne har manglet historikken i prosessene, noe som har vanskeliggjort god oppfølging. Videre var det bytte av styreleder i perioden mellom byggeprosessen og forliksprosessen. Dampsaga Bad var representert under forliksprosessen ved folk som ikke hadde dyptgående kjennskap til hva som hadde foregått under byggeperioden.

Omorganiseringen av selskapet kom også på et uheldig tidspunkt, med tanke på etterfølgende prosesser etter byggeperioden. På grunn salg av Dampsaga Bad og Kulturbygg AS til Steinkjerbygg AS ble det heller ikke utarbeidet styrets årsberetning for året 2018 og kommunens eierrepresentant deltok ikke på generalforsamlingen for året 2018. Dette var året alle forliksprosessene ble gjennomført. Kommunen gikk da glipp av viktig informasjon.

6 HØRING

En foreløpig rapport ble sendt på høring 18.03.2021. Rapporten ble sendt til eierrepresentant og kommunedirektør i Steinkjer kommune. Rapporten ble også sendt til selskapet ved styreleder og daglig leder.

Revisor har mottatt et felles høringssvar fra eierrepresentant, tidligere eierrepresentant og kommunedirektør, datert 08.04.2021. Videre har revisor mottatt høringssvar fra daglig leder, og et høringssvar fra styreleder. Begge disse er datert 07.04.2021. Høringssvarene ligger vedlagt rapporten.

Høringssvarene har medført noen justeringer i faktadelen av rapporten. I eierskapskontrolldelen har datajusteringene ført til at revisor har omformulert vurderingen i kapittel 3.5.4. Videre har revisor tatt bort en del av utdypingen av konklusjonen og omformulert et annet strekpunkt.

Revisor har tatt bort en del av revisors betraktninger om byggetrinn tre som gjaldt formannskapsmøtet 18.06.2021. Videre har revisor omformulert en vurdering knyttet til omorganisering av selskapet.

KILDER

- Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) (lov av 13.06.1997 nr. 44)
- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) (lov av 22.06.2018 nr. 83)
- KS: Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll (2020)
- Steinkjer kommunes delegasjonsreglement, 2020
- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven) (lov av 17.06.2005 nr. 62)
- Sivilombudsmannens årsmeldinger
- Gyldendal rettsdata norsk lovkommentar

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner (§ 7) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen (kapittel 2) har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) (lov av 13.06.1997 nr. 44)
- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) (lov av 22.06.2018 nr. 83)
- KS: Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll (2020)

EIERSKAPSKONTROLL

Vedtekter og andre styringsdokumenter

Det følger av aksjelovens § 2-1 at det er selskapets eiere som fastsetter selskapets vedtekter. § 2-2 fastsetter minstekrav til vedtektene:

- 1) Vedtektene skal minst angi:
 1. selskapets foretaksnavn
 2. selskapets virksomhet
 3. aksjekapitalens størrelse, jf. § 3-1
 4. aksjenes pålydende (nominelle beløp), jf. § 3-1
- 2) Dersom selskapet ved sin virksomhet ikke skal ha til formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte, skal vedtektene inneholde bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning

KS' anbefalinger nr. 5 fastslår at styringsdokumenter og avtaler bør revideres jevnlig. Dersom vedtektene/selskapsavtalen kun regulerer de forholdene som er påkrevet (minstekrav) etter den aktuelle selskapsloven, kan det noen ganger være hensiktsmessig å utarbeide andre styringsdokumenter. Kommunen eller fylkeskommunen kan ha strategi- og styringsdokumenter som alle selskapene må forholde seg til, for eksempel en generell miljøpolicy, åpenhetsprofil eller mål om lokale utviklingstiltak som selskapene skal bidra til å realisere. Slike dokumenter er ikke lovfestet, men kan være en del av eierstyringen. Det er først og fremst eierne, det vil si de folkevalgte, som har behov for slike dokumenter. Innenfor alt dette skal selskapet ha betydelig grad av spillerom.

KS anbefaler i nr. 8 at bestemmelser om innkallingsfrist til generalforsamling bør vedtektsfestes. Dette for å kunne ta hensyn til kommunens behov for å behandle saker politisk i forkant av generalforsamling.

Eierskapsmelding

Ny kommunelov stiller krav til at kommunene skal utarbeide en eierskapsmelding (§ 26-1). Den skal utarbeides minst en gang i valgperioden, og skal vedtas av kommunestyret.

Eierskapsmeldingen skal inneholde:

- a) Kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
- b) En oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter som kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
- c) Kommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt i bokstav b.

I KS' anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll (heretter kalt KS anbefalinger) handler nr. 4 om eierskapsmeldinger. KS anbefaler at det utarbeides en årlig rapport eller eierskapsmelding om selskapene for kommunestyret. Dette da kommunestyret bør få en årlig rapport om tilstanden i selskapene (økonomi og spesielle forhold). Dersom kommunen har spesifikke bestemmelser for hvordan eierstyringen skal utøves og om eierrepresentantene skal ha fokus på spesielle tema, f.eks. etikk, miljø, prinsipper knyttet til selskapenes samfunnsansvar eller kjønnsbalanse, bør dette legges inn i Eiermeldingen.

Eierrepresentasjon

KS anbefaling nr. 3 handler om at man må sørge for god kunnskap til folkevalgte om eierskap. Det anbefales at kommunestyret får tid til kompetanseutvikling eksempelvis ved å holde eierskapsseminarer for samtlige folkevalgte tidlig i perioden. Det er viktig at kommunestyret eller fylkestinget som eier får kunnskap og innsikt i omfanget av selskapsorganisering og de styringsmuligheter kommunen eller fylkeskommunen har for de selskapene kommunen eller fylkeskommunen har eierandeler i. Det er også viktig at de folkevalgte får innsikt i de ulike rollene de har som folkevalgte, som styremedlemmer eller som medlemmer av representantskap eller generalforsamling. Rollen som folkevalgt i kommunestyret eller fylkestinget er ulik den rollen man har i et selskapsorgan. Det er viktig å være bevisst roller, styringslinjer og ansvarsfordeling.

I KS anbefaling nr. 7 anbefales at som hovedregel bør sentrale folkevalgte oppnevnes som representanter i eierorganet. Dette avhenger av selskapets formål. Aksjeloven sier ikke noe om hvem som skal møte som aksjonær, men oppnevning av sentrale folkevalgte til

eierorganet vil bidra til å forenkle samhandlingen og kommunikasjonen mellom kommunestyret eller fylkestinget og eierorganet. Ordfører eller andre kommunestyre- eller fylkestingsrepresentanter må gis fullmakt for å kunne stemme på generalforsamling. Eierstyring skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets eller fylkestingets vedtak. Eierstyringen skal skje gjennom eierorganet for selskapene og gjennom kommunestyret eller fylkestinget for foretakene. Samhandlingen mellom kommunestyret eller fylkestinget og eierorganet er ikke lovregulert.

Generalforsamling

Aksjeloven § 5-1 nr. 1 slår fast at aksjeeierne gjennom generalforsamlingen utøver den øverste myndighet i selskapet. Aksjeloven har videre bestemmelser om at ordinær generalforsamling skal avholdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår (§ 5-5 nr. 1). Generalforsamlingen skal behandle og avgjøre godkjenning av årsregnskap og eventuell årsmelding, herunder utdeling av utbytte og andre saker som etter loven eller vedtektene hører inn under generalforsamlingen (§ 5-5 nr. 2).

§ 5-9 fastsetter at generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 5-10 inneholder krav til innkallingen. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal angi tid og sted for møte.

§ 5-16 inneholder krav til protokoll. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll for generalforsamlingen.

Kommunikasjon og rapportering

KS anbefaling nr. 6 anbefaler at jevnlig gjennomføres eiermøter. Eiermøter skal bidra til god kunnskap om og dialog med selskapet. I et eiermøte har man mulighet for dialog og diskutere strategier, uten at det treffes formelle beslutninger. Deltakerne i et eiermøte er eier, styret og daglig leder for selskapet. Eiermøtet er ikke lovregulert. Både eieren og selskapet kan ha gjensidig informasjonsutveksling, forventningsavklaringer og drøfte generell utvikling og rammevilkår for virksomheten. Det bør ikke legges føringer eller «gis signaler» i eiermøtene som kan anses å gripe inn i styrets myndighetsområde. All eierstyring skal formelt skje i representantskapet eller generalforsamlingen. Eiermøtene er uforpliktende for eierne og for selskapet.

Styret

Aksjeloven § 6-3 nr. 1 slår fast at styret velges av generalforsamlingen. Ifølge KS' anbefaling nr. 9 bør eier sørge for god sammensetning og kompetanse i styret. Styrets kompetanse bør være tilpasset selskapet virksomhet og selskapet bør sikre opplæring av styremedlemmer.

Styrets ansvar slås fast i aksjeloven § 17-1 om erstatning. Ansvarer innebærer at styremedlemmer kan bli erstatningsansvarlige dersom de med vilje (forsett) eller ved uaktsomhet påfører noen et økonomisk tap. Det relevante spørsmålet er om styremedlemmet kunne eller burde handlet annerledes. Virke anbefaler at det tegnes styreansvarsforsikring.¹⁵ Styreansvarsforsikringen kjøpes av virksomheten.

Kommuneloven § 21-1 og aksjeloven § 20-6 har bestemmelser om at hvert kjønn skal være representert tilnærmet likt i selskapenes styre. Videre anbefales det at eierorganet uavhengig av organisasjonsform tilstreber balansert kjønnsrepresentasjon i styrene (KS anbefalinger nr. 11). I KS anbefalinger nr. 12 heter det at eier bør anbefale styret selv jevnlig å vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet. Styret bør på bakgrunn av dette utarbeide rutiner for å sikre egen kompetanse, gjennom å eksempelvis foreta egnevaluering, vurdere behovet for ekstern opplæring, gjennomføre styreseminar om roller, ansvar og oppgaver, fastsette planer for sitt arbeid og/eller gi en samlet redegjørelse for selskapets styring og ledelse i en rapport.

KS' anbefaling nr. 10 anbefaler at ved valg av styre til kommunalt eide selskaper bør det vedtektsfestes bruk av valgkomité. Det kan være vanskelig å oppnå komplementær kompetanse når enkelteiere selv skal velge «sine» styremedlemmer. Den beste måten å sikre komplementær kompetanse på, er ofte å nedsette en valgnevnd, som kan rekruttere styremedlemmer og sette sammen et styre ut fra selskapets behov, ikke enkelteieres interesser. Det bør lages retningslinjer som regulerer komitéens arbeid.

KS' anbefaling nr. 14 anbefaler at det oppnevnes numeriske vararepresentanter til styret. Dette for å sikre kontinuitet og riktig kompetanse i styret til enhver tid.

Etisk regelverk og samfunnsansvar

I KS' anbefaling nr. 19 heter det at eier bør sørge for at selskapsstyrene utarbeider og jevnlig reviderer etiske retningslinjer for selskapsdriften. Kommunens eller fylkeskommunens selskaper bør ha en aktiv og bevisst holdning til etiske spørsmål, gjerne fastlagt i egne etiske retningslinjer som utarbeides for og brukes aktivt i det enkelte selskap. Kommunale eller

¹⁵ Virke, «Styreansvar» <<https://www.virke.no/arbeidsgiverstotte/selskapsrett/styreansvar/>>.

fylkeskommunale selskaper forvalter fellesskapets ressurser. Forvaltningen skal derfor skje på en måte som samsvarer med befolkningens oppfatninger om rett og galt. Kommunenes eller fylkeskommunens omdømme vil også avhenge av hvordan en forvalter sitt samfunnsansvar gjennom egne selskaper.

I selskapets vedtekter er det fastslått en policy som sier følgende:

- Selskapet er underlagt offentlighetslovens bestemmelser
- Selskapet skal til enhver tid følge de etiske retningslinjene som gjelder kommunen
- Selskapet skal arbeide aktivt for å ta vare på det ytre miljø relatert til selskapets virksomhet
- Selskapet skal fremme likestilling i forhold til egne ansatte og i utøvelsen av egen virksomhet

Utlede revisjonskriterier

Vedtekter og styringsdokumenter:

- Selskapets vedtekter skal oppfylle minstekravet i aksjeloven
- Styringsdokumenter bør revideres jevnlig
- Styringsdokumentene bør inneholde de forventningene eier vil at selskapet skal forholde seg til, eksempelvis samfunnsansvar, miljøprofil eller lignende
- Innkallingsfrist til generalforsamling bør vedtektsfestes
- Kommunen må utarbeide en eierskapsmelding som i det minste inneholder:
 - o Kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
 - o En oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter som kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
 - o Kommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene nevnt ovenfor
- Kommunen må behandle eierskapsmeldingen minst en gang i valgperioden
- Kommunen bør årlig behandle eierskapsmelding eller rapport om status i selskapene
- Dersom kommunen har forventninger til eierstyringen utover lovkravene til eierskapsmeldingen, bør dette framgå i eierskapsmeldingen
- For å ha god eierstyring bør kommunen opptre som en bevisst, aktiv og tydelig eier. Det innebærer at man bør ha klare og tydelige mål med sitt eierskap og at målene bør være formidlet til selskapet gjennom vedtektene, eventuelle strategier og andre vedtatte føringer.

Eierrepresentasjon:

- Alle folkevalgte bør få opplæring i eierstyring og om kommunens selskaper
- Sentrale folkevalgte bør oppnevnes som eierrepresentant
- Eierrepresentanten bør ha kjennskap til kommunens eierskapspolitikk, selskapet og gitt opplæring i eierstyring

Generalforsamling:

- Det skal avholdes generalforsamling innenfor aksjelovens frister
- Eier skal utøve sin eiermyndighet i generalforsamlingen
- Generalforsamlingen skal behandle de saker som loven fastsetter
- Styret kaller inn til generalforsamling i tråd med aksjelovens krav
- Generalforsamlingen skal protokollføres

Kommunikasjon og rapportering:

- Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter
- Eier bør sikre seg tilstrekkelig rapportering fra selskapet

Styret:

- Bruk av valgkomite bør vedtektsfestes
- Det bør etableres retningslinjer for valgkomiteens arbeid
- Eier bør sikre et kompetent styre med komplementær kompetanse tilpasset selskapets behov
- Eier bør etterspørre at styret foretar årlig egevaluering av kompetanse og eget arbeid. Styremedlemmer bør få opplæring i styrearbeid etter behov, herunder opplæring i rolleforståelse som styremedlem.
- Det skal være kjønnsbalanse i styret.
- Det bør oppnevnes numeriske varamedlemmer for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret

Etisk regelverk og samfunnsansvar:

- Eier og selskapets styre bør sikre at Dampsaga Bad AS som heleid offentlig selskap forvalter sine ressurser på en måte som samsvarer med befolkningens oppfatninger om rett og galt. Selskapet bør ha et avklart forhold til sitt samfunnsansvar og etiske kjøreregler. Man bør herunder forvente at selskapets har et avklart forhold til offentligrettslige regler som offentlighetslovgivningen og regler om offentlige anskaffelser, og har planer og systemer på viktige områder.

ANSETTELSE AV DAGLIG LEDER

Ansettelser

Aksjeloven § 6-2 andre ledd slår fast at styret skal ansette daglig leder, så lenge det ikke er bestemt i vedtektene at dette skal gjøres av generalforsamlingen.

Sivilombudsmannen har i flere uttalelser påpekt at den klare hovedregelen er at ledige stillinger i kommuner skal lyses ut eksternt, se ombudsmannens årsmelding for 2008 s. 91 (SOMB-2008-20), for 2009 side 145 (SOMB-2009-31) og SOM-2014-108.

Sivilombudsmannen uttalte i sak 2016/2418 følgende:

«Hovedregelen om eksternt utlysning av offentlige stillinger bygger på det ulovfestede kvalifikasjonsprinsippet. Prinsippet forutsetter at offentlige stillinger blir kunngjort på en slik måte at det blir allment kjent at stillingen er ledig, slik at aktuelle kandidater får en oppfordring til å søke eller melde sin interesse. Utlysningen skal bidra til at tilsettingsaken blir så godt opplyst som mulig, for å sikre at den som samlet sett er best kvalifisert kan bli tilsatt. Også likhetshensyn tilsier at forvaltningen skal gi alle interesserte kandidater de samme muligheter til å konkurrere om stillingen. Utlysningen skal også gjøre vilkårene som skal være bestemmende ved tilsettingen kjent. Manglende utlysning vil lett kunne skape mistanke om at det kan ligge usaklige hensyn til grunn for å tilby stillingen til en bestemt person. Dette gjør seg særlig gjeldende ved ledende og ettertraktede stillinger.»

Kvalifikasjonsprinsippet er et lovfestet forvaltnings- og arbeidsrettslig prinsipp som gjelder ved ansettelser i offentlig sektor. Prinsippet innebærer at den best kvalifiserte søker til en stilling skal ansettes. For å ivareta kvalifikasjonsprinsippet må det fremgå i utlysningstekst hvilke kvalifikasjoner som kreves for stillingen, og søkerne må vurderes opp imot kriteriene.

Det følger av arbeidsmiljøloven § 14-5 at det skal inngås skriftlig arbeidsavtale i alle arbeidsforhold, og det er arbeidsgiver som har ansvar for å utforme en slik avtale. En arbeidsavtale skal ifølge § 14-6 inneholde opplysninger om forhold av vesentlig betydning i arbeidsforholdet. Bestemmelsen er et minimumskrav til innholdet i den skriftlige arbeidsavtalen, og nevner blant annet:

- Partenes identitet
- Arbeidsplassen
- En beskrivelse av arbeidet eller arbeidstakerens tittel, stilling eller arbeidskategori
- Tidspunkt for arbeidsforholdets begynnelse

- Eventuelt forventet varighet
- Eventuelle prøvetidsbestemmelser
- Arbeidstakers rett til ferie og feriepenger
- Den gjeldende eller avtalte lønn ved arbeidsforholdets begynnelse
- Lengde og plassering av den daglige og ukentlige arbeidstid
- Lengde av pauser
- Avtale om særlige arbeidstidsordninger
- Opplysninger om eventuelle tariffavtaler som regulerer arbeidsforholdet

Utlede revisjonskriterier

- Ledige stillinger skal som hovedregel lyses ut eksternt
- Krav til kvalifikasjoner må fremgå av utlysning
- Vedtak om ansettelse skal fattes av bemyndiget person
- Det skal inngås skriftlig arbeidsavtale
- Arbeidsavtalen skal inneholde lovfestede krav

FORLIKSAVTALENE

Daglig leders myndighet

Det står følgende i aksjeloven § 6-14 om daglig ledelse:

(1) Daglig leder står for den daglige ledelse av selskapets virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt. Har selskapet ikke daglig leder, står styret for den daglige ledelse.

(2) Den daglige ledelse omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning.

(3) Daglig leder kan ellers avgjøre en sak etter fullmakt fra styret i det enkelte tilfellet eller når styrets beslutning ikke kan avvendes uten vesentlig ulempe for selskapet. Styret skal snarest underrettes om avgjørelsen.

Hvilke saker som omfattes av daglig leders kompetanse, må ses på bakgrunn av virksomhetens art og størrelse. Saker som faller utenfor daglig leders kompetanse, må behandles av styret.

Ved fullmakt på fullmakten være konkret. Det er ikke adgang til generell delegasjon av myndighet fra styret til daglig leder.

Utlede revisjonskriterier

- Avtaler skal inngås av bemyndiget person

VEDLEGG 2 – HØRINGSSVAR

Høringssvar fra Dampsaga Bad

Hei, viser til tilsendte høringsrapport.

Historikken som dokumentet i hovedsak omhandler har jeg ikke hatt noen rolle i, men jeg har noen få kommentarer:

- Side 10. For å unngå misforståelser burde det kanskje stå tiltredelsesdato på rollene? For min del handler det om min nåværende rolle som styreleder som startet oktober 2020. Hvis dere trenger datoer for de øvrige kan jeg sikkert bidra til å finne dem om dere ikke har dem allerede.
- Side 13. I tabellen under nøkkelinformasjon kunne det stått bak navnene i parentes hvilken måned de tiltrådte. Bjørn Kalmar og Johan – oktober 2020, Mette august 2018.
- Side 75. Her har dagens styre i samråd med advokatene, etter å ha gjennomført møter med entreprenør og gjort faglige og juridiske vurderinger, konkludert med at entreprenør ikke kan holdes ansvarlig alene for problemene. Eventuell saksøking er avsluttet. Se vedlagte orientering om dette.
- Side 83. Siste setning under Dampsaga Bad og Kulturbygg AS. Der står det at Dampsaga Bad og Kulturbygg ble innfusjonert i Steinkjerbygg KF i 2019. Det korrekte er: Dampsaga Bad og kulturbygg ble innfusjonert i (solgt til) Steinkjerbygg AS i 2018 og det ble endret navn til Dampsaga Kulturbygg AS i 2019.

Bare ta kontakt med meg om noe var uklart i tilbakemeldingen min!

Med vennlig hilsen

Bjørn Kalmar Aasland
Administrerende direktør
mob: 90165225
e-post: BjornKalmar@steinkjerbygg.no



Har hatt en grov gjennomgang, og har følgende kommentarer på saker som må rettes opp:

S. 42: Konklusjon; skal være 2018, ikke 2016

S. 40: Siste setning – skal være DL (2015) ikke DL (2007)

S. 14: Anita Østby overtok etter Marianne Vanem i august 2020. På dette tidspunktet kom også ansattrepresentant Morten Haugen inn som styremedlem. Ref. regelverk til kommunen om krav av ansattrepresentant.

S. 71 + 89: Viktig å presisere at Norconsult ble kontaktet fordi de ikke hadde vært involvert i byggetrinn 1 eller 2. Norconsult hadde rollen som byggeleder under byggetrinn 3, men var ikke en del av prosjekteringsgruppen. Det var de konkurrerende selskapene i området. Det var også gjort en vurdering på at det allerede var inngått et forlik på byggetrinn 3 når det gjaldt utførende. Her var det kun mulighet til å ta ut forliksklage på prosjekterende og eventuelt arkitekter. Norconsult er det eneste firmaet som ikke har vært involvert som prosjekterende på noen av byggetrinnene i Dampsaga Bad.

Mette

Tilbakemeldinger fra Arve:

S. 58: Korrigering: «Det viste seg at lufta var ikke regulert og man visste ikke hvor lufta gikk». Dette er feil. Korrigert til: «Lufta var ikke godt nok innregulert og man visste ikke hvor lufta gikk».

S. 62, 4. avsnitt: vaktmester har ikke hevdet at DL 2007 har bedt entreprenør om å fortsette bygging uten å gjennomføre utbedringsarbeid på tidligere byggetrinn. Dette hadde vaktmester kun hørt fra byggeleder. Viktig at dere retter opp dette da han ikke har hørt dette selv av DL 2007.

Ta kontakt om noe er uklart! 😊

Mvh
Mette
Dampsaga Bad

Høringssvar fra eierrepresentant, tidl. eierrepresentant og kommunedirektør Steinkjer kommune



Revisjon Midt-Norge v/Merete M. Montero

Vår ref.:
2021/918-18733/2021/TORAUS2

Deres ref.:

Dato:
08.04.2021

Høringssvar til utkast til revisjonsrapport om Dampsaga Bad AS

Viser til brev datert 18.03.21 med høringsutkast til foreløpig rapport fra eierskapskontroll i Dampsaga Bad AS. Av oversendelsen går det fram at det er eierrepresentant(ene) og selskapets styreleder som er høringsinstanser, og at kommunedirektøren også gis mulighet til å gi høringssvar. Dette høringssvaret er et samlet svar fra eierrepresentantene og kommunedirektøren.

Vi har følgende kommentarer til rapporten.

Side 15, 2. avsnitt:

Her kunne tidsforløpet vært supplert med at fra august 2020 ba styret om at Steinkjerbygg KF kunne avhjelpe situasjonen mht bygnings- og kontraktsfaglig kompetanse.

Side 19, 2. avsnitt

I 2. avsnitt, første setning kan det for forståelsen av eierrepresentantens budskap, gjerne stå at «Eierrepresentanten forteller at hun ikke har hatt stor direkte nytte av eiermeldingen ifht de utfordringene som oppsto etter mars 2020. Det har *imidlertid* vært en viktig dokumentasjon på årene som har gått. For generalforsamlingen...»

Side 20, 2. avsnitt

Steinkjer startet tidlig med eiermeldinger. Allerede 05.06.08 behandlet formannskapet en overordnet og prinsipiell sak om kommunens eierskapspolitikk for ulike selskaper og virksomheter (sak 08/88). Etter forslag fra samtlige partier i formannskapet ble følgende enstemmig vedtatt:

- Formannskapet mener at rådmannens prinsipielle drøfting av eierskapspolitikken er et godt grunnlag for å konkretisere Steinkjer kommunes eierskapspolitikk og eierskapsstrategi. Det er viktig med større oppmerksomhet om eierrollen, for å sikre en størst mulig samla måloppnåelse for kommunens virksomhet.*
- Rådmannen bes om å fremme en sak som konkretiserer kommunens politikk på dette området. Saken skal sluttbehandles i kommunestyret. Formannskapet ønsker fokus på blant annet følgende:*

- *Vurdering av overordnede premisser for kommunens forvaltning av sitt eierskap (eierskapspolitikken), slik det er redegjort for i punkt 5.1. Forholdet mellom selskap og eier ved store eller prinsipielle disposisjoner i selskapene er blant de forhold som særlig må drøftes (eierstyringen).*
 - *Faktaoppfølging av det kommunale eierskapet (de ulike virksomhetene som kommunen har eierskap i).*
 - *Vurdering av behovet for selskapet / kommunens eierskap, herunder også en vurdering av de ulike selskaperes formålsparagraf, og strategi for det enkelte selskap (eierstrategien).*
 - *Forslag om et sett med policykrav for kommunale selskap, jfr. punkt 5.3. Dette må også omfatte godtgjøring av styreverv.*
3. *Ordføreren bes om å legge fram en årlig melding som redegjør for viktige forhold knyttet til det kommunale eierskapet siste år, med utgangspunkt i generalforsamlinger, representantskapsmøter mv. Meldingen legges fram for kommunestyrets første møte etter sommeren.*
4. *Rådmannen bes om å tilrettelegge for at alle oppnevnte styremedlemmer fra Steinkjer kommune i ulike selskap tilbys skoleing i styrearbeid så snart som mulig.*

Første versjon Eiermelding var Eiermelding 2008.

I 2009 behandlet kommunestyret oppfølgingen av pkt 2 ovenfor. I sak 09/146 om Eierskapspolitikk – utforming og gjennomføring fattet kommunestyret 14.10.2009 følgende vedtak:

1. Premisser for valg av selskapsorganisering

Når spørsmål om evt selskapsorganisering av kommunal virksomhet, eller deltakelse i selskapsorganisert virksomhet, skal besluttet, skal følgende forhold vurderes og avveies:

- a) *Hvorfor det er ønskelig/fordelaktig med selskapsorganisering*
- b) *Evt ulemper med selskapsorganisering, særlig i forhold til samordningsbehov med den rådmannsorganiserte virksomheten.*
- c) *Hvorvidt Forskrift om offentlige anskaffelser vil legge uheldige føringer/begrensninger på utøvelse av virksomheten om den selskapsorganiseres.*

Følgende formulering innarbeides i vedtektene til alle heleide selskap:

Saker som innebærer stor økonomisk betydning for selskapet eller vesentlig endring eller utvidelse av virksomhetsområdet, skal forelegges eier før beslutning fattes.

2. Premisser for valg av styremedlemmer

Følgende legges til grunn som hovedprinsipp for oppnevning av styremedlemmer i kommunale selskap:

- a) *Det legges vekt på helhetlige og gode grep omkring de enkelte styrene, hvor kompetanse relatert til virksomhetens hovedområde og behov, en god kjønnsbalanse, jf kommuneloven og aksjelovens bestemmelser, god kjennskap til kommunal virksomhet og tilknytning til politiske miljø vektlegges. Ingen folkevalgte har plikt til å ta på seg styreverv i selskap.*
- b) *Kommunalt oppnevnte styremedlemmer skal gis tilbud om styreopplæring tidlig i perioden.*

3. Godtgjøring for styreverv

Kommunestyret gir føringer for fastsetting av årlig godtgjøring for styreverv i heleide og deleide kommunale selskap, etter innstilling fra valgnemnda. Dette skal være førende for Steinkjer kommunes representant ved generalforsamling i heleide selskap, samt retningsgivende for Steinkjer kommunes representant sine innspill ang styrehonorar i deleide selskap.

Kommunestyret gir føringer for følgende godtgjøringer:

- a) *Fast godtgjøring for styreleder*
- b) *Fast godtgjøring for styremedlemmer*
- c) *Møtegodtgjørelse*

4. Utbytte

I selskap som har markedskaracter skal utgangspunktet være en avkastning på aksjekapitalen på minst innskuddsrente i bank. Selskap med blanding av markeds- og samfunnskaracter tilsier en nærmere vurdering ved fastsetting av avkastningskravet. Hvis betingelser knyttet til finansiering el.l. setter begrensninger på utbytte, må dette hensyntas i nødvendig utstrekning.

5. Policy

Følgende forhold søkes innarbeidet i vedtektene i de selskap man har eierskap i, i den grad de passer:

- a) Offentlighet: Selskapet skal praktisere samme grad av offentlighet som kommunen, jf også Offentleglova.*
- b) Etikk. Selskapet skal til enhver tid følge de etiske retningslinjene som gjelder for kommunen.*
- c) Miljø. Selskapet skal arbeide aktivt for å ta vare på det ytre miljø relatert til selskapets virksomhet.*
- d) Likestilling. Selskapet skal fremme likestilling i forhold til egne ansatte, og i utøvelsen av egen virksomhet.*

De som oppnevnes av kommunestyret til styreverv i både hel- og deleide selskap skal oppfordres til å registrere sine verv og godtgjøringer i KS's Styrevervregister.

6. Heleide selskap

Når det gjelder de enkelte selskap som kommunen har eierskap i, besluttes følgende:

1. Bogaveien 24 A AS:

Selskapet videreføres som i dag. Det bør tas ut utbytte.

2. Dampsaga Bad og Kulturbygg AS:

Selskapet videreføres. Vedtekter, samarbeidsformer og leieavtalen gjennomgås med sikte på å videreutvikle et helhetlig og godt kulturbyggtilbud i og for Steinkjer.

3. DH Eiendom

- a) DH Eiendom AS videreføres som i dag*
- b) Virksomheten knyttet til tidligere Meieriet Eiendom AS vurderes avviklet.*
- c) Det bør tas ut kommunalt utbytte.*

4. STAS AS

Selskapet videreføres som i dag.

5. Steinkjerbygg AS

- a) Steinkjerbygg AS videreføres som egen virksomhet. Selskapet rendyrkes som profesjonell eiendomsutvikler og eiendomsforvalter, mens sosialpolitikken utøves av kommunen. Steinkjerbygg AS skal anskaffe boligmasse etter kommunens behov/bestilling, mens øvrig boligmasse kan avhendes. Rådmannen bes om å utrede hvordan de kommunalt eide boligene i sin helhet kan selges til Steinkjerbygg AS.*
- b) Rådmannen bes om å utrede hensiktsmessigheten av å omdanne Steinkjerbygg AS til et kommunalt foretak.*

6. Steinkjer Næringsselskap AS

Selskapet videreføres som i dag.

7. Steinkjer Rådhus AS

Selskapet videreføres som i dag. Det gjøres imidlertid en nærmere vurdering av styrerepresentasjonen til dette styret, jf. uttalelsen fra styret i Rådhuset AS.

8. Steinkjer Tomteselskap AS

Selskapet videreføres som i dag.

9. Steinkjer Utbygging AS

Selskapet avvikles og virksomheten legges til rådmannen. Det vises herunder til kommunestyrets sak 09/104 Budsjettrevisjon 1. halvår 2009, pkt 5, vedr. rutiner for oppfølging av investeringsprosjekt.

10. Gjennomføring

For hvert av de selskapene som vedtas avviklet, oppsplittet eller vesentlig omorganisert, lager rådmannen en plan for hvordan dette skal gjennomføres. Planene skal godkjennes av kommunestyret.

7. Deleide selskap

*1. Alle selskap unntatt Steinkjer Havnelager AS
Kommunens engasjement fortsetter som i dag*

*2. Steinkjer Havnelager AS
Kommunens eierskap vurderes fortløpende.*

8. Interkommunale selskap

Kommunens engasjement fortsetter som i dag.

Disse to sakene fra 2008 og 2009 ble vesentlig for et mer aktivt eierskap. Etter dette er nye retningsvalg og evt endringer/justeringer fulgt opp gjennom de årlige Eiermeldingene og ikke minst konkrete saker framlagt for kommunestyret, eksempelvis gjennom nyutviklingen av Steinkjerbygg KF, og følgelig flere saker også knyttet til Dampsaga bad og kulturbygg AS.

Rapporten kan med fordel fremheve enda tydeligere at Steinkjer med disse sakene fra 2008 og 2009 tok aktivt tak i sitt eierskap, og har etter det også praktisert et aktivt eierskap bl.a. ved stor omforming av eierskapet, samt ved å legge fram årlige Eiermeldinger for kommunestyret i mange år før at dette ble lovpålagt.

Side 21, kap. 4.3.2.

Møtet med formannskapet var 18. juni 2020. Vi hadde møte 17. juni også, da mellom DL, SL, kommunedirektør og ordfører m.fl. Det ble i møtet 17. juni besluttet å ta saken inn i formannskapet dagen etter. I formannskapsmøtet satte ordfører denne orienteringen på saklista ved konstitueringen av møtet, men unntatt offentlighet. Dette er protokollert. Det ble i dette møtet konkludert med å gjennomføre et ekstra formannskapsmøte og kommunestyremøte før sommeren for å fremme en sak for å sikre selskapet likviditet, før en ny og større sak må opp etter sommeren. Disse møtene ble 29.06.20 og med saken Dampsaga bad AS – økonomi 2020.

Side 24

Protokollen fra generalforsamling for 2017, 20.06.2018, viser at en annen representant møtte med fullmakt fra eier. Forrige Eierrepresentant opplyser at det ikke har møtt noen i hans sted med fullmakt.

Steinkjer kommune var ikke generalforsamling i Dampsaga Bad og kulturhus AS ved generalforsamlingen i 2018. Dette forklares slik:

I kommunestyre - 21.03.2018 gjøres flg vedtak:

Steinkjer kommune overdrar alle aksjer i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS til Steinkjerbygg AS til bokført verdi kr. 13 200 000. Overdragelsen skjer innen 01.04.18. Salgsinntekten blir å tilføre kommunens eiendomsfond.

Kommunestyret ber rådmannen om å fremme en egen sak med nærmere forslag til hvordan Dampsaga Bad skal organiseres. Steinkjerbygg KF og Dampsaga bad og Kulturbygg AS involveres i arbeidet.

I protokoll fra styremøte i Steinkjerbygg AS 27.4.2018 fremgår:

Sak 18/18 Oppfølging vedrørende kommunestyrets vedtak om omorganisering av Dampsaga Bad og kulturbygg AS

Vedtak: Styret i Steinkjerbygg AS kjøper alle aksjene i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS for kr. 13.200.000, og verdien av aksjene framkommer slik:

1. Dampsaga Bad og Kulturbygg AS selger Samfunnshuset til Steinkjer Kulturbygg AS for kr. 17.200.000 og Steinkjer Kulturbygg AS gjør opp kjøpesummen ved at de overtar gjeld til KLP for et tilsvarende beløp.

I protokoll fra generalforsamling i Steinkjerbygg AS samme dag - 27.4.2018 - fremgår:

Sak 6. Godkjenning av styrets redegjørelse og kjøp av aksjer i Dampsaga Bad og kulturbygg AS.

Styrets redegjørelse for avtale med aksjeeiers nærstående ble gjennomgått, sammen med revisors uttalelse om redegjørelsen.

Vedtak: Styrets redegjørelse godkjennes.

I protokoll fra styremøte i Steinkjerbygg AS 8.6.2018 fremgår:

SAK 22/18 Overtagelse av Dampsaga bad og kulturbygg AS - status

Vedtak: Styret tar statusoppdateringen til orientering. Styreleder får fullmakt fra styret til å representere selskapet i generalforsamlingen til Dampsaga bad og kulturhus AS.

Det var således Steinkjerbygg AS som var generalforsamlingen i DBK ved generalforsamlingen i 2018.

I Eiermeldingen fremlagt for kommunestyret i september 18 fremgår derfor flg:

Det heleide selskapet Dampsaga Bad og Kulturbygg AS **er tatt ut av Eiermeldingen på grunn av overføringen til Steinkjerbygg-konsernet**, og vil bli rapportert om gjennom rapporteringen fra Steinkjerbygg KF. Ved neste Eiermelding vil det bli rapportert fra Dampsaga Bad AS, et selskap under stiftelse som vil være heleid av kommunen.

Som et svar på 2. avsnitt i kommunestyresaken fra 21.3.2018 fulgte sak til kstyrets møte den 23.5 hvor det ble gjort flg vedtak:

1. Dampsaga Bad organiseres som et aksjeselskap.
 2. Dampsaga Bad AS stiftes av Steinkjer kommune.
 - a. Aksjeinnskuddet utgjør 12 mill. kroner og finansieres gjennom inntekter fra salg av kommunens aksjer i Dampsaga Bad og Kulturbygg AS til Steinkjerbygg AS.
 - b. Ut over dette styrkes aksjekapitalen med 10 mill. kroner i den hensikt at selskapet kan bære sine fremtidige investeringer. Styrkingen av aksjekapitalen finansieres ved bruk av kommunens eiendomsfond.
 3. Dampsaga Bad AS stifter datterselskapet Dampsaga Gym AS.
- Effektueringen av vedtaket skjer ved virksomhetsoverdragelse pr 01.03.2019 fra Dampsaga Bad og Kulturbygg AS, til Dampsaga Bad AS.

Side 25, 2. avsnitt og side 26 om Eiermøter

Her har tidligere Eierrepresentant sine tidligere uttalelser til revisjonen om bruken av Eiermøter/Eierstyring vært for upresise, og bidrar dermed til konklusjoner som blir misvisende.

Det er fort gjort å legge ulik betydning i konkrete ord i denne sammenheng.

Eiermøtene – gjelder generelt i alle selskapene – er brukt til informasjonsutveksling og forventningsavklaringer. Det hender ofte at styrene har spørsmål til eier, og har ønsket tilbakemeldinger for å avklare forventninger. I den grad at ordet Eierstyring betyr at det er lagt føringer som griper inn i styrenes myndighetsområde, så mener tidligere Eierrepresentant at dette ikke har skjedd. Det viser også referatene fra de to møtene i DBK AS fra hhv 2012 og 2016. Tidligere Eierrepresentant mener at den avstemming/forventningsavklaring som kan forekomme i Eiermøter ikke har grepet inn i det direkte myndighetsområdet til styrene, og det er heller ikke registrert at representantene fra selskapene på noe tidspunkt har gitt uttrykk for dette. Imidlertid har Eiermøter i forskjellige kommunale selskap hatt sakliste og referat, for å sikre ryddige forhold mellom eier og selskap.

Det bes om at teksten omarbeides i tråd med ovenstående.

Side 27 øverste avsnitt

Siste setning i 1. avsnitt kan strykes.

Side 28, 2. avsnitt

Dampsaga Bad har blitt behandlet tre (3) ganger av kommunestyret i 2020. I tillegg til de sakene som er oppgitt, behandlet også kommunestyret framtidig organisering av Dampsaga Bad AS, oktober 2020.

Side 36, under pkt 3.9 Konklusjon

- Manglende presentasjon av Dampsaga bad AS i Eiermeldingen ved overgangen til ny selskapsstruktur og ved ordførerskiftet

Kommentar:

I 2019 var det ingen lovkrav om Eiermelding. Steinkjer kommune fremla – som vanlig – slik melding, men beskrev i saksfremlegget hvorfor Dampsaga Bad AS og DBK ikke var omtalt. Det er vanskelig å akseptere at revisjonen definerer dette som om vi ikke har gjennomført Eierskapet i tråd med egne prinsipper. Det vurderes også som krevende dersom manglende fremleggelse av Eiermelding ett år kan defineres som at kommunen ikke har fulgt opp egne prinsipper. Vi er fortsatt innenfor gjeldende lovkrav.

- Eierstyring i Eiermøter

Kommentar:

Eierstyring er praktisert hvert år gjennom generalforsamlinger, det har vært dialog gjennom Eiermøter, og selskapet har vært presentert i Eiermeldinger. I 2019 og 2020 skjedde det mye i DBK og mye av dialogen med selskapet foregikk gjennom Eiermøter og en rekke møter for å få innsikt i økonomien – dette kan ikke sies å være feil.

- Lite dialog mellom Eierrepresentant og kommunestyret, samt forbedringspotensial i politiske prosesser rundt Eierstyringen

Kommentar:

Eierstyringen har sikkert forbedringspotensial, men vi mener at den i tilstrekkelig grad er fulgt opp i tråd med egne prinsipper.

Vi mener at konklusjonen trekker det for langt i retning av at vi ikke følger egne prinsipper for god Eierstyring.

Side 37/38/39:

Angående involvering at kommunen/Eierrepresentant ved ansettelsesprosesser av daglig leder:

Tidligere Eierrepresentant kan ikke huske å ha blitt kontaktet om dette, men har heller ingen grunn til å betvile de tidligere styreledernes utsagn om at dette ble gjort. Teksten kan derfor med fordel omformuleres til for eksempel følgende (side 37):

«Tidligere Eierrepresentant forteller at han ikke kan huske at han var rådspurt i forbindelse med ansettelsesprosesser eller utvelgelser av daglig leder, men har heller ingen grunn til å betvile tidligere styrelederens utsagn om at det ble tatt kontakt for å få synspunkt på kompetansekrav til ny daglig leder. Ut over det som eventuelt ble diskutert i samtale om akkurat det forholdet, var tidligere Eierrepresentant ikke involvert i diskusjonen eller avgjørelsen om hvem som skulle ansettes.»

Side 85

Under møtet den 17.06.20 burde det vært skrevet til følgende: I møtet konkluderte ordfører og kommunedirektør med å ville orientere formannskapet om situasjonen i selskapet i formannskapsmøtet påfølgende dag. Selskapets styreleder og daglig leder ble invitert til denne orienteringen.

For det som er skrevet om formannskapsmøtet 18.06.20, bør noe av dette justeres: Det ble avholdt formannskapsmøte 18.06.20. Ved godkjenningen av saklisten orienterte ordfører om at det ville bli tre orienteringer i lukket møte (forretningssaker) etter at sakene på saklista er behandlet. Dette er protokollert. Det ble i dette møtet konkludert med å sette opp et ekstraordinært formannskapsmøte og kommunestyremøte før sommeren for å styrke/redde selskapet økonomisk.

Side 90

Se kommentarene gitt under side 85.

Det ble avholdt formannskapsmøte 18.06.20. Ved godkjenningen av saklisten orienterte ordfører om at det ville bli tre orienteringer i lukket møte (forretningssaker) etter at de utsendte sakene var behandlet. Dette er protokollert. Beslutningen om å ta Dampsaga inn i formannskapet ble tatt i møtet 17.06.20. Det ble i formannskapsmøtet 18.06.20 konkludert med å sette opp et ekstraordinært formannskapsmøte og kommunestyremøte før sommeren for å styrke/redde selskapet økonomisk.

Med hilsen

Bjørn Arild Gram
Eierrepresentant til 16.03.2020

Anne Berit Lein
Eierrepresentant fra 16.03.2020

Torunn Austheim
kommunedirektør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidt norge.no