

RAPPORT

# NAMSOS KOMMUNE OG ROCK CITY

*Leieavtaler og garantiansvar*

NAMSOS KOMMUNE

20.02.2013




## FORORD

Denne undersøkelsen er gjennomført av KomRev Trøndelag IKS på oppdrag fra kommunestyret i Namsos kommune.

Vi takker alle som har bidratt med informasjon i prosjektet.

En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter fra KomRev Trøndelag IKS finner du på vår hjemmeside [www.krt.no](http://www.krt.no).

Grong/Namos 19.02.13

  
Heidi Galguften  
Oppdragsansvarlig revisor

  
Rikke Haave  
Prosjektleder

# INNHOLDSFORTEGNELSE

0. Sammendrag.....	3
1. Innledning .....	6
1.1 Bakgrunn .....	6
1.2 Bestilling.....	6
1.2.1 Avgrensning .....	7
1.3 Metodisk tilnærming og gjennomføring.....	7
2. Avtaler om leie og framleie.....	8
2.1 Prosess i forbindelse med leieavtaler .....	8
2.1.1 Namsos kommune ble leietaker .....	8
2.1.2 Rålokaler .....	8
2.1.3 Tilleggsavtaler.....	10
2.1.4 Orientering til kommunestyret underveis i prosessen.....	11
2.1.5 Brev fra kommunens advokat .....	12
2.2 Kommunestyresak 07/09 - Inngåelse av leiekontrakt mellom Vestre Havn Bygg AS og Namsos kommune .....	13
2.2.1 Habilitet.....	13
2.2.2 Innhold i saksframlegget .....	14
2.2.3 Kommunestyrets vedtak - ordlyd .....	17
2.2.4 Oppfølging av kommunestyrevedtaket .....	18
3. Garanti- og kausjonsansvar .....	21
3.1 Rock Citys mandat og finansiering .....	21
3.2 Prosess i forbindelse med søknad om lånegaranti .....	22
3.3 Kommunestyresak 14/11 – Søknad om kommunal garanti fra Rock City..	23
3.4 Oppfølging av kommunestyrets vedtak 14/11.....	25

## 0. SAMMENDRAG

Rock City Namsos AS er et ressurscenter for pop og rock, samt et opplevelsessenter for trønderrock. Namsos kommune eier 30 % av selskapet.

Rock City Namsos AS er i dag i en vanskelig økonomisk situasjon. Selskapet har et stort driftsunderskudd, et lån på 20 millioner kroner med kommunen som garantist, og har ikke betalt husleie til kommunen.

KomRev Trøndelag IKS fikk den 31.01.13 i oppdrag av kommunestyret i Namsos å gjennomgå vedtak og prosess når det gjelder avtaleinngåelse med utleier Vestre Havn Bygg AS og inngåelsen av framleieavtalen med Rock City Namsos AS (heretter benevnt Rock City). Revisor ble også bedt om å gjennomgå vedtak og prosess når det gjelder kommunens garanti- og kausjonsansvar i forhold til Rock City. Undersøkelsen er avgrenset til å se på *Namsos kommunes rolle* når det gjelder Rock City. I sammendraget presenteres de viktigste funnene i undersøkelsen.

Revisors hovedinntrykk fra gjennomgangen er at kommunens saksbehandling gjennomgående har vært mangelfull. Dette kan ha bidratt til at politikerne i flere tilfeller har fattet vedtak på for svakt grunnlagt. Prosessen har vært preget av et sterkt ønske om å få etablert Rock City i Namsos, og dette kan i noen grad forklare - men ikke bortforklare - hvorfor både kommunens administrasjon og politikere ikke har stilt flere kritiske spørsmål underveis. Hvis en sak for politikerne synes for dårlig saksbehandlet, kan politikerne be om å få den ytterligere dokumentert og fremmet på nytt. Det har ikke skjedd i denne prosessen.

### **Avtaler om leie og framleie**

Rock City driver sin virksomhet i lokaler eid av Vestre Havn Bygg AS. Kommunen leier lokalene, og framleier disse til Rock City. Grunnen til dette er at utleier ikke oppfattet Rock City som en tilstrekkelig solid leietaker økonomisk sett, og stilte krav om at Namsos kommune skulle stå som leietaker og garantist for husleien.

Kommunestyret vedtok 19.02.09 (sak 07/09) sak om inngåelse av leiekontrakt med Vestre Havn Bygg AS og framleieavtale med Rock City.

Revisors hovedinntrykk av prosessen rundt avtaleinngåelsene er at det var mye ”fram og tilbake”, flere parter var inne i bildet, og det var ulik oppfatning av hva man var blitt enige om. Dette gjelder særlig ulik oppfatning av hva begrepet ”rålokaler” innebar. Det kan synes som om det kom overraskende på flere at det kommunen hadde bestilt ikke var ferdig innredede lokaler, men rålokaler.

Rådmannen signerte avtalen med Vestre Havn Bygg AS uten å ha vært med på å forhandle denne, og uten å ha satt seg godt nok inn i den. I vedlegg 5 til avtalen står

det klart at det er snakk om rålokaler, men innholdet i dette vedlegget hadde ikke rådmannen gjort seg kjent med. Rådmannen opplyser om at hun ble forsikret om at alt var i orden og har stolt på dette. Problematikken rundt råbygg var derfor ikke kjent for rådmannen på det tidspunkt avtalen ble underskrevet.

Kommunens advokat ble koblet inn i saken rett før avtaleinngåelsen. Advokaten hadde flere bemerkninger til avtalens slagside til fordel for utbygger, men rådmannen ble ikke forelagt brevet før avtalen ble undertegnet. Brevet var stilet til kommunens kultursjef. Brevet ble ikke journalført og arkivert på saken. Revisor mener dette er kritikkverdig, og bidro til mangelfull saksbehandling i forkant av inngåelse av husleieavtalen.

På grunn av at den opprinnelige leieavtalen gjaldt et råbygg, var det behov for ekstra midler til å ferdigstille bygget med inventar. Kommunen inngikk en overenskomst med Vestre Havn Bygg AS om et låneopptak som senere ble konvertert til økt husleie da det ble klart at kommunen ikke hadde lov til å ta opp lån til dette formålet.

Når det gjelder saksforberedelsen for kommunestyrevedtaket om leie og framleie, mener vi at kultursjefen ikke var habil til å forberede saken til kommunestyret fordi han samtidig satt i styret for Rock City, jf forvaltningsloven § 6 første ledd, bokstav e, andre punkt. Vi konstaterer at kultursjefens habilitet ikke ble diskutert før saken ble lagt fram.

Revisors totalinntrykk av saksframlegget er at flere av forutsetningene som legges til grunn ikke er dokumentert. Dette gjelder ekstern økonomisk støtte til investering, konsolidering av Trønderrockmuseet og framleie til Olav Duun videregående skole. Med tanke på at vedtaket som fattes i saken forplikter kommunen økonomisk i mange år framover, er det også overraskende at slik dokumentasjon ikke ble etterspurt i løpet av behandling i formannskap og kommunestyre.

Vi mener at saksframlegget ikke ga kommunestyret fullgod informasjon om det totale kostnadsbildet ved å inngå leieavtalen, og slik vi ser det er det en mangel ved saksframlegget at det ikke foreligger beskrivelse av planleggingsprosess, arealer som skal leies, kommentarer til avtaleutkast osv. Det faktum at det dreide seg om leie av rålokaler er ikke omtalt i saksframlegget, selv om det går klart fram av vedlegg 5 til leieavtalen. Vi har ikke fått klarhet i når dette vedlegget forelå. Ifølge kultursjefen forelå ikke vedleggene til avtalen da saksutredningen ble laget, og ferdig utkast til leieavtale forelå først etter kommunestyremøtet.

Med inngåelse av tilleggsavtaler med utleier (overenskomst og addendum nr 1) i desember 2010 og oktober 2011, mener vi at rådmannen kan ha gått ut over sin fullmakt gitt i vedtaket i kommunestyrets sak 07/09. Vi mener også at det i tiden fra kommunen ble klar over "råbyggproblematikken" høsten 2009, og til

overenskomsten ble undertegnet i desember 2010, var tid til å legge fram en sak for å orientere kommunestyret om dette og få fullmakt til å arbeide videre med saken.

Både rådmann og ordfører ser i ettertid at tilleggsavtalen burde blitt behandlet av kommunestyret i egen sak og ikke bare som en del av budsjettet for 2012. Rådmannen har sett i ettertid at dette ikke ble tydelig nok for kommunestyret.

### **Garanti- og kausjonsansvar**

Kommunestyret i Namsos kommune vedtok den 24.03.11 (sak 14/11) å garantere for et lån på 20 millioner kroner som Rock City tok opp for å ferdigstille opplevelsessenteret/Trønderrockmuseet til åpningen. I saksframlegget går det fram at det er snakk om en *mellomfinansiering*, og at den er nødvendig for å kunne realisere Rock City-prosjektet i 2011. Det var hos flere av aktørene, deriblant rådmannen og Rock City selv, en oppfatning av at selskapet hadde fått muntlig beskjed om at de ville få investeringsstøtte fra staten. Kultursjefen sier at han var klar over at det ikke ville bli gitt investeringsstøtte til Rock City. Rådmannen kan ikke erindre å ha blitt orientert om dette av kultursjefen.

Kommunestyret og kommunens administrasjon hadde ingen skriftlig dokumentasjon på tilsagn om slik investeringsstøtte ut over opplysningene i søknaden fra Rock City da vedtaket om garanti ble fattet. Kommunens saksframlegg bygger på opplysninger gitt av søker, og slik revisor oppfatter det har ikke kommunen kontrollert de gitte opplysningene. Det er revisors oppfatning at saken i stor grad er basert på ikke-dokumenterbare opplysninger og antakelser. Det er betenkelig at administrasjonen legger fram, og kommunestyret vedtar, en sak som kan få så store økonomiske konsekvenser på et mangelfullt grunnlag.

Status når det gjelder vedtaket om lånegaranti i dag er at Rock City har tatt opp et lån på 20 millioner kroner, og Namsos kommune har stilt simpel kausjon for lånet. Simpel kausjon er en kausjon hvor kausjonistens ansvar først blir aktuelt etter at kreditor forgjeves har forsøkt å kreve hoveddebitor. Dette betyr at dersom Rock City *ikke* klarer å betjene sine forpliktelser i henhold til avtale, vil kommunens ansvar bli aktivert.

# 1. INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Rock City Namsos AS (heretter benevnt Rock City) er et ressurscenter for pop og rock, samt et opplevelsessenter for trønderrock <sup>1</sup>. Senteret ble offisielt åpnet 11.11.2011. Namsos kommune eier 30 % av aksjene i Rock City <sup>2</sup>. Selskapet driver sin virksomhet i lokaler i Namsos sentrum. Lokalene er eid av Vestre Havn Bygg AS, som leier disse ut til kommunen. Kommunen framleier lokalene til Rock City.

Rock City har kommet i en vanskelig økonomisk situasjon. Dette har ført til fokus på Namsos kommunes engasjement som garantist for husleie og lån.

I august 2004 bestemte Namsos kommune at kommunen skulle kjøpe aksjer i Rock City, og i august 2005 ble selskapet Rock City Namsos AS etablert. I mars 2009 inngikk Namsos kommune leieavtale for lokaler til Rock City, i mars 2011 garanterte Namsos kommune for et lån til Rock City.

Det vises til vedlegg 1 for en oversikt over sentrale datoer for hendelser og vedtak i kronologisk rekkefølge.

## 1.2 Bestilling

Kommunestyret i Namsos fattet 31.01.13 (sak 007/13), slikt vedtak:

*Namsos kommunestyre vedtar å be KomRev gjennomføre en grundig undersøkelse og beskrive de faktiske forhold i forbindelse med Namsos kommunes engasjement i Rock City Namsos AS.*

- 1. En gjennomgang av vedtak og prosess i fht. avtaleinngåelse med utleier*
- 2. En gjennomgang av vedtak og prosess i fht. avtaleinngåelse for fremleie*
- 3. En gjennomgang av vedtak og prosess i fht. garanti og kausjonsansvar i fht. Rock City*

*Å gjennomgå vedtak og prosess vil innebære:*

- å se på selve saksforberedelsene*
- hvilke opplysninger som gis i saken*
- habilitetsproblematikk*

*Å se på selve vedtaket:*

- hvilket vedtak er det som fattes*
- hva er konsekvensene av vedtaket i form av eventuelle gitte fullmakter*
- å se på gjennomføringen av vedtaket*
- er gjennomføring i tråd med vedtaket*
- å belyse hvilken informasjon kommunen har mottatt i løpet av prosessen*

---

<sup>1</sup> [www.rockcity.no](http://www.rockcity.no)

<sup>2</sup> I henhold til selskapets offisielle regnskap for 2011.

4. Kommunestyret ber om at rapporten legges fram innen 20. februar.

KomRev Trøndelag IKS mottok bestillingen via kommunens kontrollutvalg i brev av 04.02.13.

### 1.2.1 Avgrensning

Undersøkelsen er avgrenset til å se på **Namsos kommunes rolle** når det gjelder Rock City. Et annet revisjonsselskap gransker forhold internt i selskapet på oppdrag fra Rock City.

Vi er kjent med at det blant annet i media er stilt spørsmål ved om lov om offentlige anskaffelser skulle ha kommet til anvendelse i saken om kommunens leie av lokaler, men en vurdering av dette faller utenfor avgrensningen av denne undersøkelsen.

## 1.3 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Vi har valgt å avgrense denne undersøkelsen til perioden fra kommunestyrets vedtak 19.02.09 om leie lokaler fra Vestre Havn Bygg AS, og fram til inngåelse av siste framleieavtale med Rock City 31.01.12.

Vi har brukt kommunens sak/arkivsystem e-phorte og sett på dokumenter som er journalført på de sakene undersøkelsen gjelder, og andre som vi mener har relevans for saken. Vi har også fått tilgang til dokumenter som ikke er journalført. Det ligger en metodisk usikkerhet i dette, da det kan være relevante dokumenter vi ikke har fått tilgang til.

Vi har hatt samtaler med følgende personer:

- Rådmann Hege Sørli
- Kultursjef Terje Adde
- Ordfører Morten Stene
- Tidligere daglig leder i Rock City Terje Tranaas
- Tidligere daglig leder i Rock City Svein H. Karlsen
- Daglig leder i Vestre Havn Bygg AS Jarle Rasmussen
- Eiendomssjef i Jaras Drift AS Lars Lauten.

Referat fra disse samtalene er verifisert i etterkant av de som er intervjuet for å oppklare eventuelle faktafeil og misforståelser.

I tillegg har vi har vært i kontakt med Fylkeskultursjef i Nord-Trøndelag fylkeskommune Ragnhild Kvalø, Namsos kommunes regnskapssjef og økonomisjef, samt dagens styreleder i Rock City Erik Stene.



Rapporten har vært på høring hos rådmannen, og høringssvaret er vedlagt rapporten (vedlegg 2). På grunn av knappe tidsfrister fikk rådmannen svært kort høringsfrist. Påpekte faktafeil kommentert i egen e-post er rettet opp.

### **Oppbygging av rapporten**

Forhold omkring leie og framleie av lokaler omtales under ett i rapportens kapittel 2. Grunnen til dette er at det bare var et saksframlegg til politisk behandling for begge disse sakene. I henhold til bestillingen skiller vi mellom prosess, saksframlegg og oppfølging av vedtak (bl.a. leieavtalene). Temaet garantiansvaret behandles i kapittel 3.

## **2. AVTALER OM LEIE OG FRAMLEIE**

### **2.1 Prosess i forbindelse med leieavtaler**

Arbeidet med Rock City-konseptet har pågått i mange år. I 2007 fikk kommunestyrets medlemmer dokumentet ”*Konseptutvikling, romprogram og funksjonsbeskrivelse*” for Rock City Namsos AS. Vi har fått forståelsen av at det var dette konseptet som var grunnlaget for arbeidet med de konkrete planene for utbyggingen.

#### **2.1.1 Namsos kommune ble leietaker**

I dag er det kommunen som leier lokalene der Rock City holder til, og fremleier disse til selskapet. Det var i utgangspunktet, og helt fram til årsskiftet 2008/2009, planlagt at Rock City skulle være leietaker av arealene, og kommunen og Olav Duun videregående skole skulle leie lokaler av selskapet.

På grunn av at utleier ikke oppfattet Rock City som en tilstrekkelig solid leietaker økonomisk sett, stilte utleier på nyåret 2009 krav om at Namsos kommune skulle stå som leietaker og garantist for husleien. På denne bakgrunnen ble det fremmet sak for kommunestyret (sak 07/09). Ifølge kultursjefen forelå det på dette tidspunktet bare et utkast til leieavtalene, og vedleggene til avtalen var ikke ferdige. Utleier er heller ikke sikker på om avtaleutkast og vedlegg var ferdig til kommunestyret fattet sitt vedtak i februar 2009.

Leieavtalen mellom Namsos kommune og Vestre Havn Bygg AS ble undertegnet 04.03.09; det samme ble framleieavtalen mellom kommunen og Rock City.

#### **2.1.2 Rålokaler**

Det har vært mye omtale av spørsmål omkring begrepet ”rålokaler”. Ifølge ordfører, utleier og tidligere daglig leder i Rock City, Svein Karlsen, var det ledelsen i Rock City som hadde spilt inn overfor utbygger at de ønsket å leie lokalene uinnredet.

Ordfører sier at dette var fordi Rock City var lovet investeringsmidler i størrelsesorden 30 millioner kroner fra staten som de ville bruke til innredning og utstyr. Han mener at dersom dette ikke hadde blitt foreslått, ville utbygger ha bygget ferdige lokaler, men da ville selvsagt husleien blitt høyere fra starten av.

Daglig leder i utbygger Vestre Havn Bygg AS sier at det var naturlig at det dreide seg om rålokaler fordi Rock City ikke hadde bestemt seg for hvordan lokalene skulle innredes da avtalen med kommunen ble inngått. Dette bekreftes av Svein Karlsen, som sier at tidligere daglig leder i Rock City Terje Tranaas og kultursjefen hele tiden hadde vært opptatt av at det ikke skulle leveres ferdige lokaler. Årsaken til dette var at man ikke hadde helt klart for seg hvordan lokalene skulle utformes, og bestillingen til Namsos kommune var et "ikke nøkkelferdig hus".

Tidligere daglig leder Terje Tranaas og kultursjefen sier imidlertid at det var først på høsten 2009 at de ble klar over at det dreide seg om rålokaler. I hele den første delen av planleggingsperioden hadde de forholdt seg til at når det var vist til Statsbyggs standard for byggingen, så var det den standard Statsbygg brukte da Rockheim i Trondheim ble bygget ("Svarteboka").

Uansett er forholdet omkring rålokaler beskrevet i vedlegg 5 til den leieavtalen som ble undertegnet av kommunen, og som det henvises til i framleieavtalen med Rock City. Vedlegg 5 er riktignok ikke nevnt spesielt i framleieavtalen i motsetning til vedlegg 4, som omhandler fellesutgifter.

Vedlegg 5 beskriver lokalenes standard ved overtakelse slik: *"Lokalene skal overleveres i prinsippet som rålokaler. Dette betyr at Rock-City Namsos må selv stå for all innredning som omfatter overflater, løse innredninger, spesialbelysning, kjøkkeninnredninger vasker (ikke toaletter) bar, scene med mer."*

Kultursjefen var gjennom brev fra kommunens advokat (se mer om brevet i kapittel 2.1.5) i forkant at avtaleinngåelse (datert 04.03.09) gjort oppmerksom på vedlegg 5, men han sier i samtale med oss at han ikke var kjent med at rålokaler var beskrevet allerede ved avtaleinngåelsen. Kultursjefen sier at det først var høsten 2009 han ble klar over at det dreide seg om råbygg.

Rådmannen sier at hun ikke var klar over innholdet i vedlegg 5 da kontrakten ble underskrevet. Dette til tross for at hun også har signert på vedlegget. Rådmannen husker ikke når hun ble klar over at det dreide seg om rålokaler, og understreker at saksbehandler gjorde alle forarbeider og undersøkelser og hadde kontakten med advokaten. Rådmannen sier at hun kun ble forelagt avtalen til undertegning med en bekreftelse på at alt var i orden. Da kultursjefen ble klar over omfanget av råbyggproblematikken tok han i en e-post av 19.09.09 dette opp med ordfører, rådmann, daglig leder Terje Tranaas, styremedlem Bjørn Terje Smistad og byggfaglig rådgiver Bjørn Tore Tufthaug.

En annen årsak til at dette kom overraskende på administrasjonen var ifølge både rådmann, kultursjef og tidligere daglig leder Terje Tranaas at det var vist til "Statsbyggs standard (jf vedlegg 3)" i leieavtalens punkt 4. De antok at vedlegg 3 var den samme standarden som ble brukt da Rockheim ble bygget. Vedlegget er ikke journalført, og det eksemplaret vi har fått oversendt fra utleier har ikke rådmannens signatur (i motsetning til vedlegg 4 og 5). Vi er usikre på hvorvidt vedlegg 3 om standard var kjent for kommunen da kontrakten ble undertegnet, men uansett burde det ha blitt etterspurt når det er nevnt i kontrakten.

I leieavtalens punkt 4.4 henvises det både til vedlegg 3 (Statsbyggs standard) og vedlegg 5 Særlige bestemmelser. I punkt 25 i avtalen "Særlige bestemmelser" står det blant annet: *"For øvrig vises VEDLEGG 5 – Særlige bestemmelser. Ved eventuell motstrid mellom vedlegg 5 og denne kontrakt, skal vedlegg 5 ha forrang"*. Daglig leder i Vestre Havn Bygg AS sier til oss at standarden i forhold til kontrakten var uvesentlig, fordi det uansett var vedlegg 5 som hadde forrang.

Vedlegg 2, "Arealer til leietakers eksklusive bruk", er ikke arkivert eller journalført; det er heller ikke vedlegg 1 a og b (firmaattester). Tegning, datert 27.10.09 i henhold til kontrakt, signert av Terje Adde, Terje Tranaas og Lars Lauten er journalført og arkivert på saken.

### 2.1.3 Tilleggsavtaler

Høsten 2009 ble det klart at bygget ikke kom til å ha den kvalitet som kommunen forventet. Av ulike årsaker, blant annet raset i Kattmarka<sup>3</sup>, kunne ikke den opprinnelige planen om å benytte de gamle industrihallene benyttes. Det ble nødvendig å sette opp et annet bygg med endret planløsning, noe som fikk økonomiske konsekvenser. For utbygger var det viktig å ha framdrift for å ferdigstille lokalene. Fordi hotellplaner og planene om Rock City var koblet til hverandre, har vi fått inntrykk av at det var et stort press for å få framdrift, men også stor vilje hos partene til å finne en løsning. Etter det vi har forstått var råbyggproblematikken bare en del av årsaken til merkostnadene. Endrede planer, endring av planløsninger underveis (kinolokalene ble snudd) førte også til betydelige merkostnader.

Ifølge rådmannen ble merkostnader grundig diskutert med kommunes økonomiavdeling og politisk ledelse (ordfører og varaordfører), i tillegg til at det også var mange møter mellom avtalepartene. Kommunen kunne ikke ta opp lån for å dekke disse ekstrakostnadene på grunn av bestemmelser i Kommuneloven §50, nr

---

<sup>3</sup> Raset i Kattmarka i Namsos var et stort leirskred 13. mars 2009.

1<sup>4</sup>. Man kom derfor fram til at den beste løsningen var at utbygger finansierte kostnaden og ferdigstilte bygget, noe man ble enig om i overenskomst 1.

I henhold til overenskomst av 08.12.10 påtar Vestre Havn Bygg AS seg å ferdigstille lokalene, og partene er enige om at kostnaden vil beløpe seg til 14,1 millioner kroner. Partene blir også enige følgende: *"Vederlaget beregnes som en annuitet med fast rente 9,75 % med nedbetaling av kostnadene over 20 år"*. Daglig leder i Vestre Havn Bygg AS sier at dette i utgangspunktet var tenkt som et lån, men at da kommunen ikke kunne ta opp slikt lån ble det konvertert til økt husleie på et gitt tidspunkt i henhold til addendum nr 1 av 05.10.11. Addendum nr 1 beløper seg til ca. kr 1,7 mill eks mva, og vil bli fakturert sammen med opprinnelig husleie fra 01.11.11. Overenskomsten ble ikke fremmet som sak for kommunestyret. Ifølge ordfører var grunnen til dette at det var klart at kommunen ikke kunne ta opp lån for å dekke merkostnadene på grunn av bestemmelsen i kommuneloven § 50 nr 1, og rådmannen fikk i oppdrag å løse saken.

Denne tilleggsavtalen førte til at det ble utarbeidet et tillegg til framleieavtalen med Rock City, og denne ble signert 31.01.12. Ifølge daværende daglig leder Svein Karlsen, tok dette noe tid fordi det var uenighet mellom kommunen og selskapet om fordelingsnøkkelen for tilleggskostnader. Kommunen mente i utgangspunktet at Rock City skulle betale 65 % og kommunen 35 % av tilleggskostnadene. Etter mange møter og mye diskusjon, ble partene til slutt enige om ny, og omvendt, kostnadsfordeling.

Vi kommer nærmere tilbake til omtale av avtaleinngåelsene i kapittel 2.2.4.

#### 2.1.4 Orientering til kommunestyret underveis i prosessen

Når det gjelder orientering til kommunestyret har vi i perioden fra 01.01.08 til 31.12.12 funnet at det har vært protokollført orientering om Rock City to ganger: Høsten 2008<sup>5</sup> møtte styreleder Arnfinn Bjerkestrand og daglig leder Terje Tranaas i kommunestyret og orienterte om Rock City. I februar 2011 ble kommunestyret orientert om garantisaken (se kapittel 3).

Både rådmann, kultursjef og ordfører mener at det er gitt orienteringer utover dette, men dette kan ikke dokumenteres. Det gjelder både om det er gitt orienteringer og innholdet i orienteringene. Vi kan derfor ikke si om kommunestyret gjennom orienteringer var gjort kjent med tilleggsavtalene før budsjettbehandlingen høst 2011.

---

<sup>4</sup> § 50. Låneopptak. Nr 1. Kommuner og fylkeskommuner kan ta opp lån for å finansiere investeringer i bygninger, anlegg og varige driftsmidler *til eget bruk*. Det kan kun tas opp lån til tiltak som er ført opp i årsbudsjettet.

<sup>5</sup> 25.09.08

### 2.1.5 Brev fra kommunens advokat

Den sist uken før kontrakten ble undertegnet ble også kommunens advokat, Ivar Hustad, koblet inn i saken. Administrasjonen ønsket juridisk bistand i forbindelse med inngåelse av leieavtalen. Advokaten uttrykker i et brev til Namsos kommune v/kultursjefen den 03.03.09 blant annet at han oppfatter at forslag til husleiekontrakt hadde en stor slagside til fordel for utbygger, og at *"utleier har tatt med rubbel og bit i sin favør for alle tilfellers skyld"*. Han velger ikke å kommentere dette ytterligere da han oppfatter at prosessen har kommet for langt til at det er mulig å gjøre noe med avtalestrukturen. Advokaten kommer med en del bemerkninger til en rekke punkter i avtalen; noen ble hensyntatt i den endelige avtalen, andre ikke. Brevet fra advokaten av 03.03.09 er ikke journalført av kommunen.

Rådmannen sier at hun først i ettertid, nærmere bestemt i januar 2013, har blitt gjort kjent med brevet og at advokaten mente at kontrakten var ensidig. Da revisor viste henne brevet 11.02.13 ga hun uttrykk for at kjennskap til brevets innhold mest trolig hadde ført til at undertegning av avtalen hadde blitt utsatt. Når det gjelder innholdet i brevet peker kultursjefen på at kommunens advokat ikke anbefalte kommunen å la være å inngå avtalen.

### **Oppsummering**

Revisors hovedinntrykk av prosessen rundt avtaleinngåelsene er at det var mye "fram og tilbake", flere parter var inne i bildet, og det var ulik oppfatning av hva man var blitt enige om. Dette gjelder særlig ulik oppfatning av hva rålokaler var, men også uklarhet om hva Statsbyggs standard var i henhold til kontrakten.

Revisor oppfatter det slik at rådmannen på vegne av kommunen signerte en avtale som hun ikke hadde vært med å framforhandle, og uten å ha satt seg godt nok inn i den, og hun sier hun stolte på de råd hun fikk. Kommunens advokat ble koblet inn, men rådmannen ble ikke forelagt advokatens brev før avtalen ble undertegnet.

Kommunen inngikk en overenskomst med Vestre Havn Bygg AS om et låneopptak som senere ble konvertert til økt husleie da det ble klart at kommunen ikke hadde lov til å ta opp lån til dette formålet.

Det har kommet fram at ikke alle vedlegg til avtalen finnes i kommunens arkiv, likeledes at et brev vi mener er sentralt for avtaleinngåelsen ikke var journalført eller gjort kjent for rådmannen. Revisor mener dette er kritikkverdig, og bidro til mangelfull saksbehandling i forkant av inngåelse av leieavtalen.

## 2.2 Kommunestyresak 07/09 - Inngåelse av leiekontrakt mellom Vestre Havn Bygg AS og Namsos kommune

Namsos kommune behandlet i sak 9/09 (formannskapet 10.02.09) og i sak 07/09 (kommunestyret 19.02.09) inngåelse av leiekontrakt med Vestre Havn Bygg AS.

### 2.2.1 Habilitet

Kultursjefen jobbet med Rock City-konseptet for kommunen, og satt også i styret for Rock City i perioden fra selskapet ble etablert 15.08.05 til 13.11.09. Saksframlegget til formannskapet og kommunestyret om husleieavtalen ble utarbeidet av kultursjefen i den perioden han var styremedlem i Rock City.

Verken rådmannen eller kultursjefen sier at de vurderte hans habilitet, og begge sier at dette heller ikke ble tatt opp i forbindelse med politisk behandling av saken. Det var kultursjefen som hadde jobbet med saken over flere år og som hadde best kjennskap til den. Både rådmann og kultursjef mener det var naturlig at kultursjefen forberedte saken til politisk behandling.

Forvaltningsloven § 6e sier følgende om habilitet:

”En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak

e) når han leder eller har ledende stilling i, eller er medlem av styret eller bedriftsforsamling for

1. et samvirkeforetak, eller en forening, sparebank eller stiftelse som er part i saken, eller
2. et selskap som er part i saken. Dette gjelder likevel ikke for person som utfører tjeneste eller arbeid for et selskap som er fullt ut offentlig eid og dette selskapet, alene eller sammen med andre tilsvarende selskaper eller det offentlige, fullt ut eier selskapet som er part i saken.”

§ 6 annet ledd sier:

”Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet (...)”

Leieavtalen med Vestre Havn Bygg AS dreide seg om avtale med en utbygger, men framleieavtalen med Rock City Namsos AS var en viktig forutsetning for leieavtalen, og har et slikt omfang, at Rock City etter vår vurdering må anses som part i saken. Kultursjefen opplyser at det var hensynet til Rock City sine behov som hadde veid tyngst ved utarbeidelse av tegninger, planforslag og avtaleforslag.

På grunnlag av forvaltningsloven § 6, første ledd, bokstav e, andre punkt mener revisor at kultursjefen ikke var habil til å utrede saken. Revisor kjenner ikke til andre forhold som reiser spørsmål om kultursjefens habilitet, jf § 6 annet ledd.

### 2.2.2 Innhold i saksframlegget

Det har i ettertid vært mye diskusjon, og oppslag i media, om hvorvidt Rock City var lovet investeringsstøtte fra staten. I saksframlegget heter det blant annet: *”Namsos kommune har tidligere vedtatt at det økonomiske engasjementet til investeringen bare skal gjelde kulturdelen, Trønderrockmuseet.”* Det er ikke henvist til hvilken sak dette er, noe kultursjefen i etterkant ser kunne vært gjort. Senere står det at: *”Investeringsmidler fra kommunen har gått direkte til arbeidet med Trønderrockmuseet.”* I budsjett for 2008 ser vi at det er bevilget kr 2.228.000 til ”Rock City kulturrelaterte formål”, og at det er lagt inn kr 4.148.000 til samme formål i økonomiplan for 2009. Dette ble vedtatt i budsjettet for 2009. I tillegg ble det bevilget kr 962.000 til drift i 2009.

I saksframlegget står det videre: *”Mens Namsos kommune har valgt å ta sin investeringsdel fordelt over driftsbudsjettet over 2 år (2008 og 2009), ønsker Kultur- og kirke departementet (KKD) og Nord-Trøndelag fylkeskommune å fordele kostnadene til investeringer over flere år.”* I vurderingsdelen er dette uttrykt på en annen måte: *”Mens Namsos kommune har innbetalt investeringsbeløpet over to år, binder fylkeskommunen og staten seg for beløp tilsvarende 80 % av kostnaden gjennom den tid de ønsker å fordele investeringskostnadene på.”*

Kultursjefen er i dag usikker på om den første påstanden kan dokumenteres skriftlig. Han sier at stat og fylkeskommune har vært helt tydelig på at det ikke ville bli gitt investeringstilskudd, men et driftstilskudd til husleie som kan kompensere for manglete investeringstilskudd. Kultursjefen mener også at begrepet ”investeringer” i denne sammenhengen viser til de investeringer som utbygger gjorde, og som leietaker dekker gjennom sin husleie, i den forstand at når det gis tilskudd til husleie, gis det på en måte tilskudd for å dekke investeringene.

I Rock City sitt langtidsbudsjett for 2009 - 2012 står det under premisser: *”Vi legger inn at staten ikke skal bevilge investeringsfinansieringen som kapitaltilskudd, men som driftsmessige bidrag til dekning av en ekstern finansiering av tilsvarende andel av investeringen”.* På denne måten bandt man, følge kultursjefen, stat og fylkeskommune til prosjektet i lang tid. Fylkeskultursjef Ragnhild Kvalø stiller seg i samtale med oss uforstående til sitatet om *”beløp tilsvarende 80 % av kostnaden gjennom den tid de ønsker å fordele investeringskostnadene på”*, og mener dette må bero på en misforståelse.

At staten ikke har lagt inn investeringsstøtte til prosjektet støttes etter vår mening av Stortingsmelding nr 21 (2007-2008) Samspill der det på side 100 står: *”Ved behandling av St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 1 (2005–2006) sluttet Stortinget seg til at Trøndelagsalternativet ble lagt til grunn for utviklingen av det nasjonale opplevelsessenteret for pop- og rockhistorie. I dette alternativet inngår også Rock City Namsos, som vil bli sikret driftsmidler til sitt ressurscenter. (...) Departementet*



*anser 60/40-fordeling av tilskuddet som en mulig modell for offentlig støtte til slike framtidige regionale sentra for rytmisk musikk. Støtten vil være driftstøtte.”*

Kommunelovens § 23 pkt 2 sier: *”Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt”*. Revisor mener at saksframlegget burde vært mer presist med hensyn til punktet om statlig og fylkeskommunal investeringsstøtte til Rock City. Ut fra saksframlegget kan det etter vårt syn se ut som at både stat og fylkeskommune har lovet direkte investeringsmidler, selv om det ikke var vist til dokumentasjon på dette. Det forundrer oss at slik dokumentasjon ikke ble etterspurt både av rådmannen før saken ble fremmet, og av politikere da saken ble behandlet. Hvis en sak for politikernes synes for dårlig saksbehandlet skal politikerne be om å få den ytterligere dokumentert og fremmet på nytt.

Det er i saksframlegget vist til møter mellom sentrale aktører fra Namsos og tre fylkesråder med fagstab 27. januar der *”ble det slått fast at fylkeskommunen slik som staten ønsker å fordele investeringskostnader over flere år og at en skal levere til drift på samme nivå som Namsos. I tillegg kommer andelen (20 %) til investeringer.”* Videre er det vist til et samarbeidsmøte 11.februar 2009 mellom personer fra fylkeskommunen, Rock City og Namsos kommune for å forberede sak til Fylkestingets aprilmøte 2009. Det finnes ikke referat fra disse møtene, og refererte konklusjoner herfra kan ikke dokumenteres.

I saksframlegget heter det videre: *”Når det gjelder Nord-Trøndelag fylkeskommune blir endelig tilskudd fra og med 2009 etter nye ordningen vedtatt i Fylkestingets aprilmøte.”*

Fylkestinget fattet følgende vedtak i sak 09/33 29.04.09:

1. *”Fylkestinget ser satsingen på Rock City Namsos som positiv og viktig for utviklingen i regionen.*
2. *Fylkestinget vedtar å følge opp sine økonomiske forpliktelser framover når det gjelder investering og drift i en 60/20/20-fordeling mellom Staten, fylkeskommunen og Namsos kommune. Tilskudd til Rock City Namsos fom. 2010 innarbeides i fylkeskommunens driftsbudsjett.”*

Det regionale nivået for drift og investeringer for Rock City er tidligere finansiert gjennom årlig bevilgning fra regionalt utviklingsprogram (RUP). Fra og med 2012 er 1,2 millioner kroner overført fra RUP til kultursektoren i NTFK som en varig finansiering over kulturbudsjettet.<sup>6</sup>

Det henvises her til et vedtak i fylkestinget som ikke er fattet; og som heller ikke ble slik saksframlegget antydnet. Her ble realiteten en annen det som var forutsatt i saken,

---

<sup>6</sup> Nord-Trøndelag fylkeskommune Budsjett 2012 økonomiplan 2012 - 2015



men det ble ikke tatt noe forbehold i saksframlegget. Dette gjorde, etter revisors mening, at politikerne fattet vedtak på usikkert grunnlag.

I saksframlegget står det mye om konsolidering<sup>7</sup> av Trønderrockmuseet, og Museet Midt IKS presenteres som det mest realistiske alternativet. At dette temaet ble tatt inn i saksframlegget skyldes ifølge kultursjefen at staten på dette tidspunktet hadde satt som vilkår for å få statsstøtte at museene skulle konsolideres. Denne forutsetningen var imidlertid ikke nevnt i saksframlegget, noe revisor mener det burde vært.

Det var også forutsatt at Olav Duun videregående skole skulle leie lokaler av kommunen i Rock City-bygget. Det er ikke dokumentert i saksframlegget hva som var grunnlaget for å anta at skolen skulle leie lokaler, og slik revisor ser det, hadde leseren grunn til å tro at dette var i orden.

I vurderingsdelen av saksframlegget går det fram at avtalen som skal inngås dreier seg om et areal på 2761 m<sup>2</sup> til en kostnad på 1860 kr pr m<sup>2</sup>. Det ligger verken ved tegninger, kostnadsoverslag eller utkast til leieavtale som omtaler dette nærmere. Etter oppsettet i saksframlegget betyr det at Namsos kommune skal beholde 781 m<sup>2</sup> til kino og kulturskole når areal til Trønderrockmuseet (1630m<sup>2</sup>), Olav Duun videregående skole (200m<sup>2</sup>) og Rock City Namsos (250 m<sup>2</sup>) er trukket fra. Kommunens areal var ikke oppgitt. Revisor finner det naturlig at arealer til kulturskolen lå inne i kommunens arealer i februar 2009 med bakgrunn i kommunestyrevedtak om samlokalisering av kulturskolen og kino med Rock City<sup>8</sup>. På bakgrunn av opplysninger i saksframlegget om arealer til kino og kulturskole kan det se ut som kommunestyret kan ha trodd at i den avtalen som skulle inngås i mars 2009 lå lokaler til både kino og kulturskole inne. Senere vedtak reverserte avgjørelsen om å flytte kulturskolen til Rock City<sup>9</sup>.

Når det gjelder framleie er det vist til hvilke leieinntekter kommunen vil få ved framleie, og i den forbindelse ble det også nevnt at leietakerne skulle betale sin andel

---

<sup>7</sup> Konsolidering: Slå sammen museer til større, og mer robuste, enheter.

<sup>8</sup> Kommunestyrets vedtak i sak 73/07 06.12.07 der vedtakets punkt 1 lyder: "Kommunestyret mener at den beste løsningen for kulturskolen vil være en samlokalisering med Rock City." I samme møte ble det i sak 82/07 om framtidig kinoplassering fattet et vedtak der punkt 1 lyder: "Det fremtidige kinotilbudet i Namsos kommune samlokaliseres med det digitale senteret i Rock City Namsos".

<sup>9</sup> Da det skulle tas konkret stilling til flytting av kulturskolen (KST sak 18/10) gikk bl.a. følgende fram av saksframlegget: "Det medfører at ca 810 kvm av nødvendige lokaler som tidligere var definert til totalt 912 kvadratmeter til kulturskolen, ikke inngår i den leieavtale som Namsos kommune har inngått med Vestre Havn Bygg, men eventuelt kommer som et tillegg." Følgende vedtak ble fattet: "Namsos kommunestyre vedtar at Namsos kommunale kulturskole av økonomiske grunner ikke samlokaliseres med Rock City i Vestre Havn". I sak 30/11 vedtar kommunestyret å flytte Namsos kino til rock City bygget.

av fellesutgifter. Vi mener at det burde gått klarere fram av saksframlegget at kommunen i tillegg til husleie også skulle betale fellesutgifter. Når dette bare ble nevnt sammen med framleieinntektene kan det være lett for leseren å overse dette.

Forhold omkring husleieregulering er ikke omtalt i saksframlegget. Vi mener at dette burde vært nevnt for å gi kommunestyret et fullstendig bilde.

Det faktum at det dreide seg om leie av rålokaler er ikke omtalt i saksframlegget, selv om det som tidligere nevnt går klart fram av vedlegg 5 til leieavtalen. Vi har ikke fått klarhet i når dette vedlegget forelå. Ifølge kultursjefen forelå ikke vedleggene til avtalen da saksutredningen ble laget, og utkast til leieavtale forelå først etter kommunestyremøtet, jf opplysningene i kapittel 2.

Det følger ikke vedlegg med saken, og det er heller ikke listet opp utrykte vedlegg eller henvisninger i saksframlegget.

### **Oppsummering**

Revisors totalinntrykk av saksframlegget er at det flere av forutsetningene som legges til grunn ikke er dokumentert. Dette gjelder ekstern økonomisk støtte til investering, konsolidering av Trønderrockmuseet og framleie til Olav Duun videregående skole. Med tanke på at vedtaket som fattes i saken forplikter kommunen økonomisk i mange år framover, er det overraskende at slik dokumentasjon ikke ble etterspurt i løpet av behandling i formannskap og kommunestyre.

Vi mener at saksframlegget ikke ga kommunestyret fullgod informasjon om det totale kostnadsbildet ved å inngå leieavtalen, og slik vi ser det er det en mangel ved saksframlegget at det ikke foreligger beskrivelse av planleggingsprosess, arealer som skal leies, kommentarer til avtaleutkast osv.

### **2.2.3 Kommunestyrets vedtak - ordlyd**

Rådmannen fremmet et forslag til vedtak i 4 punkter. Formannskapet hadde enstemmig vedtatt disse som sin innstilling til kommunestyret. Det ble satt fram alternative forslag i møtet til punkt 2, 3, og 4 og et ekstra punkt 5. Formannskapets innstilling ble vedtatt; i tillegg ble ett av forslagene framsatt i møtet vedtatt slik at det endelige vedtaket hadde følgende ordlyd:

1. Rådmannen får fullmakt til å inngå leieavtale mellom Vestre Havn Bygg AS og Namsos kommune innenfor en økonomisk ramme på kr 5,2 millioner i helårsvirkning fra 2011.
2. Kontrakten starter å gjelde fra det tidspunkt Rock City Namsos AS åpner.
3. Det forutsettes at Namsos kommune innen leiekontrakten inngås, har inngått skriftlig avtale om fremleie med Rock City Namsos AS og med Olav Duun videregående skole (Nord-Trøndelag fylkeskommune).

4. Rådmannen får fullmakt til å sammen med Rock City Namsos AS arbeide for konsolidering av Trønderrockmuseet inn i Museet Midt IKS. Konsolideringen skal være gjennomført innen 1. januar 2010.
5. Namsos kommunestyre ber Namsos Rock City AS gjennomføre en åpen emisjon for å styrke egenkapitalen i selskapet.

Oppfølging av de enkelte punktene presenteres under med våre kommentarer fortløpende.

#### 2.2.4 Oppfølging av kommunestyrevedtaket

##### **Inngåelse av leieavtale**

Da det i ettertid også ble inngått en tilleggsavtale med utbygger vil vi i dette avsnittet omtale både hovedavtale og tilleggsavtale.

Leieavtalen mellom Namsos kommune og Vestre Havn Bygg AS ble undertegnet 04.03.09. Denne avtalen gjelder selve husleien på ca 5,13 millioner kroner eks mva., og fellesutgifter kom i tillegg. Da saksframlegget, etter vårt skjønn, i liten grad omtalte fellesutgifter, kan vi ikke konkludere på hvorvidt den inngåtte leieavtalen fullt ut er i tråd med kommunestyrets vedtak.

Uklarheter omkring innhold i avtalen og ”råbyggproblematikken” er omtalt i kapittel 2.1.1. Behov for ferdigstilling av lokalene førte til at det ble behov for å gjøre en overenskomst med utleier og senere en tilleggsavtale. I perioden fram mot overenskomsten 08.12.10 ble også plantegningene endret. Begge disse avtalene ble undertegnet av rådmannen uten forutgående politisk behandling.

Ifølge både rådmann og ordfører var det en intens møtevirkosomhet om disse avtalene, og ordfører og varaordfører ble holdt løpende orientert. Politisk ledelse ba aldri om at overenskomsten og tilleggsavtalen ble lagt fram til politisk behandling. Ordfører sier at da det ble klart at merkostnaden ble 14,1 millioner kroner til innredning og inventar, mente han at det ikke kunne tas opp lån for å dekke dette, og at det derfor heller ikke var grunnlag for å behandle saken i kommunestyret. Rådmannen ble bedt om å finne en annen løsning, noe som førte til inngåelse av overenskomsten. Et år senere ble tilleggsavtalen undertegnet av rådmannen. Avtalen innebar en årlig merkostnad i husleie på ca 1,7 millioner kroner.

Vi mener at ved inngåelse av både overenskomst og addendum 1 kan rådmannen ha gått utover fullmakt gitt i vedtaket i sak 07/09. Vi mener også at det i perioden fra kommunen ble klar over ”råbyggproblematikken” høsten 2009 til overenskomsten ble undertegnet i desember 2010, var tid til å legge fram en sak for kommunestyret om dette. Selv om man ikke visste hva kostnaden ville bli, kunne man ha forankret det videre arbeidet og eventuelt gitt rådmannen fullmakt til å forhandle om å løse det problemet som hadde oppstått. Det har blitt sagt at det var tidspress, og man måtte fatte beslutninger fort blant annet for å unngå å stoppe eller forsinke arbeidet, men

ser vi på tidsrekken september 09 – desember 10 – oktober 11 kan det synes som om det var nok tid til å behandle disse sakene formelt.

Både rådmann og ordfører ser i ettertid at tilleggsavtalen burde blitt behandlet av kommunestyret i egen sak og ikke bare som en del av budsjettet for 2012. Rådmannen har sett i ettertid at dette ikke ble tydelig nok for kommunestyret.

### **Kontraktens starttidspunkt**

Kommunens regnskap viser at første husleie ble betalt i november 2011. Kommunestyrets vedtak ble dermed fulgt opp på dette punktet.

### **Framleieavtaler**

Kommunen inngikk framleieavtale med Rock City Namsos AS samme dag som hovedavtalen med Vestre Havn Bygg AS ble inngått (04.03.09). Tilleggsavtale til framleieavtalen ble inngått etter at kommunen hadde inngått sin tilleggsavtale med utleier.

Omfang av framleieavtalene undertegnet 04.03.09 er følgende: 1630 m<sup>2</sup> til trønderrockmuseum og 250 m<sup>2</sup> til administrasjon, til sammen 1880 m<sup>2</sup>. Leiepris 1860 kr pr m<sup>2</sup>, årlig kostnad kr 3.496.800. Fellesutgifter kommer i tillegg. Det er vist til avtalen mellom kommunen og Vestre havn Bygg AS.

Omfang av framleieavtalens tillegg undertegnet 31.01.12 er slik: Rock City Namsos skal betale 35 % av kostnadene, til de vilkårene som er beskrevet i tilleggsavtalen av 08.12.10. At det henvises til avtalen av 08.12.10, og ikke Addendum nr. 1 av 05.10.11 er i følge både rådmannen og regnskapssjefen en trykkfeil.

Når det gjelder avtale om framleie til Olav Duun videregående skole har vi fått kopi av e-post ordføreren sendte skolens rektor den 02.03.09 der han ber om en skriftlig bekreftelse på at skolen skal leie arealer som angitt tidligere. En slik bekreftelse kom ikke, og ved slutten av 2010 ble det slik vi har forstått det klart at skolen ikke skulle være leietaker i Rock City-bygget. Det er uklart for oss hvordan dette arealet ble fordelt; planene ble i stor grad endret i ettertid.

Det ovennevnte viser at kommunestyrets forutsetninger bare delvis ble fulgt opp. Den delen som ikke ble framleid videre, dreier seg imidlertid om en mindre del av arealet; ca 1/5 av det arealet som kommunen skulle framleie.

At det vises til feil avtale i tillegget til framleieavtale kan tyde på dårlig intern kontroll hos begge parter.

### **Konsolidering av Trønderrockemuseet**

Kommunen har, etter det revisor kjenner til, ikke fulgt opp vedtakets punkt 4 om konsolidering av Trønderrockemuseet.

Det går fram av møteprotokollen at det ble fremmet forslag om at saken skulle legges fram for kommunestyret dersom konsolideringen ikke var på plass 1. januar 2010, men dette forslaget ble nedstemt.

Ifølge rådmannen, som hadde foreslått punkt 4, var 2009 et dårlig tidspunkt for konsolidering. Museet på Spillum var akkurat konsolidert inn med en del problemer, og å starte på samme prosess med et museum man ikke visste hva skulle inneholde var en svært vanskelig oppgave. Dette synet deles av ordføreren. At det til tross for slik kunnskap blir foreslått og vedtatt nærmest som en forutsetning for å inngå leieavtalen, synes i ettertid som underlig.

Ifølge kultursjefen var det etter 2009 ikke interesse for å arbeide med konsolidering av Trønderrockmuseet, men i og med at konsolidering var forutsatt gjennomført innen 01.01.10 lå det på daglig leder og styret i 2009 å arbeide for dette. Kultursjefen sier han formidlet innholdet i vedtaket til styre og ledelse i Rock City Det går ikke fram av kommunens arkiver at Rock City ble gjort oppmerksom på vedtaket på annen måte.

Rådmannen mener at konsolidering først og fremst var en jobb for politikerne, og at det ikke ble jobbet så mye med dette fra administrasjonens side.

Her er det etter revisors mening flere som ikke har gjort det man kan forvente, både i forhold til å legge til grunn og foreslå noe som vanskelig vil la seg gjennomføre, ikke å følge opp et fattet vedtak, og ikke å gå tilbake til kommunestyret når forutsetningen ikke ble fulgt opp.

### **Aksjeemisjon**

Rådmannen er tydelig på at aksjeemisjon i Rock City var en politisk oppgave, og fulgte ikke opp dette punktet i vedtaket videre. Ifølge ordføreren ble spørsmålet om emisjon tatt opp på generalforsamling i Rock City, men dette var en vanskelig prosess. Det var vanskelig å skaffe aksjonærer til selskapet da det ble stiftet, og det var et stort press på å få ferdig prosjektet til åpningsdato. Derfor ble dette ikke prioritert, og det ble ikke rapportert tilbake til kommunestyret. På dette tidspunktet var det vurdert som svært vanskelig å skaffe nye aksjonærer eller å få daværende aksjonærer til å gå inn med mer aksjekapital.

Ordfører har fulgt opp vedtaket ved at spørsmålet om aksjeemisjon er tatt opp i generalforsamlingen i Rock City.

## 3. GARANTI- OG KAUSJONSANSVAR

### 3.1 Rock Citys mandat og finansiering

Rock City sitt mandat har vært diskutert i pressen. Denne diskusjonen har gått i forhold til om Trønderrockmuseet/opplevessenteret har fått for stort fokus, og om oppgaven med å være et bransje- og ressurscenter for profesjonell musikk har kommet i bakgrunnen. Det har vært reist spørsmål om hva som er de nasjonale oppgavene som Rock City Namsos AS skulle ivareta, og pengestøtten fra staten er problematisert i forhold til dette. Dette er bakgrunnen for hvilke opplysninger kommunestyret hadde da de fattet vedtak om lånegaranti for Rock City, jf kapittel 3.3

Rock City Namsos AS har utledet sitt mandat fra St.prp. nr 1 Tillegg nr 1 (2005-2006) og i St.meld. nr. 21 (2007-2008) (Samspill). I mandatet omtales en delt løsning mellom Namsos og Trondheim når det gjelder utviklingen av et nasjonalt opplevessenter for pop- og rockhistorie, og videre heter det at Rock City Namsos AS skal være et ressurscenter for profesjonell musikk og også et bransjesenter. St.meld. nr. 21 beskriver innholdet i ressurscenteret og bransjesenteret. Det går også fram at Rock City Namsos AS skal omfatte et trønderrockmuseum. I brev fra kulturdepartementet til Rock City Namsos AS av 24.04.07 heter det at *”Innenfor prosjektet Rock City Namsos er Trønderrockmuseet definert som en regional kulturell oppgave (...)*”. Videre heter det at *”I tillegg har Rock City Namsos definert to nasjonale oppgaver; utdanning og næring (...)*”.

Styreleder i Rock City, Erik Stene, sier i en e-post til oss, at dette brevet ikke har vært lagt til grunn hos Rock City. Styret i selskapet ble kjent med brevet gjennom et avisoppslag i Adresseavisen januar 2013, der kulturministeren er tydelig på at Trønderrockmuseet ikke er en del av Rock City sitt mandat. Rådmannen sier at heller ikke kommunen har vært kjent med brevet før i januar 2013. Det går fram av brevet at det ikke ble sendt kopi til Namsos kommune.

I St.meld. nr 21 (s 100) heter det at Stortinget gjennom St.prp. nr 1 Tillegg nr 1 (2005-2006) *”slutter seg til at Trøndelagsalternativet blir lagt til grunn for utviklingen av det nasjonale opplevessenteret for pop- og rockhistorie. I dette alternativet inngår også Rock City Namsos, som vil bli sikret driftsmidler til sitt ressurscenter.*

*Departementet anser 60/40-fordeling av tilskuddet som en mulig modell for offentlig støtte til slike framtidige regionale sentra for rytmisk musikk. Støtten vil være driftstøtte.”*

Statens tilskudd er altså knyttet til Rock Citys nasjonale oppgave som ressurscenter, og støtten var tenkt som driftsstøtte. Statlig støtte vil uansett være knyttet til den nasjonale oppgaven; enten det er drifts- eller investeringsstøtte.

### 3.2 Prosess i forbindelse med søknad om lånegaranti

Rock City søkte 28. februar 2011 Namsos kommune om lånegaranti inntil 20 millioner kroner knyttet til realiseringen av Opplevelsessenteret - Trønderrockmuseet. Lånet var tenkt som en mellomfinansiering for å kunne realisere opplevelsessenteret før investeringsstøtte fra staten var på plass.

I søknaden fra Rock City vises det til at selskapet over en periode har jobbet opp mot virkemiddelapparatet og ulike politiske nivå, og at virksomheten på bakgrunn av dette arbeidet vil søke om investeringsstøtte på 30 millioner kroner over Statsbudsjettet 2013.

Tidligere daglig leder i Rock City Svein Karlsen, refererer i samtale med oss til flere møter med stortingspolitikere (blant annet i mai 2010), partier og statssekretærer (2010) og en presentasjon for kulturkomiteen i oktober 2011. I disse møtene mener han at Rock City presiserte at det var nødvendig med statlig støtte i størrelsesorden 15-18 millioner kroner for å ferdigstille bygget. I disse møtene kom det signal om at selskapet kunne avvente med å søke om tilskudd til bygget var ferdigstilt. Det ble ikke gitt noen signaler om at virksomheten ikke skulle få investeringstilskudd.

Tidligere daglig leder forteller at Rock City presenterte økonomiske utfordringer og finansiell situasjon for kommunestyret, formannskapet og på gruppemøter for alle politiske partier. Med unntak av ett parti, var det ingen som stilte kritiske spørsmål til presentasjonen eller de forutsetninger som lå i denne.

Overfor revisor er arbeidet opp mot politisk nivå delvis dokumentert i form av korrespondanse pr e-post og notater fra møter. I notat fra et møte (11.02.11) framgår det at politisk og administrativ ledelse i Nord-Trøndelag fylkeskommune og Namsos kommune, samt styreleder og daglig leder i Rock City Namsos AS deltok. Av notater og korrespondanse framgår det en viss skepsis i forhold til de økonomiske forutsetningene.

Ordfører sier at garantisøknaden ble diskutert med politisk ledelse og kommunens administrasjon i forkant. Det foreligger ikke møtereferater fra disse møtene. Ordfører sier at det ikke forelå skriftlig dokumentasjon om investeringsstøtte. Man oppfattet likevel at siden Rockheim var kvalifisert til investeringsstøtte, måtte også Rock City være kvalifisert.

Fylkeskommunen vedtok i sak 09/33 *"å følge opp sine økonomiske forpliktelser framover når det gjelder investering og drift i en 60/20/20-fordeling mellom staten,*



*fylkeskommunen og Namsos kommune. Tilskuddet til Rock City Namsos fom 2010 innarbeides i fylkeskommunens driftsbudsjett”.*

### 3.3 Kommunestyresak 14/11 – Søknad om kommunal garanti fra Rock City

Namsos kommune behandlet i sak 20/11 (formannskapet) og i sak 14/11 (kommunestyret) søknad om kommunal garanti fra Rock City Namsos AS.

Av kommunestyrets vedtak i sak 14/11 den 24.03.11 framgår det at Namsos kommune garanterer for 100 % av et lån på inntil 20 millioner som Rock City skal ta opp for å mellomfinansiere Opplevelsessenteret – Trønderrockmuseet. Garantien skal gis som simpel kausjon og omfatter 100 % av lånet på 20 millioner kroner med tillegg av 10 % til dekning av påløpte renter og omkostninger. Det forutsettes at investeringstilskudd til formålet går til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Garantiansvaret skal opphøre etter 5 år (den samme tidsperioden som lånet skal være avdragsfritt).

Vedtaket er identisk med rådmannens innstilling.

#### **Saksframlegg**

Det er økonomisjef i Namsos kommune som er saksbehandler for denne saken, og revisor har her ingen bemerkninger til saksbehandlers habilitet.

Saksbehandler peker i sine vurderinger på at kommunelovens § 51, 1. punkt inneholder bestemmelser om at garantier for virksomheter som drives av andre enn kommunen skal godkjennes av departementet, og at det ikke kan stilles garanti knyttet til næringsvirksomhet.

I saksframlegget framgår det at det er snakk om en *mellomfinansiering*, og at den er nødvendig for å kunne realisere Rock City-prosjektet i 2011 i stedet for å avvente statsbudsjettet i 2013, og vente med å realisere prosjektet til 2014.

Saksbehandler opplyser at Rock City vil søke staten om en investeringsstøtte på 30 millioner kroner med fordelingen 18 millioner fra staten, 6 millioner fra fylkeskommunen og 6 millioner fra Namsos kommune. Det opplyses også om at selskapet fra 2012 vil søke om økt driftstilskudd fra stat, fylkeskommune og kommune.

I saksframlegget pekes det på at finansieringen er forutsatt gjennom offentlige tilskudd fra stat, fylke og kommune, og videre at det på bakgrunn av tidligere statsbudsjetter, stortingsmeldinger og positive signaler gjennom kommunale og



fylkeskommunale økonomiplaner er grunn til å anta fortsatt prioritering av framtidig drifts – og investeringsstøtte til å realisere prosjektene i Rock City.

Søknaden fra Rock City var vedlegg til saksframlegget. I søknaden presenteres kalkulerte kostnader for realisering av prosjektet, og realisering av Opplevelsessenteret oppgis å ha en budsjettamme på 20 millioner kroner. Det oppgis at dersom prosjektene kan realiseres før åpning, anslås det en samlet kostnadsramme på 32 millioner.

Den løsningen som skisseres i søknaden for raskt å skaffe 32 millioner kroner, er et lån på 20 millioner kroner og en egenandel på 12 millioner kroner. Rock City har på søketidspunktet 4,7 millioner kroner på konto i bank, og tilsagn på RDA- midler<sup>10</sup> på 6 millioner kroner. Det opplyses at for å ha 12 millioner kroner i egenkapital må det skaffes ytterligere 1,3 millioner kroner. Rentekostnaden for lånet er tenkt finansiert med billettinntekter.

Det vedlegges ikke dokumentasjon som viser hvilke kalkyler og beregninger som de oppgitte kostnadsanslagene bygger på. Det vedlegges heller ikke dokumenter som viser hvilke anslag inntektene bygger på. Kommunens saksframlegg bygger på opplysninger gitt av søker, og slik revisor oppfatter det har ikke kommunen kontrollert de gitte opplysningene.

Kommunestyret og kommunens administrasjon hadde ingen skriftlig dokumentasjon på tilsagn om investeringsstøtte ut over søknad fra Rock City da vedtak om garanti ble fattet. Rådmannen mener at Rock City hadde fått muntlig beskjed fra staten (og dermed også fra fylkeskommunen) om at selskapet skulle få investeringsstøtte, men at kommunen i ettertid (etter at søknaden var behandlet) har fått motsatt beskjed. Kultursjefen mener at man ut fra St.meld. nr. 21 kan lese at det skal gis tilskudd til Rock City Namsos AS, og sier samtidig at kulturminister Trond Giske mente at man ikke kunne forvente investeringstilskudd. Det foreligger ingen dokumentasjon på at staten har bevilget investeringsstøtte til Rock City Namsos AS.

Revisor merker seg at kultursjefen var klar over at det ikke ville bli gitt investeringsstøtte til Rock City, mens rådmann, ordfører og Rock City selv er tydelig på at de signaler som ble gitt, var positive i så måte. Det er revisors oppfatning at saken i stor grad er basert på ikke-dokumenterbare opplysninger og antakelser.

Det er revisors oppfatning at kommunen ikke har hatt noen dokumentasjon på at Rock City faktisk var innvilget investeringstilskudd. Det er betenkelig at administrasjonen legger fram, og kommunestyret vedtar, en sak som kan få så store økonomiske konsekvenser på et mangelfullt grunnlag.

---

<sup>10</sup> RDA-midler er en kompensasjon til kommuner som ikke har fått gjeninnført differensiert arbeidsgiveravgift fullt ut. Midlene tildeles av KKD via fylkeskommunen til et lokalt apparat som foretar fordeling ut fra bestemte retningslinjer.

I sak 77/11 (budsjettet for 2012) har kommunestyret vedtatt som betingelse for tilskudd til Rock City at det framlegges et troverdig budsjett for Namsos kommune som garantist. Tilskuddet er utbetalt, men revisor har ikke fått bekreftet at slikt budsjett er mottatt.

### 3.4 Oppfølging av kommunestyrets vedtak 14/11

Status når det gjelder vedtaket om lånegaranti i dag er at Rock City har tatt opp et lån på 20 millioner kroner i SpareBank1 SMN, og Namsos kommune har stilt simpel kausjon for lånet. Simpel kausjon er en kausjon hvor kausjonistens ansvar først blir aktuelt etter at kreditor forgjeves har forsøkt å kreve hoveddebitor. Dette betyr at dersom Rock City *ikke* klarer å betjene sine forpliktelser i henhold til avtale, vil kommunens ansvar bli aktivert.

Fylkesmannen godkjente Namsos kommunes garanti overfor Rock City Namsos AS 15.04.11.

## KILDER

E-phorte sak 2009/927 Leiekontrakt mellom Vestre Havn Bygg as og Namsos kommune (Rock City)

E-phorte sak 2011/1791 Søknad om kommunal garanti for lån

Namsos kommune: Innkalling, saksframlegg og protokoller politiske møter 2008 – 2012.

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). LOV-1992-09-25-107

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven). LOV-1967-02-10

St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 1 (2005–2006)

St.meld. nr. 21(2007 – 2008) Samspill

Rock City Namsos AS 2008 Langtidsbudsjett 2009 - 2012

# VEDLEGG 1

Oversikt over en del hendelser som utgangspunkt for gjennomgangen

FSK = formannskap, KST = kommunestyret, IJ = ikke journalført

Dato	Aktør	Detaljer
24.08.04	FSK	Innstilling/vedtak Namsos kommune bevilger inntil kr 100.000 fra kommunens aksjefond som kommunens eierandel i Rock City Namsos AS. Kommunens eierandel skal begrenses til 1/3 av selskapet.
15.08.05		Rock City Namsos etablert
24.04.07		Brev fra Kultur og kirkedept til Rock City ”Innenfor prosjektet Rock City Namsos er Trønderrockmuseet definert som en regional oppgave.....”
06.12.07	KST	Vedtak i Namsos kommunestyre <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det fremtidige kinotilbudet i Namsos kommune samlokaliseres med det digitale senteret i Rock City Namsos.</li> <li>2. Det opptas forhandlinger med Rock City Namsos as og mulige kinoselskap vedrørende ansvar for drift av et filmtilbud samlokalisert med andre digitale tjenester i senteret.</li> <li>3. Det utarbeides plan for alternativ bruk av nåværende kinolokaler. Inntil kinoen er flyttet til Rock City Namsos, driver kinoen i nåværende lokaler</li> <li>4. Rådmannens forventning i budsjettet om innsparing på kr 300.000 pr år opprettholdes. For å oppnå den ønskede økte inntjening, eller tilsvarende besparelser opprettes det en prosjektgruppe (tilsvarende styre i et AS) som skal arbeide nært med leder for kinoen omkring drift og kunstnerisk repertoar. Prosjektgruppen velges av formannskapet og skal bestå av 3 til 5 personer. Gruppen konstituerer seg selv (peker ut leder).</li> </ol>
06.12.07	KST	Vedtak i Namsos kommunestyre <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kommunestyret mener at den beste løsninga for kulturskolen vil være en samlokalisering med Rock City. Inntil videre vil kulturskolen fortsatt ha sine undervisningslokaler ved Kulturpedagogisk senter, Geilin.</li> <li>2. Rådmannen arbeider videre i samarbeid med aktuelle aktører for å finne gode samarbeidsløsninger. Alternative forslag legges fram i forbindelse med behandling av økonomiplanen for 2008-2011.</li> <li>3. Kommunestyret har intensjon om at framtidige lokaler til kulturskolen samlokaliseres med Rock City. Dette vurderes nærmere i forbindelse med behandling av økonomiplanen for perioden 2009-2012, jfr pkt 15.10 i handlingsprogrammet med økonomiplan for perioden 2008-2011.</li> </ol>
06.12.07	KST	Budsjett og økonomiplan 2008 Delta i gjennomføring av Rock City og Trøndelagsalternativet Forhold omkring tilskudd til Rock City er omtalt i pkt 15.10.1 i budsjettdokumentet. ”Imidlertid må Namsos kommune nå bestemme seg for hvilket økonomisk nivå dette prosjektet skal ligge på i årene fremover. Dette har ikke vært drøftet formelt tidligere da en ikke har hatt en funksjonsplan å arbeide etter. Det knytter seg en forventning til

		at Namsos kommune nå bestemmer seg for hva som skal være grunnfinansieringen fra Nord-Trøndelag fylkeskommune og Kultur- og kirke departementet/Næringsdepartementet/Kulturdepartementet. Og det gjenstår å forhandle med de ulike samarbeidspartnerne vedrørende medfinansieringen. Utgangspunktet for videre arbeid vil være kommunens investering i Rock City slik det er beskrevet. Tilskudd til drift av Rock City lagt inn med kr 726 000 Etablering/investering Rock City lag inn med kr 2 228 000
Vår 08		Utarbeidelse av kravspesifikasjon, tegninger og avtaleutkast. RCN var leietaker på dette tidspunktet.
07.07.08 IJ		Jaras eiendom AS sendte utkast av leieavtale til RCN v / Terje Tranaas. Terje Tranaas videresendte ukastet til Arnfinn Bjerkestrand, Terje Adde og Terje Smistad
25.09.08	KST	Arnfinn Bjerkestrand og Terje Tranaas var i kommunestyret og orienterte om RCN
04.12.08	KST	Økonomiplan og budsjett 2009 1. Namsos kommunestyre vedtar bruk av disposisjonsfond med kr. 1.300.000,- til tilskudd Rockehotell, jfr KST vedtak i sak 79/08. Blant hovedutfordringer ble nevnt: • Delta i etablering av Rock City og Trønderrockmuseet/Trøndelagsalternativet Etablering/investering Rock City legges inn i budsjett for 2009 med kr 4 148 000 og skal finansieres med eiendomsskatt. Drift av Rock City legges inn i budsjett for 2009 med kr 962 000, og for perioden 2010 til 2012 med kr 1 182 000.
19.02.09	KST	Vedtak sak 07/09 1. Rådmannen får fullmakt til å inngå leieavtale mellom Vestre Havn Bygg as og Namsos kommune innenfor en økonomisk ramme på kr 5,2 millioner i helårsvirkning fra 2011. 2. Kontrakten starter å gjelde fra det tidspunkt Rock City Namsos as åpner. 3. Det forutsettes at Namsos kommune innen leiekontrakten inngås, har inngått skriftligavtale om fremleie med Rock City Namsos as og med Olav Duun videregående skole (Nord-Trøndelag fylkeskommune). 4. Rådmannen får fullmakt til å sammen med Rock City Namsos as arbeide for konsolidering av Trønderrockmuseet inn i Museet Midt IKS. Konsolideringen skal være gjennomført innen 1. januar 2010. 5. Namsos kommunestyre ber Namsos Rock City as gjennomføre en åpen emisjon for å styrke egenkapitalen i selskapet.
02.03.09 IJ		E-post fra ordfører Morten Stene til rektor Olav Duun vgs om at et avtaleutkast skal forelegge kommuneadvokaten, og det er behov for skriftlig bekreftelse fra skolen vedrørende framleie. Slik bekreftelse kom ikke.
03.03.09 IJ		Brev fra kommunens advokat Ivar Hustad vedrørende husleieavtalen. Stilet til kommunen, det er ikke journalført hos kommunen, men er påført arkivnr etc fra avsender. Førte til at avtalen ble endret på noen punkter, Rådmannen har ikke lest dette brevet, men er gjort kjent med i ettertid at kommunens advokat mente at avtalen ivaretok uleiers interesse i stor grad.
04.03.09 Sendt v midnatt 03/04		E-post fra advokat Bjørn Terje Smistad (styremedlem i RCN) til Terje Adde med kopi Terje Tranås om leieavtaler: Ser at Hustad er engasjert (har fått kopi av hans brev) Har ikke fått oversendt etterspurt dokumentasjon, og "legger da til grunn at den

IJ		forespørselen du sendte meg er bortfalt” Sier han er usikker på hvilken versjon av avtalen Hustad har sett.
04.03.09	Rdm/ Vestre havn bygg	Underskrevet husleieavtale med 5 vedlegg. Vedlegg 1 (firmaattester), 2 (tegninger), og 3 (Statsbyggs standard) er ikke journalført i kommunen. Vedlegg 4 otaler fellesutgifter. Det er vist til vedlegg 5 der det er bl.a. er beskrevet at ”Lokalene skal overleveres i prinsippet som rålokaler.” Leiesum 5.135.450 + mva, + fellesutgifter for 2761 m <sup>2</sup> .
04.03.09	Rdm Dgl leder RCN	Avtale om framleie til RCN, 1880 m <sup>2</sup> , kr 3.486.800 pr år i 20 år. Det vises til avtalen kommune har inngått med Vestre Havn Bygg, vedlegg 4 om fellesutgifter er nevnt spesielt, men ikke vedlegg 5 der RCN er spesielt omtalt.
10.09.09 IJ		Prosjekteringsmøte/byggemøte I følge Adde et møte der den ulike oppfatning om leieavtalene kom til overflaten. Adde reagerte på referat fra møtet (17.09) og tok dette opp i e-post med ordfører og rådmann, kopi til Tranaas, Tufthaug (kommunens byggfaglige rådgiver), Smistad. Adde kom med bemerkninger til protokollen da han mente det ikke var enighet om bl.a. punktene om leveranseomfang (kvalitet)
17.09.09 IJ		Møtoreferat fra møtet 10.09. Adde sier at det var gjennom dette referatet han først ble klar over råbyggproblematikken.
18.08.09 IJ		Jarle Rasmussen skriver om leieomfang i et svar som ledd i en - postutveksling: ”ra vårt ståsted er det ”rålokale” som leveres. Vi har ingen problemer med å ”gå” rom for rom. Statsbyggs standard er veiledningen vår. (vedlegg kontrakt)”
25.03.10	KST	Vedtak i Namsos kommunestyre sak 18/10 Namsos kommunestyre vedtar at Namsos kommunale kulturskole av økonomiske grunner ikke samlokaliseres med Rock City i Vestre Havn.
08.12.10		Rådmannen signerer overenskomst med Vestre Havn Bygg AS der partene er enige om grunnlaget for en senere tilleggsavtale til husleien
01.03.11		E-post fra Svein Karlsen til Jan Arne Alstad der det bes om kvalitetssikring av søknad om garantiansvar.
24.03.11	KST	Vedtak sak 14/11 Namsos kommune garanterer for 100 % av et lån inntil kr. 20 mill. som Rock City A/S skal ta opp i Sparebank SMN for og mellomfinansiere Opplevelsessenteret – Trønderrockmuseet. Garantien gis som simpel kausjon og omfatter lånets hovedstol inntil 100 % av kr. 20.mill, med tillegg av 10 % til enhver tid 100 % av hovedstol, til dekning av påløpte renter og omkostninger. Lånet er satt til 5 år og det forutsettes at investeringstilskudd til formålet går til ekstraordinær nedbetaling av lånet. Garantiansvaret reduseres i takt med denne nedbetalingen. Lånet er avdragsfritt i 5 år. Garantiansvaretopphører etter 5 år med tillegg av inntil 1 år. Jfr. Forskrift om kommunale garantier av 2. februar 2002, § 3.
16.06.11	KST	Vedtak i Namsos kommunestyre Sak 30/11 Namsos kommunestyre vedtar å finansiere etablering og flytting av Namsos kommunale kino til Rock City-bygget som følger: Prosjektet har en kostnadsramme på 3.705.000,- inklusive MVA , hvorav Namsos kommunes bidrag er på kroner 2.674.000,- Momskompensasjon kr. 741.000,-, Gave kr 290.000,-, Bruk av kapitalfond kr 2.674.000,-, Totalt kr 3.705.000,-
28.03.11	NK	Brev til FM i Nord-Trøndelag om godkjenning av garantien
15.04.11	FM	Brev til Namsos kommune om at garantien er godkjent

23.05.11	NK	Brev til Rock City Namsos AS Bekreftelse på vedtak og Fylkemannens godkjenning
11.09.11 IJ	Ordf, rdm, øk.sjef Dagl.1 RCN	Møte om tilleggsavtalen (i følge rådmannens orientering til KST 31.01.13)
31.01.12	Rdm RCN	Tilleggsavtale om framleie som legger til grunn tilleggsavtalen mellom Namsos og VHB av 08.12.10 og tidligere framleieavtale av 04.03.09. RCN skal betale 35 % av kostnadene til de vilkårene som er beskrevet i tilleggsavtalen mellom VHB og Namsos kommune av 08.12.10. Både rådmannen og økonomisjefen sier at det er feil henvisning i avtalen, det skulle vært henvist til addendum av 05.10.11.



## VEDLEGG 2

Rikke Haave

Forvaltningsrevisor

KomRev Trøndelag IKS

KomRev Trøndelag IKS

Org.nr. 987 123 842 MVA

Ank.: 19.02.13

Journal nr.: 2013-217-3

Arkiv nr.: 018

Namsos 190213

### SVAR PÅ HØRINGSUTTALELSE VEDRØRENDE RAPPORT "NAMSOS KOMMUNE OG ROCK CITY"

Som rådmann ønsker jeg først å beklage den ekstremt korte tiden jeg er gitt til å kommentere utkast til KomRevs rapport.

Det må også bemerkes at hendelser i denne rapporten ligger 4 år tilbake i tid, og at det har vært vanskelig å erindre og dokumentere alle vurderinger, diskusjoner og møter som har vært gjennomført.

Jeg ønsker spesielt å peke på at i etterpåklokskapens lys er det alltid lettere å se andre måter å gjøre ting på, også i arbeidet med Rock City. Men man gjør seg noen betraktninger i ettertid som man tar med seg som lærdom på veien videre.

Alle beslutninger som er gjort administrativt eller som er lagt frem til politisk behandling er forberedt på best mulige måte med de forutsetninger som var kjent på det angjeldende tidspunkt. Ingen informasjon er bevisst holdt tilbake. Det har vært rådmannens holdning at alle kjente fakta skulle fremlegges.

Det er et faktum at rådmannen i prinsippet er ansvarlig for alle administrative beslutninger som fattes i kommunen, og for at alle saker som legges frem til politisk behandling er godt nok utredet som beslutningsgrunnlag til at det kan fattes et politisk vedtak. Det ligger i sakens natur at rådmannen i dette arbeidet må støtte seg på medarbeidere og rådgivere som vil stå for mange utredninger. Rådmannen prøver å sikre alle utredninger som grunnlag for beslutninger, men må stole på sine medarbeidere i fht. inngående fagkunnskap, slik det også er gjort i saken om Rock City.

På samme måte har også de folkevalgte i de politiske organer et ansvar å varsle dersom de mener at en sak ikke er grundig nok utredet, slik at saken kan tas tilbake til rådmannen for ytterligere utredning.

Det har hele tiden vært et overordnet mål for rådmannen å bidra positivt til utviklingen av lokalsamfunnet i Namsos. Det har vært rådmannens oppfatning at Rock City sammen med nytt hotell har vært høyt prioritert i fht. samfunnsutviklinga av Namdalens regionsenter, og at kommunestyret har vært klar på sitt vedtak i forhold til å få til dette prosjektet. Dette har ligget som en forutsetning for alt som er foretatt fra administrasjonens side i RC-saken. Vi har ut fra den kunnskapen vi til enhver tid har hatt, lagt til rette for at dette skulle bli positivt for Namsos. Rådmannen har aldri lagt skjul på at det har vært en svært krevende prosess, med mange involverte parter og med krav om rask gjennomføring av et stort byggeprosjekt. Rådmannen ser i ettertid at det er flere ting som kunne



ha vært løst annerledes, men vil fremheve at alt er gjort i beste mening og ut fra den kunnskap vi til enhver tid hadde.

Rapporten peker på en del kritiske punkter knyttet til saksutredning og behandling, som tas til etterretning.

Med hilsen

  
Hege Sørli

Rådmann Namsos kommune



Postadresse: Postboks 2565, 7735 Steinkjer  
Hovedkontor: Fylkets Hus, Steinkjer  
Tlf. 994 01 480  
[www.krt.no](http://www.krt.no)