

Förvaltningsrätten
Box 314
871 27 Härnösand

Yttrande över Härnösands kommuns skrivelse daterad den 16 september 2016 i mål nr 2210-16, Nils Koch ./ Härnösands kommun.

Förvaltningsrätten har förelagt undertecknad att yttra mig över kommunens skrivelse daterad 16 september 2016.

Det som tidigare anförts i min besvärsskrivelse daterad 11 juli 2016 vidhålls.

Undertecknad vill därutöver anföra följande.

1. Definition Tjänstekoncession

Artikel 5.1(b) direktiv 2014/23/EU. Tjänstekoncession: skriftligt kontrakt med ekonomiska villkor genom vilket en eller flera upphandlande myndigheter eller upphandlande enheter anförtror tillhandahållande och förvaltning av tjänster som inte avser utförande av byggtreprenad enligt led a till en eller flera ekonomiska aktörer, där ersättningen för tjänsterna endast utgörs av rätten att utnyttja de tjänster som är föremål för kontraktet eller av dels en sådan rätt, dels betalning.

Tilldelningen av en byggkoncession eller tjänstekoncession innefattar att verksamhetsrisken vid utnyttjandet av dessa byggnadsverk eller tjänster, som omfattar efterfrågerisken eller utbudsrisken eller bådadera, överförs till koncessionshavaren. Koncessionshavaren ska anses överta verksamhetsrisken om denne, vid normala verksamhetsförhållanden, inte är garanterad att få tillbaka de investeringar som gjorts och de kostnader som uppstått under utnyttjandet av det byggnadsverk eller tillhandahållandet av de tjänster som är föremål för koncessionen. Den del av risken som överförs på koncessionshavaren ska omfatta verklig exponering för marknadens nycker, vilket innebär att eventuella uppskattade förluster för koncessionshavaren inte ska vara endast nominella eller försumbara.

Kommentarer

I artikel 5.1 andra stycket anges att tilldelning av koncessionskontrakt innefattar att verksamhetsrisken övergår till leverantören. I motiven framhålls att denna riskövergång är det viktigaste kännetecknet för en koncession.

Riskövergång anses ha skett om leverantören vid normala verksamhetsförhållanden inte är garanterad att få tillbaka de kostnader som uppstått. I gällande rätt har krävts att en ”betydande del” av risken måste överföras för att det ska ha skett en riskövergång.

Prövning

Prövning av risk ska ske i tre steg:

1. Föreligger en verksamhetsrisk? Detta gör man genom att fastställa om kontraktet innebär en utbudsrisk en efterfrågerisk eller bådadera.
2. Har det skett en riskövergång? En riskövergång anses ha skett om entreprenören vid normala verksamhetsförhållanden inte är garanterad att få tillbaka de kostnader som uppstått.
3. I det sista steget avgörs ifall den del av risken som överförts innebär en verklig exponering för marknadens nycker.

Om betalningen innebär en garanterad återbetalning av leverantörens investering kan det inte vara fråga om ett koncessionskontrakt eftersom riskmomentet då har fallit bort.

Riskbedömningen ska göras utifrån en helhetsbedömning av villkoren i kontraktet. Villkor kan ha antingen en riskreducerande verkan eller innebära att risken ökar för leverantören.

Gör den upphandlande myndigheten fel i att klassificera ett kontrakt som en tjänstekoncession när det egentligen borde ha klassificerats som ett tjänstekontrakt riskerar myndigheten att tilldelningen bedöms utgöra en otillåten direktupphandling.

2. Kommentarer till punkterna 3-5 i kommunens skrivelse

Nedan ges några kommentarer till punkterna 3-5 i kommunens skrivelse.

Fråga om avtalet utgör tjänstekoncession (kommunens punkt 3.2)

Kommunens anförande	Koch's synpunkter
p. 3.2.1entreprenören står en betydande ekonomisk risk....	Entreprenören står ej en betydande ekonomisk risk då entreprenören får ett inte oväsentligt bidrag direkt genom kommunens driftbidrag om 7,2 miljoner kr och de åtagande som kommunen själv bekostar i samband med planerat hotellbygge, se vidare punkten 3 nedan.
p. 3.2.2. Kommunen anför att budgeterad kostnad för 2016 uppgår till 16,3 miljoner kr.	Vid uppskattning av verksamhetskostnader utgår man normalt från verksamhetens faktiska utfall enligt bokslut. Totala kostnader för simhallsverksamheten: 2014: 12, 5 mkr 2015: 12,9 mkr enligt kommunens eget bokslut.

	Utifrån faktiskt utfall uppgår den genomsnittliga kostnaden för 2014-15 till 12,7 miljoner kr. Med vissa justeringar, se Koch's ansökan om laglighetsprövning daterad 2016-07-11, bilaga 5, beräknas en genomsnittlig kostnad till ca 13,1 miljoner kr. Då har inte avskrivningar medtagits då denna post inte ska debiteras Attini Hotell AB. Kommunen har angett att simhallen har en budgeterad kostnad för 2016 som uppgår till 16,3 miljoner kr. Denna kostnad kan inte jämföras med den kostnad som Attini Hotell kommer att få då den innehåller även en avskrivningspost om ca 3,1 miljoner kr. Avskrivning kommer enligt avtalet mellan kommunen och Attini att innebära att kommunen inte debiterar någon kostnad för avskrivning utan denna kostnadspost ligger kvar på kommunen. Relevant budgeterad kostnad skall rätteligen uppgå till $16,3 - 3,1$ miljoner kr = 13,2 miljoner kr. Nu bör inte budgeterad kostnad användas utan utfall för 2014 och 2015 vilket innebär en kostnadsnivå för 2016 på ca 12,7 miljoner kr. Se Koch's ansökan om laglighetsprövning daterad 2016-07-11, bilaga 5.
p. 3.2.3 Driftbidrag enligt tjänstekoncessionsavtalet uppgår till 7,2 mkr per år.	Det stämmer. Lantmätare Lars-Erik Eriksson träffade tillväxtchefen Uno Jonsson i mitten av juni 2016 (strax före kommunfullmäktiges beslut om att anta koncessionsavtalet) och efterfrågade en beräkning och redovisning hur driftbidraget hade kunnat bli just 7,2 miljoner kr. Uno Jonsson svarade då att det finns ingen beräkning utan driftbidraget har parterna enats om genom förhandling.

	Det finns i hela den här affären ett systematiskt gynnande av Attini Hotell AB som sannolikt har sin grund i att det är prislappen som kommunen får betala för att överhuvudtaget få en exploatör som bygger ett nytt hotell i Härnösand.
p. 3.2.4 Entreprenören har således....ett underskott som uppgår till ca 9 mkr per år. Detta underskott behöver entreprenören täcka genom intäkter från verksamheten.	Kommunen utgår enl sin punkt 3.2.2 från en kostnadsnivå om 16,3 miljoner kr enligt budget 2016. Det är en felaktig utgångspunkt då undertecknad hävdar att i posten 16,3 miljoner kr ingår en avskrivningspost om 3,1 miljoner kr. Med ett riktigt antagande blir kostnadsnivån ca 13,1 miljoner kr och ett driftbidrag på 7,2 miljoner kr blir underskottet som ska täckas av intäkter, inte som kommunen anför ca 9,0 miljoner kr utan $13,1 - 7,2 = \mathbf{5,9 \text{ miljoner kr.}}$ För att kunna bedöma huruvida entreprenören tar en reell verksamhetsrisk genom tjänstekoncessionsavtalet måste intäktssidan studeras. Summa intäkter för simhallsverksamheten var 2014: 8,7 miljoner kr. 2015: 8,3 miljoner kr. enligt kommunens eget bokslut. Utifrån faktiskt utfall uppgår en genomsnittlig intäkt till 8,5 miljoner kr. Med vissa justeringar, se Koch's ansökan om laglighetsprövning daterad 2016-07-11, bilaga 5, beräknas en genomsnittlig intäkt till ca 8,4 miljoner kr. Resultatberäkning 8,4 miljoner kr (intäkter) – 5,9 miljoner kr (kostnadsnivå efter driftbidrag) = = 2,5 miljoner kr per år eller ca 50 miljoner kr över avtalsperioden (20 år).

p. 3.2.5 Kommunen garanterar inte entreprenören ytterligare intäkter som denne behöver för att gå runt och entreprenören tar därmed en högst reell verksamhetsrisk i och med tjänstekoncessionsavtalet.	Kommunens slutsats är felaktig. Utan att förändra och utveckla verksamheten får Attini Hotell AB ett överskott om 2,5 miljoner kr per år, utgörande ca 20 % av verksamhetsomsättningen. Vilka verksamheter kan påräkna sådan avkastning? Attini Hotell AB övertar inte någon reell verksamhetsrisk utan har en inte oväsentlig affärsvinst att kassera hem. Utöver ett väl tilltaget driftbidrag erhåller Attini Hotell AB ett indirekt stöd genom kommunens åtaganden i hotellbygget se vidare punkten 3 nedan.
p. 3.2.6 Med hänsyn till det nyss sagda kan det inte råda någon tvekan om att avtalet faktiskt är ett tjänstekoncessionsavtal.	Med hänsyn till att Attini Hotell AB årligen förväntas inkassera hem en inte oväsentlig affärsvinst kan det inte anses att entreprenören övertagit en högst reell verksamhetsrisk. Risken har bortfallit helt och det är med nuvarande upplägg endast fråga om hur stor vinst det blir för Attini Hotell AB. Och det är det som är meningen med hela upplägget, enligt undertecknads mening, att Attini Hotell AB med ett väl kryddat simhallsavtal åtar sig att bygga ett hotell. Avtalet kan därför inte anses utgöra ett tjänstekoncessionsavtal. Verksamhetsrisken har helt bortfallit.
p. 3.2.7 sökandens påstående om en otillåten direktupphandling.....kan inte prövas inom ramen för detta mål.	Undertecknad vidhåller att kommunen gjort en otillåten direktupphandling och ska självklart prövas i detta mål.

Koncessionsdirektivet är inte tillämpligt på koncessionen (kommunens punkt 4.2)

Kommunens anförande	Koch's synpunkter
4.2.4 Enligt kommunens mening är sökandena inte ekonomiska aktörer i koncessionsdirektivets mening och ger därmed inte heller några rättigheter enligt koncessionsdirektivet.	Undertecknad har varit entreprenör och levererat varor och tjänster inom restaurangbranschen och närliggande verksamheter i över 40 år. Självklart är undertecknad ekonomisk aktör i lika stor utsträckning som Patrik Attini är det.
4.2.5 Ingen av sökandena har gjort gällande att de är leverantör av den typen av tjänster som tjänstekoncessionstilldelningen avser och omfattas därmed inte av koncessionsdirektivets skyddsintresse.	Hade undertecknad haft kännedom om att ett slutbesiktat hotell inte längre utgör villkor för avtalets bestånd hade självklart undertecknad lagt in ett anbud om att driva simhall och uppföra ett hotell.
4.2.6personer som inte är leverantörer i upphandlingsrättslig mening inte har talesrätt i upphandlingsmål.	Undertecknad är leverantör i upphandlingsrättslig mening.
4.2.7talesrätt i upphandlingsmål saknas för leverantörer som inte haft för avsikt att lämna anbud i upphandlingen.	Undertecknad hade lämnat in anbud i upphandlingen om jag vetat om de nya upphandlingsvillkoren.
4.2.8 Såvitt avser särskilt Nils Koch, som driver restaurang, har denne inte varit en potentiell leverantör i tilldelningsförfarandet, eftersom han enligt egen uppgift endast hade varit intresserad av att driva simhallen om det inte hade funnits ett därmed sammanhängande krav på att uppföra ett hotell, vilket det alltså finns.	Undertecknad har aldrig delgivit att jag inte skulle kunna tänka mig att bygga ett hotell. Det som jag primärt varit intresserad av har varit simhallsentreprenaden. Om anbudet redan i början innehållit den tillkommande klausulen innebärande att ett slutbesiktat hotell inte längre utgör villkor för avtalets bestånd hade självklart undertecknad kunna lägga in ett anbud om att både driva simhall och uppföra ett hotell. Jag har ju söner som är delaktiga i mitt företag och som är duktiga entreprenörer. Såvitt jag vet har Patrik Attini inte byggt fler hotell än undertecknad gjort.
4.2.9 Sökandena ges således inga rättigheter enligt koncessionsdirektivet.....	Struntprat.

Tjänstekoncessionsförfarandet påbörjades 3 mars 2014 (kommunens punkt 4.3)

Kommunens anförande	Koch´s synpunkter
Punkterna 4.3.1 t.o.m. 4.3.15	I punkterna 4.3.1 t.o.m. 4.3.15 (15 punkter) försöker kommunen förklara att den gjorda förändringen i koncessionsavtalet, att ett slutbesiktat hotell inte längre utgör villkor för koncessionsavtalets bestånd, inte utgör någon väsentlig villkorsändring. Kommunen lyckas inget vidare med det. Ett villkor i den ursprungliga versionen av tjänstekoncessionsavtalet var att ett hotell ska byggas före ett visst datum annars hade kommunen möjlighet att säga upp tjänstekoncessionsavtalet för simhallen. Detta villkor har ändrats till att hotellet ska vara påbörjat senast den 31 december 2017. Är hotellet inte påbörjat senast den 31 december 2017 och detta beror på orsaker som kommunen är ansvarig för, t.ex. att det inte föreligger en laga kraftvunnen detaljplan och meddelat bygglov så gäller simhallsentreprenaden och kan inte sägas upp av kommunen. Det räcker med att gräva en grop eller sätta upp en redskapsbod för ”hotellet” för att uppfylla det ändrade villkoret. Att sedan intentionen i avtalet är att ett hotell ska byggas är klart uttalat. Men det är många intentioner i affärslivet som inte kan fullföljas av olika skäl. I detta fall leder ett uteblivet hotellbygge inte till någon annan konsekvens än att Attini Hotell AB kan fortsätta att driva simhallsentreprenaden.... Villkorsförändring är självklart en stor eftergift för kommunen då hela upphandlingen har gått ut på att ragga någon som kan tänka sig att bygga ett hotell i Härnösand. Det är ingen vild gissning att tänka sig att Patrik Attini själv ställt det kravet som ett villkor för att gå in i detta tjänstekoncessionsavtal. Även undertecknad har lagt mycket stort värde på ett sådant villkor. Så pass stort värde att även undertecknad hade med all sannolikhet valt att lägga in ett anbud på entreprenaden. I den delen synes Patrik Attini och undertecknad ha samma bedömning.

	Förändringen av villkorsskrivningen enligt ovan måste anses vara en väsentlig villkorsändring i upphandlingsförutsättningarna. Ett av avtalets grundförutsättningar, att färdigställa ett hotell, har i praktiken överlåtits till Attini Hotell AB själv avgöra.

Koncessionen är offentliggjord i enlighet med EU-rätten (kommunens punkt 5)

Kommunens anförande	Koch's synpunkter
Punkterna 5.1 och 5.2	Inga ytterligare kommentarer

3. Faktorer som innebär att leverantörens risk har fallit bort

Med anledning av kommunens skrivelse vill undertecknad, utöver ovanstående kommentarer till punkterna 3-5 i kommunens skrivelse, anföra följande berörande frågan om en "betydande del" av risken har överförts från kommunen till Attini Hotell AB. Frågan är viktig då detta är ett krav för att ett tjänstekoncessionsavtal ska anses föreligga.

3.1 Kommunen överkompenserar Attini Hotell AB med driftbidraget

Attini Hotell AB erhåller ett driftbidrag om 7,2 mkr per år från kommunen (se punkten 7.1.1 i koncessionsavtalet). Som visats ovan kan leverantören, Attini Hotell AB, förväntas få ett överskott om ca 2,5 mkr per år utan att vidta någon förändring av verksamheten.

I ljuset av att det i princip är fråga om en monopolverksamhet där konkurrens inom kommunen från andra badhus kan sägas vara obefintlig, finns det inget ekonomiskt motiv för kommunen att överkompensera Attini Hotell AB med 2,5 mkr per år i 20 år.

Verksamheten måste bedömas ur intäktssynpunkt vara riskfri. Vi kommer inte att upphöra med simhallsaktiviteter. Sannolikt kommer de att öka.

Det innebär att Attini Hotell AB kan förväntas erhålla minst ett kapital om ca 50 mkr under avtalsperioden genom enbart att överta verksamheten och fortsätta den med nuvarande bemanning och inriktning.

3.2 Ändring i ansvaret för drift och underhåll

Härnösands kommun förhyr simhallen av Kommunfastigheter AB. I hyreskontraktet bifogades en gränsdragningslista för parternas resp. ansvar för drift och underhåll, se bilaga 1. Drift och underhållskostnader som enligt gränsdragningslistan kommunen skulle betala har konterats på simhallens konton, se utredning i min besvärslaga, bilaga 5. I kommunens hyreskontrakt med Attini Hotell AB har ett stort antal drift- och underhållsåtgärder som var kommunens ansvar inte förts vidare till Attini Hotell.

Enligt omgjord gränsdragningslista har kommunen övertagit i princip allt ansvar för underhållsåtgärder som kan bli kostsamma, se gränsdragningslista bilaga 2.

Ovanstående innebär att Attini Hotell AB's kostnader jämfört med kommunens tidigare kostnader som hyresgäst blir lägre.

Pronova, som biträtt undertecknad i ekonomiska analyser, bedömer det årliga överskottet till ca 2,5 miljoner kr enligt kalkyl som redovisas i bilaga 5 i undertecknats besvärslaga. Genom förändrad gränsdragningslista bör Attinis kostnader för att driva simhallen bli betydligt lägre än de kostnader som kommunen haft och som redovisats i bilaga 5 i Pronovas utredning. Pronova har inte tagit hänsyn till denna kostnadsminskning då den inte hade noterats vid detta tillfälle. Pronova uppskattar den minskade kostnaden till ca 150 000 kr per år vilket bedöms ge ett ytterligare kapitaltillskott om ca 3,0 miljoner kr under avtalsperioden, 20 år ($20 \text{ år} \times 150\,000 \text{ kr} = 3,0 \text{ miljoner kr}$).

3.3 Sannolik affärsvinst

En av anledningarna att lägga ut simhallsverksamhet är att en leverantör kan utföra tjänsten effektivare än kommunen, d.v.s. minska kostnaderna och/eller öka intäkterna. Här ligger en entreprenörs möjlighet att få en god verksamhetsvinst. I min besvärslaga, i punkten 6.2, har sannolik vinstnivå uppskattats ligga på minst ca 40 miljoner kr över avtalsperioden, 20 år.

Om hänsyn tas till denna ytterligare intjäningsförmåga måste det anses som högst sannolikt att även denna möjlighet minskar leverantörens risk.

3.4 Attini Hotell AB nyttjar Simhallen för Hotelllets gäster m.fl. utan kostnad

Enligt avtalet kan Attini Hotell AB utveckla egen verksamhet inom Anläggningen, se punkten 3.2.4. Attini Hotell AB skriver i sin utvecklingsplan, bilaga 12 till tjänstekoncessionsavtalet att *... ”Anläggningen ska vara större med ett bredare utbud än vad underlaget i Härnösand motiverar. Det ger en högre och jämnare beläggning och ökad lönsamhet, vilket ger resurser för ytterligare utveckling”*, se bif. utvecklingsplan bilaga 3.

Enligt punkten 6.2.1 i koncessionsavtalet får Attini Hotell AB behålla 100 % av intäkterna från egen verksamhet, hotell, konferensgäster m.m. Kommunen ställer således upp med hela Anläggningen för Attini Hotell ABs egen verksamhet utan att Attini Hotell AB behöver erlagga ersättning för andra gruppers nyttjande (hotellets gäster). Med ett intensivare nyttjande av Anläggningen genom att hotellets gäster får nyttja Simhallen ökar även självklart Anläggningens förslitning. Enligt ansvarsfördelningen i upprättat hyreskontrakt är det kommunen som ansvarar för allt planerat underhåll och i förekommande fall återanskaffning av uttjänt material/byggnadsdelar. Det måste anses som högst sannolikt att denna kostnadsfria förmån minskar leverantörens risk.

3.5 Kommunens uppsägning av Restaurang Koch's hyreskontrakt

Undertecknad har, inom simhallsbyggnaden, byggt upp en av Härnösands populäraste restauranger. På grund av hotellbygget och simhallsentreprenaden blev jag lurad av kommunen att skriva på ett medgivande där jag godtog att avstå från mitt bolags indirekta besittningsskydd enl. hyreslagen. Detta gjordes i september 2012. Jag hade gjort stora investeringar i restaurangen och kommunen hotade att säga upp mitt avtal för avflyttning om jag inte godtog att avstå från mitt det indirekta besittningsskyddet. Den 14 september 2016 sade kommunen upp mitt hyresavtal för avflyttning senast den 30 september 2017.

Det är sannolikt rent tekniskt korrekt gjort av kommunen men tveksamt etiskt och om det skulle hålla i en juridisk prövning då kommunen utnyttjade mitt underläge, jag greps av panik och fick en total blackout. Jag tecknade på avståendet av besittningsskyddet efter 10 minuter. Kommunen utnyttjade mitt sinness tillstånd. Konsekvensen av det beskrivna är att jag har inga rättigheter. Allt som jag har byggt upp blir värdelöst.

Avsikten med att få mig att avstå från besittningsskyddet och säga upp mina lokaler var att

- jag inte skulle få någon ersättning p.g.a uppsägningen, vilket jag annars skulle haft rätt till.
- Attini Hotell AB ska överta lokalerna och restaurangen. Restaurang Koch's har drivits upp till en lönsam och välmående verksamhet. Överskottet ligger i snitt på 300 000 kr - 400 000 kr per år. Attini Hotell AB övertar lokalerna och kan genom att fortsätta restaurangverksamheten tjäna ytterligare uppåt 8 miljoner kr över avtalsperioden utan göra några förändringar.

Kommunen skriver också i sitt yttrande till hyresnämnden (i ett ärende där jag begärt medling) att ... *"Kommunen avser nu verkställa de ursprungliga planerna för lokalen, med innebörd att lokalen ska omfattas av ett nytt hotell med restaurangverksamhet. Hyresgästen kan därför inte bli kvar i lokalen"*, se bifogad skrivelse till

Hyresnämnden från kommunen, bilaga 4 . Det kan inte bli tydligare. Kommunen har genom koncessionsavtalet agerat till förmån för Attini Hotell AB så att avtalet ska bli ännu attraktivare. Att ytterligare minska risken till att den konverteras till endast en otroligt lönande affär. Det är inget annat än ett ekonomiskt klipp.

3.6 Kommunala åtaganden på grund av Simhalls- och hotellentreprenaden

Undertecknad har i tidigare inlämnad besvärsläsa hävdade att kommunens reviderade tjänstekoncessionsavtal, som kommunfullmäktige antog den 20 juni 2016, där kravet på att uppföra hotell ändrats så att ett slutbesiktat hotell inte längre utgör villkor för avtalets bestånd, är en så grundläggande avvikelse på hur den ursprungliga upphandlingen utformades att det måste anses vara fråga om två helt olika upphandlingar. Undertecknad yrkade i inlagan att Förvaltningsrätten bl.a. av denna anledning borde upphäva kommunens beslut rörande koncessionsavtalet. Om Förvaltningsrätten menar att upphandlingen är rätt genomförd innebär detta att koncessionsavtalet handlar om ett integrerat paket med att driva simhallen på entreprenad samt ett åtagande om att bygga ett hotell. Det är så kommunen har framlagt upplägget i detta mål. Vid en bedömning av om en ”betydande del” av risken har överförts från kommunen till Attini Hotell AB måste därför även parternas resp. åtaganden vad det gäller hotellbygget analyseras.

I detaljplanehandlingarna till planerat hotellbygge vid simhallen samt tecknat markanvisningsavtal framgår att Kommunen har förbundit sig att utföra ett stort antal kostsamma åtaganden, som t.ex.

- Flyttning på golfbanan som ligger på hotelltomten.
Uppskattad kostnad: **2,0 miljoner kr.**
- Flyttning av boulevarden erfordras för att ge plats för p-platser, se nedan.

Uppskattad kostnad: **1,0 miljoner kr.**

Den av kommunen antagna detaljplanen för ett hotellbygge vid Simhallen ligger på tidigare utlagd parkmark. Kommunen har åtagit sig att som kompensation utföra strandpromenad och höja parkstandarden i området.

Uppskattad kostnad: **1,0 miljoner kr.**

- P-platser. Hotelltomten medger endast 14 p-platser. Kommunen har 140 p-platser för simhallsanläggningen som i princip alltid är fullbelagda kvällstid. Detaljplanen medger ytterligare 90 p-platser (upp till 230 p-platser). Det kommer att behövas ett stort tillskott av p-platser om hotellet kommer till stånd. Inget krav har ställts på Attini Hotell AB att anlägga och bekosta p-platser för hotellets behov. Det ansvaret faller då tillbaka på kommunen eftersom krav endast kan ställas antingen i koncessionsavtalet eller i markanvisningsavtalet och det har kommunen inte gjort.
Uppskattad kostnad: **5,0 miljoner kr.**

- Åtgärder för att eliminera luktolägenheter från kommunens pumpstation för avloppsvatten som ligger i anslutning till hotelltomten.

Uppskattad kostnad: **2,0 miljoner kr.**

- Attini Hotell AB får köpa hotelltomten av kommunen för endast 1,75 miljoner kr (med en byggrätt om ca 6000 kvm BTA ger det ett pris på ca 290 kr/kvm BTA vilket får anses vara ett extremt lågt pris för en sådan omfattande byggrätt). Som jämförelse kan tas Scandic Hotell på Skeppsbron 9 i Härnösand som har taxerats med ett markvärde med 750 kr/kvm BTA byggrätt. Applicerat på hotelltomten vid Simhallen blir det ett taxeringsvärde för tomtmarken på 6 000 kvm BTA x 750 kr/kvm BTA = 4,5 miljoner. För att få marknadsvärdenivå multipliceras med 1,33 och ett bedömt marknadsvärde fås om ca 6,0 miljoner. Det är en färdig tomt med markanläggningar och va-anslutningar. En justering görs därför med 2,0 miljoner kr. Ett marknadsvärde utifrån senast gällande fastighetstaxering 2016 ger ett bedömt marknadsvärde på ca 4,0 miljoner kr. Attini Hotell AB synes ha fått en **rabatt vid försäljning av hotelltomten med drygt 2 miljoner kr.**
- Härnösands kommun har enligt markanvisningsavtalet påtagit sig ansvaret att stå för alla detaljplanekostnader. Framtagna utredningar har varit både många och till volym omfattande, t.ex. har följande handlingar tagit fram
 - Gestaltungsprogram
 - Fotomontage
 - Miljökonsekvensbeskrivning, MKB
 - Kulturmiljöanalys
 - Behovsbedömning
 - PM Miljögeoteknik (2013)
 - Utredning geoteknik och Miljö (2016)
 - Riskbedömning för grundläggning
 - Solstudier
 - Bullerutredning

Uppskattad planläggningskostnad: **4,0 miljoner kr.**

- **Marksanering**

Enligt geotekniska undersökningar har man konstaterat att det finns föroreningar över riktvärdet för mycket känslig markanvändning, MKM. Då det inte finns något krav i markanvisningsavtalet på att Attini Hotell AB ska stå för kostnaden får antas att denna bekostas av kommunen.

Uppskattad kostnad: **2,5 miljoner kr.**

- **Flyttning av miljöstation**

Ny detaljplan för hotellbygge vid Simhallen medför att befintlig miljöstation måste anläggas i annat läge då marken i planen lagts ut som parkmark. Då det inte finns något krav i markanvisningsavtalet på att Attini Hotell AB ska stå för kostnaden får antas att denna bekostas av kommunen.

Uppskattad kostnad: **0,5 miljoner kr.**

- Ny kulvert och glasad förbindelsegång mellan hotell och simhallen.

Uppskattad kostnad: **5,0 miljoner kr.**

Totala kostnaderna för kommunen

Totala kostnaderna för kommunen enligt ovan bedöms uppgå till **ca 23,0 miljoner kr.** Därtill kommer en förmodad rabatt om **2,3 miljoner kr** för hotelltomten.

Civ. ing./lantmätare Lars-Erik Eriksson, Pronova Fastighetsanalys AB har varit undertecknad behjälplig med att bedöma kostnaderna för ovanstående förmodade kommunala åtagande. Den ideella föreningen Utveckla Härnösand har i sitt yttrande över detaljplaneförslaget efterfrågat en redovisning av kommunens åtaganden för hotellbygget men ställda frågor har inte besvarats vilket har varit mer regel än undantag i detta ärende. Kostnadsbedömningen ska inte ses som en detaljkalkyl eftersom kommunen inte lämnar ut något underlag utan mer ses som en översiktlig bedömning av de kostnader som kommunen kommer att få och som egentligen bör belasta Attini Hotell AB som exploatör för hotellbygget då alla ovan nämnda åtgärder är en konsekvens av hotellexploateringen.

Då kommunen varken har svarat på ställda frågor eller lämnat ut efterfrågade kostnader eller kalkyler, har bedömningar självklart en viss osäkerhet. Att det är fråga om totalt inte oväsentliga kostnader står utom allt tvivel. Om Förvaltningsrätten anser att ovanstående uppgifter är av intresse för riskbedömningen men att redovisad kostnadsuppskattning är för osäker för att läggas till grund för den rättsliga prövningen yrkas på att Förvaltningsrätten i första hand uppmanar kommunen att lämna ut efterfrågade uppgifter. I andra hand yrkas på att anstånd ges så att undertecknad kan ges möjlighet att genom JO få ut efterfrågat material från kommunen. Det kan inte

vara så att mygel och smussel ska få prägla detta ärende även när ärendet får en rättslig prövning.

Affärsuppgörelsen synes ha konstruerats på följande sätt för att kommunen över huvudtaget ska ha fått Attini Hotell AB intresserad av upplägget.

- A. Attini Hotell AB får ett mycket fördelaktigt koncessionsavtal för simhallsdelen; överskott på minst ca 2,5 miljoner kr per år eller 50 miljoner över avtalsperioden utan att behöva förändra någonting.
- B. Kommunen betalar alla kringkostnader till hotellbygget som inte direkt har med hotellbyggnaden och tomtanläggningar att göra. Kostnaden för detta bedöms ligga inom häradet 20-25 miljoner kr.
- C. För att ytterligare ”sockra” upplägget och därigenom medverka till att Attini Hotell AB får en ännu högre vinst än vad som bedömts under punkten A ovan har kommunen
 - ändrat gränsdragningslistan för drift och underhåll så att dessa kostnader minskar jämfört med kommunens kostnader (punkten 3.2)
 - låtit Attini Hotell AB nyttja Simhallen för Hotelllets gäster m.fl. utan kostnad (punkten 3.4)
 - sagt upp Restaurang Koch’s hyreskontrakt till förmån för att Attini Hotell AB ska bedriva samma verksamhet (punkten 3.5).

Utöver ovan beskriva verksamhetsvinster som kommunen aktivt medverkat till, för att gynna Attini Hotell AB så mycket att bolaget förmås teckna på ett avtal där det förväntas att ett hotell ska uppföras, är det högst sannolikt att Attini Hotell AB kan arbeta upp en verksamhetsvinst genom att minska kostnaderna och öka intäkterna. Kapitalvinsten har enligt punkten 3.3 ovan bedömts uppgå till 40 miljoner över avtalsperioden. Det är inget fel i att en affärsverksamhet genererar en vinst, men denna ska tas med för att bedöma vilken risk Attini Hotell AB går in i genom tecknat tjänstekoncessionsavtal.

Bedömning av intäktsrisk

Priserna för simhallsgästerna är fastlagda och Attini Hotell AB har därutöver viss frihet att höja priserna (med hänsyn till prisläget för jämförbara anläggningar). Kommunens driftbidrag på 7,2 miljoner kr är fastlagt över avtalsperioden och indexregleras. Simhallen utgör i verkligheten en monopolverksamhet då det torde vara uteslutet att en ny aktör skulle komma in på härnösandsmarknaden med en ny simhall. Simhallsverksamhet är en av samhällets grundstenar och torde vad det gäller efterfrågan inte sjunka utan det finns en stor potential till ökning som även Patrik Attini själv skriver i sin vision över framtidsutvecklingen för simhallen, se [bilaga 3](#).

Sammanfattning på bidrag och kommunala åtaganden för att ekonomiska gynna Attini Hotell AB

Koncessionsavtalet med den integrerade simhalls- och hotellkonstruktionen innebär att kommunen ger ett bidrag och bekostar ovan nämnda investeringar som en konsekvens av hotellbygget för uppåt 75 miljoner kr över avtalsperioden samt medverkar till övriga icke preciserade vinster enligt punkten C ovan. Utöver detta kan Attini Hotell AB sannolikt påräkna en verksamhetsvinst om ca 40 miljoner kr under avtalsperioden.

Sammantaget måste det vara uppenbart att det inte bara är en lukrativ affär för Attini Hotell AB utan även helt riskfri verksamhet att ta över från kommunen med erbjudna villkor.

Ovanstående punkter, A och B, ger var för sig slutsatsen att kommunen inte har överfört en ”betydande del” av risken från kommunen till Attini Hotell AB. Kommunens agerande enligt punkten C ger ett stort tillägg till Attini Hotell ABs vinst vilket ytterligare medför att kommunen har medverkat till att verksamhetsrisken bortfallit.

Eftersom de överkompenserande bidragen och åtagandena enligt ovan betalas av den upphandlande myndigheten (kommunen), som även tilldelat kontraktet i fråga till Attini Hotell AB kan det inte anses vara fråga om tjänstekoncession enligt gällande EU-rätt.

4. Efterfrågade uppgifter

Kommunen hävdar i rubr. skrivelse i punkten 3.2.2 att den budgeterade kostnaden för simhallen för 2016 uppgår till 16,3 miljoner kr och att entreprenören kommer att under avtalsperioden bära motsvarande kostnader.

Genom mitt biträde, lantmätare Lars-Erik Eriksson, har jag efterfrågat

- budgeten för 2016 uppdelad på kontogrupper
- hur stort avskrivningsbeloppet är för 2016.

Efter mycket bollande inom kommunen där både ansvarig person för ekonomi på Samhällsförvaltningen och tillväxtchefen Uno Jonsson inte medverkat till att lämna ut efterfrågade uppgifter blev Eriksson hänvisad till chefen för Samhällsförvaltningen, Thomas Jenssen, som fick det mindre angenäma uppdraget att neka till att lämna ut efterfrågade uppgifter, se mailväxling [bilaga 5](#).

Det är klart viktigt att klargöra om en förmodad avskrivningspost på 3,1 miljoner kr, ska belasta Attini Hotell AB (som kommunen utgått ifrån i sin skrivelse) eller om den kvarstår som kostnad för kommunen (som undertecknad hävdar).

Över avtalsperioden handlar det om ett kapitalvärde på över 60 miljoner i kalkylen för Attini Hotell AB.

Då uppgift står mot uppgift yrkar undertecknad därför i första hand att Förvaltningsrätten uppmanar kommunen att redovisa efterfrågade uppgifter då dessa har en helt avgörande betydelse för att bedöma om kommunen har överfört en "betydande del" av risken från kommunen till Attini Hotell AB.

I andra hand yrkas anstånd med att inkomma med kompletterande underlag. Undertecknad får då gå genom JO för att kräva att offentliga uppgifter utlämnas.

Oavsett vilket av alternativen ovan som väljs anholder undertecknad om att få kommentera utfallet av kommunens hantering i frågan. Det är viktigt då denna del inte ännu är utredd och får stor påverkan på bedömningen av om kommunen överfört en "betydande del" av risken till Attini Hotell AB.

5. Krönika

Det som ovan beskrivits och styrkts har varit en officiell hemlighet bland kommun-medborgarna men har även konstaterats av den bevakande journalistiken i Tidningen Ångermanland (TÅ). En av TÅ's ledarskribenter, Tomas Izaias Englund skrev i en ledarspalt om motståndarna mot hotellbygget som "gnällspikar". Englund fick ett svar från gnällspikarna i ett genmäle. Som replik på genmälet förklarade Englund varför kommunen handlat som dom gjort, se kopia bilaga 6. I sin replik tycker Englund att kommunen varit dålig att kommunicera varför upplägget ser ut som det gör. Englund, som har goda insikter i ärendet, förklarar att kommunen varit tvungen att "klä bruden". Det hade helt enkelt inte blivit något hotell om inte kommunen genom simhallen bidragit till att göra projektet till en intressant investering skriver Englund.

Nu åberopas inte det bifogade svaret från Englund som bevismaterial från undertecknad utan bifogas mer för att visa på det dubbelspel som kommunen för och som är allmänt känt.

Härnösand den 14 / 1 2017



Nils Koch
Hemmansvägen 109
871 53 Härnösand

Bilaga 4
1 (2)

MANNHEIMER SWARTLING

Hyresnämnden i Sundsvall

Box 415

851 06 Sundsvall

HYRESNÄMNDEN/ARRENDE- NÄMNDEN I SUNDSVALL Rotel 1	
INKOM:	2016-12-23
MÅLNR:	819-16
AKTBIL:	9

YTTRANDE

Ärende nr 819-16, rotel 1, Kochs Catering i Härnösand AB./. Härnösands kommun

Med hänvisning till hyresnämndens skrivelse, aktbilaga 8, får undertecknad i egenskap av ombud för Härnösands kommun enligt bifogade fullmakt, Bilaga, framföra följande.

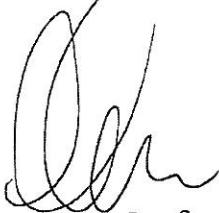
För hyresavtalet gäller av hyresnämnden godkänt avstående från det s.k. indirekta besittningsskyddet. Vidare delgavs hyresgästen uppsägningen den 14 september 2016, vilket innebär att ansökan om hyresnämndens medling inte har ingivits inom den i lag angivna tiden om två månader från uppsägningen.

Hyresgästen har allt sedan hyresavtalet tecknades varit medveten om att hyresförhållandet förväntades vara relativt kortvarigt då kommunen sedan länge haft planer för ett hotell på platsen. Efter den initiala hyrestiden om tre år stipulerade hyresavtalet därför förlängning med endast ett år i taget. Vidare förutsatte upplåtelsen att hyresgästen avstod från det s.k. indirekta besittningsskyddet. Trots att hyresavtalet var avsett att sägas upp inom kort accepterade kommunen år 2015 att den ursprungliga hyresgästen tilläts överlåta avtalet till sitt helägda bolag, den nuvarande hyresgästen. Även inför denna överlåtelse påtalade kommunen för hyresgästen att kommunen avsåg att snart säga upp avtalet. Hyresgästen har således varit väl förberedd på att hyresförhållandet ska upphöra.

Kommunen avser nu att verkställa de ursprungliga planerna för lokalen, med innebörd att lokalen ska omfattas av ett nytt hotell med restaurangverksamhet.

Hyresgästen kan därför inte kvarbli i lokalen. Hyresgästen har inte i något avseende särbehandlats eller "rödlisats" av kommunen eller dess tjänstemän och kommunen kan endast beklaga om hyresgästen uppfattar sig illa behandlad. I övrigt har kommunen inom ramen för detta ärende inte anledning att närmare kommentera vad hyresgästen anfört och ser inget skäl till fortsatt medlingsförfarande.

Stockholm den 22 december 2016



Magnus Josefsson

Tel: 08-595 061 50

Mobil: 0709-777 150

E-post: magnus.josefsson@msa.se

Bilaga: Behörighetshandlingar

info@pronovafast.se

Bitaga 5
1 (5)

Från: info@pronovafast.se
Skickat: den 24 november 2016 10:36
Till: 'Thomas Jenssen'
Ämne: VB: Budget 2016
Bifogade filer: Simhallen per sista juni 2016.xls; SBizhub C3516112410570.pdf

Hej Thomas!

Samhällsförvaltningen har varje år i vart fall den senaste 5-årsperioden som jag har material på budgeterat enl bifogad kalkylblad, alltså redovisad budgeterad kostnad på skilda kontogrupper. Det är ju så en budget läggs upp att man tittar på olika kontogrupper kostnadsutfall för senaste verksamhetsår och sedan budgeterar utifrån det en uppskattning för det kommande verksamhetsåret.

Mina frågor till dig är nu följande:

- 1/ Finns inte en sådan budget för simhallen 2016? (enl min bif kopia av kommunens redovisning för 2015).
- 2/ Om den inte finns, vilket jag starkt tvivlar på, hur kan man i så fall uppskatta en totalbudget om den inte är uppbyggd från kontogrupperna?
- 3/ Hur stor avskrivning för år 2016 har kommunen för sina investeringar i simhallen?
- 4/ Kommunens avskrivningsbelopp, hur stort det nu kan vara för 2016 och framåt kommer inte, som jag uppfattat det hela, att belasta Attini Hotell AB. Är det rätt uppfattat?

Lars-Erik Eriksson

Pronova Fastighetsanalys AB
070-345 93 36

Svar på detta mail har ej
erhållits
Lars Erik Eriksson

Från: Thomas Jenssen [mailto:thomas.jenssen@harnosand.se]
Skickat: den 24 november 2016 09:27
Till: lee@pronovafast.se
Ämne: Kostnad på kontonummer samt avskrivning enligt budget

Hej igen Lars-Erik.

Jag har nu kontrollerat med Uno Jonsson och controllers angående din fråga nedan.

Vi har ingen handling med den indelning du frågar efter och kan därför inte lämna ut något till dig.

Bifogar länken till kommunbudgeten 2016 som finns på kommunens hemsida.

<http://www.harnosand.se/download/18.65243a75152558502ad7bcc1/1453274261644/Budget+2016.pdf>

För att du ska hamna hos rätt person vid eventuell nya frågor är det mig eller vårt centraldiarium du ska vända dig till.

När du frågar om allmänna handlingar direkt hos kommunens personal kommer du, som alla andra, att hänvisas till förvaltningschef eller centraldiariet.

Därför blev jag inblandad och svarade dig igår på din fråga, helt enligt våra rutiner.

Hälsningar

Thomas Jenssen

Förvaltningschef
Samhällsförvaltningen
Härnösands kommun

Bitaga 5
2

070-340 15 09

Från: info@pronovafast.se [mailto:info@pronovafast.se]
Skickat: den 22 november 2016 21:25
Till: Christina Viklund
Ämne: VB: Budget 2016

Hej Christina!

Årskostnaden 2016 är enl bif utdrag budgeterat till 16287,9 kkr.

Skulle vilja få kostnaden uppdelad på kontogrupper.

Hur mycket uppgår avskrivning till för 2016 enl. budget?

Vänligen

Lars-Erik

Från: info@pronovafast.se [mailto:info@pronovafast.se]
Skickat: den 23 november 2016 21:32
Till: 'Uno Jonsson'
Ämne: VB: Budget 2016

Hej Uno!

Det är väldigt svårt att få ta del av kommunens uppgifter. Samhällsförvaltningens ekonomiansvarige lämnar inte ut uppgifterna.....

Jenssen, varför han nu kommer in i sammanhanget, hänvisar till dig.

Om uppgifterna inte lämnas ut har vi ingen annan råd än att begära ytterligare anstånd i Förvaltningsrätten till dess att de lämnas ut.

Med Vänliga Hälsningar

Lars-Erik Eriksson

Pronova Fastighetsanalys AB
Sälstensgränd 9
871 33 Härnösand

Tel: 0611-131 35, 070 345 93 36
lee@pronovafast.se

Från: info@pronovafast.se [mailto:info@pronovafast.se]
Skickat: den 22 november 2016 21:25

Bilaga 5
3

Till: 'christina.viklund@harnosand.se'

Ämne: VB: Budget 2016

Hej Christina!

Årskostnaden 2016 är enl bif utdrag budgeterat till 16287,9 kkr.

Skulle vilja få kostnaden uppdelad på kontogrupper.

Hur mycket uppgår avskrivning till för 2016 enl. budget?

Vänligen

Lars-Erik

Från: Christina Viklund [<mailto:christina.viklund@harnosand.se>]

Skickat: den 22 november 2016 16:56

Till: info@pronovafast.se

Kopia: Christina Norberg; Thomas Jenssen

Ämne: SV: Budget 2016

Hej!

Här kommer utfall per sista juni 2016 för simhallen samt budget för helår och för perioden sista juni enligt önskemål, resultatet är ett underskott.

Med vänlig hälsning

Christina Viklund

Controller

Härnösands kommun

Ekonomiavdelningen

Telefon: +46 (0) 611-34 81 58

Mobil: +46 (0) 70- 191 55 51

Växel: +46 (0) 611-34 80 00

Postadress:

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

www.harnosand.se

Från: info@pronovafast.se [<mailto:info@pronovafast.se>]

Skickat: den 22 november 2016 08:42

Till: Christina Viklund

Ämne: Budget 2016

Hej Christina!

Bitaga 5
9

	Arsbudget	Utfall	Budget för perioden
	Jan 16 - Mån 13 16	Jan 16 - Juni 16	Jan 16 - Juni 16
Verksamhet			
Simhall anläggning			
TERTIALRAPPORT TILL KS			
Nämndens intäkter	16287,9	7980,5	8253,4
varav tilldelade skattemedel	7522,9	3870,2	3870,2
varav bidrag	125	117,8	62,6
varav övriga intäkter	8640	3992,5	4320,6
Nämndens kostnader	-16287,9	-8824,3	-8253,4
varav personalkostnader	-5565,4	-3316,8	-2782,9
varav lokalkostnad	-6147,5	-2962,4	-3182
varav övriga kostnader	-4575	-2545,1	-2288,5
Resultat	0	-843,8	0

Litfall - Simhallen 2015

Bilaga 5
5

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen

BILAGA 4
Datum
2016-06-01

Sida
2(4)

Hyror	420	315
Bidrag bl a lönebidrag	300	250
Allmänhetens bid	1350	1400
TOTALT	7350	7530

1) Avser intäkter för skolsim åk 1-6 samt avtal för gymnasiet.

Utfallet per 2015-12-31

Budget
2015

Simhallen	Ansvär Verksamhet Konto	Budget	Accumulerat utfall
		Jan 15 - Dec 15	Jan 15 - Dec 15
Intäkter 2015-12-31			
30	Försäljningsintäkter	0,0	-7,0
31	Taxor o avgifter	-7 710,0	-7 603,4
34	Hyror o ertiden	300,0	-461,2
35	Bidrag	-125,0	-263,6
39	Interna intäkter	-7 693,2	-7 693,2
Kostnader 2015-12-31			
50	Löner arbetad tid	3 848,9	3 815,4
51	Lön ej arbetad tid	0,0	236,6
55	Kostnadsersättning	0,0	4,6
56	Soc avg utsl lag o avtal	1 648,4	1 602,6
60	Lokal- o markthyror	2 084,8	1 813,2
61	Fastighetskostn o entrep	994,0	1 286,6
62	Baksla, energi o vatten	2 657,0	2 484,8
63	Hyrakostning anläggning	70,0	35,2
64	Förbrukningsinv o -mtrl	610,0	643,0
65	Kontorsmtrl o trycksaker	35,0	40,1
66	Resor o utsvimsk o inv	100,0	367,0
66	Tele-, IT-komm o postbet	37,4	17,6
68	Kostn för transportmedel	0,0	0,6
70	Transporter o resor	0,0	20,2
71	Repräsentation	10,0	12,8
72	Annonser, reklam, info	150,0	123,4
73	Försäkringspremie o riskkost	100,0	62,3
74	Övriga främmande tjänster	165,0	186,7
76	Diverse kostnader	85,0	39,6
78	Avalknivningar	3 111,7	3 111,7
85	Finansiella kostnader	20,0	26,8
Totaler		8,8	114,4

15 927

75,726

5 16 042

elever samma goda kunskaper som tidigare generationer nådde. De politiska partierna måste ta ansvar för skolans likvärdighet. Vi ser att resultaten i matematik ökar för att staten har gjort stora insatser för att förbättra matematikundervisningens förutsättningar. Det måste partierna lära av.

Den samlade slutsatsen är att likvärdigheten i svensk

och icke-likvärdiga skolsystem.

Kraftfulla och breda insatser vidtogs för att snabbt vända resultaten, i synnerhet för elever med de tuffaste förutsättningarna. Där bland nyinvandrade elever.

Att stärka likvärdigheten och skolans kompensatoriska effekt måste nu vara vår högsta prioritet.

Lärarnas Riksförbund an-

ser att på skolnivå efter elevsammansättning ökar likvärdigheten i landet och den kompensatoriska effekten för eleverna.

Statligt huvudmannaskap för skolan:

Det trendbrott som PISA och TIMSS uppvisar tycks i stor utsträckning vara en följd av de riktade insatser som gjorts för att stärka undervisningens förutsätt-

nära och att de når ut brett till många lärare.

Staten måste fortsätta på den inslagna vägen och slutligt ta över skolans huvudmannaskap och bli lärarnas arbetsgivare.

Åsa Fahlén

Ordförande
Lärarnas Riksförbund

Åsa Elfving

Ordförande
Lärarnas Riksförbund Örnsköldsvik

manlands beräkning ut Västernorrlands län uppgår till cirka 119 000 invånare - inte som Nils-Gunnar Nilin anger, 130 000 invånare. Av dessa svarar Sunne vårdcentral för de som bor i Hälso, 25 000 personer.

Det innebär att av länets befolkning är det cirka 94 000 invånare som får sin vård vid Sollefteå-Örnsköldsviks sjukhus samt att cirka 150 000 invånare får sin vård vid Suravalls sjukhus.

Insändaren pekar vidare på att landstingets långa betaltidsberedning är relativt god när de långa medlen beräknas uppgå till 2 906 miljoner kronor år 2019.

Det som insändaren redovisar är att landstingets samlade skulder, inklusive ansvarsförbindelser (det vill säga pensionsden intjänad före 1991), cirka 2 796 miljoner kronor högre än de samlade gångarna.

Det innebär att varje medborgare har en nettoskuld som uppgår till 11 kronor och det är en konsekvens av att tidigare generationer inte har betalt för den service/verksamhet som den generationen slutat om och konsumera.

Margareta Tufv

Ekonomi
Landstinget Västernorrland

"Förolämpande kalla oss gnällspikar"

REPLIK

Svar på "Gnällspikarna förlorade", ledare 30 november. 2016

Man tror inte sina ögon när man ser Tomas Izaias Englund's ledare om hotellbygget vid simhallen i Härnösand. Du kallar rakt över alla som inte tycker som du eller din kompanjon Fred Nilsson för gnällspikar. Du förolämpar många skall du veta.

Du bör dessutom veta att många gnällspikar, i likhet med mig, inte ens bor i närheten av det blivande hotellet. De allra flesta av dessa gnällspikar har däremot invändningar mot platsen för hotellbygget och dess osedvanliga och orimliga villkor.

Alla vill ha ett nytt hotell i Härnösand, men på en

lämpligare plats och på normala affärsmässiga villkor. En fråga som jag tycker att man aldrig berör, inte du heller, är risken för att hotellet går i konkurs.

Man behöver inte vara sakkunnig för att se att nästan alla hotell utanför storstadsområden går i konkurs inom sju år (var god googla eller tala med våra kunniga konkursadvokater).

Kommunen kan inte försäkra sig mot en konkurs, utan riskerar att alla investeringar i hotellet hamnar på våra skattsedlar. Allas, inklusive icke gnällspikar.

När man ser hur kommunens ledning påtar sig kostnader (...i vissa sammanhang kallas det för muta) för att locka Attini till hotellbygget blir man stum - men

inte av beundran. Att Fred vill bygga Freds-monument över sig själv kan man förstå, utom att det sker på vår bekostnad.

Adam P

Tolv år i kommunfullmäktige

SVAR DIREKT

Jag konstaterar att en överväldigande majoritet i kommunfullmäktige ställde sig bakom planförslaget på Kanaludden. Detta efter en god demokratisk process enligt konstens alla regler, och där det finns goda möjligheter för den som har sakliga och formella invändningar att få beslutet överprövat.

Insändarskribenten har dock delvis en poäng i frågan om affärsupplägget. Om det finns någon liten detalj

att anmärka på i den här i övrigt välskött processen, är det hur kommunledningen har kommunicerat den biten till allmänheten.

Men det är också förståeligt att detta har blivit otydligt, eftersom det handlar om att man haft för avsikt att "klä bruden".

Det hade helt enkelt inte blivit något hotell om inte kommunen genom simhallen bidragit till att göra projektet till en intressant investering. Härnösands attraktivitetskraft ska varken överskattas eller underskattas i sammanhanget.

"Simhall på köpet", är ett välavvägd och elegant lösning på det lilla dilemmat.

Tomas Izaias Englund

Politisk redaktör (liberal)
för Tidningen Ångermanland

Vision

Vi ska långsiktigt bli den ledande besöksnäringens aktören i Härnösand.

Mål

Vårt mål är att driva en lönsam anläggning och SATSA AKTIVT med lika stora delar på alla fyra besökssegment, privata grupper, privata enskilda, konferensgäster och enskilda affärs-gäster (jämför Hotell Södra Berget, Hotell Lappland bland annat). Detta skiljer oss från "vanliga" anläggningar.

Härnösands kommuns långsiktiga mål är att få besökare att stanna längre, generera fler övernattningsnätter och högre konsumtion/utlägg per besökare och på så sätt bidra till Härnösands kommuns mål att kraftigt öka besöksomsättningen i Turistkronan till år 2025 med högre sysselsättning och skatteintäkter som följd. I Härnösand finns mycket att se och göra, dock saknas en naturlig turist- och mötesplats.

Detta innebär:

- Att vi ska bygga/utveckla kombinerat boende-/aktivitetsutbud centralt nära vattnet och koppla ihop/utveckla Härnösands befintliga och historiska förutsättningar med nytänkande.
- Att marknadsföra Härnösand som en besöksstad och att konceptet aktivt utnyttjar strandkanten som miljö i utemiljö.
- Att strandkanten ska andas "newport-stil" där segling, kust och småbåtshamn ska utgöra ett naturligt inslag i konceptet.
- Att simhallen ~~även~~ ska vara samhällsmedborgarnas badhus med stort igenkännande.
- Att vi ska möta gästerna med en levande scen där folk möts i foajén, ute på bryggan och bland båtarna under sommarperioden, i badet, på gymmet, i kafémiljöer, i konferensrum etcetera.
- Att konceptet ska motivera potentiella besökare från andra kommuner att motivera en resa till Härnösand och/eller motivera en omväg eller ett stopp i Härnösand.
- Att de fyra hörnstenarna/kundsegmenten i konceptet utgörs av affärsbesökare, turistbesökare under hela året, konferens-/gruppbesökare, sport- och fritidsbesökare samt privata weekendgäster.
- Att anläggningen således är betydligt mer än bara en simhall och ett hotell med restaurang. Anläggningen ska vara större med ett bredare utbud än vad underlaget i Härnösand motiverar. Det ger en högre och jämnare beläggning och ökad lönsamhet, vilket ger resurser för ytterligare utveckling. Osåld kapacitet är för "vanliga" anläggningar den enskilt största kostnadsposten. Vårt koncept innebär att denna post minimeras.

	Drift/skötsel ansvar		Underhålls- ansvar		Köpt tj.
Hiss	HKN	Hg	HKN	Hg	
Larmöverföring		X		X	X
Tillsyn		X		X	X
Årlig besiktning		X		X	X

Styr och övervakning

	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Kostnader webbhotell, fastighet	X		X		
Uppkoppling data - utrustning avs fastighet	X		X		
SÖ vvs, kyla	X		X		
SÖ vattenrening		X		X	X

Hyresgäst ansvar i
2011 års ante

Ånga

	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Ånggeneratorer dam		X	X		
Ånggeneratorer herr		X	X		
Ånggeneratorer relax		X	X		
Torra bastu 4 st inkl styren.		X	X		
Ånggeneratorer relax		X	X		
Osmoanläggning 2 st		X	X		

— 11 —
— 11 —
— 11 —

Brandlarm

	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Anläggningsskötare		X			X
Utrymningsvägar framkomlighet		X			X
Utrymningsplan		X	X		X
Utrymningsskyltar		X	X		X
Utrymningsbelysning		X	X		X
Utrymningsbeslagning		X	X		X
Brandposter	X		X		
Brandsläckare, brandfilter, släckutr storkök		X		X	X
Rökgasventilation		X	X		
Årsrevision		X			X
Avtal SOS		X			X
Avtal Räddningstjänst		X			X
Avtal larmsändare		X			X
Nödbelysning		X	X		X

Bokning och passersystem

	HKN	Hg	HV	Hg	Köpt tj.
Elslutbleck, dörröppnare		X	X		X
Grindar, skåplås, UPS, TAG, allt med bokn och passers		X	X		

VS-anläggning	Drift/skötsel ansvar		Underhålls- ansvar		Köpt tj.
	HKN	Hg	HKN	Hg	
Tillsyn värme	X		X		→ Hyresg. ansvar i 2011- års avtal X
Tillsyn varmvatten UC	X		X		
Rensning golvbrunnar		X			
Rensning av ledningar	X		X		→ III -
Traditionella blandare	X		X		
RADA / Heno blandarna		X		X	X
Avloppspumpgrop	X		X		
Legionellastyrning, Funkt och rutinkontr.		X			X

Myndighetsbesiktningar (föranstalta)	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
OVK	X		X		
Hiss	X		X		
Brandlarm		X	X		
Kyla (OBS ej rest kyla)	X		X		
Tryckkärl	X		X		

El-installation	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Ljuskällor utomhus	X		X		→ Hyresg. ansvar i 2011- års avtal X
Ljuskällor inomhus		X		X	
Datanät		X		X	
Ljudanläggning		X		X	
Miljöbelysning		X		X	X
Bassängbelysning		X		X	X

Larmanläggningar	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Brandlarm		X		X	X (Ej SBA)
Driftlarm fastighet	X		X		→ Hyresg. ansvar i 2011-års avtal
Driftlarm vattenrening		X		X	X
Trygghetslarm toaletter		X		X	X
Inbrottslarm		X		X	

Övrigt	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Telenät		X		X	
TV nät		X		X	

Luftbehandlingssystem	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Tillsyn månadskontroll	X		X		
Filterbyte / Service		X		X	X

Bilaga 2
3

(Bilaga 3)

Byggnadens inre	Drift/skötsel ansvar		Underhålls- ansvar		Köpt tj.
	HKN	Hg	HKN	Hg	
Fast inredning, vita varor		X		X	X
Microvågsugnar		X		X	X
Diskmask		X		X	X
Låssystem		X	X		
Nyckelhantering		X			X
Dörrar, partier		X	X		X hyresg. ansvar i 2011-års avtal
Inredning, textilier, utrustning		X		X	
Persienner		X		X	
Skyltar allmänt		X		X	
Städning, golvvård, renhålln.		X			
Städning driftsutrymmen kommunikations, utrymmen som ej städas av annan		X			
Tvättstuga		X			
Möbler inventarier		X		X	
Bassängredskap		X		X	
Motionsutrustning		X		X	
Upplevelseduschar		X		X	X

Vattenrening	HKN		Hg		Köpt tj.
	HKN	Hg	HKN	Hg	
Avläsning mätutr. källare		X			X
Vattenrening Källare		X			X
Vattenrening bassänger		X			
Vattenprover/analys		X			X
Reng. bassänger/system pga. oföruts. förorening, fekalier, reng medel		X			
Drift och skötsel enl DU.		X			X
Kvalitetssäkring/egenkontroll bad- vattenkvalitet bassänger		X			
Kvalitetssäkring/egenkontroll bad- vattenkvalitet källare		X			X
Kvalitetssäkring badvatten gentemot myndigheter		X			
Temperaturförändringar i bassänger		X			X
Städrutiner omkoppl. för avlopp		X			
Kemikaliehantering		X			X
Backspolning filter		X			X
Tömning/fyllning bassänger		X			X
Värme till bassänger		X			X
Rengöring/behandling bassänger		X			

Simhallen

Gränsdragningslista fastighetsskötselavtal mellan Härnösands Kommun och hyresgäst Simhallen

Hyresgäst (Hg)

Härnösands Kommun (HKN)

Hg kan köpa separat tjänst av KF (Köpt Tj)

Drift/skötsel
ansvar

Underhålls-
ansvar

Mark o tomt

	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj.
Renhållning entréer 1 meter		X			X
Sophantering		X			X
Snöröjning/sandning/saltning 1meter		X			X
Sandupptagning		X			X
Snöskottning nödutrymning		X			X (SBA)
Trädskötsel	X				
Snöröjning Relax ute		X			X
Utemöbler		X			
Motorvärmare		X	X		
Grässkötsel	X		X		
Dagvattenbrunnar	X		X		
Parkeringsgar	X		X		

(hyres. ansv. i 2011 års avt)

Byggnadens yttre

	HKN	Hg	HKN	Hg	Köpt tj
Tak, fasader, fönster		X	X		X
Takansvar rasrisk, skottning + avspärning		X			X
Takavvattning		X	X		X
Utbyte trasiga glastrutor		X		X	
Portar, entrépartier		X	X		X
Terass		X		X	
Markiser		X		X	
Fönsterputs		X			
Yttre belysning parkering	X		X		
Yttre belysning fasad och ramp		X		X	
Entréskyltar		X		X	X

Bilaga 2
1 (5)

(Bilaga 3)

Gränsdragningslista Simhallen

2016-05-24

Gränsdragningslista
mellan Lärnösunds
kommun och
Attni Hotell AB

Drift-/skötselansvar innebär ansvar för regelbunden tillsyn och skötsel och kan utföras
endera i egen regi eller genom köpta tjänster

Underhållsansvar innebär ansvar för planerat underhåll och i förekommande
fall återanskaffningsansvar. Underhållsansvar medför kostnadsansvar

Hyreavärden har ansvar för allt planerat underhåll där hyresgästen inte är ägare

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, dörrar och skyltar såsom
glaskross, klotter m.m.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar byte av ljuskällor (glödlampor) om inte annat anges

Förstagångs-
installation

Drift, reparation och
underhåll samt byte
* = Drifttillsyn enl sep
avtal

Bilaga 1
4

	HV		HG		HV		HG
Ånga							
Ånggeneratorer dam							X
Ånggeneratorer herr							X
Ånggeneratorer relax	X						X

Om ansvaret vilar på hg och hg vill att hv åtar sig ett uppdrag och hv inte kan, på grund av tid eller resurser, vilar ansvar fortfarande på hyresgästen

GP 2.7

Förstagångs-
installation

Drift, reparation och
underhåll samt byte
* = Drifttillsyn enl sep
avtal

Bilaga 1
3

	HV	HG		HV	HG
VS-anläggning					
Tillsyn värme				*	X
Tillsyn varmvatten UC				*	X
Rensning golvbrunnar					X
Rensning av ledningar					X
Legionellstyrning. Funkt och rutinkontr.					X
Spoldesinfektor					X
El-installation					
Glödlampor o lysrör utomhus	X				X
Glödlampor o lysrör inomhus	X				X
Miljöbelysning		X			X
Bassängbelysning					X
Larmanläggningar					
Brandlarm	X				X
Driftlarm fastighet	X				X
Driftlarm vattenrening					X
Trygghetslarm toaletter	X				X
Inbrottslarm		X			X
Övrigt					
Telefonväxel					X
Centralantenn					X
KabelTV & liknande					X
Passersystem					X
Nyckelsystem	X				X
Lås och stöldskyddsanordningar					
lås cylindrar, beslag, kistor, dörrstängare	X				X
Telenät		X			X
Brandposter	X				X
Brandsläckare		X			X
Styr och övervakning					
PC på plats	X			*	X
Kostnader webbhotell	X				X
Uppkoppling data - utrustning	X				X
SÖ vvs, kyla	X			*	X
Tillsyn SÖ				*	X

GP 2.7

Förstagångs-
installation

Drift, reparation och
underhåll samt byte
* = Drifttillsyn enl sep
avtal

	HV		HG		HV		HG
Byggnadens inre							
Fast inredning, vita varor	X						X
Microvågsugnar	X						X
Golvbeläggningar	X						X
Målning	X						X
Stationära lyftanordningar	X						X
Undertak	X						X
Dörrar, partier	X						X
Inredning, textilier, utrustning							X
Persienner	X						X
Utrymningsskyltar	X						X
Branddörrar och avsk partier	X						X
Nödutrustningsskyltar	X						X
Skyltar allmänt			X				X
Städning, golvvård, renhålln.							X
Städning vind o källarutrymmen, utrymmen som ej städas av annan							X
Tvättstuga	X						X
Hiss	X						X
Bassängredskap			X				X
Motionsutrustning			X				X
Upplevelseduschar	X						X
Omkoppling av brytare för städrutin	X						X
Vattenrening							
Avläsning mätutr. källare							X
Vattenprover/analys							X
Reng. bassänger/system pga. oföruts. förorening, fekalier, reng medel							X
Rengöring enl DU-bassänger							X
Kvalitetssäkring/egenkontroll bad- vattenkvalitet							X
Kvalitetssäkring badvatten gentemot myndigheter							X
Temperaturförändringar i bassänger							X
Städrutiner omkoppl. för avlopp							X
Kemikaliehantering							X
Backspolning filter							X
Tömning fyllning bassänger							X
Värme till bassänger							X
Rengöring/behandling bassänger							X

← ej med i
2016-års avtal

← ej med i 2016-
års avtal

← ej med i 2016-år
avtal

← ej med i 2016-års
avtal

Bilaga nr 3 till hyreskontrakt för fastigheten
 Kostnadsfördelning, installation, drift och underhåll

Hyresvärd (hv)
 Hyresgäst (hg)

Förstagångs-
 installation

*Bilaga 1
 (4)
 Gränsdragningslista
 i 2011-års avtal
 mellan Härnösands kommun
 och Härnösands
 Kommunfastigheter AB*

Drift, reparation och
 underhåll samt byte

* = Drifttillsyn enl sep
 avtal

HV

HG

HV

HG

Generellt

Reparationer pga åverkan eller
 onormalt slitage sammanhängande
 med hyresgästens verksamhet
 bekostas av hyresgästen.

Lokalerna förhyrs med standard
 och fast inredning i bef. skick

X

Mark o tomt

Renhållning

- se vaktm. instr.

X

Renhållning entréer

X

Sophantering

X

Snöröjning/sandning/saltning

X

Snoskottning nödutrymning

X

Flaggstång m tillbehör

X

Trädgårdsskötsel

X

Utemöbler

X

Motorvärmare

X

Parkeringsgar

X

Byggnadens yttre

Tak, fasader, fönster

X

X

Takskottning + avspärning

X

Takavvattning

X

Utbyte trasiga glasrutor

X

Portar, entrépartier, dörröppnare

X

X

Fönsterputs

X

Markiser

X

X

Yttre belysning

X

X

Terass

X

X

Entréskyltar

X

X

Q TP