



# Innst. S. nr. 276

(2003-2004)

## Innstilling til Stortinget fra forsvarskomiteen

Dokument nr. 8:82 (2003-2004)

### **Innstilling fra forsvarskomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Sylvia Brustad, Marit Nybakk og Anne Helen Rui om omgjøring av salget av Østre Bolærne, slik at eiendommen fortsatt blir i offentlig eie**

Til Stortinget

#### **SAMMENDRAG**

Forslagsstillerne mener større arealer, spesielt i strandsonen, må sikres for allmennheten, og har derfor ved flere anledninger understreket at dette må tillegges stor vekt i alle sammenhenger. Forslagsstillerne er svært bekymret for at stadig større deler av strandsonen blir bygd ned, og dermed gjøres utilgjengelige for folk flest.

Et samlet storting har sluttet seg til at Forsvaret skal gjennomføre et betydelig salg av eiendommer. Det har imidlertid vært understreket fra Stortingets side at det skal tas samfunnsmessige hensyn ved salg av eiendommene. Det vises i denne sammenheng blant annet til Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004) og til Innst. S. nr. 314 (2000-2001), jf. Dokument nr. 8:52 (2000-2001) om opprettelse av et fond for bevaring av festninger og andre militærhistoriske bygninger. En enstemmig forsvarskomitee understreket behovet for å organisere forvaltningen av festninger og andre bygg av kulturhistorisk verdi som ikke lenger har noen forsvarsmessig betydning. Det var politisk enighet om at forsvarsledelsen kunne fritas for denne oppgaven, og om at målet måtte være å ta vare på de kulturhistoriske verdier til glede og nytte for allmennheten. Komiteen viste også til det arbeidet som pågår mellom Forsvaret og miljøvernmyndighetene om kartlegging og vurdering av de eiendommer som har stor betydning kulturhistorisk og/eller betydning for naturvern, samt allmennhetens muligheter til friluftsliv.

I Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004) uttaler en samlet forsvarskomitee også følgende:

"Komiteen har merket seg at Forsvarsbygg har utviklet en miljømålsetting som spenner over blant annet biologisk mangfold, friluftsliv, kulturminner, forurensing, avfall og internasjonalt miljø samarbeid. Videre at miljøaspektet vektlegges i alle prosesser knyttet til drift, bygging og avhending."

Det vises også til Innst. S. nr. 114 (2001-2002) om friluftsliv, "Ein veg til høgare livskvalitet", der et flertall i energi- og miljøkomiteen uttaler:

"Flertallet mener også at statlige eiendommer som blir solgt, for eksempel forsvarseiendommer, fyr og fyrlykter, blir vurdert som friluftsområder for allmennheten."

Det er nå kjent at stiftelsen Brunstad Conference Center AS, eid av Smiths Venner, har vunnet budrunden om Østre Bolærne, og skal få kjøpe øya for 26,5 mill. kroner. To og en halv mill. kroner mer enn Vestfold fylkeskommune, som var en av de andre budgiverne. Av de øyer, holmer og skjær som Forsvaret nå selger i dette området, er Østre Bolærne uten tvil den øya i området som har størst interesse for allmennheten og friluftsliv. Salget av Østre Bolærne, slik det nå legges opp til, ivaretar ikke disse hensynene på en god nok måte. Salget til Brunstad Conference Center AS må derfor omgjøres, slik at hele Østre Bolærne sikres som offentlig eiendom, og at hensynet til friluftsliv og allmennhetens interesser dermed reelt sikres på best mulig måte. Dette kan skje ved at Forsvaret søker å komme fram til en minnelig løsning med Smiths Venner, som innebærer at salget blir omgjort. Hvis dette ikke fører fram, må ekspropriasjon vurderes.

På denne bakgrunn fremmer forlagsstillerne følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen ta initiativ til at salget av Østre Bolærne blir omgjort, slik at eiendommen blir i

offentlig eie. Dette bør gjøres ved å forsøke å komme fram til en minnelig løsning med Brunstad Conference Center AS. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må ekspropriasjon søkes gjennomført."

### KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Gunnar Halvorsen, lederen Marit Nybakk og Rita Tveiten, fra Høyre, Bjørn Hernæs og Åge Konradsen, fra Fremskrittspartiet, Per Roar Bredvold og Per Ove Width, fra Sosialistisk Venstreparti, Kjetil Bjørklund, fra Kristelig Folkeparti, Åse Wisløff Nilssen og fra Senterpartiet, Marit Arnstad, viser til brev fra forsvarsministeren datert 14. juni 2004 vedrørende Stortingets behandling av Dokument nr. 8:82 (2003-2004) som er vedlagt innstillingen.

Komiteen viser til at Bolærne er et område med en lang historie. De tre Bolærne-øyene har hatt fastboende siden 1500-tallet. Flere steinbrudd ble etablert på øyene med blant annet leveranser til slottet i Oslo. I 1916 ble Bolærne ekspropriet fra grevskapet Jarlsberg og har siden vært i Forsvarets eie. Under andre verdenskrig ble fortet brukt av tyskerne og bygningsmessig opprustet. Fra 1945 til 2001 har Østre Bolærne vært en del av kystbefestningen. Nylig ble Østre Bolærne solgt for 26,5 mill. kroner.

Bolærne befinner seg ytterst i Nøtterøyskjærgården i et av landets mest populære båtutfartsområder. Dette i kombinasjon med øyas plassering i nærheten av Oslo, sentrale byer i Vestfold samt Østfold, gjør Østre Bolærne til et meget attraktivt friluftsområde for båtbrukere.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, er enig med forslagsstillerne i at større arealer, spesielt i strandsonen, må sikres for allmennheten.

Komiteen mener allemannsretten er den viktigste bærebjelken for at alle skal kunne utøve et aktivt friluftsliv. I forbindelse med avhending av Forsvarets overflødige eiendommer viser komiteen til Innst. S. nr. 234 (2003-2004), jf. St.prp. nr. 42 (2003-2004), der en samlet komité uttaler:

"Komiteen vil vise til viktigheten av at Forsvarets avhending av eiendommer skjer i samsvar med gjeldende lovgivning og retningslinjer, og vil spesielt vise til hensynet til friluftsliv og betydningen av reglene knyttet til allemannsretten i denne forbindelse."

Når det gjelder retningslinjer for avhending av Forsvarets eiendommer, viser komiteen til fullmakt fra Stortinget til å selge eiendommer Forsvaret ikke lenger har behov for til markedspris i Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004) vedtak X 2.a, jf. St.prp. nr. 1 (2003-2004), hvor det heter:

"Forsvarsdepartementet i 2004 kan:  
Avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris."

Komiteen viser videre til at gjennomføringen av salg av fast eiendom skjer i henhold til fremgangsmåte fastsatt ved kongelig resolusjon av 19. desember 1997, "Avhendingsinstruksen". Avhendingsinstruksen definerer markedspris som den høyeste pris markedet er villig til å betale, det vil si høyeste bud. Før Forsvarets faste eiendommer blir utlyst på det åpne marked, skal andre mulige statlige interessenter tilbys overtakelse til takst.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har merket seg at det er inngått en for staten bindende avtale om salg av eiendommen Østre Bolærne til Brunstad Conference Center AS (BCC), som var høyeste budgiver med et bud på 26,5 mill. kroner. Disse medlemmer er kjent med at Nøtterøy kommune er gitt anledning til å ivareta allmennhetens interesser på Østre Bolærne, og sørge for at kjøperen overholder de heftelser som hviler på eiendommen.

Komiteen viser til at Forsvaret i Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004), jf. St.prp. nr. 1 (2003-2004), for 2004 ble pålagt å skaffe nettoinntekter for salg av Forsvarets eiendommer, bygg og anlegg for 130 mill. kroner. I forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett (RNB), Innst. S. nr. 250 (2003-2004), jf. St.prp. nr. 63 (2003-2004), er Forsvaret gjennom budsjettavtalen mellom Regjeringen og Arbeiderpartiet pålagt ytterligere salg i 2004 med nettoinntekt på 165 mill. kroner innen dette årets utgang. Dette medfører at Stortinget har pålagt at salg av forsvarseiendommer skal gi en nettoinntekt på til sammen 295 mill. kroner.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at i de aller fleste tilfeller er det ikke noen konflikt mellom allmennhetens ønske om fri ferdsel og vernet om grunneiers eiendomsrett. Grunneieren har på sin side et ansvar for at det ikke legges hindringer i veien for den frie ferdsel. Både grunneiere og allmennheten har felles ansvar for å motvirke konflikter. I tilfellet Østre Bolærne er det lagt inn en rekke heftelser på kjøpers bruk av eiendommen, for å sikre at allmennhetens terskel for å bruke naturen blir så lav som mulig.

Disse medlemmer mener salget av Bolærne er gjennomført i henhold til Stortingets retningslinjer for salg av Forsvarets eiendommer.

Gjennom høringer 14. juni 2004 ble komiteen gjort kjent med at det pågår positive samtaler mellom kjøper og Nøtterøy kommune og mellom kjøper og Vestfold fylkeskommune. Komiteen mener det må legges betydelig vekt på disse pågående prosessene. Komiteen har i denne forbindelse merket seg at kjøper, Brunstad Conference Center AS (BCC), har frembydd å overføre friarealene på Østre Bolærne vederlagsfritt til Nøtterøy kommune. Komiteen har også merket seg at det pågår en dialog mellom BCC og Vestfold fylkeskommune.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti mener allmennhetens interesser kan ivaretas uavhengig av om Østre Bolærne er i privat eller offentlig eierskap. Disse medlemmer vil likevel peke på at det er positivt dersom ulike interessenter kan finne gode løsninger sammen.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, er svært bekymret for at stadig større deler av strandsonen blir bygd ned, og dermed gjøres utilgjengelig for allmennheten. Spesielt er dette et stort problem i Oslofjorden og befolkningstette områder. Flertallet viser til at et samlet storting tidligere har sluttet seg til at Forsvaret skal gjennomføre et betydelig salg av eiendommer. Flertallet vil i den forbindelse vise til St.prp. nr. 45 (2000-2001) hvor det under kapittel 6.4.2 står:

"Den fastlagte instruks for avhending av fast eiendom tilhørende staten, skal som hovedprinsipp følges. Enkelte spesielle forhold må tas i betraktning. En del eiendommer er av stor betydning kulturhistorisk og/eller for naturvern og allmennhetens muligheter til friluftsliv. Forsvaret samarbeider med miljøvernmyndighetene om kartlegging og vurdering av slike verdier, og har nylig utarbeidet en egen landsverneplan for kulturminner."

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser videre til at det står:

"Avvik fra avhendingsinstruksens bestemmelser bør imidlertid bare foretas etter en nærmere vurdering i særskilt sterkt berørte lokalsamfunn eller i spesielle tilfeller."

Dette flertallet mener at Østre Bolærne er av stor betydning for allmennhetens muligheter til friluftsliv, og følgelig er et spesielt tilfelle.

Dette flertallet viser videre til Budsjett-innst. S. nr. 2 (2003-2004) vedtak nr. X, 2 hvor det står:

"Kongen i 2004 kan avhende statlig eiendom til lavere pris enn markedspris der særlige hensyn tilsier det."

Dette flertallet viser til at Forsvaret skal selge en lang rekke eiendommer, og at flere av disse er av stor interesse for allmennheten til friluftsmål. Dette flertallet viser til Innst. S. nr. 314 (2000-2001) jf. Dokument nr. 8:52 (2000-2001) om opprettelse av et fond for bevaring av festninger og andre militærhistoriske bygninger:

"Komiteen viser til St.prp. nr. 45 (2000-2001) Omleggingen av Forsvaret i perioden 2002-2005 hvor det i pkt. 6.4.2 redegjøres for forvaltning av eiendommer, bygg og anlegg. Det vises særskilt til at det for tiden pågår et samarbeid mellom Forsvaret og miljøvernmyndighetene om kartlegging og vurdering av de eiendommer som har stor betydning kulturhistorisk og/eller for naturvern og allmennhetens muligheter til friluftsliv og at det nylig er utarbeidet en landvernplan for kulturminner."

Komiteen etterlyser resultatene av denne kartleggingen og ber om at denne ferdigstilles snarest, og at allmennhetens interesser gis betydelig vekt. Komiteen ber derfor Regjeringen snarest foreta en totalgjennomgang av Forsvarets eiendommer som er aktuelle for salg, og en vurdering av hvilke eiendommer som er interessante med tanke på allemannsretten, friluftsliv og/eller av kulturhistoriske årsaker. Komiteen ber videre om at det utarbeides en plan for hvordan eiendommene som er av størst interesse for allmennheten kan forbli i offentlig eie. Komiteen vil også be Regjeringen foreta en gjennomgang av retningslinjene for salg av (forsvars)eiendommer som skal avhendes, slik at det er klare retningslinjer ved fremtidig salg.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen klargjøre retningslinjene for salg av Forsvarets eiendommer slik at hensynet til allemannsretten, friluftsliv, kulturhistoriske verdier, lokale og regionale myndigheter blir klarere."

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, vil understreke at behovet for tilgjengelige kystområder for allmennheten i denne delen av landet er ubestridelig. Ettersom priser på strandeiendommer gjør dem utilgjengelige for folk flest, velger stadig flere fritidsbåter som et alternativ. Vestfold er et av fylkene med flest antall registrerte båter, et antall som er kraftig økende. Vestfold har også besøkende med båt fra alle kystfylkene på Østlandet gjennom hele sommersesongen.

I prospektet for salget av Østre Bolærne la Forsvarsbyggs Skifte Eiendom AS til grunn at 2/3 av områdene skulle gjøres tilgjengelig som friluftsområde for allmennheten. Bakgrunnen for dette var at det er sterke allmenne interesser, både hos båtfolket og befolkningen i Vestfold, for bruk av disse områdene.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, peker imidlertid på at allmennhetens mulighet til tilgang til friluftsområdene på Østre Bolærne ikke blir reelt og godt nok ivarettatt hvis private får overta slik det legges opp til. Dette flertallet viser videre til at Vestfold Fylkeskommune bød 24 mill. kroner, som var 10 mill. kroner mer enn både verditakst og prisantydningen Skifte Eiendom AS la til grunn i prospektet. Dette tilbudet foreslo næringsvirksomhet som ville inkludere videreopplæring, leirskoler, kulturskoler mv. Etter dette flertallets mening ville dette være virksomheter som ville øke bruksmulighetene for den lokale befolkningen, samt sikre allmennhetens adgang til friluftsområdene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet konstaterer at i hovedsak har Skifte Eiendom fulgt de vedtatte retningslinjer for avhending av forsvarseiendommer i den måten de har avhendet Østre Bolærne på. Disse retningslinjer har særlig regjeringspartiene og Arbeiderpartiet ansvaret for gjennom sitt

forsvarsforlik som ble saldert ved å inntektsføre høye beløp ved salg av eiendom. Når stortingsflertallet bevilger for lite midler til Forsvaret over forsvarsbudsjettet, har disse medlemmer akseptert salg til høystbydende for å sikre Forsvaret mest mulig midler. Dette systemet med å saldere budsjetter ved salg av eiendom er imidlertid meget uheldig, og disse medlemmer stiller seg noe undrende til anklagene og kritikken ved salget av Østre Bolærne når det siste forliket om revidert nasjonalbudsjett mellom regjeringspartiene og Arbeiderpartiet pålegger et ytterligere salg av forsvarseiendommer på 50 mill. kroner.

Disse medlemmer er nå opptatt av å legge større vekt på de allmenntilgode kriterier ved avhendelser av Forsvarets eiendommer, enn hva som er beskrevet i dagens avhendingsinstruks. Disse medlemmer mener det er viktig at Forsvaret beholder en god kontakt med lokalmiljøene hvor Forsvaret har og har hatt aktivitet, Forsvaret er godt tjent med at nærmiljøet og allmennheten generelt føler at Forsvaret bidrar til en styrking av lokalsamfunnene. Disse medlemmer vil understreke at kommuner og fylkeskommuner har begrensede midler i forhold til å sikre seg interessante eiendommer fra Forsvaret når disse må kjøpes til markedspris eller takst. Disse medlemmer er av den oppfatning at sterke lokale interesser må ivaretas i størst mulig grad ved avhendelse av Forsvarets eiendommer. Det kan konstateres at for befolkningen virker det merkelig at når en offentlig myndighet har en eiendom som den ikke trenger mens en annen offentlig myndighet har et meget viktig formål eiendommen kan benyttes til, men dårlig råd, så er det altså ikke mulig å bare overføre eiendommen fra den avhendende myndighet til trengende. Det er jo skattebetalerne som har betalt for eiendommen, og når den kan benyttes til et fornuftig samfunnsmessig formål er det nåværende avhendingsystem en hindring for sunn fornuft, nemlig gratis overføring av eiendom mellom offentlige myndigheter. Slik disse medlemmer ser det, bør det derfor vedtas nye retningslinjer slik at Forsvaret ikke mottar salgsinntektene for eiendommer som avhendes av Skifte Eiendom fordi Forsvaret fullfinansieres over statsbudsjettet uavhengig av salgsinntekter fra eiendommer som er overført til Skifte Eiendom.

Disse medlemmer vil også påpeke de problemer mange lokalsamfunn møter når forsvarsvirksomhet avvikles, og derfor er det også rimelig at disse kan gis en form for kompensasjon gjennom eiendomsoverføring så lenge disse kan benyttes til samfunnsgagnlige offentlige formål. Når Skifte Eiendom og overordnede myndigheter fatter vedtak om gratis overføring av eiendom for et bestemt formål, er det viktig at overdragelse klausuleres for dette formål slik at eiendommen føres tilbake hvis dette formålet opphører. Det bør ikke være mulig å få en eiendom som selges videre til andre etter noen få år. Når det er slik at offentlige myndigheter av og til må kjøpe områder for å legge disse ut til bruk for allmennheten, er det meningsløst at ikke overflødige forsvarseiendommer ved kysten kan benyttes til friarealer for allmennheten når eiendommene egner seg for

det uten at kommuneskattebetalere må betale for eiendommen en gang til etter at de allerede har betalt som statskatte- og avgiftsbetalere. Disse medlemmer vil derfor fremme forslag om nye retningslinjer for avhendig av forsvarseiendommer.

Disse medlemmer har med bakgrunn i den senere tids utvikling i saken om avhendelse av Østre Bolærne, ført samtaler med kjøperen for å undersøke mulighetene for å bidra til at saken kan løses på en minnelig måte både for Brunstad Conference Center A/S og andre impliserte. Den meget gledelige holdning som Brunstad Conference Senter A/S viste i høringen ved å lansere fire modeller for en slik avtale hvor øya kunne overtas av en offentlig myndighet, bør nå benyttes. Disse medlemmer erkjenner at kjøperen vil legge vekt på et vedtak i nasjonalforsamlingen med føringer, og disse medlemmer vil uttrykke tilfredshet med at en samlet komité står bak et slikt vedtak.

Disse medlemmer fremmer i tillegg disse forslag:

"Regjeringen gis fullmakt til å benytte salgssummen på 26,5 mill. kroner av Østre Bolærne i forbindelse med forhandlingene om en avtale som tilbakefører øya til det offentlige."

"Stortingets vedtak om prinsipper for avhending av overflødige forsvarseiendommer oppheves og erstattes med følgende retningslinjer:

- Forsvarsbudsjettets utgifter dekkes hovedsakelig av bevilgninger i statsbudsjettet og mindre naturlige inntekter. Forsvarseiendommer som overflødiggjøres overføres til Skifte Eiendom for avhending.
- Når forsvarseiendommer skal avhendes, undersøkes og vurderes først muligheten for at eiendommen kan benyttes til fornuftige og vanlige samfunnsformål i offentlig regi eller ansvar av andre statlige etater, fylkeskommuner og kommuner. Hvis så ansees å være tilfellet overføres eiendommen vederlagsfritt til vedkommende offentlige myndighet klausulert for det formål som er begrunnet for vedtaket.
- Når det ikke foreligger aktverdige samfunnsgagnlige formål å benytte eiendommen til, selges den til høystbydende til inntekt for statskassen."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet har merket seg instruks om avhending av statlig eiendom mv. (avhendingsinstruksen) kapittel 1.3, som lyder:

"Ved overføring av fast eiendom til, fra eller mellom institusjoner innenfor statens forretningsdrift skal det betales vederlag. Vederlaget skal fastsettes til markedspris basert på verditakst. Ved overføring mellom statsinstitusjoner utenfor statens forretningsdrift skal det ikke betales vederlag. Eiendommen skal likevel takseres ved overføringen."

Siden Forsvarsbygg er organisert som en del av statens forretningsdrift, er det altså ikke mulig å overføre de av Forsvarets eiendommer som skal avhendes til andre statsinstitusjoner uten vederlag. Disse medlemmer mener at denne avgrensningen må oppheves for Forsvarets eiendommer, slik at overføring mellom statsinstitusjoner kan skje vederlagsfritt.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gjøre avhendingsinstruksens kapittel 1.3. om vederlagsfrie overføringer mellom statsinstitusjoner gjeldende for avhendingen av Forsvarets eiendommer."

### **FORSLAG FRA MINDRETALL**

#### **Forslag fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet:**

##### *Forslag 1*

Stortinget ber Regjeringen gjøre avhendingsinstruksens kapittel 1.3. om vederlagsfrie overføringer mellom statsinstitusjoner gjeldende for avhendingen av Forsvarets eiendommer.

#### **Forslag fra Fremskrittspartiet:**

##### *Forslag 2*

Regjeringen gis fullmakt til å benytte salgssummen på 26,5 mill kroner av Østre Bolærne i forbindelse med forhandlingene om en avtale som tilbakefører øya til det offentlige.

##### *Forslag 3*

Stortingets vedtak om prinsipper for avhending av overflødige forsvarseiendommer oppheves og erstattes med følgende retningslinjer:

- Forsvarsbudsjettets utgifter dekkes hovedsakelig av bevilgninger i statsbudsjettet og mindre naturlige inntekter. Forsvarseiendommer som overflødiggjøres overføres til Skifte Eiendom for avhending.
- Når forsvarseiendommer skal avhendes, undersøkes og vurderes først muligheten for at eiendommen kan benyttes til fornuftige og vanlige samfunnsformål i offentlig regi eller ansvar av andre statlige etater, fylkeskommuner og kommuner. Hvis så ansees å være tilfellet overføres eiendom-

men vederlagsfritt til vedkommende offentlige myndighet klausulert for det formål som er begrunnsel for vedtaket.

- Når det ikke foreligger aktverdige samfunnsgagnlige formål å benytte eiendommen til, selges den til høystbydende til inntekt for statskassen.

### **KOMITEENS TILRÅDING**

Komiteen viser til dokumentet og det som står foran og rår Stortinget til å til å gjøre slikt

vedtak:

#### I

Stortinget ber Regjeringen om å sikre at forhandlinger mellom kjøper av Østre Bolærne, Brunstad Conference Senter A/S og Vestfold fylkeskommune og Nøtterøy kommune finner sted, og at Regjeringen bidrar til at partene kommer frem til en minnelig avtale, som for eksempel makeskifte, som sikrer at Østre Bolærne blir i offentlig eie, og blir benyttet til samfunnsnyttige formål, samt sikrer allmennheten fullverdig og fri adgang.

#### II

Stortinget ber Regjeringen foreta en gjennomgang av statens eiendommer som skal avhendes, spesielt med tanke på hvilke eiendommer som er interessante i forhold til allmennhetens muligheter til friluftsliv og/eller kulturhistorie, og utarbeider en plan for hvordan allemannsretten og/eller vern av slike eiendommer best ivaretas.

#### III

Stortinget ber Regjeringen klargjøre retningslinjene for salg av Forsvarets eiendommer slik at forholdet og hensynet til allemannsretten, friluftsliv, kulturhistoriske verdier, lokale og regionale myndigheter blir klare.

#### IV

Dokument nr. 8:82 (2003-2004) - forslag fra stortingsrepresentantene Sylvia Brustad, Marit Nybakk og Anne Helen Rui om omgjøring av salget av Østre Bolærne, slik at eiendommen fortsatt blir i offentlig eie - vedlegges protokollen.

Oslo, i forsvarskomiteen, den 15. juni 2004

**Marit Nybakk**  
leder

**Bjørn Hernæs**  
ordfører

## Vedlegg

### Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til forsvarskomiteen, datert 14. juni 2004

#### Dokument nr. 8: 82 (2003-2004) - Om omgjøring av Forsvarets salg av Østre Bolærne

Jeg viser til brev av 10. juni 2004 hvor forsvarskomiteen ber om Forsvarsdepartementets synspunkter på det foreliggende forslag om å omgjøre Forsvaret salg av Østre Bolærne fra stortingsrepresentantene Sylvia Brustad, Marit Nybakk og Ann Helen Rui.

Jeg vil innledningsvis understreke at allmennhetens tilgang til friluftarealer har vært et hovedmål ved avvikling av Forsvarets aktivitet på Bolærne. 2 600 mål eiendom, på til sammen 45 øyer, holmer og skjær, blir gjennom denne avhendingen gjort tilgjengelig for allmennheten. Disse har tidligere vært forbeholdt Forsvarets bruk, med adgang forbudt for andre. Eiendommen Østre Bolærne, er solgt i henhold til Statens avhendingsinstruks. Bruk av denne øya er likevel sikret for allmennheten.

Alt salg av statens faste eiendommer skjer i henhold til fullmakt fra Stortinget, jf. Grunnlovens § 19. I inneværende budsjettperiode er Forsvarsdepartementet gitt fullmakt til å selge eiendommer Forsvaret ikke lenger har behov for til markedspris, jf. Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004) romertallsvedtak X 2.a for budsjettet 2004 hvor det heter: *"Forsvarsdepartementet i 2004 kan: a) Avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris."*

Gjennomføringen av salg av fast eiendom skjer i henhold til fremgangsmåte fastsatt ved kongelig resolusjon av 19. desember 1997 "Avhendingsinstruksen". Rammen for prosessen følger av instruksens pkt. 3.1, hvor det heter *"Avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultat for staten"*. Avhendingsinstruksen definerer markedspris som den høyeste pris markedet er villig til å betale, det vil si høyeste bud. Forslag om avhending som gave eller til underpris skal forelegges Finansdepartementet før det fremmes for Stortinget. Når Forsvaret utlyser fast eiendom til salg, er man som hovedregel bundet til å akseptere det høyeste bud som oppfyller salgsvilkårene. Denne regel kan bare fravikes dersom det vil være økonomisk mer fordelaktig totalt sett for staten å avhende til en annen.

Før Forsvarets faste eiendommer blir utlyst på det åpne marked, skal andre departementer, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg forespørres om det er *statlig* behov for eiendommen. For Østre Bolærnes vedkommende ble slik forespørsel sendt ut 6. januar 2004 uten at det meldte seg noen statlige interessenter. Hadde en statlig interessent meldt seg, ville overføring av fast eiendom innenfor statens foretningsdrift ha skjedd ved at det ble betalt vederlag tilsvarende takst, som for Østre Bolærne er 14 mill. kroner.

*Kommunale og fylkeskommunale institusjoner* omfattes imidlertid ikke av en slik regel om statlig forkjøpsrett, og må konkurrere om eiendommen på samme vilkår som øvrige kjøpere, herunder gi bud på vanlig måte når eiendommen utlyses til salg. Skifte Eiendom er imidlertid av Forsvarsdepartementet gitt

anledning til å gjennomføre direktosalg av fasteiendom til vedkommende kommune til takst der dette er hensiktsmessig. Når eiendommer skal avhendes som følge av at Forsvaret omstiller sin virksomhet, er det ønskelig å finne frem til gode etterbruksløsninger i samarbeid med kommunale myndigheter (reguleringsmyndighet). I enkelte tilfeller utvikler dette samarbeidet seg til et konkret ønske fra kommunen om å kjøpe en eiendom. Dersom Forsvarsbygg anser et slikt salg for hensiktsmessig, kan salg skje direkte til kommunen. Det er en forutsetning for et slikt salg (direkte salg) at salgspriisen ikke er lavere enn verditakst basert på markedspris (jf. avhendingsinstruksen).

Etter å ha vurdert eiendommens potensial som friluftsområde, ble Nøtterøy kommune gitt et slikt tilbud, men kommunen valgte å takke nei.

Derimot har Nøtterøy kommune fått tilsagn på i sin helhet å overta de øvrige deler av Bolærne som Forsvaret avhender. Kommunen overtar til sammen 2 010 dekar, blant annet Mellom Bolærne som er en øy på 1 100 dekar. Nøtterøy kommune overtar med andre ord store og flotte friluftsområder, som i likhet med Østre Bolærne er sikret for allmennheten gjennom avtale med Forsvaret.

Østre Bolærne er på 590 dekar. Skifte Eiendom, som på vegne av Forsvarsdepartementet forestår salget, har gjennom hele salgsprosessen hatt som forutsetning at allmennhetens interesser i området skal sikres. *To tredjedeler av Østre Bolærne, herunder hele strandlinjen, vil være tilgjengelig for allmennheten 24 timer i døgnet 365 dager i året.* Nøtterøy kommune har i tillegg foreslått at ca. 90 dekar på Østre Bolærne vernes for fremtiden som *naturreservat og kulturlandskap* grunnet verneverdig vegetasjon. Således vil de virkelige verdifulle friluftsområdene på øya bli sikret til glede for regionens befolkning.

Den resterende tredjedelen på Østre Bolærne er i hovedsak område med *bygningssmasse*, som også skal tilrettelegges for et *mangfoldig aktivitetstilbud åpent for publikum*. Det er videre stilt krav om at *marinaområdet skal tilrettelegges for og inkludere et tilbud for allmennheten*. Et bolighus er vernet i henhold til riksantikvarens vedtak. Verneklausul vil bli tinglyst som en heftelse på eiendommen, og vernet må respekteres og videreføres av kjøperen. I tillegg vil friluftsområdet også få en vernestatus gjennom en regulering til *"militærhistorisk kulturlandskap"* som underformål. Dette innebærer at tidligere forsvarsinstallasjoner skal tas vare på for ettertiden som en del av landskapet.

Etter at budrunden ble avsluttet, ble det 28. mai 2004 inngått avtale om salg av eiendommen til Brunstad Conference Center AS (BCC) som var høyeste budgiver med et bud på 26,5 mill. kroner. Nest høyeste bud hadde Bolærne Utvikling AS u.s. med 25,1 mill. kroner. Vestfold fylkeskommune hadde gitt det tredje høyeste bud på 24 mill. kroner. Budrunden ble avsluttet fredag 28. mai, etter en lengre prosess, jf. at forespør-

sel ble sendt til statlige interessenter 6. januar 2004. Samme dag mottok Forsvarsdepartementet skriftlig spørsmål frå stortingsrepresentant Ann Helen Rui fra Arbeiderpartiet om salget.

I avtalen med BCC er det knyttet flere betingelser som regulerer og sikrer allmennhetens ferdsel. Nøtterøy kommune skal være den som ivaretar allmennhetens tilgjengelighet til øya, og sørge for at kjøperen overholder de heftelser som hviler på eiendommen.

Forsvaret har disponert øyene i Bolærne siden 1916. Området har derfor vært uten adgang for allmennheten siden den gang. Det er derfor en stor glede for meg at et område på til sammen 2 600 dekar åpnes for allmennheten, ved at Nøtterøy kommune blir eier av størsteparten av området (2 010 dekar), mens BCC overtar Østre Bolærne (590 dekar).

I og med at det er inngått en for staten bindende avtale om salg av eiendommen Østre Bolærne til BCC, vil et krav om omgjøring av salget medføre avtalerettslige konsekvenser for Forsvaret med påfølgende mulige erstatningskrav for ikke-oppfyllelse av avtalen. For det andre vil et avtalebrudd medføre at Forsvaret generelt mister nødvendig tiltro i markedet som en seriøs aktør. I tillegg vil det innvirke på muligheten for å nå de inntektsmål som Stortinget har satt for Forsvarets salg av eiendommer i inneværende budsjettperiode.

Forsvaret ble i Budsjett-innst. S. nr. 7 (2003-2004), gjennom budsjettforlik mellom regjeringen og Arbeiderpartiet, for 2004 pålagt å skaffe nettoinntekter for salg av Forsvarets eiendommer, bygg og anlegg for 130 mill. kroner. Ved behandling av samme budsjettinnstilling ble vedtaket om salg til markedspris fattet.

I forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett (RNB), jf. Innst. S. nr. 250 (2003-2004), er Forsvaret gjennom budsjettavtalen mellom regjeringen og Arbeiderpartiet pålagt ytterligere salg i 2004 med nettoinntekt på hele 165 mill. kroner innen dette årets utgang. Dette er 50 mill. kroner mer enn det regjeringen foreslo i RNB, jf. Stprp. nr. 63 (2003-2004) *Om tilleggsbevilgninger og omprioriteringer i statsbudsjettet medregnet folketrygden 2004*. Disse til sammen 295 mill. kroner skal finansiere Forsvarets egne investeringer. Det er derfor avgjørende for Forsvarets budsjettbalanse at vedtatt avhendingspolitikk gjennomføres.

Forsvaret har ingen hjemmel i lovverket til å gjennomføre ekspropriasjon til annet enn "forsvarsformål". En ekspropriasjon av Østre Bolærne må eventuelt gjennomføres av andre offentlige instanser som kan ha nødvendig hjemmel til å ekspropriere BCCs rettigheter etter kontrakten med Forsvaret.

### **Konklusjon**

Etter mitt skjønn har salgsprosessen ivaretatt allmennhetens muligheter til å utnytte dette attraktive området til rekreasjon. Salget har også ivaretatt statens interesser som selger av bygningsmassen. Det er fra Forsvarets side stilt meget strenge krav på allmennhetens vegne. Disse kravene har kjøper uforbeholdent signalisert vil etterkommes. I det tenkte tilfellet at kjøper ikke skulle overholde forpliktelsene i forhold til allmennheten vil tinglyste klausuler være basis for tvangsgrunnlag som kan brukes av Nøtterøy kommune, idet Forsvaret har gitt Nøtterøy kommune anledning til å ivareta allmennhetens interesser på Østre Bolærne.

