



DET KONGELIGE
FORSVARSDÉPARTEMENT

Statsråden

Kontroll- og konstitusjonskomiteen
Stortinget

Tidl. ref.

Vår ref.

Dato

2013/02767-3/FD III 5/SAS

29 NOV 2013

SALG AV FORSVARSEIENDOMMER

Jeg viser til brev av 19. november 2013 fra kontroll- og konstitusjonskomiteen med spørsmål om salg av forsvarseiendommer. Svarene på spørsmålene følger nedenfor.

Hva er praksis vedrørende forkjøpsrett?

Forsvaret har praktisert forkjøpsretten til boliger etter to alternative rettigheter (såkalt prioritet 1- og prioritet 2-regel) for de forsvarsansatte. Dette følger av *Reglement for utøvelsen av Forsvarets boligvirksomhet* (heretter: boligdirektivet).

I boligdirektivet er det inntatt følgende bestemmelse under såkalt prioritet 1:

«Fast ansatt personell i Forsvaret gis tilbud om kjøp av bolig under forutsetning av at de bor i den aktuelle boligen når denne vedtas solgt som bolig. Etter fagmyndighetens vurdering, i samråd med lokalt boligråd, kan den ansatte tilbys kjøp av en bolig med tilsvarende standard i samme boområde dersom dette er den mest hensiktsmessige løsningen for Forsvaret. Boligen selges til markedspris fastsatt ved takst. Boligen klausuleres med forkjøpsrett for Forsvaret i to år ved videresalg. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende, har Forsvaret krav på å kjøpe eiendommen tilbake for opprinnelig salgssum».

Som det fremgår, omfatter denne forkjøpsretten forsvarsansatte som bebor boligen på det tidspunktet den vedtas solgt som bolig. Disse ansatte får tilbud om å kjøpe boligen til takst.

Stemmer det at forkjøpsretten har vært praktisert i strid med regelverket, og i tilfelle hvorfor har det utviklet seg en praksis i strid med regelverket?

I boligdirektivet er det også inntatt en såkalt prioritet 2-regel som lyder:

«Gjenstående ledigstilte boliger og boligtomter selges til høystbydende i det åpne marked. Fast ansatt personell i Forsvaret gis rett til å tre inn i høyeste bud. Dersom flere berettigede ønsker å tre inn i høyeste bud, avholdes ny budrunde. Tilslaget går til høystbydende. Har flere gitt høyeste bud, treffes avgjørelsen ved loddtrekning».

Dette alternativet får anvendelse når tjenestemannen som bebor boligen ikke ønsker å kjøpe boligen til takst, jf. prioritet 1 ovenfor. Som det fremgår, gis alle fast ansatte i Forsvaret rett til å tre inn i høyeste bud ved salg av boligeiendommer.

Forsvarsdepartementet (FD) forespurte i 2008 Forbruker-, administrasjons- og kirkedepartementet (FAD) som forvalter av avhendingsinstruksen om prioritet 2-regelen kunne innfortolkes under avhendingsinstruksens artikkel 3.5.

FAD konkluderte med at en slik alminnelig rett til å tre inn i høyeste bud ikke kunne innfortolkes under avhendingsinstruksen artikkel 3.5.

På bakgrunn av dette sendte departementet 9. september 2008 brev til Forsvarsstaben med instruks om at prioritet 2-regelen straks ble opphevet, og at boligdirektivet ble endret tilsvarende. Denne instruksen fra departementet ble imidlertid ikke gjennomført i boligdirektivet. Forsvarsstaben har overfor departementet beklaget at instruksen i brevet fra departementet av 9. september 2008 ikke ble gjennomført.

Departementet iverksatte ikke særskilte kontrolltiltak for å forsikre seg om at instruksen i brevet fra FD til Forsvarsstaben av 9. september 2008 faktisk ble gjennomført. Dette burde ha vært gjort.

Da saken ble kjent sørget imidlertid departementet for at den uhjemlede praksisen som har pågått siden 2008 ble stanset med umiddelbar virkning for boligsalg som startet etter 13. november 2013.

Hvilket inntektstap kan en slik praksis ha medført for staten?

Jeg vil først understreke at boligene som selges av Forsvarsbygg gjennomgående er i dårlig stand. Bestemmelsene i avhendingsinstruksen bygger på at boligene selges «as is». Departementet har i sine pålegg til Forsvarsbygg lagt vekt på dette prinsippet.

Ved salg av boliger til forsvarsansatte etter prioritet 2-regelen har tjenestemannen trådt inn i høyeste bud etter en forutgående åpen budrunde i det åpne marked. Boligen har

da fulgt en normal salgsprosess i henhold til reglene i avhendingsinstruksen og kutyme i bransjen. I utgangspunktet antar departementet at staten ikke har lidd inntektstap ved ordningen ettersom alle prosedyrer er fulgt, og ansatte i Forsvaret trer inn i det høyeste budet en privat budgiver har gitt. Hvorvidt det faktisk at forsvarsansatte har hatt denne retten har påvirket budgivningen, kan ikke besvares i ettertid.

Hva vil regjeringen foreta seg for å sikre at regelverket følges?

Mitt utgangspunkt er at forsvarssektoren, så vel ved salg av boliger som annen avhending av overflødig forsvarseiendom, følger bestemmelsene i avhendingsinstruksen.

Forsvarsbyggs forvaltning, vedlikehold og avhending av boligeiendommer er utviklet under ulike regjeringer siden Forsvarsbygg ble opprettet i 2001. Den aktuelle avhendingen av boliger i strid med departementets instruks har skjedd i perioden 2008 - 2013.

Etter at departementet 13. november 2013 sørget for at Forsvarets eget boligdirektiv ble endret ved opphevelse av retten til å tre inn i høyeste bud ved salg av boligeiendom, er ordningen brakt i samsvar med den fortolkningen av avhendingsinstruksen som FAD gjorde i 2008.

Er det andre sider ved Forsvarsbyggs forvaltning, vedlikehold og avhending av boligeiendommer som departementet mener bør forbedres eller endres for å sikre en best mulig forvaltning av statens og Forsvarets verdier på dette området?

Jeg vil understreke at departementet, gjennom sin etatsstyring, kontinuerlig følger opp alle sider ved Forsvarsbyggs virksomhet. Dette for å sikre at forvaltningen av Forsvarets eiendommer gjennomføres mest mulig rasjonelt og i tråd med departementets føringer som fremgår av de årlige iverksettelsesdirektiver.

Departementet gjennomførte i 2013 en evaluering av dagens forvaltningsmodell for eiendom, bygg og anlegg i forsvarssektoren. Hensikten var å forbedre og videreutvikle modellen. I den forbindelse er det gitt to oppdrag som særlig er knyttet til boligeiendommene:

- Forvaltning av boliger og kvarter overføres fra Forsvaret til Forsvarsbygg fra 1. januar 2015
- Forsvarsbygg er gitt i oppdrag å utrede fordeler, ulemper og konsekvenser ved å etablere bolig- og kvarterporteføljen som et eget resultatområde.

Hensikten er å bedre oppfølgingen av leieforholdet, samt å tydeliggjøre ansvarsforhold.

Med hilsen



Ine Eriksen Søreide