

Erik Løfsnes' ufine dobbeltspill på Kongsberg:

Rundlurte partner



PARHESTER PÅ KONGSBERG: De to tidligere toppene i IT Fornebu Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen har drevet dobbeltspill for komme i kompaniskap med Kongsberg Kommune i forbindelse med byggingen av den omstridte Kunnskaps- og kulturparken midt i Kongsberg sentrum. Her er de avbildet i forbindelse med et av de mange møtene med Kongsberg Kommune. Nå nekter Erik Løfsnes på at han har noe med prosjektet å gjøre.

FOTO: STALE WESETH/LAAGENDALSPOSTEN

Den tidligere IT Fornebu-sjefen Erik Løfsnes og hans nære partner Kristin Woje Ellingen har snakket usant til Kongsberg kommune, lurt en tidligere samarbeidspartner og ført sin arbeidsgiver IT Fornebu bak lyset. Alt for å sikre seg en lukrativ gevinst på et eiendomsprosjekt i milliardklassen.

Det koker i Norges eldste industriby. Beskyldningene hagler og mistenksomheten råder. Formannskapet har besluttet å foreta en granskning, og partiet Høyre har brutt sammen. Roten til all uroen: Utbyggingen av den såkalte Kunnskaps- og kulturparken, samt Kongsberg kommunes inngåelse av en samarbeidsavtale med selskapet Bolten Eiendom, hvor de tre veteranene i eiendomsbransjen, Erik Løfsnes, Kristin Woje Ellingsen og Jarle Normann Hansen, er sentrale nøkkelpersoner. I nærmere fire år har kommunen syslet med planene om å

bygge et signalbygg for å samle høyskole, administrasjonslokaler, ny ungdomsskole, videregående skole og kino/kulturhus på begge sider av elven midt i Kongsberg sentrum. I tillegg skal det bygges en gangbro for å forene disse områdene samt et parkeringshus. Prislappen på hele prosjektet er på godt over én milliard kroner, og kommunen skal gå inn som stor leietager i prosjektet. Dermed skulle utbyggerne være sikret gode og stabile inntekter i mange år fremover.

Den 18. juni i år undertegnet Kongsberg kommune en bindende avtale

med Bolten Eiendom om å etablere selskapet Kongsberg Kulturpark (KKP) der Kongsberg kommune eier 40 prosent og Bolten Eiendom eier 60 prosent. At kommunen falt ned på Bolten eiendom mener mange er et resultat av en uryddig utvelgelsesprosess der parhestene Løfsnes og Woje Ellingsen har drevet et skittent spill. Woie Ellingsen var inntil april i år viseadministrerende direktør i IT Fornebu.

– Erik Løfsnes har lurt oss, for å si det på godt norsk. Men vi har lagt saken bak oss, sier styreformann Terje Haugan i Utstillingsplassen Eiendom,

som inntill nylig trodde han var partner med Erik Løfsnes. Han tar et dypt sukk før han fortsetter:

– Jeg har hatt med Erik å gjøre siden 2001. Da blir man jo litt sånn halvkompis, og da blir du litt lei deg når en du oppfatter som en kompis lurer deg, sier han.

Det var i fjor at Terje Haugan tok kontakt med Erik Løfsnes som da satt som administrerende direktør for IT Fornebu. Haugan ønsket å ha med Løfsnes som støttespiller i et selskap som skulle selge seg inn som partner til Kongsberg kommune i forbindelse med byggingen av Kunnskaps- og kulturparken.

– Vi har hatt mye med Erik Løfsnes å gjøre både den gangen han var i Entra og vi hadde mye å gjøre med han i IT Fornebu. Vi er partnere til IT Fornebu, for vi bygger et hotell der ute. Jeg visste at han hadde bygget høyskolen i Drammen gjennom Entra. Vi hadde som en forutsetning at han skulle avklare med sin styreleder at han kunne sitte i et styre hvis dette ble noe av. Det sa han at var avklart. Det er tegn som tyder på at han ikke hadde avklart det, sier Haugan. Ifølge Haugan presenterte Løfsnes og Haugan sitt forslag til Kongsberg kommune gjennom et hundre prosent eiet datterselskap av aksjeselskapet Utstillingsplassen.

– Det lå i kortene at når Erik var ute av IT Fornebu og ikke hadde noe funksjon der, skulle han bli medeier i selskapet, sier Haugan, som hadde forstått det slik at Løfsnes skulle gå av med pensjon nå i sommer.

Haugan oppfattet at prosessen med Kongsberg kommune gikk bra, og gleden var derfor stor da han før påske fikk beskjed om at han hadde vunnet oppdraget.

– Så fikk vi mail om at vi hadde vunnet konkurransen. Vi ble innkalt til et møte med Kongsberg kommune før påske som Løfsnes måtte ta alene fordi vi ikke hadde anledning til å være med på det. Da hørte ikke vi noe mer før vi leste i *Laagendalsposten* at han hadde byttet ut oss med noen andre, sier Haugan.

– Hvorfor ble dere byttet ut?

– Jeg har lurt en del på det jeg også, men sånn er det nå.

– Har du vært i kontakt med Løfsnes etterpå?

– Ja, jeg har så vidt det.

– Hva sa han da?

– Han sa at det var et ønske fra kommunen fordi vi ikke hadde den riktige innstillingen til prosjektet, sier Haugan.

Flere usannheter

Hvis det Haugan sier er riktig, har Løfsnes holdt både kommunen og Haugan for narr. For ifølge rådmannen i Kongsberg, Astrid Sommerstad, har ikke Kongsberg kommune hatt noen oppfatning om Utstillingsplassen Eiendoms innstilling til prosjektet. Sommerstad forteller til Kapital at Løfsnes hadde opplyst til henne at bruddet skyldtes at han og Utstillingsplassen var uenige om "viktige punkter i forhold til å levere i samsvar med Kongsberg Kommunes forventninger".

Hun sier til Kapital at hun ikke aner hvilke punkter det eventuelt skal være snakk om.

– På hvilke punkter var det Utstillingsplassen Eiendom ikke kunne levere i samsvar med deres forventninger?

– Det kan jeg ikke svare på. Det må du ta opp med Løfsnes og Woje Ellingsen, sier Sommerstad.

– Så det har du bare fått referert fra dem. Dette er ikke noe Kongsberg kommune har kommet frem til?

– Nei, dette er opplysninger vi fikk fra den konstellasjonen (Løfsnes/Ellingsen, red. anm.) som vi gikk videre med. Vi møtte representanter for begge disse firmaene, og så blir det oss meddelt at det er en uenighet mellom de to slik at Utstillingsplassen ikke fortsatte i det samarbeidet, sier Sommerstad.

– Fikk du noe informasjon om hva den uenigheten besto i?

– Nei, sier hun.

– Erik Løfsnes har lurt oss, for å si det på godt norsk.

Terje Haugan i Utstillingsplassen Eiendom

Mye tyder på at Løfsnes har kokt opp disse usannhetene for å dytte ut Utstillingsplassen til fordel for et samarbeid med Jarle Normann Hansen og hans selskap Ambolt SA, som er registrert i skatteparadiset Luxembourg. Den 18. april offentliggjør nemlig rådmannen med brask og bram at deres nye samarbeidspartner heter Bolten Eiendom. I rådmannens innstilling som legges frem for kommunestyret 13.

juni heter det: "Bolten Eiendom AS er et nyetablert eiendomsselskap med hovedkontor i Oslo, eid av henholdsvis Prinsberg AS med 50 %, Kristin Woje

Ellingsen med 25 % og Erik Løfsnes med 25 %. (...) Prinsberg AS er et selskap med hovedkontor i Oslo".

Hovedkontor i Oslo?

Aksjeselskapet Prinsberg er et nystartet selskap med en aksjekapital på 50.000 kroner og heleid av Ambolt SA. Selskapet åpenbart blir brukt som "forkle" for Jarle Normann Hansens selskap Ambolt, som er registrert i skatteparadiset Luxembourg. Prinsberg såkalte "hovedkontor" har forretningsadresse c/o Swed Bank på Fillipstad i Oslo. Dette ser ikke ut til å bekymre rådmannen det minste. I farten fikk hun heller ikke med seg at aksjeselskapet Bolten Eiendom ikke eksisterte da avtalen ble offentliggjort den 18. april. Ifølge Brønnøysundregisteret gikk det nemlig to uker fra offentliggjøringen på Kongsberg til et hylleselskap hos advokatfirmaet Stenstrup Stordrange skiftet navn til Bolten Eiendom og fikk Woje ►

Ble sparket fra Entra

I juni 2007 måtte Erik Løfsnes gå av som toppsjef i statseide Entra Eiendom etter manglende tillit fra styret. Han skal da bl.a. ha holdt tilbake og gitt feilaktig informasjon til Riksrevisjonen, som gransket selskapet.

Dagens Næringsliv har tidligere omtalt en mystisk eiendomstransaksjon som skjedde i Entra under Løfsnes' ledelse. I 2002 ble eiendommene Youngs gate 7 og 9 solgt til Entra Eiendom for 50 millioner kroner fra skatteparadisselskapet CMT Holding, hvor nordmannen Terje Andreassen, som er dømt for grovt underslag, skal ha vært eier. Det spesielle var at Andreassen hadde kjøpt eiendommene bare tre uker før for 28 millioner kroner, og forhandlingene med Entra skal ha startet før Andreassen kjøpte eiendommene. Løfsnes hadde ingen god forklaring på hvordan Entra hadde kommet frem til 50 millioner kroner, men det skal ha eksistert en takst på 70 millioner kroner som var basert på bygging av et høyhus på 11 etasjer, noe som var umulig ettersom bygningene var verneverdige. Takstmannen viste seg å ha eierinteresser i et av byggene. Andreassen og Løfsnes kjente til hverandre gjennom Vålerenga Ishockeyklubb, som Entra Eiendom var hovedsponsor for. Kjøpesummen på 50 millioner kroner overførte Entra til advokat Per Spjelkaviknes. I Riksrevisjonens senere gransking fant man kun igjen 25 av de 50 millionene kronene i Andreasens selskaper. 25 millioner kroner ble sporløst borte.



BLE LURT: Terje Haugan i Utstillingsplassen Eiendom trodde han og Løfsnes hadde vunnet utlysningen helt til han leste i lokalavisen at Løfsnes hadde byttet han ut med Jarle Normann Hansen. FOTO: ANDREAS KLEMSDAL

Ellingsen som styreleder den 30. april.

– Det er blitt opplyst at det er bare norske eiere i Ambolt SA, som er registrert i skatteparadiset Luxembourg. Hvordan vet du det?

– Nå refererer du til det vi la frem i formannskapet og kommunestyret som er en opplysning som er undertegnet av Kristin Woje Ellingsen. Den er lagt frem med hennes underskrift, sier rådmann Sommerstad.

– Så dere har ikke sett aksjonærlisten i Ambolt?

– Nei, vi har ikke forholdt oss til de som står bak Bolten Eiendom. Vi har bare forholdt oss til Bolten Eiendom og ikke de bakenforliggende selskapene.

– Men er det ikke i et slikt milliard-prosjekt viktig å forholde seg til de bakenforliggende selskapene, ettersom Bolten Eiendom bare er et par måneders gammel og har en aksjekapital på kun 30.000 kroner. Da må dere jo forholde dere til eierne bak?

– Ja, det kan godt være, men det har vi ikke gjort, medgir rådmannen.

Ifølge samarbeidsavtalen mellom Kongsberg kommune og Bolten Eiendom skal det opprettes et nytt selskap Kongsberg Kulturpark (KKP), hvorav kommunen skal eie 40 prosent og Bolten Eiendom 60 prosent. Kongsberg kommune skal legge inn verdien av tomtene, eksisterende bygninger og

verdien av prosjektutviklingen som et tingsinnskudd for sine 40 prosent, mens Bolten Eiendom skal reise egenkapital og skal stå for finansieringen av prosjektet. Det er foreløpig ikke utarbeidet noen verddivurdering av Kongsberg kommunes tingsinnskudd, men Bolten må komme opp med et betydelig beløp i egenkapital for forsvare sin eierandel på 60 prosent. I tillegg må eiendomsselskapet skaffe en relativt heftig lånefinansiering.

– Hvordan vet dere at Ambolt har finansieringen i orden når dere ikke har innsyn i regnskapene?

– Jeg har ikke gått inn i eierkonstellasjonene og sett på hvor kapitalen i Ambolt ligger. Bolten må da komme inn med 60 prosent, og så skal selve utbyggingen lånefinansieres. Man bruker jo ikke egenkapitalen i aksjeselskapet til det, sier Sommerstad litt usikkert.

Kapital tar kontakt med Jarle Normann Hansen i Ambolt SA og ber om å få opplyst hvem som eier Ambolt. Etter å ha blitt henvist til epost-kontakt får Kapital følgende svar tilbake fra Normann Hansen.

– Forhold rundt Ambolt kommenterer vi dessverre ikke.

Fort bak lyset?

“Løfsnes og Woje Ellingsen dundret løs med en presentasjon av seg selv og selskapet før de kom nærmere innpå hvordan Bolten Eiendom ser for seg KKP. Løfsnes beroliget politikerne med at kommunen ikke løper noen som helst finansiell risiko gjennom denne modellen”.

Slik refererte lokalavisen *Laagendalsposten* fra møtet der Bolten Eiendom presenterte seg i forbindelse med offentliggjøringen av avtalen den 18. april. Det var denne reportasjen som fikk Terje Haugan til å forstå at han var lurt. Men det var ikke bare Haugan som stusset over denne nyheten.

IT Fornebus styreleder, Jan Fredrik Thronsen, ble også forbauset over at hans administrerende direktør plutselig skulle bygge et voldsomt bygg på Kongsberg i privat regi.

– Vi ble først klar over engasjementet til Bolten Eiendom da vi leste om dette i *Laagendalsposten*, sier Thronsen til Kapital. Han sier at Løfsnes

hadde fått tillatelse til å være styremedlem i et selskap som var nært knyttet til Utstillingsplassen.

– Var dere klar over hva selskapet skulle drive med?

– Nei, det ble jeg først klar over senere.

– Ble du klar over det gjennom *Laagendalsposten* eller gjennom Terje Haugan?

– Det ble jeg klar over litt før det (altså 18. april, red. anm.) gjennom informasjon fra Løfsnes til meg, sier Thronsen.

I begynnelsen av juni forlater Erik Løfsnes jobben som administrerende direktør i IT Fornebu på dagen. Til nettstedet Ne24.no sier Løfsnes:

– Det har vært en modningsprosess og ligget i kortene de seneste tre månedene at jeg skulle gi meg. (...) Jeg blir snart 62 år, og det er en tid for alt. Jeg har min siste arbeidsdag i dag, sier Løfsnes.

Kapital er imidlertid godt kjent med at det er alt annet enn en modningsprosess som ligger bak IT Fornebus avskjed med den tidligere toppsjefen. Etter det vi erfarer, ble han kastet ut fra selskapet uten den gullkantede pensjonsavtalen han ville fått ved 62 års alder.

IT Fornebus styreleder Thronsen opplyser at alle forhold rundt Løfsnes avgang er underlagt en taushetserklæring. Han kan derfor ikke kommentere om Løfsnes' engasjement i Bolten Eiendom var årsaken til avgangen. Han opplyser også til Kapital at alle forhold rundt Woje Ellingsens avgang i begynnelsen av april også er underlagt den sammen avtalen.

Vi har ikke forholdt oss til de som står bak Bolten Eiendom. Vi har bare forholdt oss til Bolten Eiendom og ikke de bakenforliggende selskapene.

Astrid Sommerstad, Rådmann i Kongsberg

Fra informert hold har Kapital likevel fått vite at heller ikke Woje Ellingsens sorti fra IT Fornebu var særlig nådig. Hun skal riktignok ha fått innvilget en heftig etterlønsavtale i halvannet år fra sin gode venn og nære partner, Erik Løfsnes, før hun forsvant

fra huset, men også denne skal IT Fornebu-styret ha reversert da de skjønnte hva som var i ferd med å skje.

På Kongsberg innrømmer rådmannen at hun ble bekymret over Løfsnes' plutselige avgang fra IT Fornebu. Hans forrige exit som sjef for det statlig eide Entra Eiendom var heller ikke særlig pen.

– Det at Løfsnes måtte gå fra IT Fornebu – har det hatt noen påvirkning på den prosessen dere har kjørt?

– Nå er ikke jeg kjent med hva som er grunnen til at han måtte gå fra IT Fornebu, men da dette ble kjent, ba jeg om en samtale med Løfsnes for å få belyst denne avgangen og hans engasjement i Bolten Eiendom og videre i KKP, sier rådmann Sommerstad. – Vi hadde et møte der min saksbehandler og vår kommuneadvokat var tilstede. Der ble det lagt frem et fortrolig notat fra Løfsnes om hendelsestidspunkter fra vår første kontakt og frem til dags dato. Der ble også sluttavtalen mellom Løfsnes og styreleder lagt frem. Den så kommuneadvokaten over for å se om det var noen uoverensstemmelser mellom den og det notatet fra Løfsnes. Det fant kommuneadvokaten at det ikke var. Jeg har ikke sett sluttavtalen selv.

– Har du kontaktet styrelederen i IT Fornebu?

– Det har jeg ikke, men jeg fikk oppgitt fire referanser fra Løfsnes' og to av dem fikk jeg kontakt med før formannskapet den 13. juni, sier hun. Hun opplyser at tidligere styreleder i IT Fornebu Tormod Hermansen og tidligere ordfører i Bærum Odd Reinsfeldt var blant navnene Løfsnes hadde ført opp.

– Så var det en Egil Svoren som jeg aldri hadde kontakt med, sier Sommerstad. Da Sommerstad skal fortelle Kapital hvor Svoren jobber, høres det ut som hun sier *Skade*. Da Kapital spør om hun mener If Skadeforsikring, svarer hun at det er mulig. Rådman-

nen hadde tydeligvis ikke brydd seg med å sjekke at Svoren er sjef i Schage Eiendom.

Løfsnes ute?

Kapital tar en telefon til Erik Løfsnes for å høre hvordan alt dette henger sammen.

– Hei det er fra Kapital. Vi har et par spørsmål vedrørende Kongsberg Kulturpark og Bolten Eiendom?

– Jeg har aldri vært eier i Bolten Eiendom, sier Løfsnes til Kapital.

– Det ble opplyst om at du var det.

– Da har det vært feilopp-lyst. Hvis du går inn på Brønnøysund, så finner du det, sier Løfsnes.

– Men i referatet fra Formannskapet står du oppført som 25 prosent eier av selskapet.

– Det ble rettet opp i kommunestyrebehandlingen, sier han.

– Hvor kom den feilopplysningen fra da?

– Den må jo ha kommet fra de som skrev den. Jeg har ikke noe å kommentere rundt det der. Hvis du ønsker å høre om Bolten Eiendom, må du være så snill og ringe Kristin Woje Ellingsen.

– Hvor lenge du har jobbet med KKP?

– Det ønsker jeg ikke å kommentere.

– Hvorfor ikke?

– Fordi jeg ikke ønsker å kommentere det. Det har ingen allmenn interesse.

– Hva slags forhold har du til Bolten Eiendom nå?

– Jeg har ikke hverken ansettelsesforhold, eierskapsforhold eller styreforhold til dem.

– Hvorfor opptrer du på vegne av dem da?

– Det har jeg ingen kommentar til.

– Du har jo møtt rådmannen og formannskapet flere ganger som representant for selskapet. Det er jo veldig rart hvis du ikke har noe som helst forhold til selskapet?

– Dette har jeg ingen kommentar til. Du må snakke med Bolten Eiendom om det, sier Løfsnes.

Jeg har ikke hverken ansettelsesforhold, eierskapsforhold eller styreforhold til dem (Bolten Eiendom, red anm).

Erik Løfsnes

Kapital har ringt flere ganger til Kristin Woje Ellingsen uten å få svar. Etter en stund får vi en epost om at telefonen har "kollapset", og hun ber om å få alle spørsmålene på mail. Alle Kapitals spørsmål ble deretter besvart med "ingen kommentar".

Rådmann Astrid Sommerstad har ikke hørt at Løfsnes er ute av Bolten Eiendom.

– Jeg er ikke kjent med at Erik Løfsnes skal ha trukket seg fra prosjektet, slik du mener det har kommet frem i din samtale med ham, skriver Sommerstad i en epost til Kapital.

Ingun Stray Schmidt
iss@kapital.no

Uryddig prosess?

Kongsberg kommune har offentliggjort tre eiendomsselskaper som de valgte å gå videre med i prosessen som førte frem til avtalen med Bolten Eiendom. Foruten Løfsnes & Co var konkurrentene Morgenstjerne Eiendom og Gulbrandsen Utvikling. Gulbrandsen Utviklings sjef sier til Kapital at han aldri følte at han var en aktuell kandidat.

– Vi var vel aldri ordentlig inne i prosessen. Vi hadde vel et par samtaler med kommunene i fjor høst hvor vi sa at vi ønsket å være med og hvor vi ga våre synspunkter på hvordan vi syntes det burde gjøres, sier Rolf Gulbrandsen til Kapital. Han opplyser at han ga kommunen noen referanser, men så hørte han ikke noe mer. Ingen av referansene ble heller kontaktet. Gulbrandsen har stått bak store prosjekter i Asker sentrum og på Kolbotn og mener han har relevant kompetanse for jobben på Kongsberg.

– Så hørte vi rykter om at det hadde vært et møte rundt juletid, og vi var litt forbauset over vi ikke var blitt invitert. Da tok vi kontakt, og så fikk vi et møte i månedskiftet februar/mars hvor vi la frem våre synspunkter. Siden har vi ikke hørt noe, sier Gulbrandsen.

Ifølge rådmann Astrid Sommerstad startet Kongsberg kommune søket etter samarbeidspartner først etter informasjonsmøte den 5. desember i fjor. Hun mener Gulbrandsen Eiendom ble invitert til dette møte via en epost.

– Til dette møtet ble Gulbrandsen Eiendom via epost invitert til å

delta sammen med en rekke andre aktører, skriver Sommerstad i en epost til Kapital. Hun mener Gulbrandsen Eiendom også har fått en ryddig tilbakemelding.

– Gulbrandsen Utvikling AS fikk tilbakemelding fra kommunen 22. mars 2012. I tilbakemeldingen fra kommunen ble prosessen frem til valg av aktør for videre samtaler gjennomgått. Overfor aktørene som ikke ble valgt ble det presisert at det som foreløpig var avgjort på dette tidspunktet var hvilken aktør kommunen ønsket å ha videre samtaler med, skriver Sommerstad i en e-post til Kapital. Det har ikke lyktes Kapital og få noen ytterligere kommentar fra Rolf Gulbrandsen om disse opplysningene.

Morgenstjerne Eiendoms sjef Eirik Hansen sier han har opplevd prosessen som svært ryddig.

– Jeg har ikke noe å utsette på den prosessen, sier Hansen til Kapital.

Noen som har hatt noe å utsette på prosessen er en gruppe politikere på Kongsberg. Som følge av kommunenes behandling av saken er Høyre nå splittet i to, og det er dannet et nytt parti som kaller seg Kongsberglista. Det er motstanderne av Kunnskaps- og Kulturparken som har brutt ut av partiet i protest.

– Vi reagerer på hele prosessen og fikk den 20. juni gjennomslag i Formannskapet for at det gjennomføres en granskning av hele saken, sier partiets nye formann Kjell Gunnar Hoff til Kapital.