



Innst. S. nr. 275

(2004-2005)

**Innstilling til Stortinget
fra kontroll- og konstitusjonskomiteen**

Dokument nr. 3:7 (2004-2005)

**Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om
Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon**

Referat fra åpen høring. Se vedlegg 10

Beriktiget



Innst. S. nr. 275

(2004-2005)

Innstilling til Stortinget fra kontroll- og konstitusjonskomiteen

Dokument nr. 3:7 (2004-2005)

Innstilling fra kontroll- og konstitusjonskomiteen om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon

Til Stortinget

1. SAMMENDRAG

Lista flystasjon ble solgt til Lista Flypark AS "*under stiftelse*" 12. september 2002. Kontroll- og konstitusjonskomiteen har rette flere spørsmål vedrørende salget til Forsvarsministeren, jf. komiteens brev av 9. november 2004 og 8. februar 2005 samt statsrådets svar av 22. november 2004 og 14. februar 2005, disse følger vedlagt.

Stortinget har gjennom de årlige budsjettbehandlingene gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris. I St.prp. nr. 77 (2000-2001) fremkommer det som et mål at avhending av Forsvarets eiendommer, bygg og anlegg (EBA) primært skal skje på den for staten mest forretningsmessige måten. I St.prp. nr. 45 (2000-2001) fremkommer det at avhending av Forsvarets EBA som hovedprinsipp skal gjennomføres i henhold til den fastlagte instruks for avhending av fast eiendom tilhørende staten (avhendingsinstruks).

Ved behandlingen av Innst. S. nr. 141 (1993-1994), jf. St.prp. nr. 27 (1993-1994), sluttet Stortinget seg til forslaget om å nedlegge Lista flystasjon med virkning fra 1. juli 1996. Flertallet i forsvarskomiteen pekte på den usikkerheten som var knyttet til en avvikling av områdene, og forutsatte at departementet kom tilbake til Stortinget med en nærmere redegjørelse i løpet av første halvår 1995. I St.prp. nr. 27 (1993-1994) ble det videre foreslått at anlegg og etableringer med alternativ anvendelse skulle avhendes.

Av St.prp. nr. 50 (1994-1995) fremgår det at departementet i samarbeid med Forsvarets overkommando hadde vurdert fem alternativer vedrørende avvikling av

installasjonene ved Lista flystasjon. Regjeringen gikk inn for det såkalte "utviklingsalternativet". Stortinget sluttet seg til Regjeringens anbefaling, jf. Innst. S. nr. 182 (1994-1995). "Utviklingsalternativet" innebar at Forsvarets bygningstjeneste skulle vurdere bygningsmassen med hensyn til hvilke bygninger som ikke skulle benyttes, og sikre eller rive disse. Resterende bygningsmasse skulle vedlikeholdes i en periode på inntil ti år, slik at man kunne utrede mulighetene for næringsutvikling og legge forholdene til rette for best mulig bruk. Etter departementets vurdering ville denne løsningen over tid legge til rette for etterbruk av flyplassanlegget på en måte som ville gi samfunnsøkonomisk gevinst. I Innst. S. nr. 182 (1994-1995) bad forsvarskomiteen departementet drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål i samarbeid med de berørte kommunene. I St.prp. nr. 50 (1994-1995) fremkommer det at kostnadene ved "utviklingsalternativet" var beregnet til ca. 50 mill. kroner ved en omstillingsperiode på ti år, inkludert kostnader på 18 mill. kroner til oppgradering av dreneringsanleggene. Dette ville gi en reell innsparing på 108 mill. kroner i forhold til den eksisterende driften.

Etter at Lista flystasjon ble nedlagt 1. juli 1996, skulle Forsvarets bygningstjeneste ivareta Forsvarets interesser og forpliktelser i flystasjonen. Forsvarsbygg som ble etablert 1. januar 2002 overtok deretter ansvaret. I St.prp. nr. 55 (2001-2002) fremgår det at Avhendingsprosjektet (senere Skifte Eiendom) var etablert for å registrere, katalogisere og analysere mulighetene til alternativ anvendelse av utrangert EBA og avhende EBA som skal ut av Forsvarets eie.

Formålet med undersøkelsen har vært å vurdere om avhendingen av Lista flystasjon er gjennomført i samsvar med Stortingets vedtak og forutsetninger. Formålet er belyst gjennom følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad har Forsvarsdepartementet og Forsvarsbygg ivaretatt hensynet til forretningsmessig avhending?

2. I hvilken grad har Forsvarsdepartementet og Forsvarsbygg ivaretatt de samfunnsmessige interessene ved avhendingen av Lista flystasjon?
3. I hvilken grad er de økonomiske forutsetningene for "utviklingsalternativet" ivaretatt?

1.1 Oppsummering av undersøkelsen

Lista flystasjon utgjør et areal på ca. 5 000 dekar. Bygningsmassen består av lager, verksted, forlegninger, forpleining, messer, hangarer mv., i alt 82 bygg på totalt ca. 28 000 kvadratmeter. Disse områdene og bygningene er delt i utbygde områder og utbyggingsområder.

1.1.1 *Beskrivelse av sentrale aktører knyttet til Lista flystasjon*

FARSUND KOMMUNE

Farsund kommune har fra perioden før Stortinget vedtok å nedlegge Lista flystasjon, vært en sentral aktør i arbeidet med å sikre næringsutvikling og etterbruk på flystasjonen. Kommunen har blant annet vært i forhandlinger med Forsvarets bygningstjeneste og Forsvarsbygg om overtakelse av Lista flystasjon.

LISTA AIRPORT DEVELOPMENT AS OG LISTA LUFTHAVN AS

Lista Airport Development AS ble stiftet 16. september 1994. Det heleide datterselskapet Lista Lufthavn AS (LILAS) ble stiftet 3. mai 1996.

Forsvarets bygningstjeneste inngikk i juni 1996 en ti års leieavtale med selskapet Lista Lufthavn AS. Avtalen omfatter ca. 12 500 kvadratmeter bygningsmasse og ca. 700 dekar eiendomsmasse, herunder 422 dekar knyttet til banelegemet. Leiesummen er satt til totalt 10 000 kroner per år og vil ved forlengelse utover ti år bli justert til markedsleie. Formålet med avtalen er at leietaker etter en rimelig oppstartsperiode, maksimalt fem år, skal drive flyrelatert virksomhet på det leide arealet, uten at virksomheten begrenses til dette. Dersom leietaker ikke overholder dette formålet, har utleier rett til å fri seg fra avtaleforholdet. I avtalen slås det fast at utleier er ansvarlig for ytre vedlikehold, samt forplikter seg til å vedlikeholde banelegemet og holde flyplassen i flyoperativ stand. Utleiers ansvar er begrenset oppad til 1,5 mill. kroner per år. Utleier skal dekke gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinспекsjonen.

I leieavtalen er det gitt bestemmelser om forkjøpsrett på to måter. For det første ble Lista Lufthavn AS gitt en opsjon til å kjøpe ca. 15 500 kvadratmeter bygningsmasse og ca. 4 100 dekar eiendomsmasse for 10 mill. kroner. For det andre hadde selskapet en forkjøpsrett til hele Lista flystasjon til en pris av 25 mill. kroner dersom Forsvaret avhendet hele området.

LISTA FLYPARK AS

Lista Flypark AS ble stiftet 3. desember 2002. Mens Lista Flypark AS ennå var under stiftelse, kjøpte selskapet Lista flystasjon av Forsvarsbygg. De største aksjonærene i selskapet er Interconsult Prosjektutvik-

ling AS og Intervest Eiendom AS tok i desember 2001 kontakt med Forsvarets bygningstjeneste og meldte interesse for Lista flystasjon. Det første møtet ble avholdt i februar 2002. I mars 2002 innledet Forsvarsbygg forhandlinger med Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS. I april og mai 2002 var det jevnlig kontakt mellom partene, og 30. mai var det et forhandlingsmøte hvor det ble oppnådd enighet rundt de økonomiske rammene. Utkast til avtale forelå i begynnelsen av juni 2002. Prisen, forpliktelsene og de tilhørende kompensasjonssummene lå fast fra dette tidspunktet. Frem til begynnelsen av september var det en del korrespondanse knyttet til mindre endringer i avtalen og vedleggene. I avtalen er Lista Flypark AS oppført som kjøper. Den 12. september 2002 ble avtalen mellom Skifte Eiendom og Lista Flypark AS undertegnet og overtakelse skjedde 9. desember 2002. Det ble ikke utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom partene.

1.1.2 *Forretningsmessig avhending*

Stortinget har gjennom årlige vedtak gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom til markedspris. I St.prp. nr. 45 (2000-2001) fremkommer det at avhendingsinstruksen som hovedprinsipp skal følges ved avhending av Forsvarets eiendom, bygg og anlegg. Av instruksen fremgår det at avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten og innebærer at eiendommen som hovedregel skal avhendes til høyeste bud. Når eiendommen avhendes ved direkte salg, skal markedselementet ivaretas ved at salgsprisen ikke settes lavere enn verditakst basert på markedspris, avgitt av en uavhengig takstmann.

Undersøkelsen viser at Forsvarsbygg verken gjennom åpen utlysning, salg til verditakst eller på annen måte har etablert sikre holdepunkter for at avhendingen ble gjennomført til markedspris. Det er i undersøkelsen stilt spørsmål ved om salget har sikret det beste økonomiske resultatet for staten, og om Stortingets fullmakt til å avhende eiendommer til markedspris er ivaretatt ved salget av Lista flystasjon.

FORHOLDET TIL TAKST

Undersøkelsen dokumenterer at avhendingen av Lista flystasjon ble foretatt ved direkte salg. Verditaksten fra Verditakst AS forelå 7. juni 2002. Salgssummen ble vurdert til 11 mill. kroner for hele eiendommen, mens kjøpesummen ble satt til 3,5 mill. kroner i kjøpsavtalen. Ifølge Forsvarsbygg ble det ved avhending av eiendommen tatt utgangspunkt i verditaksten på 11 mill. kroner, og differansen mellom taksten og salgssummen på 3,5 mill. kroner er i sluttrapporten for salget forklart med at det ble gitt et fradrag på 7,5 mill. kroner for brannsikringsutbedringer. Kjøpsavtalen inneholder ingen dokumentasjon på dette fradraget.

Ifølge Forsvarsbygg har Verditakst AS ved taksering ikke tatt hensyn til de forpliktelsene som påhviler eiendommen vedrørende infrastruktur, teknisk anlegg og leieavtalen med Lista Lufthavn AS. Til fratrekk i kjøpesummen på 3,5 mill. kroner kom det en kompensasjon

sjon på til sammen 14,4 mill. kroner. I takstdokumentet fremkommer det imidlertid at takstmannen i sin vurdering har tatt hensyn til bygningenes tekniske og vedlikeholdsmessige stand, og foretatt en vurdering av eierens drifts- og vedlikeholdskostnader. Leieavtalen med Lista Lufthavn AS lå til grunn for takstmannens vurderinger. Inkludert den fastsatte kompensasjonen ble netto negativ salgssum -10,9 mill. kroner. Dette er 21,9 mill. kroner lavere enn den verditaksten som i følge Forsvarsbygg er lagt til grunn for de økonomiske beregningene.

På denne bakgrunn er det i undersøkelsen stilt spørsmål ved om salgssummen ble fastsatt på grunnlag av verditakst, slik avhendingsinstruksen forutsetter.

ALTERNATIVE SALGSSTRATEGIER

Forsvarets bygningstjeneste og Forsvarsbygg har i perioden 1998-2003 solgt åtte enkeltparseller av Lista flystasjon for ca. 2,5 mill. kroner. Hele eiendommen under ett ble ikke offentlig kunngjort for salg. Eiendommen er imidlertid markedsført gjennom en næringslivskonferanse som Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet arrangerte på Lista i august 2001.

I perioden juni 2000 - januar 2001 ble ulike deler av Lista flystasjon annonsert for salg i dagspressen. I januar 2001 ble 11 bygninger med en samlet bebyggd grunnflate på 5 014 kvm med et tilhørende tomteareal på 52 000 kvadratmeter annonsert. Taksten var på 12,1 mill. kroner. Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet mottok 31. januar 2001 et bud på 6 mill. kroner, men tilbudet ble avslått i brev av 28. mars 2001.

Den 28. august 2001 besluttet Forsvarsbygg at det ikke skulle skilles ut og avhendes flere enkelteiendommer. Forsvarsbygg anså det som uheldig å selge ut de mest ettertraktede objektene fordi staten ville bli sittende igjen med de delene av området som ikke lot seg selge, og som det heftet betydelige kostnader ved å drive. Det ville derfor være mer gunstig å avhende eiendommen under ett. De enkeltparsellene som er solgt etter dette, er knyttet til inngåtte opsjonsavtaler.

Ved brev av 14. november 2002 til Forsvarsbygg tilbød Lista Lufthavn AS 4,05 mill. kroner for de bygninger og områder firmaet i henhold til leieavtalen hadde opsjon på å kjøpe. Dette er den samme prisen som kjøpsopsjonen (10 mill. kroner), fratrukket utgifter til gebyr, drift og vedlikehold for resten av avtaleperioden (totalt 5,95 mill. kroner). Lista Lufthavn AS fikk ikke noe svar på dette tilbudet. Undersøkelsen viser dermed at Forsvarets bygningstjeneste og Forsvarsbygg i løpet av 2001 og 2002 kunne solgt store deler av de eiendommene som ble avhendet til Lista Flypark AS, for til sammen ca. 10 mill. kroner. Etter disse salgene ville Forsvarsbygg fortsatt hatt rettigheter og forpliktelser knyttet til ca. 25 pst. av bygningsmassen og 20 pst. av tomtearealet. Forsvarsbygg kunne med en engangskostnad revet denne bygningsmassen i samsvar med forutsetningene i St.prp. nr. 50 (1994-1995), og på denne måten unngått videre drifts- og vedlikeholdskostnader, eller beholdt bygningene til en årlig kostnad på anslagsvis 1 mill. kroner.

1.1.3 Ivaretagelse av samfunnsmessige interesser

INCENTIVER OG FORPLIKTELSE TIL TILRETTELEGGING FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

I St.prp. nr. 50 (1994-1995) ble det forutsatt at det i en omstillingsperiode på inntil ti år skulle legges til rette for næringsutvikling og best mulig bruk av Lista flystasjon.

Nedleggingen av Lista flystasjon ville medføre en reduksjon på 52 årsverk, jf. St.prp. nr. 27 (1993-1994). I tillegg ville nedleggingen av heimevernsutdanningen på Lista medføre en reduksjon på til sammen 25 årsverk. Innenfor tidligere Lista flystasjons område var etablert ca. 100 årsverk, jf. brev fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune av 9. desember 1999. Per 1. mars 2005 er det etablert 92,5 årsverk på området.

Forpliktelsene som ble pålagt Lista Flypark AS gjennom kjøpsavtalen, ble ikke sikret gjennom eiergarantier eller annen type sikkerhet i forbindelse med utbetalingen. Forsvarsbygg har derfor i etterkant av salget arbeidet med å sikre forpliktelsene gjennom heftelser i skjøtet på eiendommen. Forpliktelsene på totalt 16,5 mill. kroner vedrørende brannsikring (7,5 mill. kroner), infrastruktur (5,5 mill. kroner) og tekniske anlegg (3,5 mill. kroner), er knyttet til forutsetningen om å omstille eiendommen til en sivilt fungerende næringspark. Det er verken gitt noen tidsfrist for innfrielse av forpliktelsene eller angitt hva forpliktelsene konkret innebærer.

Undersøkelsen viser at Lista Lufthavn AS i leieavtalen fra 1996 ble gitt opsjon på ti år for å kjøpe ca. 55 pst. av bygningsmassen og over 80 pst. av eiendommen for 10 mill. kroner. Lista Lufthavn AS betaler kun 10 000 kroner i årlig leie i avtaleperioden. Avtalen gir Lista Lufthavn AS et incentiv til å avvente både kjøp og egenfinansierte investeringer i området. Likeledes gir opsjonen Lista Flypark AS incentiver til å avvente videre næringsutvikling inntil det er endelig avklart om Lista Lufthavn AS vil benytte opsjonen.

På denne bakgrunn er det i undersøkelsen stilt spørsmål ved om avtalen med Lista Lufthavn AS har motvirket investeringer i området, og om forpliktelsene som ble pålagt Lista Flypark AS, har virket etter forutsetningene om å legge til rette for næringsutvikling i omstillingsperioden fram til 2006.

SAMARBEID MED KOMMUNEN

Ved behandlingen av St.prp. nr. 27 (1993-1994), jf. Innst. S. nr. 141 (1993-1994), gav Stortinget Kongen fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger har behov for, til kommuner for å stimulere til næringsutvikling. Overdragelsene kunne foretas vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette ble ansett som hensiktsmessig. I Innst. S. nr. 182 (1994-1995) bad forsvarskomiteen departementet drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål i samarbeid med de berørte kommunene.

Farsund kommune forhandlet i 1999 med Forsvarets bygningstjeneste om overdragelse av hele Lista flystasjon. I forkant av forhandlingene hadde Forsvarets bygningstjeneste innhentet to takster og bygde med ett unntak på de samme forutsetningene. Den ene taksten, som var basert på salg av enkeltparseller og på at hver

av eiendommene var tilknyttet vann og avløp samt hadde atkomst fra offentlig vei, ble fastsatt til 237 mill. kroner. Den andre taksten, som var en samlet takst for hele området, ble fastsatt til 65,4 mill. kroner. På dette tidspunktet hadde Lista Lufthavn AS en forkjøpsrett på 25 mill. kroner for hele eiendommen. I forhandlingene med Farsund kommune ble kommunen presentert hoveddelen av den første taksten med 200,7 mill. kroner. Forsvarets bygningstjeneste holdt fast på at forhandlingene skulle ta utgangspunkt i denne taksten. Farsund kommune kunne ikke akseptere denne taksten som utgangspunkt for forhandlingene og ble ikke informert om den andre taksten på 65,4 mill. kroner, som ikke forutsatte oppdeling og salg av enkeltparseller. I brev av 9. april 1999 meldte kommunen at de ikke fant grunnlag for videre forhandlinger.

Forsvarsbygg innledet og gjennomførte i 2002 forhandlingene med Lista Flypark AS. I forkant av disse forhandlingene hadde Forsvarsbygg i samarbeid med Farsund kommune, Lista Lufthavn AS og Farsund Næringselskap AS kommet frem til at Farsund kommune burde kjøpe flyplassen. I møte 5. februar 2002 fattet Farsund formannskap vedtak om at det skulle tas opp forhandlinger med Forsvarsbygg med tanke på kommunal overtakelse av det samlede areal og bygninger ved Lista flystasjon. Forsvarsdepartementet ble orientert om saken i møte 15. februar 2002, og departementet stilte seg positiv til at Farsund kommune skulle kjøpe hele anlegget. Forhandlingene med Farsund kommune ble aldri startet.

På denne bakgrunn er det i undersøkelsen stilt spørsmål ved om forutsetningene om samarbeid med kommunen ble ivarettatt i tilstrekkelig grad når det gjelder salget av Lista flystasjon.

STATLIG AVKLARING

I avhendingsinstruksen er det fastslått at eiendommer ikke må avhendes uten Finansdepartementets samtykke dersom det foreligger et dokumentert statlig behov for eiendommen. Bestemmelsen vil kunne bidra til at bare eiendom, bygg og anlegg som er overflødig for staten, blir avhendet.

Den 31. mai 2002 sendte Forsvarsbygg brev til departementene, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statsbygg og Direktoratet for naturforvaltning om forhåndsklarering av statlig behov for bygninger og eiendom på Lista flystasjon. I brev av 14. juni 2002 bad Direktoratet for naturforvaltning om vederlagsfri forvaltningsoverføring av Slevdalsvann og tiliggende områder som var omfattet av et verneforslag. Forsvarsbygg var også kjent med at Luftfartsverket ønsket å overta tårnbygningen og kiosken for nødstrømsaggregatet med tilstøtende arealer. Undersøkelsen viser at Forsvarsbygg avhendet Lista flystasjon selv om det var dokumentert statlig behov for de nevnte arealene og bygningene.

Gjennom leieavtalen fra 1996 gav Forsvarets bygningstjeneste Lista Lufthavn AS en opsjon på å kjøpe områder som Direktoratet for naturforvaltning og Luftfartsverket i ettertid har krevd overdratt i henhold til

avhendingsinstruksens regler om forvaltningsoverføring. I forbindelse med behandlingen av forslaget til verneforskrift for Slevdalsvann, har Lista Lufthavn AS gitt uttrykk for at vernebestemmelser i samsvar med Fylkesmannens forslag kan sette betydelige begrensninger for fremtidig flyplassdrift og redusere flysikkerheten rundt Lista flystasjon. Lista Lufthavn AS har også motsatt seg en overdragelse av tårnbygningen og kiosken for nødstrømsaggregatet med tilstøtende arealer, da de hevder at dette vil være i strid med deres opsjonsavtale. Det kan oppstå interessekonflikter når ikke statlige behov avklares før det inngås opsjonsavtaler om salg av statlig eiendom.

1.1.4 De økonomiske forutsetningene for "utviklingsalternativet"

I St.prp. nr. 50 (1994-1995) fremkommer det at kostnadene ved "utviklingsalternativet" var beregnet til ca. 50 mill. kroner, inkludert 18 mill. kroner til oppgradering av dreneringsanleggene. Med en omstillingsperiode på fem år ville de totale kostnadene bli ca. 39 mill. kroner.

I perioden 1996-2002 er det netto brukt 41,3 mill. kroner på Listaprojektet. I regnskapet er det ikke tatt hensyn til lønnskostnader. Det er budsjettet med miljøoppryddingskostnader på ca. 3 mill. kroner for 2005, som heller er ikke medregnet i totalregnskapet. Målt i 1994-kroner, justert med konsumprisindeksen, er det i perioden 1996-2002 brukt 35,8 mill. kroner på Listaprojektet.

Det er dokumentert i overkant av 400 000 kroner i utgifter til dreneringsanleggene. Av kjøpekontrakten fremgår det at selger forplikter seg til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til St.prp. nr. 50 (1994-1995). I vedlegg til kontrakten fremgår det at selger forplikter seg til å utferdige tilstandsrapporter med en tiltaksplan over eksisterende dreneringsanlegg. Forsvarsbygg har i perioden juni 2000-juni 2002 foretatt en statusvurdering, og i løpet av 2002 sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene.

Totalt ble det med unntak for utgifter til dreneringsanleggene brukt ca. 35,4 mill. kroner (målt i 1994-kroner) på Listaprojektet. I denne summen er det ikke tatt hensyn til utgifter vedrørende deponier som Forsvarsbygg ifølge avtalen med Lista Flypark AS fortsatt har ansvaret for. Ut fra St.prp. nr. 50 (1994-1995) var det forutsatt at kostnadene, bortsett fra oppgradering av dreneringsanleggene, skulle være 32 mill. kroner ved en omstillingsperiode på ti år.

1.2 Forsvarsdepartementets kommentarer

I Forsvarsdepartementets kommentarer vises det til forsvarsministerens brev av 3. februar 2004 til Stortingets president med svar på spørsmål nr. 306 fra representanten R. T. Klungland samt korrespondansen med kontroll- og konstitusjonskomiteen. Vedlagt fulgte også Forsvarsbyggs merknader til Riksrevisjonens rapport.

Fremgangsmåte for salget

Salgsprosessen har ifølge Forsvarsbygg de facto vært gjennomført som et åpent salg og begrunnes med at markedet måtte ha visst at flystasjonen var til salgs, selv om avhendingsinstruksen ikke ble fulgt. Det påpeker at det har vært stor oppmerksomhet lokalt og nasjonalt om at staten hadde til hensikt å avhende Lista flystasjon. Det presiseres at eiendommen er annonsert og bekjentgjort gjennom ulike tiltak. Forsvarsbygg gir uttrykk for at en formalteknisk svikt knyttet til manglende utlysning av hele eiendommen medførte at salget falt innenfor avhendingsinstruksens regler for direkte salg, som innebærer at salgsprisen ikke kunne settes lavere enn verditakst. Det er ikke avholdt takst for objektet slik det ble solgt inkludert forpliktelser. Departementet viser til Forsvarsbyggs tunge og adekvate faglige kompetanse, samt det omfattende arbeidet Forsvarsbygg gjorde for å markedsføre eiendommen. Departementet har tillit til denne vurderingen, og tar den til etterretning. Departementet fremhever for øvrig at avhendingsinstruksen skal følges fullt ut, og at kunngjøring i Norsk Lysingsblad ville medført at det ikke kunne settes spørsmålstegn ved denne delen av saksbehandlingen i ettertid.

Markedspris

Departementet viser til at den salgssummen partene forhandlet seg frem til på salgstidspunktet representerte den reelle markedsprisen og Forsvarsbygg mener på denne bakgrunn at Lista flystasjon ble solgt til markedspris. Departementet tar dette til etterretning og viser for øvrig til Forsvarsbyggs merknader til Riksrevisjonens rapport.

Salgsobjektet ble aldri utlyst samlet. Forsvarsbygg hevder at markedet i nesten seks år hadde vært kjent med at Lista flystasjon var til salgs, og sannsynligheten for at kunngjøring ville brakt frem nye interessenter var redusert. Ifølge Forsvarsbygg ble markedspris dannet gjennom forhandlinger da kun én kjøper meldte seg i henhold til salgsstrategien om å selge eiendommen samlet. At kun én kjøper meldte seg, må da tilskrives eiendommens kompleksitet og størrelse og begrensningene i markedet for store flyplasser i denne delen av landet.

Forsvarsbygg gir uttrykk for at en korrigering av taksten til å reflektere forpliktelsene, ville være nøytral ved prisdannelsen. Takstusikkerheten knyttet til eiendommen ved salgstidspunktet gjorde partene avhengig av supplerende analyser for å prise verdi og risiko riktig. Forsvarsbygg hevder at leieavtalen med Lista Lufthavn AS fra 1996 og brevet fra Forsvarsdepartementet av 23. mars 1994, som gav uttrykk for at kommunen kunne overta Lista flystasjon vederlagsfritt eller til redusert vederlag, har hatt prisreduserende effekt.

Beslutningen fra august 2001 om at eiendommen skulle selges samlet, var en strategisk beslutning for å unngå å bli sittende med en resteiendom som med stor sannsynlighet ville representere en varig forpliktelse knyttet til ansvar for drenering i området. Forsvarsbygg mener det er gode grunner for valgt strategi, og hevder at salgsstrategien er rasjonell i forhold til økonomi, samtidig som den understøtter "utviklingsalternativet"

og generelle føringer om å selge eiendommen. Flere kommuner har ved salg av større forsvarseiendommer vært betenkt over oppdeling av eiendommen før aktuelle utviklingsalternativer er utredet og prioritert.

Forsvarsbygg mener at det med utgangspunkt i eiendommens risiko, de initiativ som var tatt over tid, og de forpliktelsene som ligger i eiendommen, ikke er grunn til å hevde at staten er påført økonomisk tap.

Forholdet til Farsund kommune

Departementet gir uttrykk for at Forsvarsbyggs forhold til Farsund kommune har vært preget av kommunens tro på og forventninger om å kunne overta Lista flystasjon til redusert pris eller vederlagsfritt. Forsvarsbygg er av den oppfatning at forholdet til Farsund kommune totalt sett er ivaretatt på en god måte, og viser til at samarbeidet med, og konkrete tilbud til, Farsund kommune ikke har ført til reell kjøpsinteresse.

Ifølge Forsvarsbygg synes det å ha oppstått en forventning i etterkant av Stortingets vedtak i 1995 om at det skulle følge 50 mill. kroner med eiendommen ved salg. Dette anses å ha komplisert forholdet. Forsvarsbygg har ikke funnet skriftlig dokumentasjon som viser at kommunen kjente til taksten på 65,4 mill. kroner.

Næringsutvikling

Departementet viser til at Riksrevisjonen har reist spørsmål om effekten av leieavtalen med Lista Lufthavn AS fra 1996, noe som kan ha virket kontraproduktivt. Avtalen kan ifølge departementet ha forsinket rettidig næringsutvikling, men finner det vanskelig å trekke noen entydig konklusjon i så måte.

Statlig avklaring

Forsvarsdepartementet er enig i at statlig avklaring bør finne sted før opsjonsavtaler om salg av statlig eiendom inngås. Dette skjedde ikke i 1996 da avtalen med Lista Lufthavn AS ble inngått.

Økonomiske forutsetninger for "utviklingsalternativet"

Det vises til Forsvarsbyggs kommentarer til Riksrevisjonens rapport om de økonomiske forutsetningene for "utviklingsalternativet". Forsvarsbygg mener det foreligger en misforståelse når revisjonsrapporten legger til grunn at kostnadene knyttet til drenering kun ble 400 000 kroner. Dette beløpet representerer kun en liten del av det ansvaret som ble prissatt til 18 mill. kroner i St.prp. nr. 50 (1994-1995). Forsvarsbygg hevder at resterende ansvar og kostnader er overtatt av ny eier, og at dette var en del av prisfastsettelsen i forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakt.

Under henvisning til ovennevnte mener Forsvarsbygg at de totale kostnader knyttet til utvikling og salg av Lista flystasjon ligger innenfor den rammen Stortinget gav i 1995.

1.3 Riksrevisjonens bemerkninger

Forretningsmessig avhending

Riksrevisjonen har merket seg at departementet har tillit til, og tatt til etterretning at salget av Lista flysta-

sjon *de facto* ble gjennomført som åpent salg til markedspris. Riksrevisjonen har merket seg at departementet mener at avhendingsinstruksen skal følges fullt ut, og at eiendommen skulle vært kunngjort for salg i Norsk lysingsblad.

Det ble i dette tilfellet ikke foretatt takst og offentlig utlysning av hele eiendommen før forhandlingene med Lista Flypark AS startet i mars 2002. Riksrevisjonen er enig i at aktuelle kjøpere på salgstidspunktet sannsynligvis var kjent med at Forsvarsbygg ønsket å selge Lista flystasjon. Men undersøkelsen viser også at det var flere interessenter til deler av eiendommen. Markedet var heller ikke kjent med relevant informasjon som ny takst på 11 mill. kroner og kompensasjonsbeløpet på 14,4 mill. kroner. Dette er informasjon som burde vært gjort kjent. Riksrevisjonen vil på dette grunnlag bemerke at det er mer enn en formalteknisk svikt som medfører at avhendingen av Lista flystasjon må betraktes som direkte salg.

Det ikke er dokumentert at verditaksten ble lagt til grunn ved beregningen av eiendommens pris og endelig salgssum. Salgssummen er ifølge kjøpsavtalen fastsatt til 3,5 mill. kroner. Differansen mellom taksten på 11 mill. kroner og salgssummen er forklart med at det ble gitt fradrag på 7,5 mill. kroner for brannsikringsutbedringer før salgsprisen ble fastsatt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for at dette fradraget var en del av prisfastsettelsen ved inngåelsen av kjøpekontrakten.

Ut over fradraget for brannsikringsutbedringer, ble det gitt ytterligere fradrag på 14,4 mill. kroner. Netto negativ salgssum ble deretter fastsatt til -10,9 mill. kroner. Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsbygg mener salgssummen partene forhandlet seg frem til, representerte den reelle markedsprisen på salgstidspunktet. Riksrevisjonen vil imidlertid påpeke at det ikke er dokumentert at fradragene på til sammen 21,9 mill. kroner (7,5 mill. kroner + 14,4 mill. kroner) representerer forhold som ikke allerede var reflektert i verditaksten på 11 mill. kroner. Det er videre ikke dokumentert hvordan partene kom frem til fradragsbeløpene, og heller ikke angitt hva forpliktelsene konkret innebærer. Riksrevisjonen viser til at verditaksten var den eneste objektive og uavhengige markedsvurderingen som forelå på salgstidspunktet, og mener det ikke er fremsatt holdepunkter for at markedsprisen i vesentlig grad avviker fra verditaksten.

Forsvarsbygg har verken gjennom åpen utlysning, salg til verditakst eller på annen måte etablert sikre holdepunkter for at avhendingen ble gjennomført til markedspris. Det kan for øvrig bemerkes at Forsvarets bygningstjeneste og Forsvarsbygg i løpet av 2001 og 2002 kunne solgt store deler av eiendommen for til sammen ca. 10 mill. kroner. Riksrevisjonen stiller derfor spørsmål ved om salget har sikret det beste økonomiske resultatet for staten, og om Stortingets fullmakt til å avhende eiendommer til markedspris, er ivaretatt ved salget av Lista flystasjon.

Samfunnsmessige interesser - forholdet til Farsund kommune

I forhandlingene med Farsund kommune i 1999 la Forsvarets bygningstjeneste til grunn en takst på 200,7

mill. kroner. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne taksten ble fraveket i forhandlingene. Lista Lufthavn AS hadde på det tidspunktet en forkjøpsrett til hele eiendommen for 25 mill. kroner, og resultatet av salget til Lista Flypark AS medførte et netto utlegg for staten på 10,9 mill. kroner.

Forsvarsbygg hadde i forkant av forhandlingene med Lista Flypark AS i 2002 og i samarbeid med Farsund kommune, Lista Lufthavn AS og Farsund Næringselskap AS, kommet frem til at Farsund kommune burde kjøpe flyplassen. I møte 5. februar 2002 fattet Farsund formannskap vedtak om at det skulle tas opp forhandlinger med Forsvarsbygg med tanke på kommunal overtakelse av det samlede areal og bygninger ved Lista flystasjon. Forsvarsbygg orienterte Forsvarsdepartementet om saken i møte 15. februar 2002, og departementet stilte seg positiv til at Farsund kommune skulle kjøpe hele anlegget. Forhandlingene med Farsund kommune ble aldri startet.

Riksrevisjonen stiller på dette grunnlag spørsmål ved om samarbeidet med Farsund kommune er ivaretatt slik Stortinget har forutsatt.

Økonomiske forutsetninger for "utviklingsalternativet"

Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsbygg mener ansvaret for utbedringer av dreneringsanleggene påhviler kjøper, og at dette var en del av prisfastsettelsen ved inngåelse av kjøpekontrakten. Riksrevisjonen viser imidlertid til at Forsvarsbygg i henhold til kjøpekontrakten med vedlegg er forpliktet til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til stortingsvedtaket om nedleggelse av Lista flystasjon, før ansvaret for dreneringsanlegget blir overført kjøper. Undersøkelsen viser at de nødvendige utbedringene av dreneringsanleggene skal ha blitt utført i 2002, og at kostnadene ved disse arbeidene var ca. 400 000 kroner.

Riksrevisjonen stiller derfor spørsmål ved hvordan ansvaret for utbedring av dreneringsanleggene kan påhvile kjøperen.

1.4 Forsvarsdepartementets svar

"(...)

2. Forretningsmessig avhending

(...) departementet legger stor vekt på å sikre at avhending av eiendom gjennomføres i samsvar med Stortingets vedtak og forutsetninger, og innenfor avhendingsinstruksens rammer.

Når det gjelder avhendingen av Lista flystasjon, vil Forsvarsdepartementet presisere at vurderingen departementet uttrykker tillit til i brev (...) til Riksrevisjonen, er Forsvarsbyggs oppfatning av at markedet måtte ha visst at flystasjonen var til salgs. Departementet har (...) merket seg at: 'Riksrevisjonen er enig i at aktuelle kjøpere på salgstidspunktet sannsynligvis var kjent med at Forsvarsbygg ønsket å selge Lista flystasjon.' Forsvarsdepartementet vil likevel understreke at eiendommen burde ha vært utlyst slik avhendingsinstruksen krever, og anser det som uheldig at Forsvarsbygg ikke har gjort dette.

Når det gjelder Forsvarsbyggs oppfatning om at salgsprisen representerer markedspris, har departementet ikke faglig grunnlag for å vurdere dette, og tar det kun til etterretning. Forsvarsdepartementet har således ikke foretatt en egen vurdering av markedsprisen.

sen, i tråd med etablert ansvarsfordeling mellom departement og etat. Departementet finner grunn til å presisere dette i lys av følgende setning i Riksrevisjonens bemerkninger:

‘Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsdepartementet har tillit til, og tatt til etterretning at salget av Lista flystasjon de facto ble gjennomført som åpent salg til markedspris.’

Riksrevisjonen viser til at markedet ikke var kjent med relevant informasjon som ny takst på 11 mill. kroner og kompensasjonsbeløpet på 14,4 mill. kroner. Forsvarsdepartementet tar til etterretning at Riksrevisjonen mener at dette er informasjon som burde ha kommet hele markedet formelt til kunnskap, og viser til at departementet mener det er uheldig at Forsvarsbygg ikke har utlyst hele eiendommen, slik avhendingsinstruksene krever.

Etter Forsvarsdepartementets oppfatning er det også uheldig at Forsvarsbygg ikke har kunnet fremlegge tilstrekkelig formell dokumentasjon på hvordan fradragene på 7,5 mill. kroner og 14,4 mill. kroner er fremkommet, og at disse ikke er reflektert i verditaksten på 11 mill. kroner. Departementet er ikke tilfreds med at Forsvarsbygg ikke har fulgt avhendingsinstruksene ved at de forhold som ved forhandlingene er kommet til fratrekk, ikke er dokumentert ved uavhengig takst.

Forsvarsdepartementet vil likevel vise til at Verditakst AS foretok en verddivurdering av hele eiendommen i juni 2002. Salgsverdien ble her satt til 11 mill. kroner. Forsvarsbygg har opplyst at det, av forutsetningene for taksten, fremgår at blant annet brannsikringspåbud ikke er inkludert i taksten, (...) Dette betyr i praksis at slike påbud vil kunne gi grunnlag for fradrag i salgsprisen.

Departementet viser også til at det, av takstdokumentet, fremgår at eiendommen med 25 000 m² bygningsmasse kan benyttes i et sivilt marked, slik eiendommen fremstår på takseringstidspunktet. Dette kan gi grunnlag for krav fra kjøper om kompensasjon for å overta forhold som ikke er reflektert i taksten. Det vises blant annet til takstdokumentets side 5,

(...)

Verditakst AS har i brev til Forsvarsbygg av 6. april 2005, (...) bekreftet at oppgradering er nødvendig for å oppfylle takstens forutsetninger. Dette åpner i praksis for ytterligere fradrag i salgspris i forhold til verditakst.

Forsvarsbygg har for øvrig opplyst at tinglyste heftelser forplikter den nye grunneier til å oppfylle de forhold som det er kompensert for. Dette er nærmere spesifisert i vedlegg til skjøtet som følger:

‘Videreføre de forpliktelser som Staten ved Forsvarsbygg har hatt ovenfor Lista Lufthavn AS - på inntil kr 1,5 mill frem til 30.06.2006 - nedfelt i avtale av 24.06.1996 tinglyst 28.12.1998 med dagboknummer 4067 på gnr 92 bnr 23 med flere i Farsund kommune.

Etablere ny infrastruktur på eiendommene for å gjennomføre omstillingen fra militær virksomhet til en sivilt fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon - godkjent 18.12.2001.

Investeringen skal skje i den takt og det omfang det kreves i forhold til nyetableringer på området og innebærer:

- brannsikringsrelatert utbedring for kr 7.500.000,-
- ny infrastruktur; veier, grøfter, pumpestasjon etc. for kr 5.500.000,-
- utbedring av tekniske anlegg for kr 3.500.000,-.

Forsvarsdepartementet har merket seg at Forsvarsbygg har gitt advokatfirmaet Steenstrup Stordrange i

oppdrag å gjennomgå saken, og at deres rapport av 4. august 2004 blant annet konkluderer med at:

‘Det fremgår som overveiende sannsynlig at eiendommens verdi på salgstidspunktet er negativ. (...) Vår gjennomgang har ikke avdekket at det foreligger konkrete holdepunkter for at reell verdi av salgsgjensstanden overstiger det avtalte vederlag i henhold til Kjøpekontrakten.’

Forsvarsbygg besluttet, innenfor sine fullmakter, i august 2001 å selge Lista-eiendommen samlet. Dette for å unngå at Forsvaret ble sittende igjen med mindre attraktive områder med løpende vedlikeholdskostnader. Forsvarsdepartementet tar til etterretning at Forsvarsbygg fortsatt mener dette var en riktig strategi.

3. Samfunnsmessige interesser

Når det gjelder samarbeidet med Farsund kommune, vil Forsvarsdepartementet understreke at den lokale kommune som reguleringsmyndighet alltid er et nødvendig og naturlig kontaktledd for Forsvarsbygg i så vel avhendings- som utbyggingssaker. Basert på forsvarskomiteens merknader i Innst. S. nr. 182 (1994-95) (...), har Forsvarsbygg hatt en omfattende prosess med både kontakt, samarbeid og forhandlinger med Farsund kommune i ulike faser av avhendingen.

Riksrevisjonen har bemerkt at de forhandlinger som Farsund formannskap i 2002 vedtok skulle settes i gang med Forsvarsbygg med tanke på kommunal overtakelse av Lista flystasjon, aldri ble startet. Departementet viser i den forbindelse til opplysninger fra Forsvarsbygg om at kontakten med Farsund kommune knyttet til kjøpsinteresse, endte opp med at kommunen, i brev av 21. mars 2002, trakk tilbake de krav som tidligere var stilt om at Forsvarsbygg skulle dekke deler av kommunenes utgifter til næringsutvikling, og som hadde medført at pågående forhandlinger hadde stoppet opp. Forsvarsbygg har videre opplyst at kommunen har anført i brevet at den ville fremme synspunkter og behov gjennom en samarbeidsgruppe, men at kommunen ikke kom tilbake til saken. Forsvarsdepartementet tar for øvrig til etterretning at Riksrevisjonen stiller spørsmål ved om Forsvarsbygg har ivarettatt samarbeidet med Farsund kommune på en tilfredsstillende måte.

4. Økonomiske forutsetninger for ’utviklingsalternativet’

Riksrevisjonen har anført at Forsvarsbygg, i henhold til kjøpekontrakten med vedlegg, er forpliktet til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på flystasjonen (...) jf. Innst. S. nr. 182 (1994-95), og at kostnadene ved disse arbeidene har utgjort ca. 400 000 kroner. Forsvarsdepartementet vil i den forbindelse vise til de formuleringer som er inntatt i kjøpsavtalens pkt. 8, vedlegg 6, (...):

‘Utredning og utbedring av eksisterende dreneringsanlegg i hht forpliktelsen vedr ivaretagelse av overvann fra tilstøtende eiendommer:

Selger forplikter seg til å utferdige tilstandsrapporter med en tiltaksplan over eksisterende dreneringsanlegg. Før ansvaret med dreneringsanlegget blir overført på kjøperen skal selger dokumentere at arbeidet i h.h.t. tiltaksplanen er utført i henhold til Norsk Standard. Tilstandsrapportene over anlegget vil være en del av denne avtalen.’

Forsvarsbygg har opplyst at arbeidene er utført, betalt og bekreftet, bl.a. gjennom en egen ekstern gjennomgang (ved advokatfirmaet Steenstrup Stordrange). Kjøper har i telefaks av 6. april 2005 også bekreftet følgende:

‘Etter utredningen og utført utbedring mottok vi (Lista Flypark AS) en meget fyldig rapport som dokumenterer dette’.

(...) skjøtet med vedlegg er sendt tinglysningsmyndighetene 11. november 2004. Forsvarsbygg har, av tinglysningsmyndighetene, muntlig fått opplyst at dokumentene vil være ferdig tinglyst 7. april 2005.

Forsvarsbygg tolker således sine forpliktelser til å være begrenset til oppgradering til avtalt standard, og at ansvaret deretter overføres til kjøper. Forsvarsbygg har også opplyst at det, gjennom de dokumenter som inngår i tinglysningen av eiendomsoverdragelsen, vil skje en bekreftelse på at ansvaret for drenering er overført til kjøper, jf. kjøpekontrakt samt vedlegg til tinglyst skjøte.

5. Oppsummering

(...)

Gjennomføringen av den enkelte avhending følger den alminnelige instruks for avhending av fast eiendom mv. av 1997, (...)

Forsvarsdepartementet mener det er uheldig at avhendingsinstruksens krav om slik utlysning ikke er blitt fulgt ved salget av Lista flystasjon. Departementet er heller ikke tilfreds med at Forsvarsbygg, i forhandlinger med en kjøper, på egenhånd har fraveket den salgssum som ble fastsatt av takstmannen, uten tilstrekkelig dokumentasjon for dette.

Ved alle avhendinger som skjer i Forsvarsbyggs egen regi, foreskriver avhendingsinstruks at det skal føres salgsprotokoll, eller på annen måte gis betryggende dokumentasjon for avhendingen. For salget av Lista flystasjon finnes det ikke slik dokumentasjon. Forsvarsdepartementet ser alvorlig på at Forsvarsbygg ikke kan dokumentere de forhandlinger som har funnet sted, ei heller formelt dokumentere at grunnlaget for den prisfastsettelse partene har kommet frem til, er riktig markedspris.

Departementet ser positivt på at Forsvarsbygg har tatt erfaringene fra gjennomgangen av Listasaken alvorlig, og at etaten, i sin oppsummerings- og tiltaksrapport av 15. august 2004, har initiert et program på 18 punkter for fremtidig kvalitetssikring av prosedyrene for salg av eiendom i tråd med avhendingsinstruks. Programmet er i hovedsak iverksatt høsten 2004, mens de resterende tiltak implementeres våren 2005. Programmet omfatter blant annet endringer i Forsvarsbyggs avhendingsorganisasjon og interne fullmakter, slik at alle direkte salg skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef. Spesielt komplekse salg skal forelegges Forsvarsbyggs styre.

Forsvarsdepartementet vil følge opp programmet i sin styringsdialog med Forsvarsbygg. Departementet vil for øvrig ytterligere understreke overfor Forsvarsbygg kravet om tilstrekkelig dokumentasjon i alle faser av avhendingsprosesser."

Vedlagt brevet fra Forsvarsdepartementet fulgte en kopi av brev fra Verditakst AS til Skifte Eiendom av 6. april 2005.

1.5 Riksrevisjonens uttalelse

Forsvarsdepartementet har fullmakt fra Stortinget til å avhende fast eiendom til markedspris. Riksrevisjonen har merket seg at departementet anser det som uheldig at Forsvarsbygg ikke har utlyst eiendommen slik avhendingsinstruks krever. Videre er departementet ikke tilfreds med at Forsvarsbygg, i forhandlinger med én kjøper, på egenhånd har fraveket den salgssummen som ble fastsatt av takstmannen. Riksrevisjonen har også merket seg at departementet ser alvorlig på at Forsvarsbygg ikke kan dokumentere de forhandlingene som har funnet sted, ei heller formelt dokumentere at grunnlaget for den prisfastsettelsen partene har kommet fram til, er riktig markedspris.

Riksrevisjonen har videre merket seg at Verditakst AS ifølge departementet har bekreftet at oppgradering er nødvendig for å oppfylle takstens forutsetninger, og at dette ifølge departementet åpner for krav fra kjøper om fradrag i salgspris i forhold til verditakst. Riksrevisjonen kan ikke se at Verditakst AS har gitt en slik bekreftelse. Riksrevisjonen vil videre understreke at det ikke foreligger dokumentasjon for at brannsikringsutbedringer var et element i prisfastsettelsen ved inngåelsen av kjøpekontrakten. Det er heller ikke angitt andre nye momenter knyttet til vurderingen av eiendommens markedspris. Riksrevisjonen fastholder at det ikke er dokumentert at den endelige salgssummen på -10,9 mill. kroner reflekterer markedspris, og det kan derfor stilles spørsmål ved om salget har blitt gjennomført i samsvar med Stortingets fullmakt. Riksrevisjonen er kjent med at dokumentavgiftsgrunnlaget i tinglysningen av skjøtet på eiendommen er fastsatt til 17,5 mill. kroner.

Riksrevisjonen viser til at overdragelse til kommuner er det eneste unntaket som Stortinget har gitt fra forutsetningen om avhending til markedspris, og at en enstemmig forsvarskomite i behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994-1995) bad Forsvarsdepartementet drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål i samarbeid med berørte kommuner. Riksrevisjonen bemerker at Forsvarets bygningstjeneste i forhandlingene med Farsund kommune i 1999 om overdragelse av Lista flystasjon, la til grunn en takst på 200,7 mill. kroner. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne taksten ble fraveket i forhandlingene. Riksrevisjonen vil vise til at Lista Lufthavn AS på det tidspunktet hadde en forkjøpsrett til hele eiendommen for 25 mill. kroner, og at resultatet av salget til Lista Flypark AS medførte et netto utlegg for staten på 10,9 mill. kroner. Videre fastholder Riksrevisjonen at det ikke ble igangsatt forhandlinger mellom Forsvarsbygg og Farsund kommune i 2002. I mars 2002 startet imidlertid Forsvarsbygg forhandlingene med Lista Flypark AS. Riksrevisjonen konstaterer at Farsund kommune ikke fikk anledning til å vurdere sin interesse for Lista flystasjon med utgangspunkt i redusert salgsvederlag i forhold til takst og kompensasjon for tilrettelegging for næringsformål, slik Lista Flypark AS fikk gjennom forhandlingene med Forsvarsbygg. Det kan derfor stilles spørsmål ved om samarbeidet med Farsund kommune er ivarettatt slik Stortinget har forutsatt.

Riksrevisjonen viser til at det i St.prp. nr. 50 (1994-1995) ble forutsatt at den nødvendige utbedringen av dreneringsanleggene på Lista flystasjon ville koste 18 mill. kroner. Riksrevisjonen har merket seg at departementet henviser til ordlyden i vedlegg 6 til kjøpsavtalen, og at kjøper har bekreftet at disse forpliktelsene er oppfylt. Riksrevisjonen viser til at dette vedlegget utdyper kjøpsavtalens punkt 8, hvor det fremgår at selger forplikter seg til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til stortingsvedtak som omhandler nedleggelsen av Lista flystasjon. Riksrevisjonen forutsetter at de arbeidene som er gjennom-

ført med en dokumentert kostnad på 400 000 kroner, ivaretar de nødvendige utbedringene av anleggene.

Riksrevisjonen viser til at intensjonen med "utviklingsalternativet" var å legge til rette for næringsutvikling innenfor en omstillingsperiode på ti år. Det synes å være enighet om at leieavtalen med Lista Lufthavn AS fra 1996 med stor sannsynlighet har motvirket investeringer til næringsutvikling i den definerte omstillingsperioden. Riksrevisjonen viser til at kjøpsavtalen med Lista Flypark AS fra 2002 med tilhørende forslag til skjøte heller ikke inneholder tidsfrister som sikrer slike investeringer i omstillingsperioden. På denne bakgrunn mener Riksrevisjonen at det i liten grad er lagt til rette for næringsutvikling fra Forsvarets side i samsvar med forutsetningene for "utviklingsalternativet".

Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsbygg har initiert et program for fremtidig dialog med Forsvarsbygg og at departementet vil følge opp dette i sin styringsdialog med Forsvarsbygg.

2. KOMITEENS BEHANDLING AV SAKEN

Korrespondanse

Komiteen ba allerede 9. november 2004 forsvarsministeren om en første orientering vedrørende salget av Lista flystasjon. Bakgrunnen var at komiteen var gjort kjent med at det var reist visse spørsmål i forbindelse med salget av Lista flystasjon. Komiteen mottok 22. november 2004 svar med vedlegg fra forsvarsministeren. I brev 8. februar 2005 ba komiteen om å få opplyst hvorvidt det hadde fremkommet nye momenter i saken etter statsrådets redegjørelse i brev av 22. november 2004. Forsvarsministeren redegjorde for status i brev av 14. februar 2005. Denne korrespondansen ligger som vedlegg til innstillingen.

Under komiteens åpne kontrollhøring 9. mai 2005 ble det referert til en del dokumenter som departementet oversendte komiteen samme dag.

Som en oppfølging av det som hadde fremkommet under den åpne kontrollhøringen rettet komiteen i brev av 11. mai og 2. juni 2005 ytterligere oppfølgings-spørsmål til statsråden. Komiteens brev samt statsrådets svar ligger som vedlegg til innstillingen.

Komiteen har i tillegg mottatt en rekke brev og dokumentasjon fra Farsund kommune.

Åpne kontrollhøringer

Som ledd i komiteens behandling av saken ble det 9. mai 2005 avholdt åpne kontrollhøringer.

Tema for høringen var de forhold som fremkom i Riksrevisjonens Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon, samt korrespondansen som har vært mellom komiteen og statsråden i nevnte sak, i tillegg til dokumenter oversendt fra Farsund kommune.

Følgende deltok på den åpne kontrollhøringen 9. mai 2005:

Forsvarsminister Kristin Krohn Devold

Med bisitterne:

- Statssekretær Bård Glad Pedersen

- Assisterende departementsråd Morten Tiller, Forsvarsdepartementet
- Administrerende direktør Frode Sjursen, Forsvarsbygg
- Eiendomsdirektør Sverre Tiltne, Forsvarsbygg
- Farsund kommune representert ved:
- Ordfører Margit Brøvig

Med bisitterne:

- Rådmann Geir Røkkum
- Kommuneplanlegger Johan Martin Mathiasen

I tillegg var Lista Flypark AS invitert, men de takket nei til å delta.

Stenografiske referat fra høringene ligger som vedlegg til innstillingen.

3. KOMITEENS MERKNADER

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Berit Brørby, Kjell Engebretsen og Jørgen Kosmo, fra Høyre, André Oktay Dahl og Martin Engeset, fra Fremskrittspartiet, Carl I. Hagen og Henrik Rød, fra Sosialistisk Venstreparti, Siri Hall Arnøy og lederen Ågot Valle, og fra Kristelig Folkeparti, Modulf Aukan, er tilfreds med at Riksrevisjonen har fremmet sak for Stortinget i inneværende periode og derved gjort det mulig for dette storting å foreta en vurdering av hvorvidt Stortingets vedtak og forutsetninger er fulgt opp ved salget av Lista flystasjon.

Komiteen har merket seg at undersøkelsen er tredelt. Første punkt gjelder hvorvidt forretningsmessige hensyn ved avhendelsen er ivarettatt, mens punkt to gjelder de samfunnsmessige vurderinger i tilknytning til avhendingen. Det tredje punktet gjelder den direkte oppfølgingen av de økonomiske forutsetningene ved Stortingets vedtak.

Komiteen viser til at Lista flystasjon ble besluttet nedlagt fra 1. juli 1996 gjennom Stortingets behandling av St. prp. nr. 27 (1993-1994), jf. Innst. S. nr. 141 (1993-1994). Stortinget ba imidlertid om en nærmere utredning om bruken av eksisterende flystripe og bygninger. En slik redegjørelse ble fremlagt i St. prp. nr. 50 (1994-1995), jf. Innst. S. nr. 182 (1994-1995). Forsvaret skulle stå som eier, nytte den til nærings- og militære formål i inntil 10 år, innenfor en kostnadsramme på 50 mill. kroner.

Komiteen viser til at Stortinget i forbindelse med Innst. S. nr. 182 (1994-1995) vedtok at det såkalte "utviklingsalternativet" skulle legges til grunn ved avviklingen av installasjonene ved Lista flystasjon. Dette innebar at det skulle foretas en vurdering av bygningsmassen med hensyn til hvilke bygninger som skulle sikres og hvilke som skulle rives. Aktuelle bygninger skulle vedlikeholdes i inntil ti år slik at man i mellomtiden kunne få utredet og lagt forholdene til rette for næringsutvikling eller annen samfunnsgavnlige bruk. En viktig forutsetning var at det ble foretatt opprustning av dreneringsanleggene, og at de gamle olje-

deponiene på området ble kartlagt og omkostningene ved opprydding klarlagt. Ifølge St.prp. nr. 50 (1994-1995) ville dette alternativet med en omstillingsperiode over fem år koste ca. 39 mill. kroner, mens kostnaden ved en periode på ti år ville komme på ca. 50 mill. kroner.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, har merket seg Riksrevisjonens regnskapsoppstilling hvor Listaprojektet i perioden 1996 til 2002 har påført det offentlige utgifter på 56 888 274 kroner. I dette regnskapet er det ikke tatt hensyn til lønnsutgifter.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg Riksrevisjonens regnskapsoppstilling hvor Listaprojektet i perioden 1996 til 2002 har påført det offentlige netto utgifter på 41 347 022 kroner. Disse medlemmer viser til at prosjektet i perioden har hatt inntekter som må tas hensyn til ved oppsummering av kostnader for staten.

Komiteen har merket seg at kjøperen av arealet på ca. 5 000 dekar med en bygningsmasse på ca. 28 000 kvadratmeter, Lista Flypark AS, først ble stiftet den 3. desember 2002, en knapp uke før overtakelse av eiendommen. Samtaler, og senere forhandlinger, mellom Forsvarsbygg og interessentene bak selskapet, fant imidlertid sted over en periode på ca. 1 år.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, stiller seg svært kritisk til at det ble innledet forhandlinger om salg til et selskap som formelt sett ikke var etablert. At selskapet ved stiftelsen bare opererte med en aksjekapital på 100 000 kroner, bidrar ikke til å styrke inntrykket av soliditet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti finner det ikke spesielt eller særskilt at formell etablering av "kjøpefirmaet" Lista Flypark AS skjedde etter at morselskapet var sikre på at forhandlingene ville føre frem til en kjøpekontrakt, og viser i denne sammenheng til at det aktuelle morselskapet er et av landets største norskeide konsulentfirma. Disse medlemmer vil også vise til brev fra forsvarsministeren av 24. mai 2005, hvor det fremgår at Lista Flypark AS betalte 3,5 mill. kr for eiendommen fem dager før overføring av kompensasjoner fant sted.

Komiteen har videre merket seg Riksrevisjonens påvisning av at det ikke ble utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom partene. Dette er et brudd på god forvaltningskikk, og således sterkt kritikkverdigg. Når man opptrer på vegne av fellesskapet, må det kunne stille ufravikelige krav om sporbarhet.

Komiteen viser til departementets understreking av at eiendommen de facto er avhendet ved såkalt direkte salg. En slik fremgangsmåte forutsetter at

salgsprisen ikke settes lavere enn verditakst basert på markedspris, fastsatt av uavhengig takstmann.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at Forsvarsbygg i denne saken har unnlatt å annonsere at eiendommen var til salgs.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Forsvarsbygg i denne saken ikke har annonsert i Norsk lysingsblad at hele eiendommen var til salgs, og mener salget således ikke kan anses gjennomført som et åpent salg selv om markedet antagelig kjente til at eiendommen var til salgs.

Komiteen har merket seg at Riksrevisjonen bekrefter opplysninger forsvarsministeren ga i brev av 22. november 2004, om at avhendingsinstruksjonen ble brutt på to punkter ved dette salget. Eiendommen burde vært annonsert og det burde vært innhentet ny takst.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til at departementet likevel hevder i sitt svar til Riksrevisjonen at markedet måtte ha visst at flystasjonen var til salgs, og at man på tross av brudd på regelverket, har tillit til Forsvarsbyggs vurdering.

Flertallet finner uttalelsene fra Forsvarsdepartementet urovekkende, og anser det påkrevd at spørsmål om oppfølging av salgsrutiner behandles særlig i den bebudede sak om hvorledes Regjeringen skal gjenvinne kontrollen over økonomien i Forsvaret, jf. Stortingets vedtak av 5. april 2005 i sak om Forsvarets regnskap for 2003, jf. Dokument nr. 1 (2004-2005) og Innst. S. nr. 145 (2004-2005).

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg Forsvarsdepartementets presisering i brev av 7. april 2005 der det heter:

"Når det gjelder avhendingen av Lista flystasjon, vil Forsvarsdepartementet presisere at vurderingen departementet uttrykker tillit til i brev av 21. mars 2005 til Riksrevisjonen, er Forsvarsbyggs oppfatning av at markedet måtte ha visst at flystasjonen var til salgs. Departementet har i denne sammenheng merket seg at: 'Riksrevisjonen er enig i at aktuelle kjøpere på salgstidspunktet sannsynligvis var kjent med at Forsvarsbygg ønsket å selge Lista flystasjon'. Forsvarsdepartementet vil likevel understreke at eiendommen burde ha vært utlyst slik avhendingsinstruksjonen krever, og anser det som uheldig at Forsvarsbygg ikke har gjort dette."

Disse medlemmer viser til at departementets uttalelse om at eiendommen de facto er avhendet ved såkalt direkte salg. En slik fremgangsmåte innebærer salg på grunnlag av bud som er innkommer etter henvendelse til et begrenset antall interessenter. Et slikt salg forutsetter ikke offentlig utlysning, men at salgsprisen

sen ikke settes lavere enn verditakst basert på markedspris. Disse medlemmer vil i denne sammenheng påpeke at selv om salget tar utgangspunkt i verditakst, ble ikke de enkelte kompensasjonsbeløp bekreftet ved at det ble avholdt en ny uavhengig takst som omfattet alle de økonomiske forhold som inngikk i oppgjøret mellom partene, slik som regelverket forutsetter.

Komiteen viser videre til at det er et betydelig sprik mellom de takster komiteen har fått seg forelagt i saken. Fra den ene taksten på 200,7 mill. kroner, den andre på 65,4 mill. kroner, begge fra 1999, og til verditaksten av 7. juni 2002 på 11 mill. kroner, er det et betydelig gap.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg at forskjellen mellom takstene fra 1999 kommer av at eiendommen har ulik verdi ut fra om den selges stykkevis - delt opp i parseller - eller samlet. Takstene fra 1999 forutsetter at forhold lå til rette for operativ drift av flyplass, mens taksten fra 2002 ikke gjorde det.

Komiteen har også merket seg statssekretær Kjell Alvheims brev av 13. desember 1999 hvor han avviser å iverksette tiltak for å skaffe en alternativ takst til taksten på 200,7 mill. kroner. Han skriver bl.a.:

"Som Farsund kommune er kjent med, har FBT allerede solgt mindre deler av eiendommen til private foretak. I disse tilfellene er det taksten innhentet fra eiendomsmegler Andreas S. Stray som har vært utgangspunktet for forhandlinger om pris. Etter min mening avkrefter dette påstandene om at den innhentede taksten er urealistisk, og taler for at den bør kunne brukes som et utgangspunkt for de videre forhandlingene."

Dette var opplysninger de ansvarlige var kjent med da forhandlingene med Lista Flypark ble igangsatt.

Komiteen konstaterer at administrerende direktør i Forsvarsbygg, Frode Sjurse, under komiteens kontrollhøring uttalte at det kun foreligger én takst for Lista flyplass, og at det er verditakst av 7. juni 2002:

"Den fra 1999 er en meglervurdering - eller begge to fra 1999 ved Stray er meglervurderinger basert på et ferdig utviklet konsept hvor Lista skulle være en hub ute i Europa, og hvor den tekniske tilstanden var ferdig utviklet."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, registrerer at uttalelsen fremkommer i kontrast til ovennevnte brev av 13. desember 1999 fra statssekretær Alvheim. Her var det tvert om tale om at taksten var lagt til grunn for prisfastsetting ved salg av deler av eiendommen. Også i den øvrige korrespondanse mellom Forsvarsbygg og aktørene er begrepet takst benyttet om samtlige verdianslag.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at uttalelsen fremkommer i kontrast til ovennevnte brev av 13. desember

1999 fra statssekretær Alvheim. Her var verdianslag omtalt som takst, og lagt til grunn for forhandlinger om salg av eiendommen. Også i den øvrige korrespondanse mellom Forsvarsbygg og aktørene er begrepet takst benyttet om samtlige verdianslag.

Komiteen viser også til at forsvarsministeren selv, under komiteens kontrollhøring, betegner såkalte verdianslag som takst. Hun anfører:

"Men jeg glemte å svare på et spørsmål som saksordfører hadde, og det var knyttet til taksten på 200 mill kroner."

"Til det vil jeg bare svare kort at i ettertid så har jo virkeligheten vist seg å bekrefte at taksten på 200 mill kroner var altfor høy."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, finner det på denne bakgrunn vanskelig å ta påstanden om at det kun forelå én takst på alvor.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti finner det sannsynlig at potensielle kjøpere har oppfattet også verdianslagene som takster.

Komiteen viser videre til forsvarsministerens uttalelse under komiteens høring hvor hun uttalte at:

"Prisen ble redusert med 7,5 mill kroner for manglende brannverntiltak og kjøperen ble dessuten kompensert med 14,5 mill kroner for å ta på seg forpliktelser eller heftelser knyttet til infrastruktur, tekniske anlegg og vedlikehold samt leiekontrakten. Disse forpliktelsene eller heftelsene, som ikke var reflektert i taksten, er senere tinglyst, og er forpliktelser Forsvarsbygg ellers ville måttet ivareta."

Etter komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstrepartis syn burde, dersom dette hadde vært situasjonen, manglende vurdering av brannsikring alene foranlediget utarbeidelse av en ny takst.

Flertallet konstaterer at det ikke forelå konkrete pålegg om brannsikring fra myndighetenes side. Beløpet på 7,5 mill. kroner synes å være et resultat av forhandlingene mellom Forsvarsbygg og kjøperne, og ikke noe spesifikt krav som måtte innfris.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at ethvert kjennskap til feil og mangler ved branntekniske installasjoner, som bryter med pålegg for den aktuelle bruk av bygg og anlegg, av eier skal oppfattes som et pålegg om å rette opp feilen. I denne forbindelse har disse medlemmer merket seg opplysningen i brev fra forsvarsministeren til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 24. mai 2004 der det heter:

"Forsvarsbygg fikk utarbeidet en brannteknisk vurdering, som den nye eieren ble kjent med. [...] Dette medførte at taksten, som ikke tok hensyn til eventuelle

vedlikeholdskrav knyttet til brannsikring, ble redusert etter forhandlinger med 7,5 mill. kroner."

Komiteen har notert ordvekslingen mellom saksordfører og tidligere direktør i Skifte Eiendom, nå Eiendomsdirektør i Forsvarsbygg, Sverre Tiltnes, om oppgjøret for eiendommen. Som svar på saksordførers spørsmål "Ble det betalt 3,5 mill. for eiendommen?", ble det opplyst at:

"Transaksjonen, som saksordfører spør om, var en nettoutbetaling, dvs. salgssummen fratrasket de kompensasjonene som ble gitt for tekniske installasjoner - Lilas-heftelsene. Dette er kompensasjon for at man påtar seg ansvaret for å opparbeide ny infrastruktur. Det var altså en nettoutbetaling på 10,4 mill. kroner."

Komiteen konstaterer at statsråden i svar av 24. mai 2005 til komiteen har korrigert denne fremstillingen av hendelsesforløpet. Her heter det:

"Forsvarsbygg har i ettertid presisert at kjøpesummen ble mottatt fem dager før kompensasjonsbeløpet ble utbetalt."

Komiteen finner det kritikkverdig at det ikke ble foretatt en fullstendig gjennomgang med sikte på å skaffe til veie en ny takst, som inkluderte alle økonomiske forhold, før salget fant sted.

Komiteen har merket seg at Riksrevisjonen viser til valg av salgsstrategi som et av årsaksforholdene til det økonomiske resultatet. Ifølge undersøkelsen kunne Forsvarets bygningstjeneste og Forsvarsbygg i løpet av 2001 og 2002 ha solgt store deler av den eiendommen som ble avhendet til Lista Flypark AS for til sammen 10 mill. kroner, og samtidig beholdt rettigheter og forpliktelser til en betydelig del av området.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, kan på denne bakgrunn vanskelig se beveggrunnen for salget til Lista Flypark AS.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg Sverre Tiltnes' uttalelse under høringen der han sa at:

"Henvendelsen fra Lista Flypark AS kom vel som en respons på Listakonferansen, og det må også ses i sammenheng med den salgsstrategien som ble valgt i 2001, om å selge samlet - vi kan eventuelt gå inn på hvorfor vi valgte den strategien. Men da dukker det opp én kjøper, og vi er ikke kjent med at det fins andre som har uttrykt reell vilje til å kjøpe hele eiendommen. Så det er en hovedgrunn."

Disse medlemmer vil peke på at det var et mål å avhende hele eiendommen, og at det således var Forsvarsbyggs ansvar å sikre at ikke staten ble sittende igjen med deler av eiendommen som var vanskelig å selge sammen med de økonomiske forpliktelser knyttet til dette.

Komiteen har videre merket seg Riksrevisjonens påpekning av at de forpliktelsene kjøperen ble pålagt

gjennom kjøpsavtalen, ikke ble sikret gjennom eiergarantier eller annen type sikkerhet i forbindelse med utbetalingen. At Forsvarsbygg først i etterkant - i følge statsråden den 18. november 2004, dvs. nesten et år etter overtakelsen - sikret slike forpliktelser gjennom heftelser i skjøtet på eiendommen, bidrar ikke til å styrke tilliten til det gjennomførte salgsarbeid.

Komiteen har videre konstatert at det ikke er pålagt kjøper noen tidsfrist for iverksettelse av tiltak, og heller ikke eksplisitt er definert hva kjøper plikter å gjøre. Komiteen registrerer at Lista Flypark AS i sin årsmelding ikke anser at det foreligger restriksjoner på bruk av mottatte statlige midler. I årsmeldingen heter det:

"De likvide midlene som ble overført kunne selskapet i overensstemmelse med opprinnelig avtale disponere fritt."

Komiteen stiller seg meget kritisk til Forsvarsbyggs disposisjoner i denne sammenheng.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil peke på at kommunen gjennom kommuneplanen legger føringer for utvikling og utbygging. Videre har disse medlemmer merket seg at kjøper deler Forsvarsbyggs forståelse av de påtatte forpliktelser. Statsråden uttalte i denne sammenheng under høringen at "Her ligger det tinglyst i kjøpskontrakten at forpliktelsene går over til kjøper. [...] Det har også vært brevskrivning med kjøper om noen av disse områdene, der kjøper bekrefter Forsvarsbyggs forståelse. Det gjaldt særlig på dreneringsområdet.

Komiteen har merket seg at statsråden under komiteens kontrollhøring viste til at:

"Heller ikke Riksrevisjonens gjennomgang konkluderer med at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomssalget til Lista Flypark AS. Dette var premisen for at jeg i fjor høst skrev til kontrollkomiteen at salget anses å være innenfor Stortingets fullmakt, selv om jeg samtidig informerte om at brudd på avhendingsinstruksen medførte at det heller ikke kan dokumenteres at Forsvarsbygg har fått riktig pris."

Komiteen vil presisere at så lenge det ikke foreligger noe reelt grunnlag å vurdere verdien av området på, er det umulig å si noe om størrelsesorden på eventuelle tap eller gevinster staten måtte ha.

Etter komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstrepartis mening vil noen slik dokumentasjon som statsråden omtaler, følgelig ikke være mulig å fremskaffe.

Komiteen har videre notert statsrådens uttalelse om at:

"Vi har også klare uttalelser fra tidligere ordfører Ove Rullestad, som har uttalt at han var svært godt fornøyd med at man nå hadde fått nye private aktører inn på banen, og at verken kommunen eller Forsvaret

hadde kompetanse eller mulighet til å drive næringsutvikling."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, finner på bakgrunn av den foreliggende korrespondanse ikke grunnlag for den fremstilling av Farsund kommunes syn som statsråden gir, verken under tidligere eller nåværende ordfører. Flertallet har følgelig ikke noen foranledning til å mene noe om bakgrunnen for de påberopte uttalelser.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg at ordfører Ove Rullestad ifølge Farsunds Avis 4. september 2003 uttalte at han er svært godt fornøyd med at man nå har fått nye private aktører inn på banen på flystasjonen, og at verken kommunen eller Forsvaret har kompetanse eller mulighet til å drive næringsutvikling. Disse medlemmer viser videre til sitat fra Aftenbladet 13. september 2002, der det stod følgende:

"Nyheten om salget av Lista Flystasjon blir også tatt vel imot av Farsund-ordfører Ove Rullestad (H). - Dette er firmaer med masse erfaring og kapital i ryggen. Hvis noen virkelig skal lykkes på Lista, må det være aktøren av denne typen. Vi er veldig spent, og gleder oss til samarbeidet, sier Rullestad."

Disse medlemmer har videre merket seg at Ove Rullestad et halvt år senere, da han hadde gått av som ordfører, ifølge samme avis 25. mars 2004 uttalte at det ikke var unaturlig at millionkompensasjonen som lå i salgsavtalen var forhold som ble holdt mellom selger og kjøper, og at det ikke var naturlig at kommunen skulle orienteres om det.

Disse medlemmer har også merket seg uttalelsen til nåværende ordfører Margit Brøvig, ifølge Farsunds Avis 22. april i år, under overskriften "Vi ble forbigått!", om at man har hatt ordførerskifte i Farsund og at hun ikke ønsker å svare for hva hennes forgjenger "har foretatt seg og ikke i sakens anledning". Nærings-sjef Hans-Egill Bervens roller ønsker hun ifølge samme oppslag heller ikke å kommentere.

Komiteen viser til at det imidlertid må kunne slås fast at næringsutvikling i det omfang Stortinget ønsket, og som Farsund kommune hadde store interesser i å få realisert, ikke har funnet sted.

Komiteen viser også til brev av 23. mars 1994 fra daværende forsvarsminister Jørgen Kosmo til Farsund kommune. Her heter det:

"Som det fremgår av St.prp. nr. 27 (1993-1994), ønsker Forsvarsdepartementet å inngå samarbeid med Farsund kommune om framtidig bruk av Lista flystasjons arealer, bygninger og anlegg med tanke på sivil næringsvirksomhet. I proposisjonen er det bedt om fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og eiendommer som Forsvaret ikke lenger har behov for til kommuner ifm utnyttelse av etablisementene til næringsutvikling. Slik overdragelse foreslås gjennomført uten vederlag eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig."

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti mener det er grunn til å anta at brevet fra tidligere forsvarsminister Jørgen Kosmo skapte betydelige forventninger om at eiendommen kunne avhendes vederlagsfritt, og disse medlemmer har merket seg at Jørgen Kosmo ikke fulgte opp saken i denne retning.

Komiteen viser til at det under omstillingen i 1990-årene ble lagt vekt på å hjelpe de kommuner som ble sterkest berørt av nedleggelse av militær virksomhet. Sammen med økonomisk støtte og faglig oppfølging i forhold til næringsutvikling, var overdragelser av eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger hadde behov for, et virkemiddel som kunne benyttes. Komiteen viser i den forbindelse til Innst. S. nr. 141 (1993-1994), hvor et flertall i forsvarskomiteen uttalte:

"Komiteens flertall, alle unntatt medlemmet fra Fremskrittspartiet, viser til B. inst S. nr. 7(1993-1994) hvor departementet fikk fullmakt til å selge annen fast eiendom enn boliger og tomter. Flertallet har merket seg at departementet foreslår å gi Kongen fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg vederlagsfritt eller mot redusert vederlag hvor dette anses hensiktsmessig. Flertallet forutsetter at det ved overdragelser av en slik art sikres at eiendommene benyttes til næringsutvikling og at dette skjer i nært samarbeid med berørte fylkeskommuner og kommuner."

Ved behandlingen av Innst. S. nr. 141 (1993-1994) fattet Stortinget følgende vedtak som senere også er videreført i forbindelse med de årlige budsjettinnstillinger på 90-tallet:

"Kongen gis fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger har behov for, til kommuner i forbindelse med utnyttelse av etablisementene til næringsutvikling. Dette som erstatning for bortfallet av forsvarsrelatert virksomhet i kommunene og slik at overtallig personell i Forsvaret kan sikre alternative arbeidsplasser i lokalsamfunnet. Overdragelsen kan skje vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, vil understreke at det i forbindelse med avhending av forsvarseiendommer har vært en viktig forutsetning at de kommunene hvor eiendommene er lokalisert, skal ha fortrinnsrett. Hensynet til fellesskapets behov og mulighet for å utvikle nye arbeidsplasser til erstatning for Forsvarets, har vært blant begrunnelsene.

På denne bakgrunn konstaterer flertallet at kommunen hadde berettiget grunn til å forvente at den skulle spille en aktiv rolle i den videre utvikling av området.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Stortinget i forbindelse med behandlingen av budsjettet for 1994, ga sin tilslutning til Regjeringens forslag om å avsette til sammen 60 mill. kroner over en treårsperiode fra for-

svarsbudsjettets ramme. Midlene skulle gå til omstillingsarbeid i de kommuner som ble sterkest rammet av omstillingen i Forsvaret.

Disse medlemmer har videre merket seg at Farsund kommune ble valgt ut til å delta i et treårig omstillingsprogram i regi av Kommunal- og regionaldepartementet og Forsvarsdepartementet, og at kommunen i den forbindelse mottok totalt 4,55 mill. kroner i omstillingsstøtte.

Komiteen viser til at Farsund kommune i 1999 var i forhandlinger med Forsvarets bygningstjeneste om overdragelse av hele Lista flystasjon. Forsvarsbygg opererte med to takster: en basert på salg av enkeltparceller og på at hver av eiendommene var tilknyttet vann og avløp, hadde adgang til offentlig vei samt forutsatt en operativ flyplass, ble fastsatt til 237 mill. kroner, og en på salg av området samlet ble fastsatt til 65,4 mill. kroner. Kommunen ble presentert for hoveddelen av den første, redusert til 200,7 mill. kroner, en for kommunene uakseptabel pris. Komiteen viser til at Farsund formannskap i begynnelsen av 2002 vedtok å gjenoppta forhandlingene med Forsvaret om overtakelse av hele flystasjonsområdet, og mottok skriftlig bekreftelse fra Forsvarsbygg om at det var vilje til dette. Forhandlingene strandet. Det synes imidlertid godt gjort at Forsvarsbygg i denne perioden parallelt forhandlet med de som sto bak etableringen av Lista Flypark AS.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har i denne forbindelse merket seg statsrådens opplysninger under høringen om at, sitat:

"Forsvarsbygg har opplyst at de fikk brev der kommunen gav uttrykk for at de ville komme tilbake med synspunkter og behov i en samarbeidsgruppe som var opprettet, men at Forsvarsbygg senere ikke hørte mer. Selv om denne beskjeden ble gitt av kommunen, mener jeg at Forsvarsbygg kunne vært mer proaktiv og tatt kontakt med kommunen for å følge dette opp, selv om selvsagt også kommunen kunne fulgt opp på den måten de selv skisserte."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, finner statsrådets uttalelse om Farsund kommunes ansvar for selv å ta kontakt bemerkelsesverdig, tatt i betraktning den kjøpesum kommunen tidligere hadde blitt avfeid med.

Statsråden viser i sine uttalelser under komiteens kontrollhøring til kommunens næringssjef og hevder at:

"Daværende næringssjef bekrefter også at han fungerte som en kontaktperson inn mot Forsvarsbygg for kjøperen av Lista."

Flertallet antar at dette må bero på en misforståelse. Ifølge Farsund kommune har ikke kommunen noen egen næringssjef. Vedkommende det ble siktet til, er daglig leder i Farsund Næringselskap AS hvor kommunen har 25 pst. av aksjene, og hvor kommunen

ytter tilskudd. Prosedyrer for kontakt mellom kommunen og Forsvaret gikk ifølge kommunens representanter via ordfører og formannskap, ikke gjennom Farsund Næringselskap.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg uttalelsen i Farsunds Avis 11. september 2003 av næringssjef Hans-Egill Berven, omtalt som daglig leder i Farsund Næringselskap, der han angående Lista Flypark AS sa:

"Som næringssjef så jeg det som min plikt å videreformidle interessenter, legger han til."

Videre har disse medlemmer merket seg at advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA i en ekstern juridisk vurdering som forelå 4. august 2004 skriver at:

"Den faktiske situasjonen i slutten av mars 2002 var at alle forsøk på å oppfylle Stortingets forutsetninger og avhending av Lista flystasjon hadde strandet. Næringssjefen i Farsund kommune tok på dette tidspunkt kontakt med FB og introduserte selskapene Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS som potensielle kjøpere av flyplassen."

I denne sammenheng har disse medlemmer merket seg at Farsund kommune i tillegg til å eie 1/4 av næringsselskapet gir årlige driftstilskudd på over 50 pst., samt at Farsund kommunes ordfører er fast nestleder i styret for Farsund Næringselskap. Det er derfor etter disse medlemmers mening grunn til å stille spørsmål ved næringssjef Hans-Egill Bervens rolle.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, finner etter en helhetsvurdering av de foreliggende dokumenter og opplysninger, Forsvarsbyggs håndtering av kontakten med Farsund kommune lite tilfredsstillende, og vil understreke betydningen av at de som opptrer på vegne av det offentlige har et særlig ansvar for å opptre på en ryddig måte.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har i denne forbindelse merket seg at også statsråden mener at Forsvarsbygg kunne vært mer proaktive overfor kommunen.

Komiteen viser til at statsråden under komiteens kontrollhøring la vekt på at Stortinget hadde beregnet ca. 50 mill. kroner til dekning av kostnader ved omstilling og utvikling av Lista flystasjon, inkludert 18 mill. kroner til oppgradering av dreneringsanleggene, og at disse midlene ikke fullt ut var brukt opp.

Slik komiteen oppfatter Stortingets forutsetninger, skulle midlene disponeres til infrastruktur mv. for at forholdene skulle legges til rette for næringsutvikling.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, kan vanskelig ut fra de opplysninger som foreligger, se at de ønskede

omstillinger har funnet sted. Ifølge Farsund kommune har man totalt fått mellom 25-30 nye arbeidsplasser etter at flyplassen ble lagt ned.

Flertallet finner dessuten statsrådens uttalelse om "at Stortinget forutsatte at eiendommen hadde negativ verdi" uten belegg i virkeligheten. Selv om Stortinget satte en kostnadsramme på 50 mill. kroner til utvikling og avhending av eiendommen, betyr ikke det at man mente at eiendommen hadde negativ verdi. Flertallet minner for øvrig om uttalelsen fra statssekretæren i Bondeviks første regjering i 1999, hvor taksten på 200,7 mill. kroner ble ansett for å være den eneste riktige.

Flertallet vil også vise til at opprydding etter deponier mv. er et offentlig ansvar som faller utenfor vurderingen av områdets verdi. Påstanden om at 5 000 dekar med påstående bygningsmasse ikke skulle ha noen verdi, viser en total mangel på forståelse for hvilke interesser samfunnet har og hvordan disse kan sikres.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti har merket seg uttalelsen til administrerende direktør i Forsvarsbygg Frode Sjørn under høringen der han sa:

"Når det gjelder hvordan denne taksten kan utvikle seg til å få en såkalt negativ verdi, må vi være klar over at det er flere ting som særpreger avhendingen av Forsvarets eiendommer. Forsvarets eiendommer er store, komplekse og ligger ofte på utilgjengelige steder i landet. De er naturlig nok preget av Forsvarets bruk. Det kan være behov for opprydding og tilrettelegging før et salg kan gjennomføres. Det kan være behov for til dels omfattende miljøopprydding. Hjerkin, som etter hvert kommer som sak, vil være et eksempel på det. Det kan være snakk om sikring, bunkere som må rives, skytterstillinger som må tas ned, og piggråd som må fjernes."

Disse medlemmer viser til at Stortinget gjennom Innst. S. nr. 232 (2001-2002), jf. St.prp. nr. 55 (2000-2001), sluttet seg til forutsetningen om at salgene samlet sett skal gå i null, ved at salgsinntekter og kostnader, samt utgifter ved avhending, vil utligne hverandre. Stortinget har således selv forutsatt at det finnes eiendommer i Forsvaret som vil ha negativ verdi. Disse medlemmer vil i denne forbindelse uttrykke tilfredshet med opplysningen under høringen om at Forsvarets avhending av eiendom likevel nå ligger 1 mrd. kroner i pluss.

Disse medlemmer har videre merket seg eksemplene fra Sverige i brev fra forsvarsministeren til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 24. mai 2004:

"Både Lista flystasjon, Søderhamn og Karlsborg fremstår med en verdi tilnærmet lik null kroner ved salg fra de respektive lands forsvar. Alle salgene har også ulike "finansielle pakker".

Komiteen har merket seg statsrådens redegjørelse for bruk av juridisk bistand, og konstaterer at det har medgått ca. 670 000 kroner i advokathonorar i tilknytning til salget av Lista flystasjon.

Komiteen har videre merket seg statsrådens avsluttende uttalelser under komiteens kontrollhøring hvor hun uttaler:

"Jeg vil avslutte med å trekke fram de 18 punktene til Forsvarsbygg, og si at Forsvarsbygg selv erkjente våren 2004 at dette var blitt en uheldig sak."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, konstaterer at denne erkjennelsen først kom etter presseoppslag og spørsmål i Stortingets spørretime.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til vedlegg til brev fra statsråden av 22. november 2004, der det fremgår at Forsvarsbygg ved Skifte Eiendom allerede høsten 2003 tok initiativ til å se nærmere på gjennomføringen av salget. I vedlegget fra Forsvarsbygg kommer det videre frem at saken "senere [ble] fulgt opp av internrevisjonen i Forsvarsbygg, som utarbeidet en egen rapport 18. juni 2004. For å kvalitetssikre salget ytterligere og verifisere tidligere funn og vurderinger, ble det deretter foretatt en ekstern juridisk vurdering av advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, som forelå 4. august 2004. Forsvarsbyggs ledelse utarbeidet på denne bakgrunn en oppsummeringsrapport med konkrete forslag til tiltak 15. august 2004.

Disse medlemmer slår på denne bakgrunn fast at Forsvarsbygg selv fant grunn til å se nærmere på gjennomføringen av salget, og at dette skjedde før saken ble aktualisert gjennom spørsmål i Stortingets spørretime.

Disse medlemmer viser til at Forsvarsbygg i et forsøk på å skape sivil næringsvirksomhet, med basis i lokalt næringsliv og med fokus på en flyrelatert utvikling, leide ut en stor del av området i 1996 til et lokalt selskap, Lista lufthavn A/S (LILAS), men at forventningene om at avtalen med LILAS skulle få fart på utviklingen ikke ble innfridd. Disse medlemmer mener at LILAS-avtalen må sees i sammenheng med Stortingets føringer knyttet til "Utviklingsalternativet". Tung lokal og finansiell forankring gjennom aktører som Brøvig rederi, Mosvold-gruppen og Farsund kommune, må ha gitt en tro på å komme frem til et vellykket utviklingsløp. I lys av manglende resultater kan det synes som om avtalen ikke er optimal i forhold til formålet om næringsutvikling. I denne forbindelse har disse medlemmer merket seg statsrådens uttalelse under høringen der hun sa:

"Som svar på spørsmål har Forsvarsdepartementet meddelt Riksrevisjonen at departementet heller til den oppfatning at leieavtalen med Lista Lufthavn AS kan ha forsinket rettidig næringsutvikling, men finner det vanskelig å trekke noen endelig konklusjon i så måte."

Disse medlemmer har merket seg at det i flere år ble det gjort en rekke fremstøt for å skape en utvikling på Lista i henhold til Stortingets forutsetninger,

slik at staten kunne tre tilbake som eier. Man valgte høsten 2001 den strategi å prøve å selge eiendommen under ett, slik at staten ikke skulle bli sittende igjen med deler av eiendommen som ikke lot seg selge, og som i fremtiden ville trekke drifts- og vedlikeholds-midler fra forsvarsbudsjettet. Disse medlemmer er tilfreds med denne tilnærmingen.

Disse medlemmer har videre merket seg at eiendommen høsten 2002 ble solgt til det nyetablerte selskapet Lista Flypark A/S for 3,5 mill. kroner, og at alle Forsvarets forpliktelser gjennom kjøpekontrakten og tinglysing er overført til kjøperen. For dette er kjøper gitt en kompensasjon på 14,5 mill. kroner for å dekke utgifter som ville påløpe også om Forsvaret fortsatt skulle ha stått som eier.

Disse medlemmer viser til at Riksrevisjonen bekrefter opplysninger Forsvarsministeren ga i brev av 22. november 2004 til kontroll- og konstitusjonskomiteen, om at statens avhendingsinstruks ble brutt på to punkter ved dette salget. Det ble ikke innhentet en ny takst som tok hensyn til alle økonomiske forhold ved fastsettelse av markedsverdien. Det ble heller ikke gjennom protokollasjon gitt noen begrunnelse eller dokumentasjon for de enkelte trinn i salgsprosessen. Disse bruddene på god forvaltningsskikk er kritikkverdige.

Disse medlemmer har med interesse merket seg opplysningen under høringen om at driftsutgiftene knyttet til dette prosjektet ville beløpt seg til mellom 5 og 6 mill. kroner i året for Forsvaret hvis salget ikke hadde funnet sted, og vil uttrykke tilfredshet med at salget således innebærer at Forsvaret årlig sparer betydelige driftsutgifter.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti, finner på bakgrunn av Riksrevisjonens rapport og komiteens kontrollhøring grunn til å stille et alvorlig spørsmål ved om Forsvarsbygg og dets ledelse innehar den nødvendige kompetanse til å foreta disposisjoner på vegne av fellesskapet og forutsetter at fremtidige salg av Forsvarets eiendommer følges nøye.

Flertallet anser det for sterkt kritikkverdig at Forsvarsdepartementets ledelse ikke har grepet inn i saken. Med den kunnskap man forutsetningsvis må ha hatt om saken, blant annet etter orienteringsmøtet om kommunens ønske om å kjøpe eiendommen den 15. februar 2002, burde man sikret seg at saken var tilfredsstillende håndtert.

Flertallet finner det ikke begrunnet at et salg til Lista Flypark AS hvor Forsvarsbygg de facto måtte utbetale 10,4 mill. kroner for å få eiendommen avhendet, var i fellesskapets interesse.

Flertallet forventer at Regjeringen sørger for at Forsvarsbygg for fremtiden har en ledelse med nødvendig forståelse for nødvendigheten av at Stortingets vedtak og forutsetninger legges til grunn når eiendom skal selges.

Flertallet viser til at Stortinget under behandlingen av statsregnskapet for 2003, jf. Dokument nr. 1 (2004-2005) og Innst. S. nr. 145 (2004-2005), påla Regjeringen å komme tilbake til Stortinget med egen sak om hvorledes man skal gjenvinne økonomistyringen i Forsvaret. Sikring av gode rutiner og kontroll over salg av Forsvarets eiendommer forutsettes å inngå som en viktig del av denne.

Flertallet vil i påvente av den bebudede sak, jf. vedtak i Innst. S. nr. 145 (2004-2005), anbefale Stortinget å treffe vedtak om at Forsvarsdepartementets fullmakt til å selge eiendommer ut av offentlig eie gis Kongen i statsråd.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget trekker tilbake Forsvarsdepartementets fullmakt til å avhende fast eiendom ut av offentlig eie, jf. Stortingets vedtak XI 2. desember 2004 under behandlingen av Budsjett-innst. S. nr. 7 (2004-2005).

Fullmaktene gis Kongen i statsråd."

Flertallet viser til at en rekke av de forsvarseiendommene som er til salgs vil kunne benyttes til offentlige formål, og at de derfor bør avhendes for å sikre fellesskapets interesser.

Flertallet legger til grunn at ved salg av eiendom til stat, kommune eller fylke vil de ordinære kontrolltiltak for korrekt saksbehandling bli iverksatt.

Flertallet vil presisere at en forutsetning for at Forsvarsdepartementet fortsatt skal ha fullmakt til å håndtere salg av eiendom mellom offentlige aktører, er at kravene til full sporbarhet i salgsprosessene tilfredsstilles.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at Forsvarsbygg de senere år har solgt ca. 400 eiendommer årlig, og at det enkelte salg ikke forelegges Forsvarsdepartementet for godkjenning. Både langtidsplanen for Forsvaret perioden 2002-2005 og 2005-2008, samt forsvarsbudsjettet for 2005, forutsetter betydelig finansiering gjennom frigjøring og avhending av forsvarseiendommer.

Disse medlemmer ser en rekke alvorlige problemer knyttet til forslaget om at salg skal godkjennes av Kongen i statsråd, og konstaterer at et slikt vedtak vil bety at Stortinget i realiteten sterkt reduserer fremdriften i alt salg av overflødig eiendom. Både fordi det vil medføre en betydelig forsinkelse, på grunn av saksbehandling i Forsvarsdepartementet og gjennomgang i Regjeringen, og fordi en må regne med at færre er interessert i å by når de vet at de må vente på avklaring i statsråd.

Forslaget vil trolig medføre at Stortingets vedtatte målsettinger om reduksjon av EBA for perioden 2002-2005 og for perioden 2005-2008 ikke kan nås, og at det er fare for at Stortingets vedtatte budsjett for 2005 der- ved ikke kan realiseres.

Disse medlemmer mener at konsekvensene av dette forslaget er meget uheldige og at det derfor ikke bør vedtas.

4. KOMITEENS TILRÅDING

Vedtak I fremmes av Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti. Vedtak II fremmes av hele komiteen.

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til dokumentet og rår Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

I

Stortinget trekker tilbake Forsvarsdepartementets fullmakt til å avhende fast eiendom ut av offentlig eie, jf. Stortingets vedtak XI 2. desember 2004 under behandlingen av Budsjett-innst. S. nr. 7 (2004-2005).

Fullmaktene gis Kongen i statsråd.

II

Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon - vedlegges protokollen.

Oslo, i kontroll- og konstitusjonskomiteen, den 10. juni 2005

Ågot Valle
leder

Kjell Engebretsen
ordfører

Vedlegg 1

Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsdepartementet v/statsråden, datert 9. november 2004

Vedrørende salg av Lista flystasjon

Kontroll- og konstitusjonskomiteen er gjort kjent med at det er reist visse spørsmål i forbindelse med salget av Lista flystasjon. Så langt vi har forstått ble hele flystasjonsområdet solgt for 3,5 mill. kroner til firmaet Lista Flypark, samtidig som kjøperne fikk i overkant av 14 mill. kroner av selgeren, Skifte Eiendom.

Videre er komiteen gjort kjent med at Lista Lufthavn hadde opsjon på å kjøpe området for 25 mill.

kroner, et område som i 1999 var taksert til 233 mill. kroner.

Andre aktører skal - så langt vi er gjort kjent med - ha bydd relativt store beløp for området. Vi antar at det reglementet som skal følges ved salg av forsvarseienommer også her har blitt fulgt, men kan ikke uten videre se at det er tilfelle.

Kontroll- og konstitusjonskomiteen vil be statsråden om en første orientering om saken.

Vedlegg 2

Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 22. november 2004

Salget av Lista flystasjon

1. Innledning

Det vises til brev fra Stortingets kontroll- og konstitusjonskomite av 9. november 2004 om Forsvarets salg av Lista flystasjon. Komiteen ber i den forbindelse om en nærmere orientering om avhendingen av eiendommen til Lista Flypark AS.

2. Bakgrunn

Stortinget vedtok i 1994 å nedlegge Lista flystasjon fra 1. juli 1996, jf. Innst. S. nr. 141 (1993-1994) til St.prp. nr. 27 *Om visse organisasjonsendringer mv. i Forsvaret*. Bakgrunnen var at det ikke lenger forelå noe militært behov for stasjonen. I lys av forsvarskomiteens føringer i saken la Forsvarsdepartementet i 1994 frem spørsmålet om den videre bruken av flyplassen, jf. St.prp. nr. 50 (1994-95) *Om visse organisasjonsendringer mv. i Forsvaret*. Gjennom behandlingen av saken, jf. Innst S. nr. 182 (1994-95), ble Stortinget gjort kjent med at det forelå betydelige kostnadsmessige og andre utfordringer i å omgjøre stasjonen til et aktivt, sivilt næringsområde. Stortinget sluttet seg derfor til at Forsvaret inntil videre kunne forsette som eier av eiendommen. Likeledes at den kunne anvendes til næringsformål og eventuelt militære formål i en periode på inntil 10 år, eller inntil sivil næringsvirksomhet var etablert, innenfor en kostnadsramme på 50 mill. kroner.

Med utgangspunkt i ovennevnte har Forsvarsbygg arbeidet aktivt med å utvikle eiendommen med sikte på salg av flystasjonen. Størstedelen av stasjonen ble tidlig leid ut til Lista Lufthavn AS (LILAS) for drift og næringsutvikling. LILAS-avtalen inneholdt også en forkjøpsrett til eiendommen. Denne retten til å kunne kjøpe hele eiendommen ble senere frafalt, jf. vedlagte kopi av brev av 13. desember 2002. Forkjøpsretten til den delen av området som leies, har LILAS fortsatt beholdt.

Utfordringene har vært store med hensyn til salg av hele eiendommen. Det vises i den forbindelse til vedlagte brev fra Forsvarsbygg av 19. november 2004, der det redegjøres nærmere for salgsprosessen med vekt på spørsmålet om salgssum og innhentede takster. Det vises også til brev til Stortingets president av 3. februar 2004 med svar på spørsmål nr. 306 til skriftlig besvarelse vedrørende Forsvarets salg av Lista flystasjon: *"Er prinsippet om offentlig utlysning blitt fulgt ved salget av Lista flystasjon, og hvorfor er ikke Forsvarets forpliktelser ved gjennomføringen av salget sikret ved tinglysning?"*.

3. Regelverket for avhending av eiendom

Forsvarsbyggs salg av Lista flystasjon er basert på følgende regelverk for avhending av statlig eiendom:

- Stortingets fullmakt vedrørende fast eiendom, jf. St.prp. nr. 1 (2001-2002) Statsbudsjettet for 2002, romertall VIII: "Stortinget samtykker i at: Forsvarsdepartementet kan: a) avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris."
- Instruks for avhending av fast eiendom mv. av 1997, som er statens eget regelverk for å sikre at all avhending skjer på en god og forsvarlig måte.

4. Forsvarsbyggs interne rapporter og eksterne kvalitetssikring

Forsvarsbygg foretar løpende egenkontroller av kvaliteten og ressursanvendelsen knyttet til hele etatens virksomhet. Når det gjelder salget av Lista flystasjon, medførte dette at det ble initiert en egen intern kvalitetskontroll høsten 2003. På bakgrunn av denne igangsatte Forsvarsbyggs konsernledelse flere arbeidere, som resulterte i tre rapporter fremsendt styret. Rapportene følger vedlagt:

- Oppsummerings- og tiltaksrapport fra Forsvarsbyggs ledelse av 15. august 2004.
- Ekstern juridisk vurdering - rapport av 4. august 2004.
- Intern revisjonsrapport i Forsvarsbygg av 18. juni 2004.

Av disse gjennomgangene fremgår det at avhendingsinstruksen ikke er fulgt på to punkter. Det ble for det første ikke innhentet ny takst som tok hensyn til alle økonomiske forhold for å fastsette eiendommens markedsverdi. Som det fremgår av gjennomgangene, var de første takstene som ble utarbeidet basert på urealistiske forutsetninger om trafikk- og næringsutviklingen på flystasjonen. Beløpet som Lista Flypark AS kjøpte eiendommen for ble derfor fremforhandlet med utgangspunkt i en senere takst på 11 mill. kroner, som Forsvarsbygg reduserte med 7,5 mill. kroner for manglende brannverntiltak. Samtidig påtok kjøper seg å overta forpliktelser (infrastruktur, tekniske anlegg og vedlikehold) på til sammen 14,5 mill. kroner, som Forsvaret likevel ville ha måttet ivareta.

For det andre har Forsvarsbygg ikke begrunnet sin beslutning om å foreta direkte salg av eiendommen til Lista Flypark AS gjennom nødvendig dokumentasjon, slik avhendingsinstruksen krever.

5. Forsvarsdepartementets vurderinger

Forsvarsdepartementet viser til at Forsvarsbyggs oppsummerings- og tiltaksrapport konkluderer med at det ikke kan fastslås at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomssalget til Lista Flypark AS. Salget anses således å være innenfor de fullmakter Stortinget har gitt for avhending av eiendom.

Avhendingsinstruksen er statens eget regelverk for å sikre at salg av eiendom skjer på en god og forsvarlig måte. Forsvarsdepartementet er ikke tilfreds med at instruksen ikke er fulgt på enkelte punkter når det gjelder kravene til korrekt prosedyre. Departementet har imidlertid merket seg at Forsvarsbyggs styre har gått aktivt inn i saken, og at etatens ledelse har iverksatt endringer for å sikre at fremtidige eiendomssalg gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk.

Forsvarsdepartementet er kjent med at Riksrevisjonen for tiden gjennomfører en forvaltningsrevisjon av avhendingsvirksomheten i Forsvarsbygg. I den forbindelse gjennomgås flere konkrete salgsprosjekter, herunder salget av Lista flystasjon. Forsvarsbygg har opplyst at man har bidratt aktivt med å tilrettelegge for at Riksrevisjonen vil få tilgang til all relevant informasjon i saken. Departementet imøteser resultatene av Riksrevisjonens gjennomgang.

Vår saksbehandler Hilde Barstad +47 23093008	2004-11-19 Tidligere dato	Vår referanse 2004/ // Tidligere referanse
---	------------------------------	--

Til Forsvarsdepartementet

Kopi til

SALGET AV LISTA FLYSTASJON

Forsvarsbygg vil nedenfor redegjøre nærmere for salget av Lista flystasjon, med vekt på arbeidet med takstinnhenting, samt verdisetting og salg av eiendommen med påhvilende heftelser.

1. Takstutarbeider i 1998/99

Forsvarsbygg ga i oktober 1998 Andreas S. Stray AS i oppdrag å takserer Lista flystasjon. To takster ble utarbeidet. Den første resulterte i et anslag på grunnarealer og bygninger på til sammen 237 mill. kroner. Den andre resulterte i en samlet verditakst på 65,4 mill. kroner, basert på endrede forutsetninger. Takstene ble avgitt i februar 1999, det vil si mer enn tre år før kjøpekontrakten med Lista Flypark AS ble inngått.

Utgangspunktet for takseringene var en svært optimistisk situasjonsbeskrivelse, der blant annet sivil lufttrafikk med daglige flyforbindelser til Oslo og Stavanger og frakt av fisk til Japan inngikk som vesentlige elementer. Det ble videre lagt til grunn at det på området ville bli etablert 300-500 flyplassrelaterte arbeidsplasser og 3 000-5 000 næringslivsrelaterte arbeidsplasser over en 10-15 årsperiode. Stray-takstene tok således utgangspunkt i en situasjonsbeskrivelse som ikke var i overensstemmelse med den faktiske trafikk- og næringsutviklingen, verken da takstene ble utarbeidet eller på overdragelsestidspunktet.

Den første taksten var dessuten basert på salg av enkeltparseller. Taksten forutsatte at eiendommer ble skilt ut, og solgt som separate deler med tilknytning til kommunale vann- og avløpsanlegg, samt atkomst fra offentlig vei. Utover dette omfattet verdivurderingen ikke at det var inngått en tiårig leieavtale med Lista Lufthavn AS (LILAS), som utgjorde en vesentlig heftelse på eiendommen.

I den siste taksten på 65 mill. kroner, utarbeidet av Stray, falt forutsetningen om at eiendommene ble skilt ut og tilknyttet vann/avløp og offentlig vei bort.

Da Farsund kommune vurderte om kommunen skulle forhandle med Forsvarsbygg om kjøp av Lista flystasjon, ble det konkludert med at Stray-takstene ikke kunne legges til grunn.

I henhold til en ekstern kvalitetssikring av 4. august 2004 ble Stray-takstene ikke ansett å gi noen veiledning for eiendommens verdi på salgstidspunktet, dvs. i 2002.

Postadresse Postboks 405 Sentrum 0103 Oslo	Besøksadresse Akershus festning	Sivil telefon +47 23 09 36 05	E-postadresse post@forsvarsbygg.no	Org. nr. 975 950 662	Vedlegg 0
		Sivil telefaks +47 23 09 31 76	Internett www.forsvarsbygg.no	Bankkonto 7694 05 12065	

2. Arbeidet med salg av hele eiendommen fra august 2001 og taksering i 2002

I perioden 1996-2001 ble det skilt ut og solgt noen få enkelteiendommer og bygg. Det var i dette tidsrommet en viss markedsinteresse for kjøp av de bygningene som enklest lot seg utnytte til næringsvirksomhet. Dette ville imidlertid etterlate de minst attraktive områdene med økonomiske forpliktelser til Forsvaret.

I august 2001 besluttet derfor Forsvarsbygg at det ikke skulle skilles ut og avhendes flere enkelteiendommer. Bakgrunnen var at vi, etter å ha arbeidet med etterbruken i en årrekke, anså det uheldig bare å selge ut de mest ettertraktede objektene, siden stasjonsområdet besto av forskjellige typer arealer. På den måten ville staten kunne bli sittende igjen med de delene av området som ikke lot seg selge, og som det heftet betydelige kostnader ved å drive. Det ville derfor være mer gunstig å avhende eiendommen under ett.

Som en del av Forsvarsbyggs aktive og omfattende markedsføring av eiendommen ble det i august 2001 arrangert en stor konferanse (Lista-konferansen) for å gjøre markedet bedre kjent med eiendommen og dens potensiale. Det ble derfor ikke senere ansett som nødvendig å foreta en formell utlysning av hele eiendommen i Norsk Lysningsblad. Markedet ble, gjennom bl.a. nevnte konferanse, betraktet som tilstrekkelig orientert om eiendomssalget, jf. kravet om offentlig utlysning i statens instruks for avhending av eiendom.

Før Lista Flypark AS meldte sin interesse for flystasjonen forelå det for øvrig ikke noe tilbud om kjøp av hele eiendommen. Det har ikke kommet inn andre bud på området som helhet. Heller ikke LILAS, som hadde forkjøpsrett til eiendommen, ønsket å gi bud på hele området. Denne forkjøpsretten ble derfor frafalt i brev av 13. desember 2002, men er beholdt for den delen av eiendommen som LILAS leier.

Siden det i flere år ikke forelå noen reelle bud, anså Forsvarsbygg at markedsverdien var tilnærmet lik null. Med store, løpende vedlikeholdsutgifter ville eiendommen dessuten over tid representere en negativ verdi for Forsvaret. Det vises i den forbindelse til den eksterne kvalitetssikringen av 4. august 2004.

Da Forsvarsbygg våren 2002, via lokalt næringsliv v/formannen i Farsund Næringsforum, innledet forhandlinger med en seriøs interessent, Lista Flypark AS, ble to konsulentfirmaer invitert til å foreta hver sin verdivurdering av flystasjonen. OPAK AS anslo i en rapport av 29. mai 2002 salgsverdien til 25-34 mill. kroner. Salgsverdien i en rapport fra Verditakst AS av 7. juni 2002 utgjorde 11 mill. kroner.

Forhandlingene med Lista Flypark AS om kjøp av eiendommen ble basert på taksten fra Verditakst AS, idet denne ble ansett som den mest realistiske. Taksten på 11 mill. kroner tok imidlertid ikke hensyn til branntekniske pålegg, anslått til 7,5 mill. kroner. Forsvarsbygg trakk derfor dette beløpet ut. På denne bakgrunn ble det fremforhandlet en kjøpesum på 3,5 mill. kroner.

Samtidig overtok kjøperen de forpliktelser som heftet ved eiendommen (infrastruktur, tekniske anlegg og vedlikehold), og som Forsvarsbygg skulle kompensere ved direkte utbetaling. Dette omfattet vedlikeholdsforpliktelser som følge av LILAS-avtalen om leie av deler av eiendommen. Forpliktelsene utgjorde totalt 5,4 mill. kroner over fire år; utbedring av teknisk anlegg 3,5 mill.

kroner, og fremføring av vann og avløp til områder uten tilknytning til det offentlige nettet 5,5 mill. kroner – i alt om lag 14,5 mill. kroner.

I den etterfølgende gjennomgangen av blant annet eiendommens verdi og salgsvederlag, jf. den eksterne kvalitetssikringen av 4. august 2004, ble det konkludert med at det ikke var holdepunkter for at den reelle verdien av eiendommen oversteg det avtalte vederlaget, jf. ovenfor.

3. Forsvarsbyggs evaluering av salgsprosessen

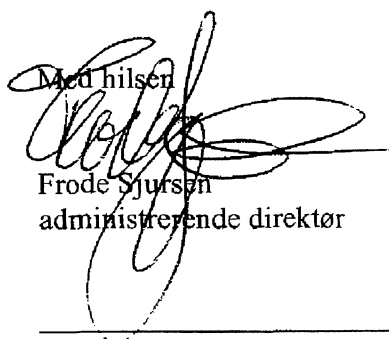
På bakgrunn av sakens karakter besluttet direktøren i Avhendingsprosjektet (Skifte Eiendom) høsten 2003 at deres kvalitetssjef skulle se nærmere på gjennomføringen av salget. Saken ble senere fulgt opp av internrevisjonen i Forsvarsbygg, som utarbeidet en egen rapport 18. juni 2004. For å kvalitetssikre salget ytterligere og verifisere tidligere funn og vurderinger, ble det deretter foretatt en ekstern juridisk vurdering av advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, som forelå 4. august 2004. Forsvarsbyggs ledelse utarbeidet på denne bakgrunn en oppsummeringsrapport med konkrete forslag til tiltak 15. august 2004.

Forsvarsbyggs oppsummerings- og tiltaksrapport konkluderer med at det ikke kan fastslås at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomssalget til Lista Flypark AS. Det er videre overveiende sannsynlig at eiendommens verdi på salgstidspunktet var negativ. Det vises i den forbindelse til den eksterne kvalitetssikringen av 4. august 2004.

Av de foretatte gjennomgangene av salgsprosessen fremgår det for øvrig at avhendingsinstruksen ikke er fulgt på enkelte punkter når det gjelder kravene til korrekt prosedyre. Dette omfatter instruksens formkrav til saksbehandling med hensyn til å rekvirere ny takst hvis den foreliggende ikke tar hensyn til alle økonomiske forhold. Det er videre ikke gjennomført en skriftlig salgsprosedyre, slik at avhendingsprosessen fullt ut er sporbar.

Øvrige bestemmelser i instruksen anses derimot fulgt. Dette gjelder avklaring av statlige behov for eiendommen, varsel til Riksantikvaren og Direktoratet for naturforvaltning, samt krav til kjøpekontraktens innhold. Det innebærer ellers ikke noe avvik fra instruksen at det ble gjennomført et direktesalg til Lista Flypark AS, fremfor åpent salg med utlysning og skriftlig anbud.

Forsvarsbygg har iverksatt en rekke konkrete tiltak for å kvalitetssikre og bedre den fremtidige saksbehandlingen, jf. ovennevnte oppsummerings- og tiltaksrapport av 15. august 2004. Rapporten er behandlet av Forsvarsbyggs styre, som har gitt sin tilslutning til de fremlagte tiltakene.

Med hilsen

Frode Sjørsen
administrerende direktør

11/19/2004
11/19/2004

10:20

+4773995699

10:20

SKIFTE EIENDOM I TRONDHEIM → 0023096505

13.06.2002 9:45

W 519583017 22077501

NQ. 5091 P. 1

NE1546

001

WR

WIKBORG REIN

Klugc Advokatfirma

v/Olav Todnem

Postboks 277

4066 STAVANGER

Også sendt pr telefaks 51 95 83 01

Wikborg, Rein & Co.
Advokatfirma AS

Oslo
Klugeveien 12
P.B. 1513 V&A
0110 Oslo, Norway
Tel: +47 22 82 75 00
Fax: +47 22 82 75 01 02

e-mail: oslo@wr.no
faks: +47 22 82 75 01 02

www.wikborgrein.no

Vår ref. 2001756 cho/sho

Oslo, 13. desember 2002

Ansvarlig partner: Lars A. Christensen

LISTA FLYSTASJON

Vi viser til tidligere korrespondanse i ovennevnte sak.

Til Deres orientering meddeles herved at Lista Lufthavn AS ikke vil gjøre sin forkjøpsrett til NOK 25.000.000 gjeldende i forbindelse med Forsvarsbyggs avhending av Lista Flystasjon til Lista Flypark AS. Vi legger således til grunn at nevnte transaksjon blir gjennomført.

I våre brev av 26. september, 22. oktober og 25. november 2002 har vi forutsatt at Forsvarsbygg vil være solidarisk ansvarlig med Lista Flypark AS for forpliktelsene i henhold til leiekontraktens punkt 7.1, 7.4 og 8.3. Vi legger nå til grunn at Forsvarsbygg har akseptert dette.

Med vennlig hilsen
WIKBORG, REIN & CO.

Christopher Borch

Telefax	
TL: 22 82 75 00	Per Falken
Fax: 22 82 75 01	23096505
Frå: Forsvarsbygg	
Dato: 13/12 - 02	Ant. sider:

ANDR 100 000
Omr. 0100

Borgers
Ole Kjetil
P.B. 1273
5011 Myrnes, Hordaland
Tel: +47 55 21 02 05
Fax: +47 55 21 02 01

London
Ole Kjetil
London EC4A 3E
England
Tel: +47 22 82 75 00
Fax: +47 22 82 75 01

Singapore
18 South Bridge
Singapore 040012
P.O. Box 888
Singapore 040012
Tel: +65 434 1111
Fax: +65 434 1111

Kobe
1-1-1, Nishiku
Kobe 650-0001, Japan
Tel: +81 78 241 1721
Fax: +81 78 241 1721

Shanghai
100000
100000
100000
100000

518 5129

FORSVARSBYGG

FORSVARSBYGG

000/001 00:00:00

0023096505

2

001

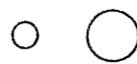
HOTTEL NR. 1154888

KORT NR. 1154888

STILLING = SENDING FRÅ MINNE

SLUTT=17-NOV 16:16

KOM JOURNAL - DATO 17-NOV-2004 16:16



SALG AV LISTA FLYSTASJON

Oppsummerings- og tiltaksrapport

Salg av Lista Flystasjon

Oppsummerings- og tiltaksrapport¹

I Innledning	3
1 Bakgrunn	3
2 Fremstilling av de faktiske forhold	3
2.1 Forsvarsbygg	3
2.2 Lista Flystasjon	3
II Aktuelle problemstillinger	4
3 Avhendingsinstruksen	4
3.1 Forholdet til andre statlige etaters behov for eiendommene	4
3.1.1 Revisjonsrapportens funn	4
3.1.2 Ekstern utredning	4
3.1.3 Tiltak og oppfølging	4
3.2 Salgsprosessen	4
3.2.1 Revisjonsrapportens funn	4
3.2.2 Ekstern utredning	5
3.3 Markedsverdi	5
3.3.1 Revisjonsrapportens funn	5
3.3.2 Ekstern utredning	5
3.4 Tiltak og oppfølging	6
4 Fullmaktsforhold, økonomi mm	6
4.1 Intern fullmakt for direkte salg	6
4.1.1 Revisjonsrapportens funn	6
4.1.2 Vurderinger	6
4.1.3 Tiltak og oppfølging	7
4.2 Bevilgningsmessig hjemmel	7
4.2.1 Revisjonsrapportens funn	7
4.2.2 Vurderinger	7
4.2.3 Tiltak og oppfølging	7
4.3 Kontraktens utforming og forhandlingene	7
4.3.1 Revisjonsrapportens funn	7
4.3.2 Vurderinger	7
4.3.3 Tiltak og oppfølging	7
4.4 Budsjettdisponeringsmyndighet	8
4.4.1 Revisjonsrapportens funn	8
4.4.2 Vurderinger	8
4.4.3 Tiltak og oppfølging	8
5 Oppsummering og tiltak	8
5.1 Tiltak og oppfølging - oppsummering	8
III Vedlegg	10

¹ Noen få mindre justeringer i f t utgave av 6.august. Primært ortografi og språk. Jf dog pkt 5.1 nr 17 som eneste nye pkt.

I Innledning

1 Bakgrunn

Tidligere Lista flystasjon ble solgt i september 2002 etter en ca 8 års salgs- og utviklingsprosess. I etterkant har det vært stor oppmerksomhet rundt gjennomføringen av salget og det er stilt spørsmål ved om salget har skjedd i h t gjeldende rammer og regelverk.

Etter initiativ fra Forsvarsbygg Skifte Eiendom, ble det iverksatt en intern revisjon av salgsprosessen. Bakgrunnen var et ønske om generell kvalitetssikring og erfaringsinnhenting i etterkant av et spesielt og komplekst prosjekt.

Revisjonsrapporten² er i f t flere forhold kritisk til måten salget av Lista flystasjon ble gjennomført på.

Revisjonsrapporten er fulgt opp blant annet gjennom å trekke inn ekstern kompetanse³ i f t vurderingen av følgende hovedproblemstillinger:

- Kan salget forsvares i h t avhendingsinstruksens bestemmelser?
- Foreligger det elementer av statsstøtte?
- Andre forhold av betydning opp mot gjeldende regelverk.

For å synliggjøre status i f t revisjonsrapporten og oppfølgingen av denne er det behov for en oppsummerings- og tiltaksrapport. Denne rapporten gir en oversikt over sentrale konklusjoner i revisjonsrapporten og reflekterer oppfølgingsstatus med utgangspunkt i nevnte oversikt.

Dersom det ved gjennomgangen hadde blitt avdekket et misforhold mellom hva som er fremkommet i f m den eksterne kvalitetssikringen og Forsvarsbyggs vurdering av forholdet, så ville dette ha blitt synliggjort spesielt. Noen få problemstillinger - primært i f t interne fullmaktsforhold; jf pkt 4 - er ikke behandlet i den eksterne utredningen. Vurderingene er her Forsvarsbyggs egne noe som fremgår ved at kapitteloverskrift "Ekstern utredning" ikke er benyttet.

2 Fremstilling av de faktiske forhold

2.1 Forsvarsbygg

Forsvarsbygg ble etablert 1. januar 2002 som en forvaltningsorgan med særskilte fullmakter, underlagt Forsvarsdepartementet ved en sammenslåing av Forsvarets bygningstjeneste (FBT) og lokale forvaltningsledd i Forsvarets militære organisasjon.

Skifte Eiendom (tidligere Avhendingsprosjektet) er et prosjekt i Forsvarsbygg og er ansvarlig for utvikling og salg av eiendom, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger benytter. Salg skjer i hovedsak på markedsvilkår i åpen konkurranse.

2.2 Lista Flystasjon

Lista flystasjon ble anlagt og brukt av den tyske okkupasjonsmakt under andre verdenskrig. Flyplassen er på over 5 000 dekar og har mer enn 50 % større flyplassareal enn tidligere Oslo lufthavn Fornebu. Samlet bygningsmasse er på 30.000 m² og flyplassen har en av Norges lengste rullebaner på 2990 meter. I perioden 1955 til 1980 var det også sivil luftfart på flyplassen. Flyplassen ble deretter utelukkende brukt som militær flyplass frem til Stortinget besluttet nedleggelse, med virkning fra og med 1. juli 1996.

12. september 2002 ble Lista flystasjon solgt til Lista Flypark as.

Det vises for øvrig til vedlegg hvor bakgrunn og sakens faktum gjennomgås mer detaljert.

² Forsvarsbyggs revisjonsrapport – Avhending av Lista Flystasjon – av 18. juni 2004
³ Juridisk betenkning av 4. august 2004 fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange

II Aktuelle problemstillinger

3 Avhendingsinstruksen

All avhending av statlig eid fast eiendom skal skje etter reglene fastsatt i avhendingsinstruksen. I det følgende presenteres ulike forhold som ble avdekket av internrevisjon i f m dette regelverket.

3.1 Forholdet til andre statlige etaters behov for eiendommene

Etter avhendingsinstruksen skal det før avhending finner sted, rettes en forespørsel til departementene, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg, om det er statlig behov for eiendommen. Av merknadene til avhendingsinstruksen fremgår det at svarfristen på slike forespørsler normalt ikke bør settes kortere enn 3 uker.

3.1.1 Revisjonsrapportens funn

Rapporten konstaterer to typer saksbehandlingsfeil i forhold til dette:

2-ukers svarfrist fastsatt av Skifte Eiendom var i strid med kravene fastsatt i avhendingsinstruksen

Skifte Eiendom var kjent med at både Direktoratet for naturforvaltning og Luftfartsverket var interessert i å overta deler av flystasjonen. Salget av flystasjonen ble imidlertid gjennomført uten hensyntagen til disse behovene.

3.1.2 Ekstern utredning

3-ukers fristen er ikke en absolutt minimumsfrist, jf formuleringen ”bør normalt ikke settes kortere [...]”. En 2-ukers frist medfører således ikke noe brudd på avhendingsinstruksen i seg selv.

Bestemmelsen i avhendingsinstruksen er innfridd. Dette gjelder avklaring av statlig behov for eiendommen, varsel til Riksantikvaren og DN.

3.1.3 Tiltak og oppfølging

1. Problemstillingen i f t andre statlige etaters ønske om å overta deler av området er gjennomgått med kjøper. En inkurie at dette ikke ble formelt medtatt i f m kontraktsforhandlingene. Kjøper bekrefter at det ikke er noe problem å skille ut aktuelle områder uten at dette får konsekvenser i f t inngåtte kontraktsforpliktelser. Prosessen med å ivareta nevnte statlige behov er igangsatt og for Avinors del gjenstår kun slutføring av formell fradeling. Når det gjelder Direktoratet for Naturforvaltning avventes en endelig tilbakemelding i f t om de ønsker å gå inn som eier av området som er foreslått som naturreservat.
2. Spørsmålet om avhendingsinstruksens regler om varslingsfrist i større grad bør differensieres i f t type salgsobjekt er et tema som er under utredning i regi av Forsvarsdepartementet. Selv om dette ikke fremstår som et problem i aktuelle sak vil Skifte Eiendom uansett ha et økt fokus på kvaliteten på prosessen rundt statlig avklaring; herunder at respektive departementer får nødvendig tid til sine vurderinger.

3.2 Salgsprosessen

Hovedregelen er at all avhending av statlige eiendommer skal kunngjøres på bestemte måter. Dette salget ble gjennomført som et direktesalg, noe som etter avhendingsinstruksen kun kan gjøres dersom visse vilkår er oppfylt.

3.2.1 Revisjonsrapportens funn

I avhendingsinstruksen er det gitt flere formkrav ved avhending. Disse skal sikre likebehandling, etterprøvnbarhet og høyest mulig pris. Salget av flystasjonen har ikke vært utlyst som en helhet, og det har ikke vært utarbeidet salgsprospekt. Verditaksten ble ikke gjort kjent for potensielle kjøpere. Det har derfor vært uklart om markedet har hatt tilfredsstillende informasjon om hva som har vært til salgs, og potensielle kjøpere kan ha uteblitt fra salgsprosessen.

Videre reises det kritikk mot at en av de eksisterende leietakerne på flystasjonen – LILAS – ikke i større grad fikk mulighet til å delta i kjøpsforhandlingene.

Det er ikke dokumentert at vilkårene for direktesalg er oppfylt.

3.2.2 Ekstern utredning

Forsvarsbygg har ikke ført salgsprotokoll eller liknende dokumentasjon for avhendingen. Det er følgelig heller ikke gitt noen begrunnelse for beslutningen om å foreta et direkte salg. Kravene avhendingsinstruksen oppstiller på dette punkt er derfor ikke oppfylt.

Det representerer ikke et brudd på instruksen at det ble avholdt direkte salg i stedet for åpent salg med utlysning og skriftlig budrunde.

3.3 Markedsverdi

Ved salget av flystasjonen ble verditaksten på kr. 11 000 000 lagt til grunn for kjøpesummen. Som følge av at Skifte Eiendom ønsket å overføre en rekke forpliktelser til kjøper ble det foretatt korrigeringen i verdifastsettelsen for å kompensere for dette.

3.3.1 Revisjonsrapportens funn

Avhendingsinstruksen sier at salg skal skje til markedspris. Ved direkte salg defineres markedspris som verditakst foretatt av uavhengig takstmann.

Forut for salget ble det gjennomført to samtidige takster på eiendommen. Takstene var på hhv. kr. 32 000 000 og kr. 11 000 000. Sistnevnte takst ble lagt til grunn for salget. Revisjonsrapporten mener Skifte Eiendom ikke har sørget for tilstrekkelig begrunnelse for at den laveste taksten ble lagt til grunn fremfor den høyeste.

Videre har Skifte Eiendom gjort til dels betydelige endringer i takstens forutsetninger ved fastsettelse av den endelige kjøpesummen. Endringer av takstens verdi som følge av dette må anses som ny takst i avhendingsinstruksens forstand. Dette representerer brudd på avhendingsinstruksens krav om at takster skal utarbeides av uavhengige takstmenn. Revisjonsrapporten anser derfor at det formelt sett ikke forelå noen relevante verditakster på avhendingstidspunktet.

Avhending er skjedd ved direkte salg med en aktuell kjøper uten forutgående budrunde. Dette var det ikke hjemmel for. Før salget ble det på oppdrag fra Forsvarsbygg utført to samtidige verditakster av hele området.

Det er ikke gitt tilfredsstillende dokumentasjon på at fradrags-/kompensasjonstiltak knyttet til de forpliktelser man ønsket å overføre til kjøper var nødvendige for gjennomføring av salget.

For kompensasjonspostene finnes det ingen dokumentasjon på hvordan man har beregnet beløpet.

Det er for enkelte deler gitt kompensasjon for tiltak som det er tatt høyde for i verditaksten eller som ville ha økt takstverdien dersom de var tatt med i takseringen.

Salgssummen har ikke vært i samsvar med markedsverdi, og avviket fra markedsverdi kan være betydelig.

Forsvarsbygg har ikke hatt noen vurdering i f t EØS avtalen. Da salget ikke er gjennomført til markedspris, er det etter EØS reglene å anse som offentlig støtte. Om dette er å anse som ulovlig støtte, krever en mer omfattende vurdering som internrevisjonen ikke har kompetanse til å vurdere.

3.3.2 Ekstern utredning

Avhendingsinstruksen er overtrådt ved at det ikke er innhentet verditakst i forkanten av avhendingen som tilsvarte den reelle verdi av eiendommen fratrukket alle forpliktelsene. Fremgangsmåten for å komme frem til markedspris etter avhendingsinstruksen er således ikke fulgt. Dette representerer et brudd i forhold til hvorledes avhendingsinstruksen definerer begrepet markedspris. Det kan likevel ikke utelukkes at salget er skjedd på den måte som gir "det beste økonomiske resultat for staten". Det fremstår som overveiende sannsynlig at eiendommens verdi på salgstidspunktet var negativ.

Det synes klart at det påhviler store løpende forpliktelser til drift og vedlikehold av eiendommen, og at disse utgiftene langt overstiger inntektene fra eiendommen. Dette fremgår blant annet av regnskaper og budsjetter.

LILAS-avtalen er en vesentlig heftelse på eiendommen, som både bidrar til å redusere inntektene på eiendommen, og som også reduserer eiers incentiver til å foreta investeringer på grunn av opsjonen og forkjøpsretten som ligger i LILAS-avtalen.

Kjøper påtar seg en rekke forpliktelser. Det er ikke grunnlag for å hevde at de utbetalte kompensasjoner dekker kostnadene til disse forpliktelsene fullt ut. Tvert imot, må det antas at kostnadene vil kunne være betydelig

større. Som eksempel nevnes at kostnadene og inntektstapet knyttet til LILAS-avtalen kunne være betydelig større ettersom bare vedlikeholdsplikten beløper seg til kr 6.000.000 over fire år. Videre er kostnadene til de branntekniske utbedringer taksert til ca. kr 14.600.000 (eksklusiv merverdiavgift), mens dette bare ble kompensert med en reduksjon i kjøpesummen på kr 7.500.000.

Det knytter seg stor usikkerhet til beregningen av en rekke forpliktelser og rettigheter som påhviler eiendommen. Det er derfor ikke mulig å ha noen sikker oppfatning om den eksakte verdi av salgsgjenstanden, eller den eksakte verdi av vederlaget.

Selger har påtatt seg enkelte forpliktelser knyttet til eiendommen som har en viss økonomisk verdi for kjøper, og som således bidrar til å øke salgsgjenstandens verdi. Denne verdiøkningen vil etter vårt syn ikke motsvare i noen grad de forpliktelser kjøper har måttet overta i tråd med Kjøpekontrakten.

Vår gjennomgang har ikke avdekket at det foreligger konkrete holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlag i henhold til Kjøpekontrakten. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at salget av Lista flystasjon innebar en overføring av offentlig støtte til Lista Flypark.

Vi har ikke funnet det nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av de øvrige vilkårene for at det skal foreligge ulovlig statsstøtte i henhold til EØS-avtalen art. 61, ettersom det etter vår vurdering ikke er konkrete holdepunkter for å anta at støttevilkåret er oppfylt.

Salget burde vært notifisert til ESA, men det foreligger ingen ubetinget plikt til å foreta slik notifikasjon. Manglende notifikasjon har i seg selv ingen rettsvirkning. Dersom det legges til grunn at salget ikke innebar statsstøtte har det heller ikke hatt noen praktisk betydning at notifikasjon ikke skjedde.

3.4 Tiltak og oppfølging

1. Skifte Eiendoms interne fullmaktsmatrise er endret slik at alle direktosalg skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
2. Interne rutiner vil bli gjennomgått med tanke på å etablere et spesielt kvalitetssikringsfokus på alle salg hvor det fravikes fra hovedregel.
3. Skifte Eiendom vil i samarbeid med Forsvarsbygg juridisk seksjon kvalitetssikre gjeldende rutiner og i den forbindelse vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig kunnskap om og etterlevelse av rutinene. Dette skal gjennomføres i løpet av august.

4 Fullmaktsforhold, økonomi mm

4.1 Intern fullmakt for direkte salg

Daværende interne fullmaktsmatrise delegerer fullmakten ned til prosjektleder – til å avhende til markedspris. Fullmaktene er begrenset i f t vesentlige avvik (10 mill eller mer enn 50%) fra budsjett. Det skilles ikke mellom fullmakt til å gjennomføre direktosalg og fullmakt til å selge ved åpen budrunde.

4.1.1 Revisjonsrapportens funn

Revisjonsrapporten stiller spørsmål til om prosjektleder og distriktssjef burde ha en slik fullmakt i dette tilfellet og henviser til at Forsvarsbyggs vedtekter bestemmer at aksjelovens kapittel 5, 6 og 12 skal følges så langt det er mulig. Det vises videre til aksjelovens § 6 – 14 nr 2.

Revisjonsrapporten gir følgende forslag til tiltak; Salg av store militære etablissementer og prosjekter som har stor politisk og/eller lokal interesse skal fremlegges for styret til behandling.

4.1.2 Vurderinger

Henvisningen til aksjeloven er trolig ment å gi veiledning om hvordan oppgavene innad i Forsvarsbygg og mellom Forsvarsbygg og FD skal fordeles. Siden vedtektene sier at prinsippene skal følges ”så langt det er mulig”, åpnes det for en viss frihet i forhold til fordeling og organisering av virksomheten.

Skifte Eiendom er en organisasjon som er spesielt opprettet for å selge fast eiendom. Dette vil måtte reflekteres både i f t delegering av fullmakter generelt og i f t hvilke saker som bør fremlegges for styre. Det anses således ikke å være et brudd på vedtektene at oppgaven med å avhende eiendommer er delegert til personer i ledende stillinger hos Skifte Eiendom.

Det er imidlertid – i lys av bl a denne saken – grunn til å vurdere om gitte fullmakter er for vide i f t spesielt komplekse salg; eksempelvis ved direkte salg. Det kan også være grunn til klarere å definere at spesielt komplekse salg skal forelegges styre.

4.1.3 Tiltak og oppfølging

1. Skifte Eiendoms interne fullmaktsmatrise er endret slik at alle direktosalg skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
2. Spesielt komplekse salg (eksempelvis stor politisk og/eller lokal interesse) vil bli forelagt styre. Oppfatningen/definisjon av hvilke sakstyper som skal sendes frem vil bli foreslått forankret hos styre.

4.2 Bevilgningsmessig hjemmel

All statlig utbetaling må ha hjemmel i et Stortingsvedtak og i et iverksettingsbrev. Ved avhending av Lista Flystasjon er det utbetalt kr.14.266 666 til kjøper. FBTSV har ansett beløpet som en salgsomkostning som kan trekkes fra i salgsinntekten.

4.2.1 Revisjonsrapportens funn

Det foreligger ingen føringer eller nærmere bestemmelser i bevilgningsreglementet, eller føringer fra FD, om hva som omfattes av begrepet salgsomkostninger. Det er mest nærliggende å anta at dette gjelder direkte kostnader som: taksering, meglerprovisjon, annonsering, etc., Det må anses tvilsomt om kompensasjonen til kjøper kan ansees som en salgsutgift.

Det antas at det er nødvendig med en egen bevilgningshjemmel for slik utbetaling til kjøper. Revisjonsrapporten gir følgende forslag til tiltak; Forsvarsbygg må avklare hva som kan regnes som salgsutgift. Dersom det er behov for utgifter som ikke omfattes av salgsutgifter, må det etableres nødvendig bevilgningshjemmel. Det må iverksettes tiltak for å sikre at ansatte har nødvendig kunnskap om bevilgningsreglementets bestemmelser.

4.2.2 Vurderinger

I h t gjeldende fullmakter har Forsvarsbygg anledning til å trekke fra alle salgsomkostninger før nettoinntekt overføres departementet. Salgsomkostninger er definert som alle relevante kostnader som er nødvendig for å få gjennomført et salg/avhending. Rivekostnader og nødvendige utviklingskostnader vil eksempelvis være normale salgsomkostninger og inngå som en prosjektkostnad. Avgjørende for bruken av en slik merinntektsfullmakt er at kostnadsbruken er regningsvarende i f t å ta ut det økonomiske potensiale ved enkelte salgsobjekt.

4.2.3 Tiltak og oppfølging

Forsvarsbygg har tatt opp problemstillingen m h t å sikre en felles forståelse av hvordan begrepet salgsomkostninger her skal defineres. Det er innledet en prosess med departementet som skal sikre en omforent felles forståelse.

4.3 Kontraktens utforming og forhandlingene

Man har ved salget avveket fra kontraktsmalen som er utarbeidet av jurister fra Skifte Eiendom og Forsvarsbygg, samt at store deler av avtalen er lagt inn i vedlegg og forhandlinger har skjedd via e-post og ikke ført i avtalen.

4.3.1 Revisjonsrapportens funn

Det er benyttet en noe spesiell kontrakt, hvor viktige bestemmelser er plassert i vedlegg. Forpliktelsene er generelle, ikke tidfestet og heller ikke økonomisk sikret. Det er ikke tatt hensyn til rentefordelen ved utbetalingen. Det anbefales at kontrakter av denne karakter for framtiden blir juridisk kvalitetssikret utenfor prosjektet.

4.3.2 Vurderinger

Når det tas en beslutning om at eksisterende standardkontrakter ikke skal benyttes, så innebærer det et spesielt ansvar for å sikre at forutsatte hensyn er fullt ut ivaretatt samt at kontrakten kvalitetsmessig holder mål. I foreliggende sak synes kvalitetssikringen å ha sviktet, med det resultat at inngått kontrakt ikke fremstår med nødvendig grad av kvalitet og profesjonalitet.

Manglende bruk av standardkontrakt er et avvik som styringsmessig bør ivaretas gjennom kvalitetssikring/godkjennelse i forkant.

4.3.3 Tiltak og oppfølging

1. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
2. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal kvalitetssikres av prosjektekstern jurist; primært jurist i Skifte Eiendom stab eller Forsvarsbygg juridisk seksjon.
3. Det er inngått en tilleggsavtale hvor kravet til oppfølging av kjøpers forpliktelser fremgår. Avtalen vil bli klausulert på eiendommen som en negativ servitut. Erklæring skal være sendt tinglysingsmyndighet før utgangen av august.

4.4 Budsjettdisponeringsmyndighet

Utbetaling av statlige midler krever godkjenning av en person med budsjettdisponeringsmyndighet. Slik myndighet skal være skriftlig og gjelder kun for ett år.

4.4.1 Revisjonsrapportens funn

Det har ikke vært utgitt noe eget budsjettdisponeringsskriv. Beløpet til Lista Flypark ble utbetalt før LILAS fraskrev seg sin forkjøpsrett. Det er i tillegg utbetalt kr.15.616 i morarente der grunnlaget for kravet er tvilsomt. Revisjonsrapporten gir følgende forslag til tiltak; Det må snarest utarbeides et budsjettdisponeringsskriv til alle som skal ha fullmakt til å forplikte staten økonomisk. Rutiner for godkjenning av morarente bør vurderes. Den som er årsak til et krav om morarente bør ikke selv kunne anvise dette til betaling.

4.4.2 Vurderinger

Det medfører riktighet at det i Forsvarsbygg ikke gis ut interne budsjettdisponeringsskriv. Aktuelle behov dekkes opp ved at alle økonomiske fullmakter som utgangspunkt skal være budsjettert og at godkjent budsjett således blir et avgjørende styringsparameter. Når det gjelder salget av Lista flystasjon, så var det i likhet med alle andre avhendingsprosjekt et prosjekt med et eget godkjent budsjett både m h t inntekter og utgifter.

Anvisningsmyndighet ligger hos resultatansvarlig sjef; i dette tilfelle regionssjef i Skifte Eiendom. Prosjektleder har attestasjonsansvaret og har således primæransvaret for å kvalitetssikre forpliktelsen faktiske innhold. Nevnte praksis synes å være i tråd med praksisen for øvrig i Forsvarsbygg og, så vidt vites, også med praksisen i Staten for øvrig.

Når det gjelder morarente så bør det være en forutsetning at det skjer en reell kvalitetssikring av kravet fra andre enn den prosjektleder som har forårsaket forpliktelsen.

Når det gjelder rettmessigheten av det konkrete morarentekravet på kr.15.616,-, så har Skifte Eiendom ikke funnet grunnlag for å si at utbetalingen ikke var rettmessig. Siden problemstillingen er reist bør imidlertid dette kvalitetssikres eksternt.

4.4.3 Tiltak og oppfølging

1. Interne rutiner endres slik at det ved fremsettelse av erstatningskrav, herunder krav om morarente, skal være en dokumenterbar kvalitetssikring fra en prosjektekstern jurist/økonom.
2. Når det gjelder rettmessigheten av det konkrete morarentekravet på kr.15.616,-, er Forsvarsbygg Juridisk Seksjon gitt i oppdrag å vurdere rettmessigheten av aktuelle utbetaling.

5 Oppsummering og tiltak

5.1 Tiltak og oppfølging - oppsummering

Salget av Lista flystasjon var et salg som avdekket svakheter knyttet til Skifte Eiendoms håndtering av spesielle og komplekse salg. Spesielt gjelder dette kvalitetssikringsrutiner i forkant av salget.

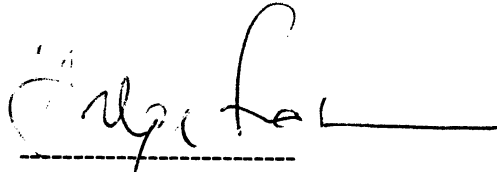
Aktuelle tiltak med relevans til Lista prosjektet er:

1. Lista prosjektet var et av forholdene som førte til at organisasjonsstrukturen i Skifte Eiendom ble justert fra 5 geografiske regioner til 3. Bl a ble daværende Region Sør-vest slått sammen med region Midt Norge til en ny region Vest. (Synergieffekt knyttet til større enheter gjør organisasjonen mindre sårbar for ressurs- og kompetansesvikt knyttet til komplekse prosjekt.)
2. Det ble foretatt en gjennomgang og kvalitetssikring av foretatte direktesalg med hjemmel i avhendingsinstruksens pkt 3.4.
3. Det ble besluttet å iverksette en internrevisjon for å gjennomgå salget i sin helhet.
4. Med utgangspunkt i revisjonsrapportens vurdering av behov for ytterligere utredning samt et ønske om ytterligere kvalitetssikring ble det besluttet å trekke inn ekstern kompetanse.
5. Skifte Eiendoms interne fullmaktsmatrise er endret slik at alle direktesalg skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
6. Spesielt komplekse salg (eksempelvis stor politisk og/eller lokal interesse) vil bli forelagt styre. Oppfatningen/definisjon av hvilke sakstyper som skal sendes frem vil bli foreslått forankret hos styre.

7. Interne rutiner endres slik at det ved fremsettelse av erstatningskrav, herunder krav om morarente, skal være en dokumenterbar kvalitetssikring fra en prosjektekstern jurist/økonom.
8. Når det gjelder rettmessigheten av det konkrete morarentekravet på kr.15.616,-, er Forsvarsbygg Juridisk Seksjon gitt i oppdrag å vurdere rettmessigheten av aktuelle utbetaling
9. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
10. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal kvalitetssikres av prosjektekstern jurist; primært jurist i Skifte Eiendom stab eller Forsvarsbygg juridisk seksjon.
11. Forsvarsbygg har tatt opp problemstillingen m h t å sikre en felles forståelse av hvordan begrepet salgsomkostninger her skal defineres. Det er innledet en prosess med departementet som skal sikre enn omforent felles forståelse
12. Interne rutiner vil bli gjennomgått med tanke på å etablere ett spesielt kvalitetssikringsfokus på alle salg hvor det fravikes fra hovedregel.
13. Skifte Eiendom vil i samarbeid med Forsvarsbygg juridisk seksjon kvalitetssikre gjeldende rutiner og i den forbindelse vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig kunnskap om og etterlevelse av rutinene. Skal være gjennomført i løpet av august.
14. Problemstillingen i f t andre statlige etaters ønske om å overta deler av området er gjennomgått med kjøper. Kjøper bekrefter at det ikke er noe problem å skille ut aktuelle områder uten at dette får konsekvenser i f t inngåtte kontraktsforpliktelser. Prosessen med å ivareta nevnte statlige behov er igangsatt og for Avinors del gjenstår kun slutføring av formell fradeling. Når det gjelder Direktoratet for Naturforvaltning avventes en endelig tilbakemelding i f t om de ønsker å gå inn som eier av området som er foreslått som naturreservat
15. Spørsmålet om avhendingsinstruksens regler om varslingsfrist i større grad bør differensieres i f t type salgsobjekt er et tema som er under utredning i regi av Forsvarsdepartementet. Selv om dette ikke fremstår som et problem i den aktuelle saken vil Skifte Eiendom uansett ha et økt fokus på kvaliteten på prosessen rundt statlig avklaring; herunder at respektive departementer får nødvendig tid til sine vurderinger.
16. Det er inngått en avtale hvor kravet til oppfølging av kjøpers forpliktelser fremgår. Avtalen vil bli klausulert på eiendommen som en negativ servitut. . Erklæring skal være sendt tinglysingsmyndighet før utgangen av august.
17. Selv om forholdet til LILAS as formelt sett er håndtert riktig, så er det skapt et inntrykk av en til dels arrogant samarbeidspartner. Dette er ikke forenlig med Skiftes krav til seg selv som en profesjonell eiendomsaktør. Det vil bli tatt kontakt med LILAS for å sortere ut aktuelle forhold.
18. Oppfølging av endelige revisjonsstatus; utarbeidelse av en handlingsplan som også må ha et fokus på generell læring og erfaringsoverføring.

III Vedlegg

Fremstilling av de faktiske forhold

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helge Rohn', written over a horizontal dashed line.

Helge Rohn
Administrerende direktør
Forsvarsbygg

MED BUD

Skifte Eiendom
Grev Wedels plass 5
0103 OSLO

Att.: Atle Eliassen

Oslo, 4. august 2004

Ref.: 1051876-46198 le

Ansvarlig advokat: Søren L. Lous

JURIDISK BETENKNING - AVHENDING AV LISTA FLYSTASJON

Vi viser til telefonsamtale den 4. august 2004, og vedlegger som avtalt 5 eksemplarer av vårt notat.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
for advokat Søren L. Lous



Lise-Lene Eriksen
sekretær

Vedlegg

Atle Eliassen - Øyvind
H. Helge R.

Eliassen, Atle

Fra: Eliassen, Atle
Sendt: 5. august 2004 11:04
Til: Salte, Lars
Kopi: Barstad, Hilde; Rohn, Helge
Emne: VS: Endelig versjon av notat.

Som avtalt

Med vennlig hilsen
Skifte Eiendom Felles ledelse

Atle Eliassen
Administrasjonssjef

Mobil: +47 91 60 21 25
Telefaks: +47 23 09 32 64
Sentralbord: +47 815 20 720
Internett: www.skifte.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Lise-Lene Eriksen [mailto:lise-lene.eriksen@steenstrup.no]
Sendt: 4. august 2004 16:22
Til: Eliassen, Atle
Emne: Endelig versjon av notat.

I henhold til avtale med advokat Søren L. Lous oversendes endelig versjon av notatet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
For advokat Søren L. Lous
Lise-Lene Eriksen
Sekretær

<<Notat - Skifte Eiendom..doc>>

NOTAT

Oslo, 4. august 2004

Til: Skifte Eiendom

Fra: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA v/advokat Søren L. Lous

AVHENDING AV LISTA FLYSTASJON

INNHOLDSFORTEGNELSE

DEL I INNLEDNING	6
1. INNLEDNING	6
1.1 Mandatet for denne utredningen	6
1.2 Forkortelser	6
1.3 Kort om gjennomgang av faktum	7
1.4 Oppsummering av hovedpunkter og konklusjoner	9
1.4.1 Saksbehandlingsreglene og andre bestemmelser (Avhendingsinstruksen)	9
1.4.2 Statsstøtte	9
1.5 Den videre fremstilling	10
DEL II SAKENS FAKTISKE SIDE	12
2. KORT OM LISTA FLYSTASJON	12
3. BESLUTNINGER OG UTTRYKTE FORUTSETNINGER FRA STORTINGET, SAMT ANDRE FORUTSETNINGER	12
3.1 Innledning	12
3.2 Første gangs behandling av saken i departement og Storting. St. prp. nr. 27 (1993-94) og Innst. S. nr. 141 (1993-94)	12
3.3 Annen gangs behandling av departement og Storting. St. prp. nr. 50 (1994-95) og Innst. S. nr. 182 (1994-95)	13

3.4	Fullmakt for avhendelse av forsvarets eiendommer	15
3.5	Iverksettelsesbrev fra FD for 2002 - videre delegering fra FD til FB	15
3.6	Intern delegasjon i Skifte Eiendom	16
3.7	Gjennomføringsdirektivet av 4. februar 1997 fra FBTS	16
4.	LEIEAVTALEN MELLOM STATEN OG LILAS FRA JUNI 1996	17
4.1	Oversikt	17
4.1.1	Bakgrunnen for avtalen	17
4.1.2	Nærmere om leietaker – LAD/LILAS	18
4.2	Nærmere om innholdet i LILAS-avtalen	18
4.2.1	Leieobjektet	18
4.2.2	Avtaleperioden og retten til forlengelse	19
4.2.3	Leien og andre sentrale betingelser	19
4.2.4	"Flyrelatert virksomhet" og andre sentrale forutsetninger for utleier	19
4.2.5	Vedlikeholdsplikt og andre sentrale forpliktelser for utleier	20
4.2.6	Særlig om kjøpsopsjon og forkjøpsrett	20
4.2.6.1	<i>Leietakers kjøpsopsjon ved utløpet av leieperioden</i>	20
4.2.6.2	<i>Leietakers forkjøpsrett ved leietakers avhendelse av flyplassen</i>	21
4.3	LILAS' virksomhet etter avtaleinngåelsen	21
4.3.1	Innledning	21
4.3.2	Rutegående flytrafikk	21
4.3.3	Planleggingen av "hub"-virksomhet og mulig kjøp av flyplassen	21
4.3.4	LILAS' fremleieavtaler	22
4.3.5	Vedlikeholdsarbeider	22
5.	ANDRE LEIEFORHOLD MED STATEN SOM UMLEIER	22
6.	SALG AV MINDRE DELER AV EIENDOMMEN	22
7.	VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG SALGSFORBEREDENDE TILTAK FRA FBS SIDE	23
7.1	Oversikt	23
7.2	Oppgradering og vedlikehold	23
7.3	Stray-taksten	24
7.4	Salgsutlysninger	25
7.5	Engasjering av Christer Hjort	25
7.6	Lista-konferansen	26
7.6.1	Bakgrunn og formål	26
7.6.2	Nærmere om innholdet på konferansen	26
7.6.3	Resultat	27

8.	KORT OM LISTA FLYSTASJON PÅ AVHENDELSESTIDSPUNKTET	27
8.1	Oversikt	27
8.2	Gjennomgang av og kommentarer til takstene	27
8.2.1	Gjennomgang av OPAK-taksten	27
8.2.2	Kommentarer til OPAK-taksten	28
8.2.3	Gjennomgang av Verditakst-taksten	29
8.2.4	Kommentarer til Verditakst-taksten	30
8.2.5	Samlet vurdering av takstene	31
8.3	Regnskaper og budsjett for Lista flystasjon i perioden 1996-2001	31
8.4	Resultatregnskap for Lista Flypark for 2003	31
8.5	Tilstandsrapport for dreneringsanleggene	32
8.6	Brannteknisk rapport 2002	33
8.7	Forurensning	33
8.8	Vern i henhold til Landsverneplanen	33
8.9	Områdevern – Slevedalsvannet	34
9.	FORHOLDET TIL LILAS, FARSUND KOMMUNE OG FARSUND NÆRINGSSLELSKAP AS	35
9.1	Perioden frem til Lista-konferansen i august 2001	35
9.2	Perioden etter Lista-konferansen i august 2001	36
10.	LISTA FLYPARK	38
10.1	Oversikt	38
10.1.1	Initiativ fra Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS	38
10.1.2	Nærmere om kjøper	38
10.2	Forhandlingsperioden	39
10.2.1	Takst fra OPAK og Verditakst AS	39
10.2.2	FBs forvaltning av eiendommen i 2002	39
10.2.3	Forholdet til LILAS som forkjøpsberettiget	39
10.2.4	Forholdet til offentlige myndigheter	39
10.2.5	Nærmere om forhandlingene med kjøper	40
10.3	Avtaleinngåelsen	41
10.3.1	Salgsobjektet	41
10.3.2	Overtakelse	41
10.3.3	Kjøpers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten	41
10.3.4	Selgers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten	42
10.3.5	Vederlaget, herunder særlig ettervederlag og fradrags- og kompensasjonsposter	42

DEL III SAKENS RETTSLIGE SIDE	44
11. SAKSBEHANDLINGSREGLENE OG ANDRE BESTEMMELSER	44
11.1 Innledning	44
11.1.1 Problemstilling	44
11.1.2 Oversikt over den videre drøftelsen	44
11.2 Grunnloven § 19	44
11.3 Stortingets rammeforutsetninger	45
11.4 Avhendingsinstruksen	46
11.4.1 Problemstilling	46
11.4.2 Fullmakt fra Stortinget og forholdet til enkelte offentlige instanser	47
11.4.2.1 Avhending av fast eiendom skal skje etter fullmakt gitt av Stortinget	47
11.4.2.2 Avklaring av statlig behov for eiendommen	47
11.4.2.3 Avhending av eiendommer med bygg over 50 år	49
11.4.3 Fremgangsmåte ved avhending	49
11.4.3.1 Valg av fremgangsmåte	49
11.4.3.2 Verditaksering	49
11.4.3.3 Avhending i institusjonens egen regi – åpent salg eller direkte salg	51
11.4.3.4 Salgsprotokoll	52
11.4.4 Prisfastsetting og andre avhendingsvilkår	52
11.4.4.1 Prisfastsetting – salg til markedspris	52
11.4.4.2 Andre betingelser	53
11.5 Gjennomføringsdirektivet fra FBTS av 4. februar 1997	54
11.6 FBs vedtekter	55
11.7 Oppsummering	55
12. STATSSTØTTE	57
12.1 Innledning	57
12.1.1 Problemstilling	57
12.1.2 Oversikt over regelverket	57
12.1.2.1 EØS-avtalen art. 61 nr. 1	57
12.1.2.2 Unntakene	58
12.1.2.3 "De minimis"-regelen	58
12.1.2.4 ESAs retningslinjer	58
12.1.2.5 Notifikasjon	59
12.1.2.6 Tilbakebetalingsplikt	59
12.1.2.7 Avtalerettslige virkninger	60
12.1.3 Oversikt over den videre drøftelsen	60
12.2 Støtte	60
12.2.1 Utgangspunkt	60
12.3 ESAs retningslinjer	61
12.3.1 Oversikt	61
12.3.2 Åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til	61
12.3.3 Salg til takst avgitt av uavhengig takstmann	62

12.3.4	Betydningen av ESAs retningslinjer	63
12.4	Vederlaget	63
12.4.1	Oversikt	63
12.4.2	Kontantvederlag ved overtakelse	64
12.4.3	Krav om samtykke ved salg	64
12.4.4	Rett til andel av salgsgevinst	65
12.4.4.1	<i>Oversikt over bestemmelsen om salgsgevinst</i>	65
12.4.4.2	<i>Unntaket knyttet til LILAS-avtalen vedrørende salgsgevinst</i>	66
12.4.4.3	<i>Betydningen av bestemmelsen om salgsgevinst ved beregning av vederlaget</i>	66
12.4.5	Rett til andel av driftsoverskudd	67
12.4.6	Rett til fortsatt leie	67
12.4.7	Ansettelse av tidligere ansatte	68
12.4.8	Forpliktelse knyttet til dreneringsanleggene	68
12.4.9	Forpliktelse knyttet til tekniske installasjoner	68
12.4.10	Forpliktelse knyttet til miljøforhold	69
12.4.11	Forpliktelse knyttet til etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø	69
12.4.12	Oppsummering – vederlaget	69
12.5	Salgsgjenstandens verdi	70
12.5.1	Oversikt	70
12.5.2	Eiendommen	71
12.5.3	Forutsetningen om samlet salg	71
12.5.4	Tidspunktet for salg	72
12.5.5	Betydningen av takstene	72
12.5.6	Nærmere om markedet for eiendommen	72
12.5.7	Nærmere om leiemarkedet	73
12.5.8	Regnskap og budsjett for Lista flystasjon for perioden 1996-2001, samt resultatregnskap for Lista Flypark for 2003	73
12.5.9	Drifts- og vedlikeholdsansvar	74
12.5.10	Branntekniske utbedringer	74
12.5.11	Dreneringsanleggene	75
12.5.12	Vern i henhold til Landsverneplanen	75
12.5.13	Fredning av Slevedalsvannet	76
12.5.14	LILAS-avtalen	76
12.5.14.1	<i>Leiebeløpets størrelse og leieinntekter for øvrig</i>	76
12.5.14.2	<i>Vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser</i>	76
12.5.14.3	<i>Solidaransvar</i>	77
12.5.14.4	<i>Kjøpsopsjon til de leide arealer</i>	78
12.5.14.5	<i>Forkjøpsrett til hele området</i>	78
12.5.15	Betydningen av øvrige leieavtaler (unntatt LILAS-avtalen)	79
12.5.16	Restriksjoner ved videresalg	79
12.5.17	Fordeling gevinst ved salg og driftsoverskudd	80
12.5.18	Utbygging av infrastruktur	80
12.5.19	Tekniske installasjoner	80
12.5.20	Forsvarets leierett	81
12.5.21	Ansettelse av overtallig personale	81
12.5.22	Utredning og utbedring av dreneringsanleggene	81
12.5.23	Tekniske installasjoner for omstilling fra militært til sivilt bruk	81
12.5.24	Miljøtiltak i henhold til miljørapport	82
12.5.25	Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø	82
12.5.26	Oppsummering salgsgjenstandens verdi	83
12.6	Oppsummering av vurderingen av støtte	84

DEL I INNLEDNING

1. INNLEDNING

1.1 Mandatet for denne utredningen

Vi ble i juni 2004 kontaktet av Skifte Eiendom med forespørsel om å utrede enkelte spørsmål som har oppstått i etterkant av avhendingen av Lista flystasjon til Lista Flypark høsten 2002. Bakgrunnen er at flere aktører har stilt spørsmål ved om salget ble gjennomført i henhold til gjeldende lover og regler. Som eksempler kan nevnes at Farsund avis har skrevet flere til dels kritiske artikler om avhendingen både før og etter avtaleinngåelsen, og at saken ble tatt opp av stortingsrepresentant Rolf Terje Klungland i Stortingets spørretime 27. januar 2004. Som en konsekvens av den etterfølgende oppmerksomhet salget fikk, utarbeidet FB en intern revisjonsrapport i juni 2004, hvor hele salgsprosessen ble gjennomgått og vurdert.

Vårt mandat er drøftet med administrasjonssjefen og distriktssjefen i møter 28. juni og 9. juli 2004. Mandatet er nærmere definert i e-post fra Skifte Eiendom av 28. juni 2004:

"Oppdraget innebærer å gå igjennom aktuelle salg med spesiell fokus på følgende problemstillinger:

- *Kan salget forsvares i h t avhendingsinstruksens bestemmelser?*
- *Foreligger det elementer av statsstøtte?*
- *Andre forhold av betydning opp mot gjeldende regelverk.*"

Det er således to problemstillinger som har stått særlig sentralt.

Vi har for det første vurdert om Avhendingsinstruksen, rammeforutsetningene fra Stortinget og øvrig eksternt regelverk er fulgt i anledning avhendelsen. Vi har således ikke vurdert nærmere om interne rutiner og regelverk for FB er overholdt.

Den andre problemstilling er hvorvidt salget av Lista flystasjon innebar overføring av statsstøtte til Lista Flypark i strid med EØS-avtalen og lov om offentlig støtte.

1.2 Forkortelser

Nedenfor i utredningen vil følgende forkortelser bli benyttet:

Avhendingsinstruksen	Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører Staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner, gitt i forskrift 19. desember 1997 nr. 1530
DN	Direktoratet for naturforvaltning

FB	Forsvarsbygg. Ble etablert 1. januar 2002 som en forvaltningsbedrift underlagt FD ved en sammenslåing av FBT og lokale forvaltningsledd i Forsvarets militære organisasjon. Forsvarsbygg er organisert i tre forretningsområder; Eiendomsforvaltning, Utbyggingsprosjektet og Skifte Eiendom.
ESA	EFTAs overvåkningsorgan (EFTA Surveillance Authority)
FBT	Forsvarets Bygningstjeneste. Har opphørt å eksistere etter sammenslåing til FB.
FBTS	Forsvarets Bygningstjeneste Sentralledelsen. Har opphørt å eksistere etter sammenslåing til FB.
FBTSV	Forsvarets Bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet. Har opphørt å eksistere etter sammenslåing til FB.
FD	Forsvardepartementet
Gjennomføringsdirektivet	Gjennomføringsdirektivet av 4. februar 1997 fra FBTS til FBTSV
Grl.	Grunnloven
LAD	Lista Airport Development AS
LILAS	Lista Lufthavn AS
LILAS-avtalen	Leieavtalen mellom Staten v/FD v/FBT som utleier og LAD (senere LILAS) som leietaker av 24./26. juni 1996
Lista Flypark	Lista Flypark AS
Kjøpekontrakten	Avtale av 12. september 2001 mellom Staten v/FD v/FB og Lista Flypark (under stiftelse) vedrørende kjøp av tidligere Lista flystasjon
Retningslinjene	ESAs retningslinjer for statsstøtte av 19. januar 1994 med senere endringer (Guidelines on the application and interpretation of Articles 61 and 62 of the EEA Agreement and Article 1 of Protocol 3 to the Surveillance and Court Agreement)
Skifte Eiendom	Er et prosjekt under FB. Tidligere Avhendingsprosjektet til FB.

For å lette fremstillingen vil vi i dette notatet som hovedregel anvende forkortelsen for Forsvarsbygg ("FB") som en samlebetegnelse for Forsvarsbygg, Forsvarets bygningstjeneste, Forsvarets bygningstjeneste sentralt, Forsvarets bygningstjeneste for Region Sør-Vestlandet og Skifte Eiendom.

1.3 Kort om gjennomgang av faktum

Det faktum som legges til grunn i denne utredningen er basert på informasjon vi har fått under møter og telefonsamtaler med administrasjonssjef i Skifte Eiendom Felles Ledelse Atle Eliassen, distriktssjef i FB Leiv Berge og tidligere konsulent for Lista-

prosjektet Christer Hjort, samt telefonsamtale med tidligere kontorsjef for Eiendomskontoret i FBTSV Jan Inge Røyland.

Vi har ikke fått kontakt med tidligere prosjektleder i Avhendingsprosjektet, som hadde en sentral rolle under avhendingsprosessen i 2002. Vi har derfor begrenset med informasjon om denne prosessen, herunder kontraktsforhandlingene med Lista Flypark.

I tillegg har vi gjennomgått og vurdert en rekke dokumenter oversendt fra Skifte Eiendom og FB.

På grunn av noe mangelfull tilgang på informasjon, har vi, hvor dette har vært ansett som nødvendig, foretatt en fortolkning av tilgjengelig faktum.

De sentrale deler av det faktiske hendelsesforløp som er lagt til grunn i vår behandling av de to hovedspørsmålene, Avhendingsinstruksen og spørsmålet om ulovlig statsstøtte, er følgende:

- Stortingets behandling av St. prp. nr. 27 (1993-94) og Innst. S. nr. 141 (1993-94), hvor Stortinget vedtok å nedlegge Lista flystasjon.
- Stortingets behandling av St. prp. nr. 50 (1994-95) og Innst. S. nr. 182 (1994-95) hvor Stortinget besluttet at "utviklingsalternativet" skal være førende for omstilling og avhendelse av Lista flystasjon.
- Omstendighetene rundt inngåelsen og innholdet av LILAS-avtalen.
- LILAS' virksomhet etter inngåelsen av avtalen.
- Vedlikeholdsarbeider og salgsforberedende tiltak fra FBs side, herunder gjennomgang av Stray-taksten og utlysning av deler av eiendommen.
- Engasjementet av Christer Hjort.
- Lista-konferansen.
- Gjennomgang av de faktiske forhold på avhendelsestidspunktet, herunder gjennomgang av OPAK-taksten, Verditakst-taksten, regnskaper og budsjett for Lista flystasjon 1996-2001, resultatregnskap for Lista Flypark for 2003, samt ulike tilstands- og tekniske rapporter og vernetiltak.
- Forholdet til Farsund kommune, LILAS og Farsund Næringselskap AS forut for og etter avholdelsen av Lista-konferansen.
- En gjennomgang av foranledningen for opprettelsen av kontakt mellom FB og Lista Flypark

- Gjennomgang av forhandlingsprosessen og avtaleinngåelsen mellom FB og Lista Flypark, herunder forholdet til LILAS, særlig i relasjon til LILAS' opsjon og forkjøpsrettigheter.

1.4 Oppsummering av hovedpunkter og konklusjoner

1.4.1 Saksbehandlingsreglene og andre bestemmelser (Avhendingsinstruksen)

- FB v/regionssjefen hadde fullmakt i henhold til Grl. § 19 til å avhende Lista flystasjon.
- FBs arbeid og disposisjoner etter nedleggelsen av Lista flystasjon, herunder avhendelsen til Lista flypark, er i tråd med Stortingets uttrykte forutsetninger for avviklingen av flystasjonen og dens etterbruk.
- FB har ved gjennomføringen av utviklingsalternativet og avhendingen handlet i samsvar med Gjennomføringsdirektivet og FBs vedtekter.
- Avhendingsinstruksen er overtrådt på to punkter. Det ble for det første ikke innhentet verditakst i forkanten av avhendingen som tilsvarte den reelle verdi av eiendommen fratrukket alle forpliktelsene. Fremgangsmåten for å komme frem til markedspris etter Avhendingsinstruksen er således ikke fulgt. Dette representerer et brudd i forhold til hvorledes Avhendingsinstruksen definerer begrepet markedspris. Det kan likevel ikke utelukkes at salget er skjedd på den måte som gir *"det beste økonomiske resultat for staten"*. For det andre har FB ikke ført salgsprotokoll eller liknende dokumentasjon for avhendingen. Det er følgelig heller ikke gitt noen begrunnelse for beslutningen om å foreta et direkte salg. Kravene Avhendingsinstruksen oppstiller på dette punkt er derfor ikke oppfylt.
- De øvrige bestemmelser i Avhendingsinstruksen er innfridd. Dette gjelder avklaring av statlig behov for eiendommen, varsel til Riksantikvaren og DN, samt de krav som stilles til Kjøpekontraktens innhold. Det representerer heller ikke et brudd på instruksen at det ble avholdt direkte salg i stedet for åpent salg med utlysning og skriftlig budrunde.
- Det forhold at Avhendingsinstruksen ikke er fulgt på de to nevnte punkter får likevel ikke andre følger enn kritikk. Det vil ikke bli tale om å sette til side Kjøpekontrakten pga. ugyldighet. Dersom en tredjeperson hadde blitt påført økonomisk tap som følge av at instruksen ikke ble fulgt, kunne det imidlertid tenkes at vedkommende hadde hatt et erstatningskrav mot staten. Med den kjennskap vi har til aktørene som var på markedet er det likevel ikke sannsynlig at det blir aktuelt i denne saken.

1.4.2 Statsstøtte

- Det fremstår som overveiende sannsynlig at eiendommens verdi på salgstidspunktet var negativ.

- Det synes klart at det påhviler store løpende forpliktelser til drift og vedlikehold av eiendommen, og at disse utgiftene langt overstiger inntektene fra eiendommen. Dette fremgår blant annet av regnskaper og budsjetter.
- LILAS-avtalen er en vesentlig heftelse på eiendommen, som både bidrar til å redusere inntektene på eiendommen, og som også reduserer eiers incentiver til å foreta investeringer på grunn av opsjonen og forkjøpsretten som ligger i LILAS-avtalen.
- Kjøper påtar seg en rekke forpliktelser. Det er ikke grunnlag for å hevde at de utbetalte kompensasjoner dekker kostnadene til disse forpliktelsene fullt ut. Tvert imot, må det antas at kostnadene vil kunne være betydelig større. Som eksempel nevnes at kostnadene og inntektstapet knyttet til LILAS-avtalen kunne være betydelig større ettersom bare vedlikeholdsplikten beløper seg til kr 6.000.000 over fire år. Videre er kostnadene til de branntekniske utbedringer taksert til ca. kr 14.600.000 (eksklusiv merverdiavgift), mens dette bare ble kompensert med en reduksjon i kjøpesummen på kr 7.500.000.
- Det knytter seg stor usikkerhet til beregningen av en rekke forpliktelser og rettigheter som påhviler eiendommen. Det er derfor ikke mulig å ha noen sikker oppfatning om den eksakte verdi av salgsgjenstanden, eller den eksakte verdi av vederlaget.
- Selger har påtatt seg enkelte forpliktelser knyttet til eiendommen som har en viss økonomisk verdi for kjøper, og som således bidrar til å øke salgsgjenstandens verdi. Denne verdiøkningen vil etter vårt syn ikke motsvare i noen grad de forpliktelser kjøper har måttet overta i tråd med Kjøpekontrakten.
- Vår gjennomgang har ikke avdekket at det foreligger konkrete holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlag i henhold til Kjøpekontrakten. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at salget av Lista flystasjon innebar en overføring av offentlig støtte til Lista Flypark.
- Vi har ikke funnet det nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av de øvrige vilkårene for at det skal foreligge ulovlig statsstøtte i henhold til EØS-avtalen art. 61, ettersom det etter vår vurdering ikke er konkrete holdepunkter for å anta at støttevilkåret er oppfylt.
- Salget burde vært notifisert til ESA, men det foreligger ingen ubetinget plikt til å foreta slik notifikasjon. Manglende notifikasjon har i seg selv ingen rettsvirkning. Dersom det legges til grunn at salget ikke innebar statsstøtte har det heller ikke hatt noen praktisk betydning at notifikasjon ikke skjedde.

1.5 Den videre fremstilling

I den videre fremstilling vil vi i del II punktene 2 til 10 redegjøre for faktum i saken. I del III punkt 11 vil vi redegjøre for og drøfte om saksbehandlingsreglene er fulgt i salgsprosessen og rettsvirkningene av et eventuelt brudd på disse reglene, samt drøfte om salget innebærer brudd på andre regler enn Avhendingsinstruksen (med unntak av

reglene om statsstøtte). Til slutt vil vi i del III punkt 12 vurdere om det ligger element av statsstøtte i Kjøpekontrakten med Lista Flypark, herunder rettsvirkningene av et eventuelt støtteelement.

DEL II SAKENS FAKTISKE SIDE

2. KORT OM LISTA FLYSTASJON

Lista flystasjon ble anlagt og brukt av den tyske okkupasjonsmakt under andre verdenskrig. Etter krigen, i perioden 1954 til 1959, ble flystasjonen ytterligere utbygd slik at den oppfylte NATO-standard. Flyplassen er på over 5 000 dekar og har mer enn 50 % flyplassareal enn tidligere Oslo lufthavn Fornebu.¹ Samlet bygningsmasse er på 30.000 m² og flyplassen har en av Norges lengste rullebaner på 2990 meter.² I perioden 1955 til 1980 var det også sivil luftfart på flyplassen.³ Flyplassen ble deretter utelukkende brukt som militær flyplass frem til Stortinget besluttet nedleggelse, med virkning fra og med 1. juli 1996.

12. september 2002 solgte staten Lista flystasjon til Lista Flypark (under stiftelse).

3. BESLUTNINGER OG UTTRYKTE FORUTSETNINGER FRA STORTINGET, SAMT ANDRE FORUTSETNINGER

3.1 Innledning

Vi vil i dette punktet se nærmere på de forutsetninger og rammer Stortinget ga i forbindelse med etterbruken av Lista flystasjon, jf. punkt 3.2 og 3.3 nedenfor. Vi vil videre redegjøre kort for fullmaktsrekken for avhending av eiendommen i punktene 3.4 til 3.6. I punkt 3.7 kommenteres kort Gjennomføringsdirektivet fra FBTS.

3.2 Første gangs behandling av saken i departement og Storting. St. prp. nr. 27 (1993-94) og Innst. S. nr. 141 (1993-94)

I 1994 fremla Forsvarsdepartementet ("FD") en proposisjon for Stortinget hvor det ble fremsatt forslag om en rekke endringer i Forsvarets fredsorganisasjon med hovedvekt på omstrukturering og reduksjon i Hærens regionale – og lokale organisasjon.⁴

Et av forslagene i proposisjonen var nedleggelse av Lista flystasjon. Fra proposisjonen hitsettes følgende:

"Departementet foreslår at Lista flystasjon legges ned 1. juli 1996. Et mindre element planlegges beholdt til å forestå avvikling av stasjonen i samarbeid med bl a Forsvarets bygningstjeneste og aktuelle sivile interessenter frem til utgangen av 1997.

¹ FBTSV Nyhetsbrev august 1999

² "Listakonferansen 2001 – fra forsvar til næringsutvikling, Lista fly- og næringspark 16. – 17. august"

³ Staturred rapport pr. 29. januar 1999 for Listaprojektet med vurdering og anbefaling

⁴ St.prp.nr. 27 (1993-94)

I nødvendig utstrekning vil anlegg og etablissementer som ikke ventes å få alternativ anvendelse bli sikret og eventuelt revet. Andre anlegg og etablissementer foreslås avhendet. Det tas sikte på å inngå et samarbeid med Farsund kommune om fremtidig bruk av stasjonenes arealer, bygninger og anlegg med tanke på sivil næringsvirksomhet som kan gi ny sysselsetting i distriktet.”⁵

I henhold til proposisjonen ville en nedleggelse av flystasjonen gi en innsparing på ca. 52 årsverker og en årlig innsparing i driftsutgifter på ca. kr 19 millioner. Beregnet etter nåverdmodellen over en 10-årsperiode vil det kunne spares inn ca. kr 110 millioner.

Videre ble det foreslått at Kongen skulle gis fullmakt til å:

”[...] overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lengre har behov for, til kommuner i forbindelse med utnyttelse av etablissementene til næringsutvikling. Dette som erstatning for bortfallet av forsvarsrelatert virksomhet i kommunene og slik at overtallig personell i Forsvaret kan sikres alternative arbeidsplasser i lokalsamfunnet. Overdragelsen kan skje vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette ansees hensiktsmessig.”⁶

Proposisjonen ble fulgt opp med en innstilling til Stortinget fra Forsvarskomiteen.⁷ Komiteens flertall støttet en nedleggelse av militær virksomhet på Lista flystasjon. Flertallet merket seg at Forsvarsdepartementet tok sikte på et samarbeid med Farsund kommune i forbindelse med nedleggelsen, og forutsatte at departementet kom tilbake med en nærmere redegjørelse til Stortinget omkring dette i løpet av 1. halvår 1995.

Forsvarskomiteens flertall støttet også forslaget om å gi fullmakt til Kongen til å avhende Forsvarets eiendommer. Denne fullmakten begrenset seg imidlertid til å avhende eiendom til kommuner i forbindelse med utvikling av eiendommene og bygningene til næringsvirksomhet.

Stortinget fattet vedtak i tråd med ovennevnte 8. juni 1994.

3.3 Annen gangs behandling av departement og Storting. St. prp. nr. 50 (1994-95) og Innst. S. nr. 182 (1994-95)

Regjeringen ved FD kom med en ny proposisjon i mai 1995.⁸ Denne fulgte opp Stortingets pålegg om å komme med en nærmere redegjørelse for bruken av Lista flystasjon etter nedleggelsen.

⁵ St. prp. nr. 27 (1993-94) kap. 5.1, s. 29

⁶ St. prp. nr. 27 (1993-94) s. 37, utkast til vedtak

⁷ Innst. S. nr. 141 (1993-94)

⁸ St. prp. nr. 50 (1994-95)

Proposisjonen tar for seg ulike alternativer til utnyttelse av Lista flystasjon. Av til sammen 5 alternativer blir det såkalte "møllposealternativet", også kalt "utviklingsalternativet", valgt. Dette alternativet innebar:

"[...] at Forsvaret inntil vidare opprettheld eigedomsretten til alle eigedomar, bygg og anlegg som i fremtida kan bli nytta til næringsføremål [...]"⁹

Begrunnelsen for å velge dette alternativet var at:

"[...] "utviklingsalternativet" [vil] over tid auke sjansane for å avklare og etablere etterbruk av flyplassanlegget, noko som vil kunne gje ein samfunnsøkonomisk gevinst. Alternativet inneber at Forsvarets bygningstjeneste vurderer bygningsmassen med omsyn til kva for bygningar som ikkje kan/skal nyttast, og sikrar/riv desse. Resterande bygningsmasse kan vedlikehaldast for ei tid, slik at sjansane for næringsverksemd kan bli utgreidd.

[...] Forsvaret [vil], for en tilleggskostnad på respektive 10 og 21 mill kr. ("utviklingsalternativet"), kunne utsette sikringa av bygningsmassen i 5, respektive 10 år, og samstundes oppretthalde verdien av etablisementet slik det er i dag. Drifta bør trappast ned og erstattast av ein vedlikehaldsperiode med eit minimums mannskap. Under vedlikehaldsperioden bør det gjennomførast ei opprusting/oppgradering av dreneringsanlegga, og det bør setjast i verk fleire undersøkingar av deponia. Dette alternativet vil over ein tiårsbolk koste ca. 50 mill kr., noko som vil seie ei reell innsparing på 108 mill kr. i forhold til drifta slik ho er i dag."¹⁰

Basert på disse forutsetningene gikk regjeringen inn for at Forsvaret:

"-opprettheld Marka skyte- og sprengningsfelt, herunder ammunisjonsområdet. - ivaretek førebels lagring av materiell frå mobiliseringsavdelinger i Hæren som skal leggjast ned på grunn av overgang til ny forsvarsstruktur. Behovet vert dekt ved å nytte to hangarar ved flystasjonen fram til utgangen av 1998. - i inntil 10 år vedlikeheld dei delar av etablisementet Lista flystasjon som kan nyttast til næringsformål og legg forholda til rette for best mogleg bruk."¹¹

Forsvarskomiteen fulgte opp redegjørelsen med en innstilling,¹² og rådet Stortinget til å fatte følgende vedtak:

" Stortinget samtykker i at: ...

IV.

Forsvaret opprettholder bruken av Marka skyte- og sprengningsfelt, herunder eksisterende Ammunisjonsområde. Etter nedleggelsen av Lista flystasjon pr. 1. juli 1996 vedlikeholder Forsvaret de deler av etablisementet som kan nyttes til

⁹ St. prp. nr. 50 (1994-95) punkt 6.1

¹⁰ St. prp. nr. 50, kap. 6.3, s. 12

¹¹ St. prp. nr. 50, kap. 6.5, s. 13

¹² Innst. S. nr. 182 (1994-94)

*nærings – og eventuelle militære formål som beskrevet i proposisjonens kapittel 6.3.*¹³

Stortinget fattet 12. juni 1995 vedtak i tråd med Forsvarskomiteens tilråding.

3.4 Fullmakt for avhendelse av forswarets eiendommer

Stortinget har delegert fullmakt til å avhende Forsvarets eiendommer til FD. For budsjettåret 2002 fattet Stortinget et særskilt romertallsvedtak med følgende fullmakt:

"VII

Fullmakter vedrørende fast eiendom

Stortinget samtykker i:

- 1. Kongen for 2002 kan overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger har behov for, til kommuner eller til overtallig personell i Forsvaret i forbindelse med utnyttelse av etablissementer til næringsutvikling. Overdragelsen kan skje vederlagsfritt, eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig.*
- 2. Forsvarsdepartementet for 2002 kan:*
 - a. avhende fast eiendom uansett markedspris*
 - b. avhende fast eiendom til en verdi av inntil kr. 100.000,- vederlagsfritt eller til underpris når særlige grunner foreligger.*
 - c. gi forskudd til befal og sivile som må flytte grunnet organisasjonsendringer ved nyetablering av egen bolig, jf. Innst. S. nr. 182 (1990 – 91). Forskudd belastes kap. 1725 Fellesinstitusjoner og utgifter under Forsvarets overkommando, post 90 Lån til private tilbakeføres kap. 4725. Fellesinstitusjoner og utgifter under Forsvarets overkommando, post 90 Lån til boligformål."*

Fullmakten til å avhende Forsvarets eiendommer er videre enn den som er gitt tidligere, idet denne var begrenset til overdragelse til kommuner, jf. ovenfor punkt 3.2. Den nye fullmakten er todelt. Kongen gis rett til på gitte vilkår å overdra Forsvarets eiendommer til redusert vederlag, mens FD kan avhende fast eiendom til markedspris.

3.5 Iverksettingsbrev fra FD for 2002 - videredelegering fra FD til FB

Ved iverksettingsbrev for 2002 ble FB gitt i oppdrag fra FD å avhende Forsvarets eiendommer.¹⁴

Fra iverksettingsbrevets punkt 1.3 hitsettes følgende:

¹³ Innst S. nr. 182, kap. 8, s. 5

¹⁴ Forsvarsdepartementets styringsdokument for Forsvarsbygg for budsjettåret 2002

” (A) Forsvarsbygg skal på vegne av Forsvarsdepartementet utføre nærmere definerte eieroppgaver for Forsvarets eiendommer, bygg og anlegg (EBA). [...]

(D) Forsvarsbygg skal bidra i FMO's arbeid med å identifisere eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger ønsker å anvende. Utrangert EBA skal avhendes så snart som mulig, jfr. ”helhetlig plan for avhending. [...]

I forbindelse med avhending av EBA vises også til oppdrag om overgangsordninger for etterbruk ved festninger hvor Forsvarets militære virksomhet legges ned. EBA som Forsvaret ikke anvender skal selges. Eiendommer som ikke lar seg selge skal rives eller leies ut til annen aktivitet enn forsvarsvirksomhet. [...]

1.5 Fullmakter og ansvar

Til grunn for Forsvarsbygg virksomhet ligger etatens vedtekter, FD's direktiv for tjenestefeltet eiendommer, bygg og anlegg, retningslinjer, krav og oppdrag som er gitt i dette brev, samt iverksettelsesbrevet for omleggingen av Forsvaret 2002-2005, jfr. St. pr. nr 45 (2000-2001) og St.prp. 77 (2000-2001) om Forsvarets eiendomsforvaltning. [...]

3.6 Intern delegasjon i Skifte Eiendom

Avhendingsenheten i Forsvarsbygg er Skifte Eiendom. Fullmakten til å avhende eiendom til markedspris innad i Skifte Eiendom tilligger avhendingsdirektør, stabsleder, kommisjonsleder, regionsjef og prosjektleder.¹⁵

3.7 Gjennomføringsdirektivet av 4. februar 1997 fra FBTS

I etterkant av Stortingets vedtak om nedleggelse av Lista flystasjon ble det gitt et gjennomføringsdirektiv fra FBTS til FBTSV.¹⁶

Direktivet var i henhold til Stortingets vedtak basert på utviklingsalternativet og ga retningslinjer for gjennomføringen av dette.

FBTSV ble gitt i oppdrag å gjennomføre prosjektet i tråd med de gitte rammeforutsetninger og hensyntatt følgende krav:

” - i inntil 10 år, eller inntil næringsvirksomhet er etablert og interessenter kan overta, være ansvarlig for drift og vedlikehold og fremtidige disponering av etablissementer hensiktsmessig avtale om dette inngås om nødvendig med LFM.

¹⁵ Intern fullmaktsmatrise, Skifte Eiendom

¹⁶ Gjennomføringsdirektiv fra Forsvarets bygningstjeneste av 4.februar1997

- ivareta eieransvaret, herunder avsvaret for eventuelle konsekvensutredninger etter forskrift til plan – og bygningslovens kap. VII – A – spesielt §§ 2,3 og 4 – gitt ved kgl res av 14. des 96.

- fremme eventuelle investeringsbehov på basisanlegg på Lista, så som dreneringsanlegg, høytspenitanlegg m.v. Investeringsprosjekter fremmes i samsvar med gjeldende bestemmelser.

- ivareta ansvaret for drift, vedlikehold og fremtidige disponeringer av de bygg/anlegg som anses som administrativt fredet skjer i nært samarbeid med Fylkeskonservatoren i Vest-Agder. Passus som sikrer dette skal tas inn i aktuelle salgs – leiekontrakter.

- sørge for at to hangarer – inv nr 0040 og 0099 – ved etablissementer stilles til disposisjon frem til utgangen av 1998 for lagring av materiell fra mobiliseringsavdelinger i Hæren.

- overta og regnskapsføre materiell.

- inngå alle avtaler som er nødvendige i forhold til etablering av næringsvirksomhet i aktuelle deler av etablissementet.

- sørge for at naboeiendommenes rett til fritt utløp av dreneringsvann langs sidene blir overført til nye eiere ved etablering av næringsvirksomhet.

- inntekter fra utleie til næringsvirksomhet og andre leieinntekter skal nyttes til dekning av utgiftene til drift og vedlikehold for de deler av etablissementet som benyttes.

- budsjettere med og dekke de utgifter for Lista flystasjon som ikke dekkes ved leieinntekter, samt budsjettere med nødvendige tilpasningsutgifter for næringsutvikling.

- føre separate oversikter for både utgifter og inntekter for etablissementet. Ved fremsending av de årlige budsjettfo, skal Lista flystasjon synliggjøres på egen linje.”

4. LEIEAVTALEN MELLOM STATEN OG LILAS FRA JUNI 1996

4.1 Oversikt

4.1.1 Bakgrunnen for avtalen

Det oppsto på et tidlig tidspunkt et stort lokalt engasjement i planleggingen av å etablere annen næringsvirksomhet på flyplassområdet. Allerede i 1995 ble det nedsatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra kommunen, Lista flystasjon og

næringslivet, som i samarbeid med FB, utredet mulig etterbruk.¹⁷ I dette idéutviklingsprosjekt ble mulig sivil lufttrafikk på Lista flystasjon og generell næringsutvikling innen hele Farsund kommune utredet. Dessuten sto annen flyrelatert virksomhet sterkt i fokus, herunder etablering av en såkalt "hub", dvs. en base for internasjonal flyfrakt fra andre verdensdeler for videre distribusjon til andre land.¹⁸

Både nasjonale og utenlandske interessenter meldte sin interesse under denne utredningsprosessen, men dette førte ikke til at det ble inngått noen avtaler. FB erfarte etter hvert at salg av eiendom ikke var alene tilstrekkelig for å imøtekomme Stortingets føringer, men at tilknytning til lokale interesser måtte sikres for å skape ønsket aktivitet på flyplassen. Lokale aktører med kompetanse, visjoner og kapital stiftet på dette tidspunktet selskapet LAD (Lista Airport Development AS), hvor Farsund kommune eide 20 %, mens private interesser eide de resterende 80 %.

På denne bakgrunn inngikk Staten v/FD v/FBT som utleier og LAD som leietaker den 24./26. juni 1996 en avtale om leie m.v. av ca. 60 % av arealet til Lista flystasjon (heretter "LILAS-avtalen"). Hensikten med avtalen var å legge til rette for et lokalt samarbeid og næringsutvikling blant aktørene på Lista, samt tilrettelegging av flyrelatert virksomhet. Når FB inngikk en avtale som var så vidt gunstig for leietaker, var dette i tiltro til at de lokale investorene ville bidra vesentlig med kompetanse og kapasitet for å oppfylle avtalens intensjon.¹⁹ Målsetningen var at Staten på sikt skulle avhende hele flyplassen, og at FB i mellomtiden skulle utvikle eiendommen på en mest mulig hensiktsmessig måte og på denne måten tilrettelegge for et senere salg.

4.1.2 Nærmere om leietaker – LAD/LILAS

Leietaker i henhold til LILAS-avtalen er LAD, org. nr. 971 165 138. Det fremgår av LILAS-avtalen punkt 14.4 at utleier godtar at avtalen med LAD som avtalepart på et nærmere avtalt tidspunkt går over til LILAS. Lista Lufthavn AS (LILAS), org.nr. 976 479 920, ble stiftet 3. mai 1996.

Leieavtalen ble overført fra LAD til LILAS forholdsvis kort tid etter avtaleinngåelsen. LILAS hadde samme eierstruktur som LAD, med tillegg av Elkem Aluminium ANS.²⁰

4.2 **Nærmere om innholdet i LILAS-avtalen**

4.2.1 Leieobjektet

Leieavtalen omfatter et grunnareal som tilsvarer ca. 60 % av det totale areal på Lista flystasjon. Den omfatter videre totalt 9 bygninger, samt flyplassanlegget.

¹⁷ Prosjektplan Omstilling fra mai 1995

¹⁸ Brev av 27. april 1995 fra LAD til Farsund kommunes utvidede arbeidsgruppe

¹⁹ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

²⁰ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

4.2.2 Avtaleperioden og retten til forlengelse

Avtalen gjelder fra 1. juli 1996 og for en periode på 10 år.²¹ Leier er videre gitt rett til forlengelse av leieforholdet ved utløpet av 10-årsperioden. I tilfelle slik forlengelse fremgår det av avtalen at leier vil justere leien til markedsleie. Det fremgår ikke av bestemmelsen om en eventuell forlengelse av leieforholdet skal skje på samme vilkår forøvrig, eller om partene må bli enige om nye vilkår i den nye leieavtalen.

4.2.3 Leien og andre sentrale betingelser

Leien utgjør kr 10.000 pr. år, hvorav kr 5.000 referer seg til bygningene med tilhørende grunn, mens kr 5.000 refererer seg til flyplassanlegget. Leiesummen reguleres hvert femte år i henhold til endringer i konsumprisindeksen, første gang 1. juli 2001.

Fremleie er tillatt forutsatt at leietaker underretter utleier ved å sende kopi av leieavtale.²² Utleier mottar 15 % av leietakers inntekter ved fremleie av bygningene.²³ Partene er enige om at dette refererer seg til brutto leieinntekter.²⁴

Dersom bruttoinntektene av ervervsmessig flyaktivitet overstiger kr 4,5 millioner pr. år skal utleier motta 20 % av de overskytende bruttoinntekter av denne virksomhet til dekning av utleiers vedlikeholdsforpliktelse. Når disse vedlikeholdsforpliktelsene er dekket fullt ut, skal utleier videre motta 10 % av de samme bruttoinntekter.²⁵

4.2.4 "Flyrelatert virksomhet" og andre sentrale forutsetninger for utleier

Det har vært en avgjørende målsetting for utleier ved avtaleinngåelsen å sørge for at leietaker driver "flyrelatert virksomhet" på det leide areal, uten at virksomheten begrenses til dette, jf. LILAS-avtalen punkt 6.2:

"Formålet med denne avtalen er at leietaker etter en rimelig oppstartingsperiode, maks 5 år, skal drive flyrelatert virksomhet på det leide areal, uten at virksomheten begrenses til dette. Dersom leietaker ikke overholder dette formål, har utleier rett til å fri seg fra avtaleforholdet."

Videre fremgår det av avtalen at leietaker påtar seg det hele og fulle ansvar i forhold til drift av flyplassanlegget, og at leietaker skal stå som konsesjonshaver, og skal være ansvarshavende.²⁶

²¹ LILAS-avtalen punkt 5.1

²² LILAS-avtalen punkt 5.2

²³ LILAS-avtalen punkt 3.3

²⁴ Usignert referat fra orienteringsmøte om felles forståelse av leieavtale 31. oktober 1996

²⁵ LILAS-avtalen punkt 3.4

²⁶ LILAS-avtalen punkt 8.2

4.2.5 Vedlikeholdsplikt og andre sentrale forpliktelser for utleier

Det er fastsatt at utleier er ansvarlig for ytre vedlikehold, herunder fellesareal, mens leietaker er ansvarlig for indre vedlikehold i de leide lokaler.²⁷ Utleiers vedlikeholdsplikt er for øvrig presisert på følgende måte:

*"Utleier forplikter seg til å vedlikeholde objektene nevnt under punkt 2.3. Videre forplikter utleier seg til å holde flyplassen i flyoperativ stand, herunder rullebane-, innflygnings- og taxebanebelysning. Denne forpliktelsen omfatter ikke større utbedringsarbeider eller nødvendige utbedringer som følger av pålegg av offentlige myndigheter."*²⁸

Det fremgår videre at utleiers ansvar for drift og vedlikehold i henhold til disse bestemmelser er begrenset oppad til kr 1,5 millioner pr. år.²⁹ Det fremgår ikke om et eventuelt uutnyttet "restbeløp" kan overføres og benyttes i påfølgende år.

4.2.6 Særlig om kjøpsopsjon og forkjøpsrett

LILAS-avtalen inneholder for det første en bestemmelse om opsjon på kjøp av det leide arealet etter utløpet av leieperioden, men også en bestemmelse om forkjøpsrett for leietaker dersom Staten skulle avhende hele eiendommen.

4.2.6.1 *Leietakers kjøpsopsjon ved utløpet av leieperioden*

Dersom leieavtalen etter utløp av 10-årsperioden ikke forlenges, er leietaker gitt rett, men ikke plikt, til å kjøpe bestemte områder under ett med alle påstående bygninger og faste strukturer til kr 10 millioner:³⁰

"Dersom leieavtalen etter 10 år ikke forlenges i samsvar med punkt. 5.1, har leietaker rett til å kjøpe følgende områder, under ett, med alle påstående bygninger/fast strukturer, til en pris på NOK 10 millioner [...]"

Følgende er fastsatt for det tilfellet at denne retten gjøres gjeldende:

"Dersom denne forkjøpsretten gjøres gjeldende, overdrar utleier alle eierbeføyelser over områdene nevnt i punkt 1-3. I tillegg overtar leietakeren andel av utgiftene til dreninger av fjernvann fra Lista flystasjon til sjøen. Andelen av dreneringsutgiftene beregnes etter forholdet mellom arealet som utleier overtar og det samlede areal som utgjør Lista flystasjon."

Partene har vært enige om å endre første setning i denne bestemmelsen på følgende måte:

²⁷ LILAS-avtalen punkt 7.1

²⁸ LILAS-avtalen punkt 7.4

²⁹ LILAS-avtalen punkt 7.5

³⁰ LILAS-avtalen punkt 13.1

*"Dersom denne forkjøpsretten gjøres gjeldende, overtar leietaker alle eierbeføyelser over områdene nevnt i punkt 1-3."*³¹

4.2.6.2 Leietakers forkjøpsrett ved leietakers avhendelse av flyplassen

I tillegg inneholder leieavtalen en bestemmelse som gir leietaker forkjøpsrett til hele Lista flystasjon:

*"Dersom Forsvaret avhender hele området Lista flystasjon under ett (samlet) har leietaker forkjøpsrett til pris NOK 25 millioner."*³²

Avtalen inneholder ikke bestemmelser om de nærmere betingelser for slik forkjøpsrett, for eksempel om det må foreligge bindende avtale om salg for at forkjøpsretten utløses, frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende og bortfall av forkjøpsretten ved eventuelt slik overdragelse.

4.3 LILAS' virksomhet etter avtaleinngåelsen

4.3.1 Innledning

Etter inngåelsen av LILAS-avtalen i 1996, kan LILAS' virksomhet deles inn i fire hovedgrupper. Vi vil nedenfor kort redegjøre nærmere for denne virksomheten.

4.3.2 Rutegående flytrafikk

Etter at LILAS-avtalen ble inngått, foregikk fortsatt sivil flytrafikk i noen år. Braathens hadde regelmessige flygninger, og Air Stord startet med ruteflygninger. I tillegg ble flyplassen brukt av et mindre flyselskap som transporterte laks til Japan.³³ Det viste seg imidlertid at det ikke var økonomisk grunnlag for flyselskapene å opprettholde disse flygningene. All rutegående trafikk opphørte fra og med 1. november 1999.³⁴

4.3.3 Planleggingen av "hub"-virksomhet og mulig kjøp av flyplassen

LILAS' uttalte plan med Lista flystasjon, både ved avtaleinngåelsen og i perioden frem til flyplassen ble solgt, var å etablere en base for internasjonal flyfrakt fra andre verdensdeler for videre distribusjon til Europa, en såkalt "hub".³⁵ Vi har forstått det slik at selskapet gjennom årene fikk utarbeidet rapporter og vurderinger vedrørende konseptet, herunder rapporter fra Agderforskning og Maritek.³⁶ Maritek skal ha antydnet at et "hub"-konsept ville kreve investeringer i størrelsesorden kr 2.000.000 til kr 4.000.000.³⁷ Prosjektet kom imidlertid aldri lengre enn til planleggingsstadiet.

³¹ Usignert møtereferat fra orienteringsmøte om felles forståelse av leieavtale 31. oktober 1996

³² LILAS-avtalen punkt 13.6

³³ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

³⁴ Brev fra FBTSV til FD av 26. april 2000 (internt dokument)

³⁵ FBTSV Nyhetsbrev august 1999 og brev fra FBTSV til FD av 26. april 2000 (internt dokument)

³⁶ Brev fra LILAS til FD av 14. januar 2000

³⁷ "Lista Weekly News" datert 7. desember 2001 fra Leiv Berge

I brev til FD i januar 2000 tilbyr LILAS Staten å terminere leieavtalen, mot at Staten holder selskapet og eierne av LILAS økonomisk skadesløse.³⁸ Det kan ikke ses at det forelå grunnlag for økonomisk kompensasjon fra Statens side, hvorefter heving på disse vilkår var uaktuelt for Staten.

LILAS ga også i perioder uttrykk for at selskapet ønsket å kjøpe hele Lista flystasjon. Vi har redegjort nærmere for dette i punkt 9.1 og 9.2.

Signalene fra LILAS var svært sprikende, og ingen av dem bidro til å oppfylle de grunnleggende målsetninger for etablering av næringsvirksomhet og senere salg av flyplassen.

4.3.4 LILAS' fremleieavtaler

LILAS har inngått fremleieavtaler for en vesentlig del av de leieobjekter som fremgår i LILAS-avtalen. Pr. februar 2003 utgjorde samlede leieinntekter til LILAS kr 622.750.³⁹ FB var som nevnt berettiget til å motta 15 % av disse fremleieinntekter.⁴⁰

4.3.5 Vedlikeholdsarbeider

I tillegg utførte LILAS enkelte vedlikeholdsarbeider på eiendommen, noe selskapet var forpliktet til i henhold til leieavtalen. Vi finner det ikke nødvendig å redegjøre nærmere for disse arbeidene.

5. **ANDRE LEIEFORHOLD MED STATEN SOM UTLEIER**

Etter at Lista flystasjon ble nedlagt, drev FB utleievirksomhet av øvrige lokaler på flyplassen i et begrenset omfang. Det fremgår av Verditakst AS' takst fra juni 2002 at faktiske leieinntekter på dette tidspunktet var kr 357.297.

6. **SALG AV MINDRE DELER AV EIENDOMMEN**

Som et ledd i arbeidet med etterbruken av Lista flystasjon, avhendet FB deler av eiendommen til ulike aktører.

FB avhendet arealer til henholdsvis Bernhard Hansen Renovasjon, Lista Autoteknikk og Trond Tønnesen Transport.⁴¹ Bak de to sistnevnte selskapene sto tidligere ansatte på flyplassen. Salgene skjedde i perioden frem til 2001. Vi vet ikke hvilke deler av flyplassen som ble solgt, men det er ikke nødvendig for oss å ha slik kunnskap i denne

³⁸ Brev fra LILAS til FD av 14. januar 2000

³⁹ Sluttrapport for Listaprojektet utarbeidet av Christer Hjort 4. februar 2003

⁴⁰ Kjøpekontrakten punkt 3.3

⁴¹ Notat fra Rønnaug Knudsen til Vidar Alden Olsen i Skifte Eiendom datert 15. juli 2004

sammenheng. I august 2001 besluttet FB at det ikke skulle avhendes flere enkeltstående eiendommer.⁴²

Bakgrunnen for denne beslutningen var at FB, etter å ha arbeidet med etterbruken av Lista flystasjon i en årrekke, hadde gjort den erfaring at det var et svært vanskelig marked for denne type eiendommer, og at det derfor ville være gunstigere å forsøke å avhende eiendommen under ett. Se nærmere om dette i punkt 7.6.3.

Vi har ikke funnet det nødvendig å kartlegge prisingen og andre betingelser rundt disse avhendingene av mindre enkeltstående arealer.

7. VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG SALGSFORBEREDENDE TILTAK FRA FBS SIDE

7.1 Oversikt

I perioden fra Lista flystasjon ble nedlagt og frem til avhendelsen høsten 2002 ble det nedlagt et omfattende arbeid fra FTs side.

Som det fremgår av redegjørelsen ovenfor, var FBs første skritt etter at Stortinget hadde gitt sine føringer, å inngå leieavtalen med LILAS. Formålet med avtaleinngåelsen var at en aktiv lokal aktør skulle utvikle flyrelatert virksomhet på eiendommen og legge forholdene til rette for vekst i det lokale næringslivet. Forholdet til LILAS og Farsund kommune ble imidlertid etter hvert anstrengt, og partene greide ikke å komme til noe resultat hva gjaldt den fremtidige bruken av flyplassen, til tross for tett kontakt og regelmessige forhandlinger mellom partene.^{43 44}

Da det også etter hvert viste seg at LILAS ikke oppfylte sine avtalefestede forpliktelser og den forventede næringsutviklingen på eiendommen uteble, måtte FB begynne å utrede andre muligheter for etterbruken av flyplassen.

Vi vil i dette punkt 7 redegjøre nærmere for de salgsforberedende tiltak som FB gjennomførte for å oppfylle Stortingsvedtaket.

7.2 Oppgradering og vedlikehold

FB benyttet en del ressurser på vedlikehold, oppgradering og ettersyn av flyplassen. I perioden 1. juli 1996 til 1. desember 2003 beløp kostnadene seg til ca. kr 42 500 000. Arbeidet inkludert bl.a. gjennomgang og utbedring av dreneringsanleggene, installasjon av nye innflygningslys og markedsføringsutgifter.⁴⁵ Vi finner det ikke nødvendig å redegjøre i detalj for disse arbeidene.

⁴² Møtereferat for FBT av 28. august 2001

⁴³ "Lista Weekly News" datert 7. desember 2001 fra Leiv Berge

⁴⁴ Brev av 26. april 2000 fra FBTSV til FD "Oppdatering av fremdriftsplan"

⁴⁵ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon punkt 17, fra januar 2003, revidert august 2003, utarbeidet av Skifte Eiendom

7.3 Stray-taksten

I oktober 1998 ga FB Andreas S. Stray AS ("Stray") i oppdrag å utarbeide en takst for Lista flystasjon.⁴⁶ Stray utarbeidet deretter to takster. Den opprinnelige hadde en verditakst på grunnarealer på kr 200.700.000 og en verditakst på bygninger på kr 36.300.000.⁴⁷ Den etterfølgende, basert på endrede forutsetninger, hadde en samlet verditakst på kr 65.400.000.

Stray-takstene ble avgitt i februar 1999, det vil si mer enn tre år før Kjøpekontrakten ble inngått.

Utgangspunkt for takseringene var en situasjonsbeskrivelse, der blant annet sivil lufttrafikk med daglig flyforbindelse til Oslo og Stavanger og frakt av fisk til Japan inngikk som vesentlige elementer. Videre ble det tatt utgangspunkt i at det på området over en 10-15 års periode ville bli etablert 300-500 flyplassrelaterte arbeidsplasser og 3.000-5.000 næringslivsrelaterte arbeidsplasser. Stray-taksten tok således utgangspunkt i en situasjonsbeskrivelse som ikke var overensstemmende med de faktiske forhold, verken da taksten ble utarbeidet eller på overdragelsestidspunktet.

Den første taksten ble avgitt for enkeltparseller, og forutsatte at eiendommene ble skilt ut og solgt som egne eiendommer med tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, samt adkomst fra offentlig vei. Det fremgår ikke at LILAS-avtalen som en vesentlig heftelse på eiendommen ble tatt i betraktning ved verddivurderingen. Stray-taksten tok heller ikke utgangspunkt i leieinntekter, og det er uklart hva som har vært det konkrete grunnlag for verdsettelsen av de enkelte parseller.

I den siste taksten falt forutsetningen om at eiendommene ble skilt ut og tilknyttet vann/avløp og offentlig vei bort. De øvrige forutsetningene besto. Det fremgår ikke at verddivurderingen forutsatte samlet salg, hvilket var en forutsetning på salgstidspunktet.

De involverte partene synes å være enige om at Stray-taksten ikke kunne legges til grunn for forhandlingene av kommunens overtakelse av Lista Flypark. Denne enigheten forelå umiddelbart etter at taksten var avgitt.⁴⁸

Etter vår vurdering gir Stray-taksten ingen veiledning for eiendommens verdi på salgstidspunktet.

⁴⁶ Brev fra FBTSV til Andreas S. Stray AS datert 29. oktober 1998

⁴⁷ Vi kan ikke se at dette tallet fremgår av takstdokumenter vi har mottatt, men tallet er påført med håndskrift i et av de mottatte dokumenter

⁴⁸ Referat fra møte 10. februar 1999 mellom Farsund kommune, LILAS/LAD, FBT og FD, der det fremkommer at "et omforent takstgrunnlag er helt vesentlig og partene må finne frem til dette"

7.4 Salgsutlysninger

Lista flystasjon ble aldri utlyst samlet, verken i Norsk Lysingsblad, lokale aviser eller riksdekkende aviser. Deler av flyplassen ble imidlertid annonsert for salg i ulike lokale aviser i 2000.

Det ble for det første rykket inn en annonse om ”*Treningssenter for salg*” i 2000, men vi har ikke fått brakt på det rene hvilke aviser denne annonsen ble trykket i.⁴⁹ Samme år ble annonsen om ”*Etablering på Lista*” trykket i Farsund Avis og Fædrelandsvennen.⁵⁰ Her fremgår at ”det er betydelige arealer og flere bygninger som kan benyttes for etablering av virksomhet på tidligere Lista flystasjon.” Den tredje annonsen opplyste om ”*Overnattingsetablisement (kurs- og konferansesenter) til salg*”, og ble trykket i Stavanger Aftenblad, Farsund avis, Fædrelandsvennen og muligens også i Dagens Næringsliv.⁵¹ Det var en viss respons på annonsen om overnattingsetablisementet⁵², men FB fikk ikke den prisen de ønsket for eiendommen.⁵³

Ingen av de tre utlysningene førte til noe salg, noe som underbygget FBs oppfatning av at markedet er svært vanskelig for denne typen eiendom.

7.5 Engasjering av Christer Hjort

På vårparten 2001 fikk FB kjennskap til Christer Hjort, som hadde ledet et prosjekt vedrørende omstillingen av den militære flyplassen på Söderhamn i Sverige. Denne omstillingen ble karakterisert som vellykket. FB tok på denne bakgrunn kontakt med Christer Hjort. I mai 2001 ble det avholdt et møte mellom FB og Christer Hjort i Söderhamn, hvor FB fikk et innblikk i hvordan salgsprosessen var blitt håndtert i Sverige. Christer Hjort ble også invitert til å holde et foredrag på Lista-konferansen om avhendingen av Söderhamn, se nærmere om Lista-konferansen i punkt 7.6 nedenfor.

Etter Lista-konferansen ble Christer Hjort engasjert av FB i den videre prosess. Engasjementet vedvarte fra 22. oktober 2001 til 1. april 2002. Hans mandat var:

”Christer Hjort er av Forsvarets bygningstjeneste engasjert i arbeidet med å utarbeide en plan for omstilling av tidligere Lista flystasjon samt å delta/lede gjennomføringen av planen.

Planen skal definere et prosjekt som ivaretar fremdriften av utviklingsarbeid og som beskriver de ulike interesser og muligheter på veien mot endelig avhending av Forsvarets eiendom. Christer Hjort skal være Forsvarets bygningstjeneste's

⁴⁹ Notat fra Rønnaug Knudsen til Vidar Alden Olsen i Skifte Eiendom av 15. juli 2004

⁵⁰ Håndskrevet kommentar på kopi av annonsen

⁵¹ Notat fra Rønnaug Knudsen til Vidar Alden Olsen i Skifte Eiendom av 15. juli 2004

⁵² Notat fra Rønnaug Knudsen til Vidar Alden Olsen i Skifte Eiendom av 15. juli 2004

⁵³ E-post fra Leiv Berge til ordfører Ove Rullestad, med kopi til bl.a. Cecilia Bruszt. E-posten er udatert, men det fremgår av sammenhengen at den må være sendt etter Lista-konferansen og før 13. september 2001

kontaktledd mot Farsund kommune, Farsund Næringssselskap, LILAS og andre aktuelle aktører i denne sammenheng.”⁵⁴

Christer Hjort var deretter aktiv i prosessen med utviklingsarbeidet frem til kontraktsforhandlingene med Lista Flypark startet opp, se nærmere punkt 10 nedenfor.

7.6 Lista-konferansen

7.6.1 Bakgrunn og formål

22. februar 2001 ble det ansatt ny distriktssjef i eiendomsseksjonen i FBTSV. Samarbeidsklimaet mellom FB på den ene siden og kommunen og LILAS på den andre siden hadde ikke utviklet seg i ønsket retning, hvorefter det ble utvist stort engasjement for å bedre denne situasjonen. På denne bakgrunn ble det også besluttet at Staten skulle avvente med å eventuelt heve LILAS-avtalen, til tross for at Staten og FB var av den oppfatning at avtalen var mislighold fra LILAS side.⁵⁵ Leieavtalen ga Staten en rett til å heve dersom LILAS ikke innen fem år drev med flyrelatert virksomhet, noe LILAS ikke gjorde pr. 2001.

Den 16. – 17. august 2001 ble Lista-konferansen ”Fra forsvar til næringsutvikling” arrangert. Arrangementet var et samarbeid mellom Farsund kommune, Vest-Agder fylkeskommune, Lista Næringssselskap AS, LILAS, FBTSV og FBTH.⁵⁶ Invitasjonen til konferansen ble sendt til mellom 7.000 og 8.000 potensielle interessenter. Konferansen hadde ca. 180 deltakere.

Skifte Eiendom har i et internt notat presentert målsetningen for konferansen slik:⁵⁷

- Konferansen skulle markere en ny og nødvendig start for samarbeidet mellom FBT, kommunen og lokalt næringsliv i arbeidet med en vellykket omstilling av tidligere Lista flystasjon.
- Konferansen skulle gjøre Lista og Farsund synlige på Norgeskartet.
- Konferansen skulle synliggjøre potensialet for næringsutvikling på Lista.
- Konferansen skulle avdekke og klargjøre problemstillinger knyttet til omstilling av Forsvarets eiendommer i sin alminnelighet.

7.6.2 Nærmere om innholdet på konferansen

Innholdsmessig fokuserte konferansen på Lista flystasjons potensielle muligheter for en styrking av lokalsamfunnet og det lokale næringslivet i forbindelse med nedleggelsen av Forsvarets aktivitet. Det ble holdt en rekke innlegg fra sentrale personer i det lokale og sentrale politiske miljø, FB og næringslivet. Christer Hjort foredro om ”Söderhamn – en skandinavisk suksesshistorie”.

⁵⁴ Brev av 12. november 2001 fra FBTSV til Christer Hjort

⁵⁵ ”Lista Weekly News” fra 7. desember 2001 fra Leiv Berge

⁵⁶ Internt notat fra Leiv (Berge) uten adressat, datert 13. juni 2001

⁵⁷ Internt notat fra Leiv (Berge) uten adressat, datert 13. juni 2001

7.6.3 Resultat

Det er vanskelig å konkludere konkret med hva resultatet av Lista-konferansen ble, utover at Lista-prosjektet ble markedsført overfor en rekke potensielle interessenter.

Vårt inntrykk er at forholdet til Farsund kommune ble bedret gjennom planleggingen og avholdelsen av konferansen. Forholdet til LILAS forble imidlertid like anstrengt som tidligere.

FB besluttet i august 2001 at det ikke skulle avhendes flere enkeltstående eiendommer.⁵⁸ Bakgrunnen for denne beslutningen var som tidligere nevnt at FB, etter å ha arbeidet med etterbruken av Lista flystasjon i en årrekke, hadde erfart at det var et svært vanskelig marked for denne type eiendommer, og at det derfor ville være gunstigere å forsøke å avhende eiendommen under ett. Dersom Staten i stedet avhendet separate bygninger og deler av eiendommen, ville man trolig kun få solgt de attraktive delene, og dermed bli sittende igjen med en resteiendom som ville være svært vanskelig å få solgt og dermed være til hinder for en tilfredsstillende totalløsning i tråd med Stortingets rammeforutsetninger.

8. KORT OM LISTA FLYSTASJON PÅ AVHENDELSESTIDSPUNKTET

8.1 Oversikt

Som et ledd i avhendingsprosessen etter Lista-konferansen, innhentet FB flere takster og rapporter for å kartlegge tilstanden på eiendommen, herunder en brannteknisk rapport, en rapport om opprenskning av forurenset grunn og en tilstandrapport om dreneringsanlegget. I tillegg ble det innhentet til to nye verditakster fra OPAK og Verditakst AS.

Vi skal nedenfor gi en oversikt over de faktiske forhold som er relevante for å vurdere eiendommens verdi på salgstidspunktet. Den nærmere drøftelse hva gjelder verdsettelsen av eiendommen på salgstidspunktet foretas nedenfor i punkt 12.5.

8.2 Gjennomgang av og kommentarer til takstene

8.2.1 Gjennomgang av OPAK-taksten

Oppdraget til OPAK ble gitt i brev 13. mai 2002, befaring ble foretatt 21. mai 2002, og taksten ble avgitt 29. mai 2002. Det var avtalt at det skulle utføres en foreløpig verddivurdering. Denne ble gitt på følgende grunnlag og forutsetninger:

- At eier er positiv til salg av eiendommen.
- At eiendommen kan markedsføres fritt for salg over en normal tidsperiode.

⁵⁸ Møtereferat for FBT av 28. august 2001

- At en ser bort fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt på grunn av "spesielle interesser".
- At opplysninger gitt av oppdragsgiver, skriftlig og muntlig og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- OPAK har ikke oppmålt bebyggelsen, kontrollert fundamentering eller kontrollert asbest.
- OPAK har ikke fått fremlagt ferdigattest, eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt.
- OPAK har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelt ledningsnett i grunnen.
- All opprydding av mulig forurensning i grunnen er selgers ansvar.

OPAK konkluderte med en skjønnsmessig markedsvurdering av eiendommen basert på følgende tre alternativer:

1. Eiendommens verdi basert på dagens antatte markedsverdier og med lokalene ledige for markedet.

Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr 26.500.000
Tomtepotensial	<u>kr 10.000.000</u>
Sum	kr 36.500.000
Fradrag for vedlikeholdsutgifter til flybanen frem til 2000	<u>kr 5.000.000</u>
Sum markedsverdi	kr 31.500.000
Salgsverdi avrundet	<u>kr 32.000.000</u>

2. LILAS benytter sin forkjøpsrett for flyplassområdet:

Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr 18.600.000
Forkjøpsavtale LILAS	kr 10.000.000
Tomtepotensial	<u>kr 5.000.000</u>
Sum markedsverdi	kr 33.600.000
Salgsverdi avrundet	<u>kr 34.000.000</u>

3. LILAS benytter sin forkjøpsrett for hele området:

Salgsverdi	<u>kr 25.000.000</u>
------------	----------------------

I beregningene av markedsleie har OPAK lagt til grunn for kontor/forlegningsbrakker kr 250 per m² pr. år, og for lager/verksteder kr 75-50 pr. m² pr. år. Det er benyttet en netto kapitaliseringsrente på 12 %. Basert på dette ble netto årlige leieinntekter basert på antatt markedsleie beregnet til kr 3.170.000.

8.2.2 Kommentarer til OPAK-taksten

Denne verdivurderingen er ikke en endelig verditakst, men en foreløpig og forenklet verdivurdering. Dette i seg selv innebærer at verdivurderingen ikke er like grundig fundert som en takst.

OPAK har ikke tatt høyde for de nødvendige vedlikeholdsarbeider, herunder branntekniske utbedringer som fremgår av kostnadsanalyse utarbeidet av TekØk.⁵⁹

Alternativ 1 forutsetter at lokalene er ledige for markedet og antatt markedsverdi legges til grunn. Det tas derfor ikke høyde for de faktisk inngåtte leieavtalene og særlig LILAS-avtalen i dette alternativet. I alternativ 2 er det kun tatt hensyn til LILAS' opsjonsavtale, hvorefter LILAS kunne erverve leiet areal for kr 10 000 000.

Når det gjelder leieprisene, har OPAK lagt til grunn ca. kr 250 pr. m² for kontor/forlegningsbrakker, og ca. kr 75-50 pr. m² for lager/verksteder. Det faktiske leienivå i 2002 var vesentlig lavere, dvs. ca. kr 120 pr. m² for kontor/forlegning, og ca. kr 45 pr. m² for lager/hangar.⁶⁰

På denne bakgrunn finner vi at OPAKs verddivurdering ikke kan legges til grunn som indikasjon på eiendommens faktiske markedsverdi.

8.2.3 Gjennomgang av Verditakst-taksten

Verditakst AS bekreftet oppdraget i brev 6. mai 2002, befaring ble avholdt 23. mai 2002 og takst ble avgitt 7. juni 2002. Mandatet lød som følger:

*"[...] å foreta en verditaksering av ovennevnte eiendom. Eiendommen skal vurderes med markedsverdi som samlet eiendom."*⁶¹

Verditaksten er avgitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- Eier stiller seg positiv til salg av eiendommen.
- Eiendommen kan fritt markedsføres for salg, over en normal tidsperiode.
- En ser bort fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt på grunn av "spesielle interesser".
- Opplysninger gitt av oppdragsgiver, skriftlig og muntlig, og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte.
- Verditakst AS har ikke innhentet økonomiske data om den enkelte leietaker eller vurdert leietakers soliditet.
- Verditakst AS har ikke oppmålt bebyggelsen, kontrollert fundamentering, eller kontrollert hvorvidt det er asbest i bygningene.
- Verditakst AS har ikke fått fremlagt ferdigattest, eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt.
- Verditakst AS har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelt ledningsnett i grunnen.
- Eiendommen er fullverdiforsikret.

⁵⁹ Rapport avgitt 24. januar 2002

⁶⁰ Notat fra Verditakst AS datert 28. mai 2002

⁶¹ Verditakst utarbeidet av Verditakst AS datert juni 2002

Det er videre lagt til grunn at bygningens tekniske installasjoner er delvis oppgraderte og må delvis anses som utrangerte, samt at det elektriske fordelingsnett og vann- og kloakknettet er delvis eiet av hjemmelshaver. Ved befaring og skjønnsmessig vurdering ble det ikke avdekket noen potensielle forurensninger ved eiendommen. Verditakst har vært kjent med leieforholdene, herunder LILAS-avtalen.

Som markedsleie ble lagt til grunn kr 200 pr. m² for kontor/kaserner og kr 75 pr. m² for lager/hangarer. Basert på dette ble årlig brutto markedsleie satt til kr 3.437.500. Netto leieinntekter etter fradrag for antatt leiesvikt med 12 %, samt driftskostnader basert på kr 80 pr. m² pr. år, ble satt til kr 1.000.000.

Salgsverdien fremkommer på følgende måte:

Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr 6.500.000
Verdi av tomtearealet	<u>kr 4.150.000</u>
Sum	kr 10.650.000
Sum salgsverdi avrundet	<u>kr 11.000.000</u>

8.2.4 Kommentarer til Verditakst-taksten

Ved verddivurderingen er eiendommen vurdert med markedsleie, det vil si hva markedet er villig til å betale ved en standard leiekontrakt og med ledige lokaler. Verditakst har derfor ikke hensyntatt de faktiske begrensninger de eksisterende leieavtaler innebærer, og da særskilt LILAS-avtalen. Totale årlige brutto leieinntekter på det tidspunkt taksten ble avgitt, var kr 357.297. I taksten er det lagt til grunn at årlig brutto markedsleie utgjør kr 3.437.500.

Det er ved vurderingen av bygningsmassens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand ikke gjort fradrag i markedsverdien som en følge av feil og mangler knyttet til de branntekniske anlegg som fremgår av kostnadsanalyse utarbeidet av TekØk.⁶² I taksten fremgår det følgende:

"Den vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert, og det er ikke foretatt vedlikeholdsinspeksjon av eiendommen. Det anbefales at man foretar en tilstandsvurdering av bygningsmassen for å kartlegge dens tilstand av eventuelle feil og mangler."

Denne taksten gir således ikke et fullstendig korrekt bilde av eiendommens verdi fordi enkelte vesentlige faktiske forhold ikke er hensyntatt.

⁶² Rapport avgitt 24. januar 2002

8.2.5 Samlet vurdering av takstene

De avgitte takstene viser store avvik i verdivurderingene. Dette avviket er i seg selv en sterk indikasjon på manglende markedsmessige referansepunkter for verdsettelse av Lista flystasjon.

Takstene er basert på nærmere angitte forutsetninger. I takstene er det ikke foretatt en vurdering av alle relevante forhold ved eiendommen. Dette medfører at takstenes verdivurderinger er dekkende for en eventuell reell markedsverdi. En henvisning til takstene er derfor ikke tilstrekkelig til å slå fast at partenes prising av salgsgjenstanden avviker fra reell markedsverdi.

8.3 Regnskaper og budsjett for Lista flystasjon i perioden 1996-2001

En gjennomgang av regnskapstall for perioden 1996-2001 viser at de løpende kostnader til drift og vedlikehold er vesentlig høyere enn leieinntektene. Inntektene til overnatting er noe høyere enn utgiftene, slik at virksomheten knyttet til overnatting isolert sett går med overskudd.

Ved vurderingen av salgsgjenstanden på salgstidspunktet, er det særlig grunn til å legge vekt på budsjettet for 2002, som viser totale vedlikeholds- og driftsutgifter på kr 9.848.000. De budsjetterte leieinntektene/andre inntekter var kr 325.000. Dette gir en budsjettert negativ differanse på kr 9.523.000. Tallene indikerer at en kjøper må påregne store løpende utgifter, samtidig som det aktuelle inntekspotensialet er svært lavt.

I budsjettet for 2002 legges til grunn at Lista-prosjektet får tilført kr 8.335.000 i tiltaksmidler og kr 3.348.000 i drifts- og vedlikeholdsmidler, totalt kr 11.683.000 i tilskudd. I tillegg er det budsjettert med kr 5.000.000 for tiltak vedrørende dreneringsanlegget og oljedeponi. Dette viser at Lista-prosjektet krevde betydelige overføringer for 2002.

8.4 Resultatregnskap for Lista Flypark for 2003

Resultatregnskapet for Lista Flypark bekrefter at driftskostnadene er høyere enn driftsinntektene. Vi hitsetter følgende nøkkeltall:⁶³

Driftsinntekter	kr 2.515.874, hvorav
Leieinntekter	kr 689.652, og
Overnattingsinntekter	kr 1.165.210
Driftskostnader	kr 5.052.470, hvorav
Andre driftskostnader ⁶⁴	kr 4.491.548

⁶³ Resultatregnskap for perioden 1. desember 2002 til 31. desember 2003 med noter

⁶⁴ Spesifikasjon av dette mangler i resultatregnskapets noter, antar at dette gjelder drifts- og vedlikeholdskostnader

Driftsresultatet for perioden 1. desember 2002 til 31. desember 2002 er således negativt med kr 2.536.596.

8.5 Tilstandsrapport for dreneringsanleggene

FB har foretatt en statusvurdering av dreneringsanlegget.⁶⁵ Det fremgår av denne rapporten at *"gjennom skjønn og jordskifter er Forsvaret som eier pålagt å frakte fremmedvann som hovedregel fra gjerdegrense til gjerdegrense",* og at *"for den delen av dreneringssystemet som munner ut på Bausje gjelder også en del forpliktelser til å ta imot og frakte videre dreneringsvann ut til havet i Forsvarets anlegg".* Forsvarets plikt er også omtalt i Gjennomføringsdirektivet, jf. foran punkt 3.7 om dette.

Det fremgår videre at dreneringsanlegget omfatter i alt fire hovedkanaler (A, B, C og D), samt andre deler av dreneringssystemet som i hovedsak består i dreneringsanlegget for banesystemet på flyplassen.

Vanse Graveentreprenør AS har utarbeidet tilstandsrapport datert juni 2002 for dreneringsanlegg/kummer på Lista Fly og Næringspark. Denne rapporten omfatter bare dreneringsanlegget for banesystemet på flyplassen.⁶⁶ Oppdraget gikk ut på inspeksjon og kontroll av 71 nærmere definerte kummer.

For de fire hovedkanalene er det også utarbeidet tilstandsrapporter av henholdsvis juni 2000, september 2000, juni 2002 og juni 2000. Også disse rapportene ble utarbeidet av Vanse Graveentreprenør.

Det er ikke foretatt noen vurdering av kostnadene til slike utbedringsarbeider.

FBs egen konklusjon i statusvurderingen pr. 22. juli 2002 er som følger:

"Dreneringsanlegget som er i lukket system og som frakter fremmedvann gjennom flyplassområdet er kontrollert, tilstandsrapporter utarbeidet og en del utbedringer er utført. Andre deler av den lukkede del av anlegget er punktvis kontrollert. Teknisk tilstand er tilfredsstillende og vil kunne være funksjonelt i tiden fremover. De undersøkelser som er utført gir en beskrivelse av tilstanden på dreneringssystemet for Lista flystasjon som Forsvaret ble pålagt å utføre etter Stortingets vedtak om nedleggelse av Lista flystasjon."

Vi har fått opplyst at FB sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene i løpet av 2002 og at kostnadene til dette utgjorde ca. kr 500.000.⁶⁷ Ansvaret for dreneringsanlegget ble overført til Lista Flypark i løpet av 2002, og det ligger ikke noen ytterligere forpliktelse på Forsvaret i den forbindelse.

⁶⁵ FBs statusvurdering datert 22. juli 2002. Rapporten synes å være laget til internt bruk.

⁶⁶ FBs statusvurdering datert 22. juli 2002 punkt 3.0

⁶⁷ Telefonsamtale mellom advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. juli 2004

8.6 Brannteknisk rapport 2002

Den branntekniske rapporten er avgitt 24. januar 2002 av TekØk AS. Befaring ble avholdt i november 2001.⁶⁸ Mandatet for rapporten var å *"vurdere ulike løsninger for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet"*.

De totale kostnader for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhetsløsninger er satt til kr 18.100.032 inklusiv merverdiavgift og kr 14.596.800 eksklusiv merverdiavgift.⁶⁹ Vi legger til grunn beløpet eksklusiv merverdiavgift, ettersom det må antas at Lista Flypark får fradrag for merverdiavgiften.

8.7 Forurensning

Promitek AS utarbeidet i juni 2002 en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn på Lista flystasjon. Før tiltakene kan påbegynnes, må tiltaksplanen oversendes kommunen og fylket for uttalelse.⁷⁰ Promitek har gitt et kostnadsoverslag over tiltakene som fremkommer i planen på kr 1.200.000 til 1.700.000.⁷¹ Dette overslaget er foreløpig og er ikke en detaljert gjennomgang av de enkelte poster. Det foreligger et konkurransegrunnlag/tilbudsbeskrivelse for opprydding av forurenset grunn på Lista flystasjon. Vi kjenner ikke til om tilbud er innhentet og om arbeidet er utført.

I Kjøpekontrakten er det henvist til en rapport avgitt av Multiconsult datert 6. februar 2002.⁷² Det fremgår av Kjøpekontrakten at FB har ansvaret for å utbedre de seks miljøtiltak som fremgår av denne rapporten.

8.8 Vern i henhold til Landsverneplanen

I Landsverneplanen for Forsvaret forslås en rekke bygninger og banedekket vernet. Vernet omfatter:

- Bygninger og områdets hovedstruktur med veier, flystriper, indre taksebanering vest med splinhangarer og rester av banedekke i betong
- 3 hangarer
- Luftvernsimulator
- Messebygg

⁶⁸ Telefaxer fra FBTSV til LILAS datert 6. og 8. november 2001, samt telefax fra FBTSV til Flykjøkkenet AS datert 6. november 2001

⁶⁹ Dette fremgår av et enkelt dokument. Vi har mottatt kopi av en del enkeltrapporter som inngikk i denne vurderingen. Disse gjelder (kostnader til anbefalte løsninger i parentes): Mannskapskjøkken (kr 527.000), Befalsmesse (kr 900.000), Skolebygg (kr 540.000), Sorteringsanlegg Fretex (kr 1.700.000), Lager/kontor Fretex (645.000), Lager/verksted bildeler/aluminium (kr 800.000/1.940.000), Hangar for fly (kr 1.789.000/1.871.000). Summen av dette utgjør kr 6.901.000/8.123.000. Vi har således ikke sett noe fullstendig underlagsmateriale som underbygger beløpet på kr 18.100.032.

⁷⁰ Brev fra Promitek til FB datert 19. juli 2001

⁷¹ E-post fra Vidar Ellefsen/Promitek til Egil Danielsen/FB datert 16. juni 2002

⁷² Kjøpekontrakten punkt 17

FB har i brev gitt uttrykk for at vern innebærer en innskrenkning av eiers råderett:

*"Vern innebærer en innskrenkning av eiers råderett over bygningen, anlegget eller området, men betyr imidlertid ikke at det ikke finnes muligheter til å tilpasse bygningene til ny bruk."*⁷³

FB har overfor kjøper gitt uttrykk for følgende hva gjelder vernet:

*"Vern er ikke til hinder for utnyttelse og bruk av bygninger og areal til de formål som fremgår av kommunedelplan. Imidlertid vil spørsmål om nybygg eller endringer innenfor et verneområde måtte skje i dialog med antikvarisk myndighet."*⁷⁴

Vi har fått opplyst at kjøper under forhandlingene anså dette vernet som svært negativt for eiendommens tilstand, og fremsatte krav om kr 7.000.000 i kompensasjon for dette. Kravet ble imidlertid ikke akseptert.⁷⁵

8.9 Områdevern – Slevedalsvannet

Området som betegnes som Slevedalsvannet er et stort sivområde og omfatter det klausulbelagte området for ammunisjonslageret.⁷⁶

DN har gjort gjeldende at Slevedalsvannet er et unikt våtmarksområde med vernverdier av internasjonal karakter, og har derfor bedt om vederlagsfri forvaltningsoverføring av den delen av Lista flystasjon som er foreslått vernet.⁷⁷

Fylkesmannen har gitt uttrykk for at DN får overta Slevedalsvannet med naturlig tilliggende arealer til fremtidig bruk og forvaltning.⁷⁸ Det ble senere muntlig avklart mellom direktoratet og FB at dette området ville bli ivaretatt i kommuneplanen, slik at direktoratet frafalt sitt krav, jf. også punkt 10.2.4.

Vi har fått opplyst at områdevernet for Slevedalsvannet ikke ble vurdert av Lista Flypark som en negativ heftelse på eiendommen og at det ble ikke fremsatt kompensasjonskrav for dette. Dette skyldes at området vanskelig kan utnyttes på noen annen måte, slik at områdevern i seg selv ikke innebærer noen verdireduksjon av eiendommen.

⁷³ Brev fra FB til Eiendomsforvaltning datert 6. juni 2002

⁷⁴ Brev fra FBTSV til Interconsult datert 3. juni 2002

⁷⁵ Telefonsamtale mellom Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. juli 2004

⁷⁶ Internt dokument FBTSV datert 26. april 2002 "Oppdatering fremdriftsplan"

⁷⁷ Brev fra DN til FB datert 14. juni 2002, jf. også referat fra møte mellom FBTSV og Fylkesmannens miljøvernavdeling 28. november 2001

⁷⁸ Referat fra møte mellom FBTSV og Fylkesmannens miljøvernavdeling 28. november 2001

9. FORHOLDET TIL LILAS, FARSUND KOMMUNE OG FARSUND NÆRINGSELSELSKAP AS

9.1 Perioden frem til Lista-konferansen i august 2001

Allerede i 1997 tok Farsund kommune initiativ til forhandlinger om mulighet for kjøp av flyplassen.⁷⁹ Forhandlingene strandet senere på grunn av uenighet om hvilken takst som skulle legges til grunn for kjøpesummen (Stray-taksten).

Våren 1998 tok LILAS direkte kontakt med FB, med anmodning om å få kjøpe flyplassen.⁸⁰ FB og LILAS innledet deretter forhandlinger, men partene kom ikke til enighet.

I oktober 1998 ble LILAS og Farsund kommune enige å være samarbeidspartnere om videre fremdrift og strategi overfor sentrale myndigheter med sikte på overtakelse av eiendommen.⁸¹ LILAS og kommunen var videre enige om å arbeide med å få i stand møte med FD i løpet av november 1998, hvor også FB skulle være tilstede. I februar 1999 ble det holdt et slikt møte i FD mellom Farsund kommune, LILAS og FB, der næringsutvikling og eiendomsoverdragelse ble diskutert.⁸² I møtet ble det enighet om at partene skulle fortsette forhandlingene om kjøp av eiendommen. Disse forhandlingene førte frem.

LILAS tilbød deretter i januar 2000 Staten å heve leieavtalen, mot at selskapet og dets eiere ble holdt økonomisk skadesløse.⁸³ Staten aksepterte ikke forslaget. I mars 2000 presiserte LILAS i et brev til FB at de var interessert i kjøp/leie, og at de derfor ønsket å bli underrettet i god tid dersom FB ønsket å leie ut/selge.⁸⁴ Våren 2000 henvendte LILAS og Farsund kommune seg igjen direkte til departementet med anmodning om å få kjøpe flyplassen, men fikk til svar at FB hadde departementets fulle tillit i avhendingssaken og ble oppfordret til å gjenoppta samarbeidet med FB.⁸⁵ Forhandlingene førte heller ikke denne gang frem.

Som overnevnte viser erfarte FB vekslende og sprikende signaler fra LILAS og Farsund kommune, noe som preget arbeidet med å imøtekomme Stortingets rammeforutsetninger.

⁷⁹ Internt notat av 28. mars 2001 fra juridisk seksjon i [FB] til eiendomsavdelingen i [FB]

⁸⁰ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTH

⁸¹ Brev av 21. desember 2001 fra Farsund kommune til FBTSV, vedlagt konklusjonen fra møtet mellom Farsund kommune den 20. oktober 1998, datert dagen etter

⁸² Brev fra FD til Farsund kommune, LILAS og FBT av februar 1999 (datoen er tildekket)

⁸³ Brev av 14. januar 2000 fra LILAS til FD

⁸⁴ Brev av 10. mars 2000 fra LILAS til FBT

⁸⁵ Brev av 30. mars 2000 fra FD til FBT

9.2 Perioden etter Lista-konferansen i august 2001

Ved tiltredelse av ny regionssjef i FBTSV i februar 2001, ønsket FB i lys av det anstrengte forhandlingsklimaet vis a vis LILAS og kommunen, å tilrettelegge forholdene for en ny dialog mellom partene. LILAS og kommunen ble invitert med på planleggingen og gjennomføringen av Lista-konferansen som fant sted i august 2001.

Etter Lista-konferansen ble Christer Hjort engasjert på prosjektbasis for å bistå med omstillingen av Lista flystasjon. Etter Hjorts syn var det særlig to utfordringer knyttet til Lista.⁸⁶ For det første finnes det ikke noe marked for avhending av militære flyplasser. For det andre fremstod LILAS-avtalen som en hindring for en fremtidig utvikling og salg av arealet.

Christer Hjort var av den oppfatning at det var av avgjørende betydning at det ble utarbeidet en forretningsidé, og dette ble en viktig målsetning for hans arbeid.⁸⁷

Christer Hjort anså Farsund kommune og LILAS som naturlige interessenter, og tok kort tid etter Lista-konferansen kontakt med disse to for å etablere ny kontakt. Kommunen var positiv til dialog, mens LILAS fortsatt var avvisende og avventende. Det ble deretter etablert en samarbeidsgruppe, bestående av FB, Farsund kommune, Farsund Næringssselskap AS og LILAS, hvor LILAS i begynnelsen kun deltok som observatør. Det fremstår som LILAS innledningsvis var motvillig til et slikt samarbeid. LILAS hadde fremdeles i behold sin visjon om å gjøre Lista flystasjon om til en "hub" for internasjonal flyfrakt.⁸⁸

Prosjektgruppens arbeid omfattet utarbeidelse av arbeidsplan, nytt budsjett, samt å definere grunnforutsetningene og problemområdene for Listaprojektet.⁸⁹ Sentrale problemområder var LILAS-avtalen og de øvrige utleieavtalene.

Det ble satt som en overordnet målsetning å selge eiendommen innen 1. januar 2003.⁹⁰ Begrunnelsen for dette var at FB hadde store løpende utgifter og tapte penger på Lista flystasjon.⁹¹

Når det gjaldt selve forretningsideen kom arbeidsgruppen frem til at Farsund kommune burde kjøpe flyplassen med overtakelse 1. oktober 2002. Foretningsideen var tredelt; en flystripe, en "hub" og en næringspark. En slik tredeling forutsatte at leieavtalen med LILAS ble reforhandlet.

I løpet av denne prosessen ble flere mulige interessenter kontaktet uten hell, herunder Christer Eriksson og Ulf Nilsson i desember 2001.⁹² Christer Eriksson jobbet i Hallstöm

⁸⁶ Opplysninger i møte mellom Christer Hjort og Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA den 14. juli 2004

⁸⁷ "Sluttrapport Listaprojektet" utarbeidet av Christer Hjort, datert 4. februar 2003

⁸⁸ Brev av 14. november 2001 fra LILAS til FBTSV

⁸⁹ "Sluttrapport Listaprojektet" utarbeidet av Christer Hjort, datert 4. februar 2003

⁹⁰ "Sluttrapport Listaprojektet" utarbeidet av Christer Hjort, datert 4. februar 2003

⁹¹ Opplysninger i møte mellom Christer Hjort og Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA den 14. juli 2004

⁹² "Lista Weekly News" fra 7. desember 2001 fra Leiv Berge

& Nissens Fastighets AB, som er ett av de største selskapene innenfor eiendomsutvikling i Sverige. Han hadde tidligere hatt en sentral posisjon i omstillingen av Söderhamn. FBT ønsket å benytte hans betydelige kontaktnett for å komme i kontakt med potensielle kjøpere. Ulf Nilsson var tidligere ansatt som prosjektleder i PEAB i Söderhamn og ble senere leder for Vasallen AB, som er et selskap med ansvar for omstilling og eiendomsutvikling av Forsvarsmaktens eiendom. Christer Eriksson og Ulf Nilsson konkluderte med at det ikke ville finnes noen kjøper som var interessert i å overta eller satse på annen måte så lenge leieavtalen med LILAS løp. Det ble derfor etter hvert klart for arbeidsgruppen at flyplassen måtte selges til lokalt forankrede interessenter.

På denne bakgrunn konkluderte arbeidsgruppen med at flyplassen burde avhendes til Farsund kommune.⁹³

Farsund formannskap fattet i møte 5. februar 2002 følgende vedtak:

1. *Farsund formannskap vedtar at det tas opp forhandlinger med FB med tanke på kommunal overtakelse av det samlede areal og bygninger ved Lista Fly- og Næringspark.*
2. *Rådmann, ordfører og varaordfører gis fullmakt til å fremforhandle en avtale med dette som mål.*
3. *Det legges til grunn at LILAS-avtalen og andre inngåtte avtaler med FB overføres til kommunen.*
4. *Det legges til grunn at en eventuell avtale skal være økonomisk fordelaktig for kommunen.*⁹⁴

På bakgrunn av arbeidsgruppens konklusjon presenterte Christer Hjort den nye prosjektbeskrivelsen for FD i møte 15. februar 2002.⁹⁵ FD stilte seg positiv til at Farsund kommune, LILAS og Farsund Næringspark AS var blitt enige om at kommunen skulle kjøpe hele anlegget.⁹⁶

Forhandlingene med Farsund kommune strandet imidlertid allerede før de kom i gang. I et brev fra 13. mars 2002 forutsatte kommunen at:

*"Før det igangsettes forhandlinger må de økonomiske konsekvensene (mulige utgifter og inntekter) ved en kommunal overtakelse være klarlagt, slik at det er grunnlag for å vurdere om overtakelsen vil være økonomisk fordelaktig for kommunen (jfr. formannskapets vedtak)."*⁹⁷

Kommunen presiserte i samme brev at:

⁹³ "Sluttrapport Listaprojektet" utarbeidet av Christer Hjort, datert 4. februar 2003

⁹⁴ Telefaks av 18. februar 2002 fra Farsund kommune til FB

⁹⁵ "Föredragning Listaprojektet", utarbeidet av Christer Hjort til bruk i FD, datert 15. februar 2002

⁹⁶ Innkalling til møte i prosjektgruppen for Lista Fly- og næringspark, datert 7. mars 2002

⁹⁷ Brev av 13. mars 2002 fra Farsund kommune til FB

"For å gjennomføre en forsvarlig forhandlingsprosess er kommunen avhengig av at et beløp i denne størrelsesorden [kr. 500 000] blir stilt til disposisjon for kommunen."

Både Christer Hjort, Farsund Næringspark AS og FB reagerte på utspillet fra kommunen. Dette resulterte i at kommunen trakk brevet fra 13. mars 2003 tilbake i et møte i samarbeidsgruppen den 19. mars 2002, mot at prosjektgruppen skulle gjennomføre konsekvensutredning og utviklingsalternativer, mens FB skulle stille til rådighet midler til forhandlings- og juridisk kompetanse.⁹⁸ Selv om kommunen senere trakk tilbake kravet om økonomisk støtte, resulterte utspillet i at forholdet mellom partene ble så dårlig at forhandlingene aldri kom i gang.

10. LISTA FLYPARK

10.1 Oversikt

10.1.1 Initiativ fra Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS

Den faktiske situasjonen i slutten av mars 2002 var at alle forsøk på å oppfylle Stortingets forutsetninger og avhending av Lista flystasjon hadde strandet. Næringssjefen i Farsund kommune tok på dette tidspunkt kontakt med FB og introduserte selskapene Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS som potensielle kjøpere av flyplassen. FB anså selskapene som interessante potensielle eiere både i forhold til kapital og kompetanse, og innledet forhandlinger med disse. Forhandlingene strakk seg over 6 måneder og endelig Kjøpekontrakt ble undertegnet den 12. september 2002. Lista Flypark AS er formell kjøper.

10.1.2 Nærmere om kjøper

Lista Flypark ble stiftet 3. desember 2002 og har en aksjekapital på kr 100.000.⁹⁹ Selskapets formål er bl.a. kjøp, salg og utleie av fast eiendom, og deltakelse i flyrelatert virksomhet.

Selskapet eies av Intervest Eiendom AS (40 %), Alexander Hanssen (5 %), Ørnulf Wang Sandaas (2,5 %), Kjell Rommetveit (2,5 %) og Interconsult Prosjektutvikling AS (50 %).¹⁰⁰

⁹⁸ Referat fra møte i prosjektgruppen for Lista Fly- og næringspark den 19. mars 2002

⁹⁹ Vi er ikke kjent med hvorfor FB valgte å inngå avtalen med et selskap under stiftelse, i stedet for Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS som det hadde forhandlet med.

¹⁰⁰ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon utarbeidet av Skifte Eiendom, fra januar 2003, revidert august 2003

10.2 Forhandlingsperioden

10.2.1 Takst fra OPAK og Verditakst AS

I forbindelse med at FB innledet forhandlinger med Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS våren 2002, ble det besluttet å innhente ny takst på eiendommen. Det er redegjort nærmere for takstene i punkt 8.2.

10.2.2 FBs forvaltning av eiendommen i 2002

Etter at Christer Hjort ble engasjert og prosjektgruppen startet sitt arbeid, satte FB i gang med å innhente en rekke utredninger vedrørende eiendommens status og standard. Det er redegjort nærmere for dette i punkt 8.5 til 8.9.

I tillegg fortsatte FB med sine vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på flyplassen. FB bekostet bl.a. installering av innflygingslysanlegg til en pris av kr 800.000, eksklusiv moms. Bakgrunnen for denne investeringen var at Luftfartstilsynet hadde satt dette som vilkår for at LILAS skulle få beholde konsesjonen.¹⁰¹

10.2.3 Forholdet til LILAS som forkjøpsberettiget

Etter at FB hadde innledet forhandlingene med Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS, ble det avholdt et møte mellom FB og LILAS den 4. april 2002. I dette møtet overleverte FB et brev til LILAS, hvor det heter:

"Forsvarsbygg er nå i dialog om salg av hele Lista flystasjon til en utenforstående part. I denne forbindelse ønskes avklart Lista Lufthavn AS sine intensjoner vedrørende bruken av forkjøpsretten.

*I henhold til leieavtalens punkt. 13.6 tilbys Lista Lufthavn AS (LILAS) å kjøpe hele Lista flystasjon under ett (samlet) til en pris på NOK 25 millioner. Forsvarsbygg ber om en skriftlig avklaring til dette innen 1. mai 2002."*¹⁰²

LILAS ga i møtet klart uttrykk for at selskapet ikke var interessert i å kjøpe Lista flystasjon.

10.2.4 Forholdet til offentlige myndigheter

Den 31. mai 2002 sendte FB brev vedrørende forhåndsklarering av statlig behov for bygninger/eiendommer i Farsund kommune/Lista flystasjon til 16 departementer,

¹⁰¹ Brev av 18. januar 2002 fra FB til LILAS (brevet er unntatt offentlighet) og brev av 20. desember 2001 fra Luftfartstilsynet til LILAS

¹⁰² Brev av 2. april 2002 fra FB til LILAS

fylkesmannen i Vest-Agder og Statsbygg.¹⁰³ FD og DN mottok kopi. Svarfrist var 15. juni 2002.

Kun DN ga respons på henvendelsen. DN ba om *"vederlagsfri forvaltningsoverføring av den delen av Lista flystasjon som er foreslått vernet"*.¹⁰⁴ Det ble senere muntlig avklart mellom direktoratet og FB at dette området ville bli ivaretatt i kommuneplanen, slik at direktoratet frafalt sitt krav. Vi har mottatt informasjon fra FB om at DN i ettertid av avhendingen endret oppfatning, og ønsket området overført til seg. Forslag om fredning av området er i dag ute på høring.

FB har videre hatt en løpende kontakt med Riksantikvaren under hele avhendingsprosessen. Det ble foretatt en gjennomgang av hele eiendommen og en rekke bygninger ble deretter vernet.

10.2.5 Nærmere om forhandlingene med kjøper

Vi har fått lite informasjon om selve forhandlingene med kjøper, idet vi ikke har oppnådd kontakt med prosjektleder som ledet forhandlingene på vegne av FB. Vi har heller ikke fått tilgang til den e-post korrespondanse som trolig var mellom kjøper og selger i forbindelse med fastsettingen av vederlaget. Det ble ikke utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom partene. Vi har derfor lite informasjon om hvorledes salgsvederlaget ble beregnet.

Vi har imidlertid sett e-post korrespondanse mellom FB og Interconsult AS fra høsten 2003, hvor FB ber om en redegjørelse for hvordan kompensasjonsbeløpet på kr 3.500 000, som gjelder de tekniske installasjoner, ble beregnet.¹⁰⁵ Denne redegjørelsen ble altså gitt ca. ett år etter avtaleinngåelsen. Det fremgår av redegjørelsen:

"Den tekniske installasjonen, både den utvendige infrastruktur samt de byggregrelaterte installasjonene var dårlig dokumentert og så langt det var mulig å kontrollere i en dårlig forfatning. I noen av byggene var sivilt bruk ikke mulig uten omfattende investeringer. Dokumentasjon av de tekniske installasjoner var også påkrevet. Vi fastslo videre at det måtte gjøres en del utredninger/vurderinger med tilhørende vedlikehold/påkostning over tid for å sikre at objektene kunne brukes sivilt."

Oversikten over tekniske installasjonene som var med i beregningen hadde et samlet beløp på kr. 4.850.000.

Hva gjelder beregningen av kompensasjonsbeløpet for infrastruktur på kr 5.500.000, skal denne dekke kostnadene for tilknytning av vann og avløp for de deler av eiendommen som ikke hadde slik tilknytning.¹⁰⁶

¹⁰³ Brev av 31. mai 2002 fra FB Eiendomsforvaltning til 16 departementer, Fylkesmannen i Vest-Agder og Statsbygg

¹⁰⁴ Brev av 14. juni 2002 fra DN til FB Avhendingsprosjektet

¹⁰⁵ E-post fra Interconsult/Jørn Svendsby til Skifte/Cecilia Bruszt datert 4. september 2003 og 24. september 2003. Redegjørelsen ble foranlediget av spørsmål fra media om saken til Skifte

¹⁰⁶ FB i møte med Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA 9. juli 2004

Kompensasjon for LILAS-avtalen ble beregnet utfra den årlige vedlikeholdsforpliktelsen på kr 1.500.000. For den gjenværende leietid utgjorde dette til sammen kr. 6.000.000.¹⁰⁷ Dette ble senere nedjustert til kr 5.375.000 på grunn av utsatt overtakelsestidspunkt fastsatt til 9. desember 2002.¹⁰⁸

Kjøpesummen ble videre redusert basert på kostnadsanalysen fra TekØk, jf. punkt 8.6, med kr 7.500.000. Kostnadsanalysen fastsatte samlede kostnadene til brannsikringsutbedringene til ca. kr 14.600.000, eksklusiv merverdiavgift. Partene har således delt disse kostnadene med en halvpart på hver.

10.3 Avtaleinngåelsen

10.3.1 Salgsobjektet

Det ble inngått avtale mellom Staten v/FD v/FB som selger og Lista Flypark (under stiftelse) som kjøper ("Kjøpekontrakten"). Avtalen er datert 12. september 2001. Eiendommen er i avtalen beskrevet som "*Lista Flyplass intakt med alle funksjoner i sin helhet*". Overdragelsen omfattet:

- Markområde i henhold til situasjonskart.
- Bygninger og anlegg i henhold til situasjonskart.
- Inventar og løsøre

10.3.2 Overtakelse

I henhold til avtalen overtar kjøperen eiendommens innredning og utrustning senest to måneder etter inngått avtale.¹⁰⁹ Overtagelse av eiendommen ble noe utsatt og faktisk overtagelse skjedde 9. desember 2002.¹¹⁰

10.3.3 Kjøpers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

Følgende forpliktelser hviler på kjøper i forbindelse med overdragelsen:

- Forpliktelse til å ivareta eksisterende investeringer og utnytte disse for sivil formål¹¹¹
- Utbygging av infrastruktur¹¹² (mot kompensasjon kr 5.500.000)

¹⁰⁷ FB i møte med Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA 9. juli 2004

¹⁰⁸ Telefonsamtale mellom Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. juli 2004

¹⁰⁹ Kjøpekontrakten punkt 2

¹¹⁰ Telefonsamtale mellom Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. desember 2002

¹¹¹ Kjøpekontrakten punkt 7

¹¹² Kjøpekontrakten punkt 9, jf. vedlegg 7. I punkt 10 fremgår at "*Selger forplikter seg til å bidra til utbygging av ny infrastruktur [...]*", mens i vedlegg 7 fremkommer det at "*Kjøper forplikter seg her til utbygging av ny infrastruktur.*" Samlet må dette forstås slik at det er kjøper som er forpliktet til å foreta slik utbygging, mens selger er forpliktet til å kompensere dette med kr 5.500.000

- Overtagelse av eksisterende leverandøravtaler¹¹³
- Overtagelse av eksisterende leieavtaler, herunder LILAS-avtalen¹¹⁴ (mot kompensasjon kr 5.375.000)
- Forsvaret gis leierett og veirett i ubegrenset tid til ammunisjonslageret til kostpris¹¹⁵
- Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen¹¹⁶, herunder brannsikringsutbedringer og dreneringsanlegget
- Utredning/utbedring av tekniske installasjoner¹¹⁷ (mot kompensasjon kr 3.500.000)
- Ansettelse av Forsvarsbyggs personal¹¹⁸
- Vern/fredning i henhold til Landsverneplanen¹¹⁹

10.3.4 Selgers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

Selger har påtatt seg følgende forpliktelser i Kjøpekontrakten:

- Utredning og utbedring av dreneringsanleggene¹²⁰
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for omstilling fra militært til sivil bruk¹²¹
- Miljøtiltak i henhold til miljørapport utarbeidet av Multiconsult¹²²
- Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø, jf. punkt 18¹²³
- Arbeid for at vernet på Lista overføres til andre objekter (byggningsvern).¹²⁴

10.3.5 Vederlaget, herunder særlig ettervederlag og fradrags- og kompensasjonsposter

Kjøpesummen er satt til kr 3,5 millioner.¹²⁵ Kjøpesummen er fastsatt ved at man har tatt utgangspunkt i takst fra Verditakst AS, der markedsverdi ble satt til kr 11 millioner. Fra dette det ble det gjort fradrag med kr 7,5 millioner for kostnader som refererer seg til branntekniske utbedringer.

Det ble avtalt følgende kompensasjoner fra selger til kjøper i forbindelse med Kjøpekontrakten:

• Kompensasjon for LILAS-avtalen	kr	5.375.000
• Kompensasjon for infrastruktur	kr	5.500.000

¹¹³ Kjøpekontrakten punkt 10, første punkt, jf. vedlegg 8. Det forelå ingen slike leverandøravtaler, og det sees derfor bort fra denne bestemmelsen i den videre drøftelsen av salgsgjenstandens verdi på salgstidspunktet

¹¹⁴ Kjøpekontrakten punkt 11 og 12, jf. vedlegg 10 og 11

¹¹⁵ Kjøpekontrakten punkt 15, jf. vedlegg 12

¹¹⁶ Kjøpekontrakten punkt 16

¹¹⁷ Kjøpekontrakten punkt 20

¹¹⁸ Kjøpekontrakten punkt 21

¹¹⁹ Fremgår implisitt i Kjøpekontrakten punkt 23

¹²⁰ Kjøpekontrakten punkt 8, jf. vedlegg 6

¹²¹ Kjøpekontrakten punkt 10, annet punktum, jf. vedlegg 9

¹²² Kjøpekontrakten punkt 17

¹²³ Kjøpekontrakten punkt 18

¹²⁴ Kjøpekontrakten punkt 24

¹²⁵ Kjøpekontrakten punkt 5

- Kompensasjon for tekniske anlegg kr 3.500.000

Etter motregning av kjøpesummen på kr 3.500.000 ble resterende del av kompensasjonsbeløpene på kr 10.875.000 utbetalt ved overtagelsen i desember 2002. Det ble ikke tinglyst noen forpliktelse på eiendommen i forbindelse med utbetalingen, og heller ikke gitt eiergarantier eller andre sikkerheter. Det foreligger nå enighet om tilleggsavtale som skal tinglyses, hvor dette er ivaretatt.

Kjøpekontrakten inneholder en bestemmelse som dels legger begrensninger på kjøpers adgang til å selge eiendommen, og dels innebærer at Staten har krav på deler av fortjenesten ved slikt salg.

Kjøpekontrakten inneholder også en bestemmelse som gir Staten rett til 30 % av fortjenesten ved drift av Lista Fly- og Næringspark.

DEL III SAKENS RETTSLIGE SIDE

11. SAKSBEHANDLINGSREGLENE OG ANDRE BESTEMMELSER

11.1 Innledning

11.1.1 Problemstilling

Problemstillingen som vil bli drøftet i det følgende er hvorvidt FB har fulgt de saksbehandlingsregler og andre regler som gjelder ved salg av statlig eiendom ved avhendingen av Lista flystasjon.

Bestemmelser som regulerer avhending av statlig eiendom er for det første nedfelt i Grl. § 19. Videre er det gitt regler om fremgangsmåten ved avhending av statlig eiendom i Avhendingsinstruksen av 19. desember 1997. Avhendingsinstruksen er sentral i spørsmålet om avhendingen av Lista flystasjon har skjedd i tråd med gjeldende regelverk, og vil bli utførlig behandlet nedenfor. Andre regler og direktiver som legger føringer ved avhending av statlige eiendommer er rammeforutsetninger gitt av Stortinget, direktiv fra Forsvarets bygningstjeneste, samt vedtektene til FB.

I tillegg vil EØS reglene om statsstøtte være en skranke ved avhending av offentlig eiendom. Dette vil bli drøftet særskilt under punkt 12 nedenfor.

11.1.2 Oversikt over den videre drøftelsen

I den videre drøftelsen vil avhendingen av Lista flystasjon i punkt 11.2 bli vurdert opp mot bestemmelsen i Grl. § 19. Videre vil spørsmålet om FB har handlet i tråd med de forutsetninger som ble gitt av Stortinget bli behandlet i punkt 11.3. Vi vil deretter i punkt 11.4 vurdere om avhendingsprosessen har skjedd i samsvar med de krav som stilles i Avhendingsinstruksen, for så å ta stilling til om Gjennomføringsdirektivet fra FBTS er fulgt i punkt 11.5. Endelig vil det bli en kort gjennomgang av spørsmålet om avhendingen var i strid med FBs vedtekter i punkt 11.6.

11.2 Grunnloven § 19

I henhold til Grl. § 19 skal vedtak om å avhending av statlig eiendom ikke skje uten samtykke fra Stortinget.

I Statsbudsjettet for 2002 ble det truffet et romertallsvedtak hvor FD ble gitt fullmakt til å avhende Forsvarets eiendom uansett verdi. Fullmakten omfattet kun salg til markedspris, dog ble det gjort unntak for eiendommer av mindre verdi.¹²⁶ Denne fullmakt ble deretter delegert

¹²⁶ Statsbudsjettet for 2002, romertallsvedtak VII og notatet punkt 3.5

Søker om nye bevillinger

Restauratør Gøran Delin søker på vegne av selskapet Skagen Brygge AS om fornyet serveringsbevilgning for Telegraphen Mad & Vinhus i Strandgaten i Farsund. Han søker også om skjenkebevilgning for samme sted. Bevilningene er søkt gjort gjeldende fra åpningsdato i august. Bakgrunnen for de nye søknadene er eierskifte ved etablisementet.

Bygging av bakehus

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til søknaden om bygging av et bakehus på gnr. 211, bnr. 20 på Løland i Lyngdal. I kommuneplassen er området lagt ut til fritidsbebyggelse, og det er søkt om dispensasjon for oppføring av bakehuset.

NSK-avdelingen i Vest-Agder fylkeskommune har ingen merknader til selve saken, men anbefaler kommunen å sette visse vilkår til dispensasjonen.

Ingen merknader til bølgebryter

Statens vegvesen har ingen merknader til den omsøkte plasseringen av midlertidig bølgebryter nær fylkesvegen i Bjørnevåg vinteren 2004/2005. Det er ViaNova Kristiansand AS som har fremmet søknaden på vegne av Ekely Holding.

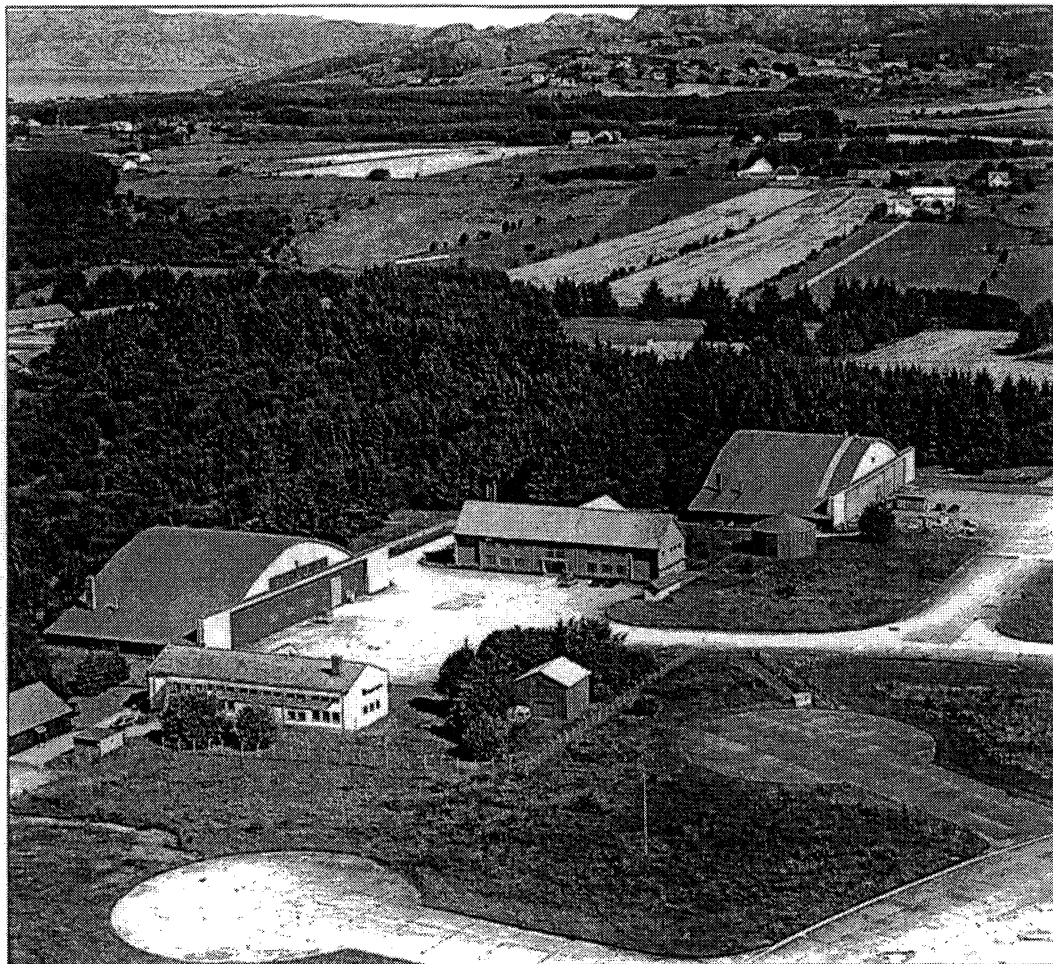
Vegvesenet understreker at dette er under forutsetning av at tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle skader på vegfylingen på stedet. De forutsetter også at tiltakshaver foretar ettersyn av forankringen til bølgebryteren – blant annet for å påse om det oppstår skader på den nevnte fylingen.

Kinoen avsatt til Hærland-show

Kinosjef Britt-Mari Langerud har innvilget Kurt Eriksson og Stageways søknad om flytting av Stand up-showet med Anne Kath. Hærland. Opprinnelig skulle showet holdes på Farsund kino 29. oktober. Nå er kinoen holdt av 26. og 27. november. Leiesummen for de to dagene er 12.000 kroner. Leietakeren vil bli fakturert for hele leiesummen dersom kinoen avbestilles senere enn 14 dager før reservasjonen. Kinoen tar seg betalt med 10 kroner per billett hvis de skal stå for salget. Eriksson må selv sørge for leie av lyd-anlegg for tale og sang.

Landbrukets Dag på Evjemoen

Bondelagene i Aust- og Vest-Agder arrangerer Landbrukets Dag på Evjemoen til helgen. Det er første gang dette arrangementet gjøres felles for begge fylkene. Undertittelen på årets arrangement er «Landbruk og reiseliv». Fredag er det reiselivskonferanse med tung representasjon både fra reiseliv og landbruk. Programinnholdet på arrangementet for øvrig er spennende – med stor spennvidde, ifølge arrangørene.



Det finnes ingen dokumentasjon – hverken papirfast eller elektronisk – på forhold rundt og forut for salget av Lista flystasjon i sept

INGEN dokume bak flystasjon-s

Regionsjef i Skifte Eiendom, Jan Pedersen, har fått gamle e-post-servere gjennomført for å finne dokumentasjon på forhold rundt salget av Lista flystasjon. Han fant ingenting.

Av Svein Morten Havaas

Som Farsunds Avis skrev 26. mai i år er det allerede slått fast at det ikke finnes noen journalførte brev eller notereferater som kan dokumentere hva som egentlig skjedde forut for at salgskontrakten mellom Forsvaret og Lista Flypark AS ble inngått og undertegnet 12. september 2002.

Trodde på e-post-funn

Farsunds Avis fikk arkivene

på Sola og i Oslo til å lete – under oppsyn av regionledelsen og informasjonsavdelingen i Skifte Eiendom. Etter to måneders leting, vurdering om Farsunds Avis fysisk kunne komme til Sola for å se map-pene og gjentatte pørringer fra vår side, kom de til en konklusjon. Det finnes ingen skriftlige dokumenter knyttet til Lista-saken og forholdet mellom kjøper og selger.

Den gang uttalte regionsjef Jan Pedersen følgende:

– Jeg går ut fra at all korrespondanse i denne saken har foregått per e-post. Disse e-brevene ligger i så fall på gamle servere. Det fantes dessuten ikke muligheter for å registrere e-post i vårt journalsystem på den tiden. Derfor er de ikke registrert.

Han antok den gang at gjennomgangen ville ta en ukes tid.

Nå – tre måneder senere, er den jobben gjort – med nedslå-

ende resultat. Det finnes enkelt og greit ikke noen form for korrespondanse eller dokumentasjon på kontakten mellom Skifte Eiendom og Lista Flypark AS.

Fant ingenting

– Vi fant så godt som ingenting. 192 e-post ble sporet opp, men ingen av dem inneholder informasjon som underbygger salget, sier Jan Pedersen.

Regionsjefen ønsket ikke å kommentere den mangelfulle papirdokumentasjonen i mai. Da ville han vente på resultatet av e-post-søket. Når dette nå foreligger med negativt resultat er han fortsatt taus. Han «har ikke noe reaksjonsmønster» i forhold til at det nå viser seg at han tok feil i sine antakelser – og at det ikke finnes noen journalført eller ikke journalført dokumentasjon i saken, bortsett fra selve salgavtalen. Han viser til sine tidligere uttalelser og reaksjoner på forhand-

lingsutvalgets jobb. Han har tidligere i klare ordelag uttrykt misnøye over utvalget – det vil si prosjektleder Cecilia Bruszt og distriktsjef Leiv Berge, som begge nå er på oppsigelse. Blant annet er de blitt kritisert for mangelfull sikring av Lista Flyparks forpliktelser ved videregående salg og at de nye eierne ikke er avtaleforpliktet til å investere egne midler innenfor flystasjonsgårdene.

Mot prosedyrene

Det er høyst spesielt – og strid- der, etter det Farsunds Avis forstår, mot vanlig prosedyre både i forsvarssystemet generelt og Skifte Eiendom spesielt. Det normale er at det føres referat fra alle møter som holdes. All korrespondanse journalføres – gjerne i to eksemplarer.

I den lange journallisten som Farsunds Avis tidligere har fått tilsendt etter søk i Forsvarsbyggs arkiv på Sola eksemplifiseres dette blant annet med



Valgte billigste takst

Forsvaret hentet inn to verditakster for Lista flystasjon; en på 11 millioner og en mellom 25 og 34 millioner. De valgte å legge den billigste til grunn da de solgte til Lista Flypark AS.

Den billigste verditaksten ble levert av firmaet Verditakst as. Firmaet Opak ga også en forenklet verditakst på eiendommen, og deres vurdering av verdien varierte ifølge regionsjef i Skifte Eiendom, Jan Pedersen, fra 25 millioner til 34 millioner kroner.

– Forskjellene fremkommer som følge av grunnlagsforutsetningene for verdibruddingen, påpeker Pedersen.

Spesielt gjaldt dette ulike korrigeringer for ledighet og vedlikehold som alene utgjorde en verdiforskjell på vel 16 mill. kroner, samt at tomtepotensialet ble ulikt vurdert.

– Uansett er det selger som vurderer hvilken verdi en antar vil være mest riktig som utgangspunkt i en forhandlingssituasjon og til sist er det markedet som gir det rette svaret, understreker regionsjefen.



Ifølge Skifte Eiendoms Jan Pedersen varierte verdibruddingen fra 25 til 34 millioner kroner.

FAKTA

• Salgsavtalen for hele flystasjonsområdet innebar en salgssum på 3,5 millioner. Samtidig fikk kjøperne Lista Flypark nesten 14,5 millioner i kompensasjon fra selgerne Skifte Eiendom (tidl. Forsvarsbygg).

• Lista Lufthavn AS (LLAS) hadde opsjon på å kjøpe hele området, som på 90-tallet ble takset til 200 millioner, for 25 millioner kroner. Men de takket nei til å kjøpe for den prisen. De bød i november i fjor 4 millioner for de flyrelaterte områdene, men fikk aldri svar fra Forsvaret.

• At Forsvaret ønsket å selge flystasjonen under ett ble aldri kunngjort i en formelt utlysning.

• Kjøperne kan ikke selge noe av eiendommen i løpet av de fem første årene uten samtykke fra Staten. I ti år etter avtalens inngåelse skal Skifte Eiendom ha 50 prosent av salgssummen for bygninger og grunnareal som Lista Flypark selger. De skal også ha 30 prosent av selskapets driftsoverskudd i samme periode.

Omdiskutert fødselsmedikament

Flere norske fødselsleger bruker medikamentet Cytotec når de skal sette i gang fødsler. Bruken er omdiskutert, men legene mener at fordelene er langt større enn eventuelle bivirkninger.

En rundsperring NTB har foretatt til et utvalg norske fødselsklinikker, viser at Bærum sykehus, St. Olavs Hospital i Trondheim, og Universitetssykehuset Nord-Norge i Tromsø bruker Cytotec i forbindelse med fødsler. I Stavanger brukes medikamentet også, og ved Haukeland Universitetssykehus står man på trappen til å bruke det.

Derimot brukes ikke dette medikamentet ved Ullevål Universitetssykehus i Oslo eller Sykehuset Innlandet i Lillehammer i forbindelse med fødsler. Klinikksejef Thomas Åbyholm ved Rikshospitalet kjente ikke status for deres bruk av Cytotec da NTB spurte mandag, men har ikke inntrykk av at det blir brukt i forbindelse med fødsler.

Flere leger og jordmødre er altså ikke spesielt opptatt av å bruke medikamentet, fordi man anser at bivirkninger som stormrier og misfarget foster vann kan opptre. En alvorlig bivirkning er også brist på livmoren og at fosteret kan få dårlig blodsirkulasjon.

Dette er bivirkninger som Statens legemiddelverk er klar over, og som har ført til at medikamentet verken her i Norge eller i Danmark er godkjent for å sette fødsler i gang. Derimot er det godkjent for å forebygge magesår, og sykehusene bruker det generelt mye i forbindelse med blodninger og aborter.

– Men legene har alltid anledning til å benytte et medikament som i utgangspunktet ikke er godkjent for denne bruk. Men de utsetter seg da for et ekstra ansvar både for bruken av medikamentet, for den forskning som er gjort, og for etterbehandling av pasienten, sier overlege Steinar Madssen ved Statens legemiddelverk.

Madssen sier at så vidt han vet brukes ikke Cytotec ved fremskyndning av fødsler i Norge, men er klar over at det foregår forskning på dette legemiddelet i Norge.

Både han og leger NTB snakket med mandag sier at det er bivirkninger også ved bruk av andre medikamenter som benyttes i forbindelse med fødsler.

– Det oppstår gjennomsnittlig bivirkninger ved 20 prosent av fødslene, og ristormer kan møtes med ridende behandling. Og doseringen av Cytotec er mikroskopisk i forhold til dosering ved abort, sier seksjonsoverlege Kjell Salvesen ved fødeavdelingen på St. Olavs Hospital.

Han og andre leger presiserer at fødende som ikke vil få Cytotec, er kvinner som tidligere har født ved keisersnitt eller har gjennomgått annen underlivsoperasjon.

(NTB)

fra FD til FB ved iverksettingsbrev for 2002.¹²⁷ Innad i FB er bl.a. regionssjefen og prosjektlederen gitt fullmakt til å avhende fast eiendom til markedspris.¹²⁸

Etter dette kan det slås fast at FB v/regionssjefen hadde fullmakt i henhold til Grl. § 19 til å avhende Lista flystasjon.

11.3 Stortingets rammeforutsetninger

Problemstillingen er om FB har handlet i tråd med Stortingets forutsetninger etter at Lista flystasjon ble nedlagt.

Stortinget behandlet spørsmålet om nedleggelsen av Lista flystasjon både i 1994 og 1995.¹²⁹

Ved annen gangs behandling fastslo Stortinget at det ved nedleggelsen av flystasjonen skulle satses på "utviklingsalternativet". Dette alternativet gikk ut på:

*"[...] at Forsvaret inntil vidare opprettheld egedomsretten til alle egedomar, bygg og anlegg som i fremtida kan bli nytta til næringsføremål [...]"*¹³⁰

Utviklingsalternativet gir føringer for avviklingen av militæranlegget og tilretteleggelse av sivil virksomhet.

Forsvaret ble bl.a. pålagt å:

*"[...] vurdere bygningsmassen med omsyn til kva for bygningar som ikke kan/skal nyttast og sikre/rive desse. Resterande bygningsmasse kan vedlikehaldast for ei tid, slik at sjansane for næringsverksemd kan bli utgreid."*¹³¹

Selv om det ikke framgår eksplitt av Stortingets behandling, er det etter vårt syn klart at Stortinget allerede i 1995 forutsatte at Forsvaret på sikt skulle avhende Lista flystasjon. Stortinget legger opp til at Forsvaret "inntil videre" opprettholder eiendomsretten, og at Forsvaret "for ei tid" vedlikeholder eiendommen samtidig som det utreder mulighetene for å drive næringsvirksomhet på eiendommen.

Etter nedleggelsen arbeidet FB med å legge forholdene til rette for næringsvirksomhet på eiendommen. I 1995 ble det nedsatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Farsund kommune, Lista flystasjon og næringslivet, som samarbeid med FB som utredet mulig etterbruk av flystasjonen.¹³² Dette førte til at store deler av eiendommen med bygninger ble leid ut til LILAS..¹³³ Videre ble det gjennomført flere tiltak som skulle styrke interessen for området og legge forholdene til rette for næringsvirksomhet, som eksempelvis avholdelsen av Lista-

¹²⁷ Iverksettingsbrev fra FD til FB for 2002 og notatet punkt 3.6

¹²⁸ Intern fullmaktsmatrise i Skifte Eiendom

¹²⁹ Notatet punkt 3

¹³⁰ St. prp. nr. 50 (1994-95) punkt 6.1

¹³¹ St. prp. nr. 50 (1994-95) punkt 6.3 og notatet punkt 3.3

¹³² Notatet punkt 4.1.1

¹³³ Notatet punkt 4 og 5

konferansen i 2001 og annonsering i dagspressen.¹³⁴ FB hadde også dialog med aktuelle interessenter, herunder flere forhandlingsrunder med Farsund kommune og LILAS, om en eventuell overtakelse av eiendommen.¹³⁵ Høsten 2001 ble det nedsatt en prosjektgruppe ledet av Christer Hjort, som skulle utarbeide et budsjett og en forretningsplan for Lista flystasjon som ledd i en planlagt avhendelsesprosess.¹³⁶

FB har videre jevnlig vedlikeholdt og oppgradert bygningene og grunnen på eiendommen, herunder utbedret dreneringsanleggene, i samsvar med Stortingets forutsetninger.¹³⁷

I henhold til FDs og Stortingets beregninger var avviklingsalternativet antatt å koste ca. kr 50.000.000 over en tiårsperiode, noe som ville si en reell innsparing på kr 108.000.000 i forhold til driften slik den var før nedleggelsen.¹³⁸ FB har ikke tolket Stortingets vedtak som et bevilgningsvedtak på kr 50.000.000, men som et estimat over påregnelige vedlikeholdskostnader. FB dekket kostnadene til vedlikeholdsutgifter og oppgraderingen av eiendommen over eget budsjett og benyttet bl.a. inntekter fra utleie av flystasjonens bygninger og inntekter fra FBs salg av andre eiendommer i landet. Da Lista flystasjon ble solgt i 2002 utgjorde påløpte vedlikeholdskostnader ca. kr 42.500.000.¹³⁹ Kostnadene var således innenfor den estimerte kostnadsramme fastsatt av Stortinget.

På bakgrunn av ovennevnte kan det sluttet at FBs arbeid og disposisjoner i forbindelse med etterbruken av Lista flystasjon og avhendelsen til Lista Flypark var i tråd med Stortingets uttrykte forutsetninger for nedleggelsen av flystasjonen og dens etterbruk.

11.4 Avhendingsinstruksen

11.4.1 Problemstilling

Problemstillingen er hvorvidt Lista flystasjon er avhendet i samsvar med Avhendingsinstruksen. Instruksen gir retningslinjer om fremgangsmåten ved avhending av fast eiendom som Staten eier, og gjelder for virksomheter som er underlagt regjeringens instruksjonsmyndighet, herunder forvaltningsbedrifter.¹⁴⁰ Det overordnede formål med instruksen er å oppnå "*det beste økonomiske resultat for staten*".¹⁴¹

Avhendingsinstruksen setter som vilkår at:

1. Avhendingen skal skje etter fullmakt gitt av Stortinget. Forholdet til enkelte offentlige instanser skal avklares.
2. Avhendingen skal skje ved den fremgangsmåte som er foreskrevet i instruksen.
3. Avhendingen skal skje på de salgsbetingelser som er fastsatt i instruksen.

¹³⁴ Notatet punkt 7.4 og 7.6

¹³⁵ Notatet punkt 9.1. og 9.2

¹³⁶ Notatet punkt 7.5 og 9.2

¹³⁷ Notatet punkt 7.2

¹³⁸ St. prp. nr. 50 (1994-95) og notatet punkt 3.3

¹³⁹ Se notatet punkt 7.2

¹⁴⁰ Avhendingsinstruksen punkt 1. 1, første avsnitt

¹⁴¹ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, første avsnitt

Spørsmålet om fullmakt og forholdet til enkelte offentlige instanser er behandlet i punkt 11.4.2. I punkt 11.4.3 har vi sett nærmere på fremgangsmåten ved avhendingen. Til slutt i punkt 11.4.4 behandles prisfastsetting og andre avhendingsvilkår.

Det er ikke gitt rundskriv e.l. om hvordan Avhendingsinstruksen skal tolkes, men instruksen inneholder selv enkelte merknader til bestemmelsene om hvordan de skal forstås og praktiseres.

Dersom avhending av statlig eiendom er skjedd i strid med instruksen blir spørsmålet hva som er virkningen av instruksbruddet.

En opptreden i strid med bindende instruks representerer et pliktbrudd. Som regel får pliktbruddet ingen andre følger enn kritikk. Gjelder det brudd på en saksbehandlingsregel som utfyller og supplerer forvaltningslovens regler kan gode grunner tale for å tillegge dem lignende betydning som andre saksbehandlingsfeil, dvs. at de kan føre til ugyldighet hvis feilen kan ha virket inn på avgjørelsens innhold.¹⁴² Gjelder det derimot brudd på en saksbehandlingsinstruks som er gitt i tilknytning til det offentliges utøving av privatrettslig virksomhet, herunder Avhendingsinstruksen, vil bruddet normalt ikke medføre ugyldighet. Det kan imidlertid bli tale om erstatningsansvar for staten dersom en tredjeperson påføres et økonomisk tap på grunn av saksbehandlingsfeilen, forutsatt at de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt.¹⁴³

11.4.2 Fullmakt fra Stortinget og forholdet til enkelte offentlige instanser

11.4.2.1 *Avhending av fast eiendom skal skje etter fullmakt gitt av Stortinget*

Et første vilkår som må være oppfylt i henhold til Avhendingsinstruksen før det offentlige kan avhende statlig eiendom, er at det må være gitt en fullmakt til salg av Stortinget.¹⁴⁴ Dette vilkåret følger som nevnt også av Grl. § 19, og det vises til behandlingen av denne bestemmelsen under punkt 11.2.

11.4.2.2 *Avklaring av statlig behov for eiendommen*

Det følger videre av Avhendingsinstruksen at før det statlige organ avhender eiendommen skal det gjøres "en forespørsel til departementene, fylkesmannen og Statsbygg om det er et statlig behov for eiendommen."¹⁴⁵ Dersom det foreligger "et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke."¹⁴⁶

Det fremgår av merknadene til instruksen at bakgrunnen for regelen er at man gjennom en omfattende varslingsprosedyre ønsker å sikre at eiendommer det er behov for å beholde ikke går ut av Statens eie. Fremgangsmåten for varsling må tilpasses den enkelte situasjon med

¹⁴² Echhoff/Smith, Forvaltningsrett, 7. utg. 2003, s. 132

¹⁴³ Frihagen, Forvaltningsrett, bind III, s. 185 flg

¹⁴⁴ Avhendingsinstruksen punkt 2.1

¹⁴⁵ Avhendingsinstruksen 2.1, tredje avsnitt

¹⁴⁶ Avhendingsinstruksen 2.1, tredje avsnitt

tanke på en rasjonell og hensiktsmessig gjennomføring. I enkelte tilfeller vil det være nødvendig å sette en frist for tilbakemelding om behovet av eiendommen. Merknadene til Avhendingsinstruksen fastslår at fristen normalt ikke bør settes kortere enn 3 uker.

FB sendte den 31. mai 2002 et brev til departementene, Fylkesmannen i Vest-Agder og Statsbygg med forespørsel om det var et statlig behov for deler av eiendommen eller noen av bygningene på Lista flystasjon. Kopi av brevet ble sendt til DN. Det ble satt frist til 15. juni 2002 med å komme med tilbakemelding.¹⁴⁷ FB har således varslet de organer som i henhold til Avhendingsinstruksen skal varsles om avhendingen. Svarfristen FB ga var imidlertid kortere enn treukers-fristen. Vi er ikke kjent med årsaken til at det ble gitt en frist på kun 14 dager. Treukers-fristen er likevel ingen absolutt frist, og det er mulig å gjøre unntak fra denne, jf. formuleringen "*bør normalt ikke settes kortere [...]*" Det vil således ikke være et direkte brudd på Avhendingsinstruksen at fristen ble satt kortere enn den anbefalte fristen på tre uker.

I et brev av 14. juni 2002 ber DN om en vederlagsfri overføring av et areal på ca. 400 dekar på Lista flystasjons eiendom. FB og DN hadde etter dette en dialog omkring en eventuell overføring av området.¹⁴⁸ I en senere telefonsamtale mellom FB og DN ble det enighet om at vern av området kunne ivaretas uten overføring. Dette fordi området allerede var vernet i kommuneplanen etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Opplysninger vi har mottatt tyder på at DN endret oppfatning først etter at salget var gjennomført og ønsket eiendommen overført til seg.¹⁴⁹

Spørsmålet som reiser seg er om FB ved henvendelsen fra DN opptrådte i samsvar med Avhendingsinstruksen. Som nevnt ovenfor, skal en ved en eventuell uenighet mellom partene innhente samtykke fra Finansdepartementet før eiendommen avhendes.

Ser man på ordlyden i Avhendingsinstruksen, gjelder varslingsprosedyren i forhold til departementene, fylkesmannen og Statsbygg. Dette taler for at det kun er i forhold til disse organer at det er en plikt til å følge prosedyren foreskrevet i instruksen. DN er ikke nevnt i denne sammenheng, men er ett av de organ som i henhold til Avhendingsinstruksen skal ha et varsel i etterkant av en avhending av statlig eiendom.¹⁵⁰ Det kan derfor ikke sies å være et brudd på instruksen at FB ikke innhentet samtykke fra Finansdepartementet.

Dertil kommer også det moment at det var først i etterkant av avhendingen at DN endret oppfatning og ønsket eiendommen overført til seg. FB kan derfor ikke kritiseres for ikke å ha innhentet samtykke fra Finansdepartementet i forkant av avhendingen.

Etter dette synes det som om FB har fulgt den varslingsprosedyre som er foreskrevet i Avhendingsinstruksen for å avklare statlig behov for eiendommen.

¹⁴⁷ Notatet punkt 10.2.4.

¹⁴⁸ Se notatet punkt 10.2.4

¹⁴⁹ Se notatet punkt 10.2.4

¹⁵⁰ Avhendingsinstruksen punkt 4.2

11.4.2.3 *Avhending av eiendommer med bygg over 50 år*

Avhendingsinstruksen fastslår at ved avhending av eiendommer med bygg som er eldre enn 50 år, skal Riksantikvaren varsles i god tid før avhending for å få vurdert spørsmålet om bevaringsverdi. Forutsatt tilstrekkelig dokumentasjon skal Riksantikvaren svare innen 4 uker.¹⁵¹ I merknaden til bestemmelsen er det sagt at Riksantikvaren bør varsles så tidlig som mulig, og at sentrale opplysninger om bygningen må følge henvendelsen.¹⁵²

FB hadde en løpende dialog med Riksantikvaren i forkant av avhendingen. Hele eiendommen ble gjennomgått og det ble utarbeidet en verneplan for Forsvaret, hvor enkelte av bygningene på Lista flystasjon har blitt vernet.¹⁵³

FB har således oppfylt det krav til varsling av Riksantikvaren som følger av Avhendingsinstruksen.

11.4.3 Fremgangsmåte ved avhending

11.4.3.1 *Valg av fremgangsmåte*

I henhold til Avhendingsinstruksen skal avhending skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for Staten.¹⁵⁴ Avhending av statlig eiendom kan enten skje i institusjonens egen regi, eller gjennom eiendomsmekler når dette anses mer hensiktsmessig.¹⁵⁵ Den enkelte etat gis selv valget mht. fremgangsmåte ut fra egen vurdering av kompetanse og hensiktsmessighet.

I vårt tilfelle valgte FB å foreta avhendingen av Lista flystasjon selv. Avhending i egen regi er nærmere regulert i Avhendingsinstruksens 3.4, som vil bli behandlet i punktet rett nedenfor.

11.4.3.2 *Verditaksering*

Når avhending av fast eiendom omfatter bebyggelse "*skal det holdes verditakst såfremt det ikke er snakk om ubetydelige verdier*".¹⁵⁶ Det er på det rene at den 500 dekar store eiendommen ikke faller inn under unntaket. Det er således et krav om at det skal innhentes verditakst.

Verditaksten vil være veiledende i forhold til om det er oppnådd markedspris ved åpne budrunder, og ved direkte salg må ikke prisen settes lavere enn taksten. Taksten baseres på

¹⁵¹ Avhendingsinstruksen punkt 2.1, fjerde avsnitt

¹⁵² Merknad til Avhendingsinstruksen punkt 2.1

¹⁵³ Verneplan for Forsvaret og notatet punkt 8.11

¹⁵⁴ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, første avsnitt

¹⁵⁵ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, annet avsnitt

¹⁵⁶ Avhendingsinstruksen punkt 3.2

ble raskt klart at det var få, om overhode noen, som hadde interesse, kompetanse og kapital til å kjøpe hele eiendommen.

Et moment som ytterligere trekker i retning av at det bare var et mindre antall aktuelle kjøpere, var at Lista flystasjon var et særdeles ukurant salgsobjekt. Det dreide seg om en nedlagt militær flystasjon i utkant-Norge, som det i tillegg knyttet seg omfattende forpliktelser til, herunder LILAS-avtalen og forpliktelser til å ivareta dreneringssystemet og brannsikring. Av denne grunn må det også antas at markedet var begrenset.

Etter dette må det kunne legges til grunn at det bare var et mindre antall kjøpere som var aktuelle i perioden før avhendingen. Vilåårene for direkte salg er således oppfylt.

11.4.3.4 Salgsprotokoll

I Avhendingsinstruksen punkt 3.7 første ledd er det fastsatt at *”ved avhending i institusjonens egen regi skal det føres salgsprotokoll eller på annen måte gis betryggende dokumentasjon for avhendingen. Beslutning om direkte salg eller gjennomføring av lukket budrunde skal her begrunnes.”*

I dette tilfellet har FB ikke ført salgsprotokoll eller liknende dokumentasjon for avhendingen. Det er følgelig heller ikke gitt noen begrunnelse for beslutningen om å foreta et direkte salg. Kravene Avhendingsinstruksen oppstiller på dette punkt er derfor ikke oppfylt.

11.4.4 Prisfastsetting og andre avhendingsvilkår

11.4.4.1 *Prisfastsetting – salg til markedspris*

Det følger av Avhendingsinstruksen punkt 2.1 at *”avhending skal skje til markedspris dersom ikke annet er bestemt av Stortinget.”* Stortinget har kun gitt tillatelse til å selge Statens eiendommer til redusert pris ved salg til kommuner. Ved salg til andre, slik som i vårt tilfelle, gjelder regelen om markedspris.¹⁶⁸

Med markedspris menes *”den høyeste pris markedet er villig til å betale”*.¹⁶⁹ Ved verditaksering er markedspris *”den høyeste pris det antas at markedet vil betale”*.¹⁷⁰ Hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for å oppnå markedspris fremgår av instruksens kapittel 3 og 4. Markedspris oppnås enten ved salg i det åpne markedet, eller ved at det innhentes en verditakst basert på markedspris.

Lista flystasjon ble ikke lagt ut for salg på det åpne markedet, og da er det et krav om at *”salgsprisen ikke må være lavere enn verditakst basert på markedspris.”*¹⁷¹

¹⁶⁸ Notatet punkt 3.5.

¹⁶⁹ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷⁰ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷¹ Avhendingsinstruksens punkt 4.1, tredje avsnitt

11.4.3.3 *Avhending i institusjonens egen regi – åpent salg eller direkte salg*

Ved avhending i institusjonens egen regi kan det benyttes to fremgangsmåter: enten åpent salg med budrunde eller direkte salg.

Hovedreglen i Avhendingsinstruksen er at eiendommen skal legges ut for et åpent salg, slik at avhendingen skjer etter offentlig kunngjøring og på grunnlag av skriftlig budrunde. Kunngjøringen skal gjøres kjent i Norsk Lysingsblad og i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og skal inneholde utførlige opplysninger om eiendommen og salget. Videre skal budgivningen som utgangspunkt være åpen.¹⁶¹

FB vurderte først å splitte eiendommen i flere enkeltparseller, og selge disse hver for seg. Deler av Lista flystasjon ble i den forbindelse lyst ut for salg ved to anledninger.¹⁶² I 2000 ble annonsene "Treningssenter for salg" og "Overnattingsetablissement (kurs- og konferansesenter) til salgs" rykket inn i diverse aviser, men det ble ikke annonsert i Norsk Lysingsblad. Når det gjelder eiendommen som et samlet avhendingsobjekt, har det ikke vært foretatt offentlig kunngjøring i Avhendingsinstruksens forstand. Fremstøt mht. salg av enkeltparseller viste seg ikke gjennomførbart som ledd i å etterkomme Stortingets rammeforutsetninger.

Av denne grunn så FB det formålstjenelig å selge flyplassen under ett til Farsund kommune. Forhandlingene mellom FB og kommunen kom imidlertid ikke i gang.¹⁶³ Situasjonen på tidspunktet var således at det ikke forelå andre kjøpere. Etter at forhandlingene hadde strandet henvendte Farsund Næringsselskap seg til FB og introdusert Lista Flypark som eneste kjøper.¹⁶⁴ Det ble derfor ikke foretatt offentlig utlysning av eiendommen med påfølgende skriftlig budrunde. Avhendingsinstruksens unntaksregel om direkte salg ble følgelig funnet mest hensiktsmessig.

Spørsmålet blir om FB hadde adgang til å avhende Lista flystasjon ved et direkte salg. En slik fremgangsmåte kan kun anvendes når "[...]bare et mindre antall kjøpere er aktuelle."¹⁶⁵

Arbeidet med å utvikle Lista flystasjon og tilrettelegge forholdene for næringsvirksomhet på eiendommen startet opp før flystasjonen ble nedlagt 1. juli 1996.¹⁶⁶ Et resultat av dette arbeidet var inngåelsen av LILAS-avtalen i juni 1996 om utleie av deler av eiendommen, samt utleie til andre lokale aktører. Det ble holdt en løpende kontakt med Farsund kommune om utviklingen av eiendommen og muligheten for kjøp av denne. Videre ble det avholdt en konferanse i 2001, hvor formålet var å skape oppmerksomhet og blest rundt Lista flystasjon og dens potensiale som næringseiendom. Det ble sendt invitasjoner til mellom 7.000 og 8.000 personer, og på selve konferansen deltok ca. 180 personer fra ulike deler av næringslivet. Eiendommen ble også lyst ut i forbindelse med forsøk på å avhende deler av flystasjonen.¹⁶⁷ Gjennom disse - og en rekke andre tiltak – fikk FB god oversikt over hvilke interessenter som var på markedet. Det

¹⁶¹ Avhendingsinstruksen punkt 3.4, 1 – 4 avsnitt

¹⁶² Notatet punkt 7.4

¹⁶³ Notatet punkt 9.2

¹⁶⁴ Notatet punkt 9.2

¹⁶⁵ Avhendingsinstruksen punkt 3.4, sjette avsnitt

¹⁶⁶ Notatet punkt 4.1.1

¹⁶⁷ Notatet punkt 7.4 og 7.6

ble raskt klart at det var få, om overhode noen, som hadde interesse, kompetanse og kapital til å kjøpe hele eiendommen.

Et moment som ytterligere trekker i retning av at det bare var et mindre antall aktuelle kjøpere, var at Lista flystasjon var et særdeles ukurant salgsobjekt. Det dreide seg om en nedlagt militær flystasjon i utkant-Norge, som det i tillegg knyttet seg omfattende forpliktelser til, herunder LILAS-avtalen og forpliktelser til å ivareta dreneringssystemet og brannsikring. Av denne grunn må det også antas at markedet var begrenset.

Etter dette må det kunne legges til grunn at det bare var et mindre antall kjøpere som var aktuelle i perioden før avhendingen. Vilåårene for direkte salg er således oppfylt.

11.4.3.4 Salgsprotokoll

I Avhendingsinstruksen punkt 3.7 første ledd er det fastsatt at *”ved avhending i institusjonens egen regi skal det føres salgsprotokoll eller på annen måte gis betryggende dokumentasjon for avhendingen. Beslutning om direkte salg eller gjennomføring av lukket budrunde skal her begrunnes.”*

I dette tilfellet har FB ikke ført salgsprotokoll eller liknende dokumentasjon for avhendingen. Det er følgelig heller ikke gitt noen begrunnelse for beslutningen om å foreta et direkte salg. Kravene Avhendingsinstruksen oppstiller på dette punkt er derfor ikke oppfylt.

11.4.4 Prisfastsetting og andre avhendingsvilkår

11.4.4.1 *Prisfastsetting – salg til markedspris*

Det følger av Avhendingsinstruksen punkt 2.1 at *”avhending skal skje til markedspris dersom ikke annet er bestemt av Stortinget.”* Stortinget har kun gitt tillatelse til å selge Statens eiendommer til redusert pris ved salg til kommuner. Ved salg til andre, slik som i vårt tilfelle, gjelder regelen om markedspris.¹⁶⁸

Med markedspris menes *”den høyeste pris markedet er villig til å betale”*.¹⁶⁹ Ved verditaksering er markedspris *”den høyeste pris det antas at markedet vil betale”*.¹⁷⁰ Hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for å oppnå markedspris fremgår av instruksens kapittel 3 og 4. Markedspris oppnås enten ved salg i det åpne markedet, eller ved at det innhentes en verditakst basert på markedspris.

Lista flystasjon ble ikke lagt ut for salg på det åpne markedet, og da er det et krav om at *”salgsprisen ikke må være lavere enn verditakst basert på markedspris.”*¹⁷¹

¹⁶⁸ Notatet punkt 3.5.

¹⁶⁹ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷⁰ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷¹ Avhendingsinstruksens punkt 4.1, tredje avsnitt

Av drøftelsen under punkt 11.4.3.3 fremgår det at det ikke ble innhentet verditakst i forkanten av avhendingen som tilsvarende den reelle verdi av eiendommen fratrukket alle forpliktelsene. Fremgangsmåten for å komme frem til markedspris etter Avhendingsinstruksen er således ikke fulgt. Dette representerer et brudd i forhold til hvorledes Avhendingsinstruksen definerer begrepet markedspris.

Som nevnt innledningsvis i punkt 11.1.1 er et overordnet hensyn ved Avhendingsinstruksen at avhendingen er skjedd på den måte som gir "*det beste økonomiske resultat for staten*". Spørsmålet blir således om dette er tilfellet til tross for bruddet.

I tilknytning til statstøttedrøftelse nedenfor er det presisert at det ikke forelå noe marked for salg av Lista flystasjon som et samlet avhendingsobjekt.¹⁷² Videre ble det på bakgrunn av en gjennomgang av eiendommens verdi og salgsvederlag slått fast at det ikke er holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlaget i henhold til Kjøpekontrakten.¹⁷³ Tilsvarende må gjelde også i forhold til Avhendingsinstruksen. Det kan derfor ikke utelukkes at salget er skjedd på den måte som gir "*det beste økonomiske resultat for staten*".

11.4.4.2 Andre betingelser

Avhendingsinstruksen inneholder også andre avhendingsvilkår som gjennomgås i det følgende.

I henhold til Avhendingsinstruksen bør for det første "*avhendingsdokumentet inneholde oppgave over rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen*".¹⁷⁴

Hensynet bak bestemmelsen er å skape klarhet i avtaleforholdet slik at det ikke oppstår tvil i ettertiden om hvilke rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen. Bestemmelsen pålegger imidlertid ikke partene å regulere dette nærmere i avtalen, jf. formuleringen "bør." Hvor strengt bestemmelsen skal praktiseres avhenger av hvor stor og komplisert transaksjonen er.

Kjøpekontrakten mellom FB og Lista Flypark inneholder en oppregning av rettigheter og forpliktelser for henholdsvis kjøper og selger. Disse fremgår enten av selve avtalen eller av vedleggene til denne. Enkelte rettigheter og forpliktelser fremtrer imidlertid som noe uklare i Kjøpekontrakten og kan gi grunnlag for tolkningstvil i ettertid. Kravene som stilles i Avhendingsinstruksen mht. avhendingsdokumentets innhold er imidlertid ikke særlig streng, jf. formuleringen "bør inneholde". Etter vårt syn oppfyller derfor Kjøpekontrakten mellom FB og Lista Flypark Avhendingsinstruksens krav på dette punkt.

For det andre følger det av Avhendingsinstruksen at Staten skal dra omsorg for eiendommen gjennom passende klausulering dersom eiendommer er fredet eller verneverdig. Riksantikvaren skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til kulturminneinteresser.¹⁷⁵

¹⁷² Notatet punkt 12.5.26

¹⁷³ Notatet punkt 12.6

¹⁷⁴ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, første avsnitt

¹⁷⁵ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, tredje avsnitt

Som nevnt under punkt 11.4.2.3, var det en løpende dialog med Riksantikvaren i forkant av avhendingen. Han ble også orientert når avhendingen skjedde. Videre har FB gjort kjøper av eiendommen uttrykkelig kjent med de bygninger som er vernet, og klausulering om dette er inntatt i Kjøpekontrakten.¹⁷⁶ FB har således handlet i tråd med det som følger av instruksen mht. ivaretagelse av verneverdige bygninger.

Endelig oppstilles det også krav i Avhendingsinstruksen om at DN skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til naturforvaltningsinteresser.¹⁷⁷

FB gav allerede i forkant av salget melding til DN om at flystasjonen skulle avhendes, jf. punkt 11.4.2.3. Det var også en dialog mellom FB og DN frem til eiendommen ble avhendet og det ble også gitt varsel da avtalen om salg var inngått. Varslingskravet som følger av Avhendingsinstruksen må således sies å være innfridd.

11.5 Gjennomføringsdirektivet fra FBTS av 4. februar 1997

I 1997 utarbeidet FBTS Gjennomføringsdirektiv i forbindelse med oppfølgingen av Stortingets vedtak om å legge ned driften av Lista flystasjon.¹⁷⁸ Vi skal i dette punktet se nærmere på om FBTSV har handlet i samsvar med de instruksene som FBTS ga i direktivet.

Gjennomføringsdirektivet viser for det første til rammeforutsetninger som ble gitt av Stortinget. Vi har allerede behandlet disse forutsetningene i punkt 11.3, og det vises til denne drøftelsen.

Når det gjelder sentrale punkter i Gjennomføringsdirektivet, er det for det første stilt som krav at FBTSV i *"inntil 10 år, eller inntil næringsvirksomheten er etablert eller interessenter kan overta, er ansvarlig for drift og vedlikehold av etablissementet [...]"*. Etablissementene på eiendommen er tatt vare på og vedlikeholdt av FBTSV i årene fra nedleggelsen av flystasjonen og frem til den ble solgt i 2002.¹⁷⁹ Dette kravet må derfor anses som innfridd.

Videre oppstilles det et krav i Gjennomføringsinstruksen om at FBTSV *"ivaretar ansvaret for at drift, vedlikehold, og fremtidige disponeringer av de bygg/anlegg som anses som administrativt fredet, skjer i nært samarbeid med Fylkeskonservatoren i Vest-Agder. Passus om dette skal inntas i aktuelle salgs-/leiekontrakter"*. I forkant av avhendingen av flyplassen hadde FBTSV som nevnt en løpende dialog med Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren i Vest-Agder.¹⁸⁰ Det ble foretatt en gjennomgang av hele eiendommen og en rekke bygninger ble deretter vernet. Ved avhendingen av eiendommen ble det derfor inntatt en klausul vedrørende de bygninger som er vernet i Kjøpekontrakten. Kravet må anses innfridd.

FBTSV pålegges videre å *"sørge for at naboeiendommenes rett til fritt utløp av dreneringsvann langs sidene blir overført til nye eiere ved etablering av næringsvirksomhet."* Vi har fått opplyst at FBTSV har sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene i løpet av

¹⁷⁶ Kjøpekontrakten punkt 23 og 24

¹⁷⁷ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, tredje avsnitt

¹⁷⁸ Notatet punkt 3.8

¹⁷⁹ Notatet punkt 7.2

¹⁸⁰ Notatet punkt 10.4.2

2002 og at kostnadene til dette utgjorde ca. kr 500.000.¹⁸¹ Ansvar for dreneringsanlegget ble overført til Lista Flypark i løpet av 2002, og det ligger ikke noen ytterligere forpliktelse på Forsvaret i den sammenheng.

De øvrige instruksjoner i Gjennomføringsdirektivet knytter seg hovedsakelig til håndtering av inntekter og utgifter i forbindelse med leievirksomhet og vedlikehold av flystasjonen, og vil ikke bli nærmere drøftet i dette notatet.

Etter denne gjennomgang kan en slutte at FBTSV har fulgt de hovedinstruksjoner som ble gitt av FBTS ved Gjennomføringsdirektivet.

11.6 FBs vedtekter

Det er reist spørsmål om en så viktig sak som avhending av fast eiendom burde vært forelagt styret i FB for godkjenning, og at det derfor må anses å være i strid med FBs vedtekter at avtalen om avhending av Lista flystasjon ble inngått av regionssjefen i FBs avhendingsenhet, Skifte Eiendom. Bakgrunnen for spørsmålet er at vedtektenes punkt 3 gir uttrykk for at rollefordelingen mellom FD, styret og administrerende direktør, så langt det er mulig, skal følge de prinsipper som fremkommer av aksjeloven "§§ 5, 6 og 20 kapittel II". Vi bemerker at henvisningene i vedtektene er misvisende og trolig skal vise til aksjeloven kapittel 5, 6 og 20 II.

Henvisningen til aksjeloven er formodentlig ment å gi veiledning om hvordan oppgavene innad i FB og mellom FB og FD skal fordeles. Siden vedtektene sier at prinsippene skal følges "så langt det er mulig", åpnes det for en viss frihet i forhold til fordeling og organisering av virksomheten. Det vil således ikke kunne sies å være et brudd på vedtektene at oppgaven med å avhende FDs eiendommer er delegert til personer i ledende stillinger i Skifte Eiendom, som nettopp er ansvarlig for å avhende de eiendommene som Forsvaret ikke lenger har behov for. Hvorvidt dette er en rimelig og fornuftig løsning, ligger utenfor vårt mandat å vurdere.

11.7 Oppsummering

Nedenfor følger en kort oppsummering av drøftelsene under kapittel 11 om hvorvidt FB ved avhendingen av Lista flystasjon har fulgt de saksbehandlingsregler og andre regler som gjelder ved avhending av statlig eiendom.

- FB v/regionssjefen hadde fullmakt i henhold til Grl. § 19 til å avhende Lista flystasjon.
- FBs arbeid og disposisjoner etter nedleggelsen av Lista flystasjon, herunder avhendelsen til Lista flypark, er i tråd med Stortingets uttrykte forutsetninger for utviklingen av flystasjonen og dens etterbruk.
- FB har ved gjennomføringen av utviklingsalternativet og avhendingen handlet i samsvar med Gjennomføringsdirektivet og FBs vedtekter.

¹⁸¹ Telefonsamtale mellom Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. juli 2004 og notatet punkt 8.6

- Avhendingsinstruksen er overtrådt på to punkter. Det ble for det første ikke innhentet verditakst i forkanten av avhendingen som tilsvarte den reelle verdi av eiendommen fratrukket alle forpliktelsene. Fremgangsmåten for å komme frem til markedspris etter Avhendingsinstruksen er således ikke fulgt. Dette representerer et brudd i forhold til hvorledes Avhendingsinstruksen definerer begrepet markedspris. Det kan likevel ikke utelukkes at salget er skjedd på den måte som gir "*det beste økonomiske resultat for staten*". For det andre har FB ikke ført salgsprotokoll eller liknende dokumentasjon for avhendingen. Det er følgelig heller ikke gitt noen begrunnelse for beslutningen om å foreta et direkte salg. Kravene Avhendingsinstruksen oppstiller på dette punkt er derfor ikke oppfylt.
- De øvrige bestemmelser i Avhendingsinstruksen er innfridd. Dette gjelder avklaring av statlig behov for eiendommen, varsel til Riksantikvaren og DN, samt de krav som stilles til Kjøpekontraktens innhold. Det representerer heller ikke et brudd på instruksen at det ble avholdt direkte salg i stedet for åpent salg med utlysning og skriftlig budrunde.
- Det forhold at Avhendingsinstruksen ikke er fulgt på de to nevnte punkter får likevel ikke andre følger enn kritikk. Det vil ikke bli tale om å sette til side Kjøpekontrakten pga. ugyldighet. Dersom en tredjeperson hadde blitt påført økonomisk tap som følge av at instruksen ikke ble fulgt, kunne det imidlertid tenkes at vedkommende hadde hatt et erstatningskrav mot staten. Med den kjennskap vi har til aktørene som var på markedet er det likevel ikke sannsynlig at det blir aktuelt i denne saken.

12. STATSSTØTTE

12.1 Innledning

12.1.1 Problemstilling

Problemstillingen her er hvorvidt salget av Lista flystasjon innebar overføring av statsstøtte til Lista Flypark i strid med EØS-avtalen¹⁸² art. 61, jf. også lov om offentlig støtte.¹⁸³ De fire vilkår for at det skal foreligge slik statsstøtte er:

1. Støtte gitt av statsmidler i enhver form
2. Støtten vrir eller truer med å vri konkurransen
3. Støtten begunstiger foretak eller produksjonen av bestemte varer
4. Støtten påvirker samhandelen mellom to eller flere av EØS-statene

Det sentrale spørsmål vil være hvorvidt salget har medført en overføring av midler fra staten til kjøperen av eiendommen. Dette beror i første rekke på verdien av den ytelse Lista Flypark har mottatt, sammenholdt med den samlede verdien av den motytelsen Staten har mottatt. I denne vurderingen må alle elementer ved Statens ytelse og motytelse tas i betraktning. Dersom verdien av eiendommen overstiger verdien av motytelsen Staten har fått, vil denne differansen som utgangspunkt utgjøre en overføring av statlige midler.

Dersom det er grunnlag for å anta at salget innebar overføring av statlig støtte, må det vurderes om de øvrige vilkår er oppfylt, herunder om støtten innebærer en konkurransevridning.

Dersom salget av Lista flystasjon må anses å innebære en utbetaling av en ulovlig offentlig støtte, kan støtten kreves tilbakebetalt, eventuelt med tillegg av renter fra det tidspunkt da overføringen fant sted. Tilbakebetalingsplikten ligger i så fall på støtemottaker, det vil si Lista Flypark.

12.1.2 Oversikt over regelverket

12.1.2.1 *EØS-avtalen art. 61 nr. 1*

Det følger av EØS-avtalen art. 61 nr. 1:

"Med de unntak som er fastsatt i denne avtale, skal støtte gitt av EFs medlemsstater eller EFTA-statene eller støtte gitt av statsmidler i enhver form, som vrir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak

¹⁸² Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. av 27. november 1992 nr. 109

¹⁸³ Lov om offentlig støtte av 27. november 1992 nr. 117

eller produksjonen av enkelte varer, være uforenlig med denne avtales funksjon i den utstrekning støtte påvirker samhandelen mellom avtalepartene."

12.1.2.2 Unntakene

Art. 61 nr. 2 og 3 EØS inneholder unntak som fastsetter at statsstøtte som omfattes av forbudet i art. 61 nr. 1 EØS likevel ikke er ulovlig. Disse bestemmelsene inneholder en liste over enkelte typer statsstøtte som skal eller kan være forenlig med EØS-avtalen, eksempelvis støtte av sosial karakter, støtte i forbindelse med naturkatastrofer m.m. Vi kan imidlertid ikke se at noen av disse unntakene er aktuelle i dette tilfellet og går derfor ikke nærmere inn på dette.

12.1.2.3 "De minimis"-regelen

Det gjelder en såkalt "de minimis"-regel som fastsetter at støtte under et visst beløp i en bestemt tidsperiode ikke er ulovlig. Den såkalte "de minimis"-regelen innebærer at støtte som oppfyller vilkårene i art. 61 nr. 1, likevel ikke skal regnes som ulovlig statsstøtte, dersom beløpet er under de grenser som er fastsatt. Unntaket gjelder dersom støttebeløpet ikke overstiger 100.000 EURO over en treårsperiode.¹⁸⁴

På bakgrunn at oppsummeringen under punkt 12.6 finner vi det ikke nødvendig å gå nærmere inn på denne unntaksbestemmelsen.

12.1.2.4 ESAs retningslinjer

Det foreligger retningslinjer fra ESA¹⁸⁵ vedrørende statsstøtte generelt, og også vedrørende statsstøtte i forbindelse med salg av offentlig eiendom spesielt.¹⁸⁶

Retningslinjene gir anvisning på fremgangsmåter som – dersom de følges – innebærer at salg av offentlig eiendom pr. definisjon ikke innebærer statsstøtte. Dersom disse fremgangsmåtene ikke følges, innebærer dette ikke nødvendigvis at det foreligger statsstøtte, men at det må foretas en konkret vurdering av om transaksjonen innebærer slik støtte.

Retningslinjene fastsetter dessuten at dersom disse fremgangsmåtene ikke følges, bør salget notifiseres til ESA.

¹⁸⁴ Unntaket fulgte tidligere av ESAs retningslinjer datert 19. januar 1994 punkt 12.1 (2), men dette ble fjernet ved ESAs vedtak 5. november 2003. Unntaket følger nå av Annex XV til EØS-avtalen om *de minimis aid* med henvisning til Kommisjonens forordning 69/2001 (EC) av 12. januar 2001 art 2 nr. 2

¹⁸⁵ EFTA Surveillance Authority (EFTAs overvåkningsorgan)

¹⁸⁶ Guidelines on the application and interpretation of Articles 61 and 62 of the EEA Agreement and Article 1 of Protocol 3 to the Surveillance and Court Agreement adopted and issued by ESA on 19 January 1994

12.1.2.5 Notifikasjon

ESA skal føre tilsyn med statsstøtteordningene i EFTA-statene. Det er fastsatt på generelt grunnlag at nye statsstøttetiltak skal meldes til ESA før de iverksettes.¹⁸⁷ Dersom man er i tvil om et tiltak inneholder elementer av statsstøtte, bør ESA informeres før tiltaket iverksettes.¹⁸⁸

For saker som gjelder salg av offentlig eiendom er det spesielt fastsatt i retningslinjene at dersom salget ikke er skjedd enten ved åpen og ubetinget budrunde, eller til markedsverdi fastsatt av uavhengig takst, bør salget notifiseres til ESA.¹⁸⁹ Dette innebærer at slik notifikasjon bør skje, uavhengig av om man vurderer det slik at salget likevel ikke involverer støtte, dersom disse fremgangsmåtene ikke er fulgt. Det er imidlertid ingen ubetinget plikt til slik notifikasjon, og det har ingen umiddelbare konsekvenser at slik notifikasjon ikke er inngitt. Eventuelle virkninger er knyttet til hvorvidt det faktisk er gitt statsstøtte, ikke til hvorvidt det er gitt notifikasjon.

Rent praktisk inngis meldingen til Nærings- og handelsdepartementet (NHD).¹⁹⁰ NHD foretar deretter den direkte meldingen til ESA. ESA kan enten beslutte ikke å gjøre innvendinger mot tiltaket, eller å åpne en formell granskning.

Melding gis av den som skal yte støtten før støttetiltaket iverksettes, det vil si i dette tilfellet Staten v/FD. Slik melding skal gis før støttetiltaket kan settes i verk. Dette innebærer at melding i dette tilfellet skulle vært gitt før overdragelsen av eiendommens hjemmel og utbetaling av kompensasjoner.

12.1.2.6 Tilbakebetalingsplikt

Støtte som allerede er utbetalt kan kreves tilbakebetalt.¹⁹¹ Slik støtte kan kreves tilbakebetalt dersom støtten er tildelt før den er godkjent av ESA, eller dersom ESA finner at støtten er i strid med EØS-avtalen.

Det kan fastsettes at beløpet i så fall skal tilbakebetales med tillegg av renter fra den dag den ulovlige støtten ble utbetalt.¹⁹² Rentesatsen fastsettes av ESA.¹⁹³

¹⁸⁷ Protokoll 3 til ODA (EFTA Surveillance and Court Agreement) del II art 2, jf. også retningslinjene punkt 3.2.1 (1): "EFTA States are required to notify all planned aid schemes and individual aid cases outside of an existing scheme for approval to the EFTA Surveillance Authority."

¹⁸⁸ Retningslinjene punkt 3.2.1 (5): "When an EFTA State has doubts whether or not a planned measure contains state aid elements, the EFTA Surveillance Authority should be informed of it before the measures is put into effect."

¹⁸⁹ Retningslinjene punkt 18B.2.3: "EFTA States should consequently notify to the EFTA Surveillance Authority without prejudice to the de minimis rule, the following transactions to allow it to establish whether State aid exists and, if so, to assess its compatibility with the functioning of the EEA Agreement:

- (a) any sale that was not concluded in the basis of an open and unconditional bidding procedure, accepting the best or only bid; and
- (b) any sale that was, in absence of such procedure, conducted at less than market value as established by independent valuers."

¹⁹⁰ Lov om offentlig støtte § 2

¹⁹¹ Lov om offentlig støtte § 3

ESAs referanserente pr. 1. april 2004 er 4,62 %/3,75 %. Referanserenten kan avvikes, slik at det i konkrete saker kan fastsettes en høyere rentesats, for eksempel i situasjoner som innebærer en særskilt risiko knyttet til tilbakebetalingen.¹⁹⁴

Det vil være ESA som i så fall fastsetter slik tilbakebetalingsplikt, men det vil være den norske stat som pålegges å inndrive et slikt tilbakebetalingskrav.¹⁹⁵ Inndriving skal skje uten opphør og i samsvar med nasjonale regler.¹⁹⁶

Tilbakebetalingsplikten vil ligge på støttemottaker.

12.1.2.7 *Avtalerettslige virkninger*

Statsstøtte har ingen avtalerettslige ugyldighetsvirkninger. Det har således ingen betydning for gyldigheten av kjøpsavtalen inngått mellom FB og Lista Flypark, dersom det konstateres at salget innebar statsstøtte.

Det kan ikke utelukkes at Kjøpekontrakten, dersom den innebærer statsstøtte som kreves tilbakebetalt, kan kreves endret eller satt til side med grunnlag i den ulovfestede læren om bristende forutsetninger og/eller avtaleloven § 36. Etter det vi kjenner til foreligger det ikke noe eksempel på dette i norsk rettspraksis.

12.1.3 Oversikt over den videre drøftelsen

Det skal nedenfor gis en oversikt over utgangspunktet for drøftelsen av om det foreligger støtte, jf. punkt 12.2. Videre skal det gjøres en gjennomgang av bestemmelsene i ESAs retningslinjer, jf. punkt 12.3. Det skal deretter gjøres en gjennomgang av vederlaget, det vil si kjøpesummen og rettigheter selger mottok i forbindelse med overdragelsen, med fradrag for kompensasjoner og selgers forpliktelser, jf. punkt 12.4. Deretter gjøres en tilsvarende gjennomgang av alle forhold som er relevant for å vurdere salgsgjenstandens verdi, jf. nedenfor punkt 12.5. Endelig foretas en oppsummering av støttevurdering, jf. punkt 12.6, og en konklusjon gis i punkt 12.7.

12.2 Støtte

12.2.1 Utgangspunkt

Dersom salgsgjenstandens reelle verdi var høyere enn den samlede verdien av det avtalte vederlaget, vil differansen utgjøre offentlig støtte. For å ta stilling til om det foreligger slik differanse, må verdien av salgsgjenstanden fastsettes, og vederlaget må

¹⁹² Lov om offentlig støtte § 5, tredje ledd

¹⁹³ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr. 2

¹⁹⁴ www.eftasurv.int

¹⁹⁵ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr. 1

¹⁹⁶ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr.3

beregnes. Vederlaget består av summen av enhver fordel av økonomisk verdi som selger etter Kjøpekontrakten fikk krav på som motytelse for salgsgjenstanden, med fradrag for eventuelle forpliktelser selger har påtatt seg som innebærer en økonomisk kostnad. Ved vurderingen av salgsgjenstandens reelle verdi må enhver positiv rettighet, og enhver negativ heftelse og forpliktelse på eiendommen av økonomisk betydning tas med i betraktning.

Formålet med gjennomgangen nedenfor er å fastlegge hvorvidt det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en differanse mellom salgsgjenstanden og vederlaget. Dette med sikte på å ta stilling til om salget innebar overføring av støtte til Lista Flypark. Formålet er ikke å foreta en endelig verdivurdering av salgsgjenstanden og/eller de tilhørende rettigheter og forpliktelser.

Innledningsvis er det nødvendig å ta stilling til hvorvidt det kan utelukkes at salget har medført statsstøtte i medhold av ESAs retningslinjer.

12.3 ESAs retningslinjer

12.3.1 Oversikt

ESAs retningslinjer gir anvisning på følgende to alternative fremgangsmåter som kan følges ved salg av offentlig eiendom:

- (1) Åpen og ubetinget budrunde
- (2) Salg mot vederlag som tilsvarende minst markedsverdi i samsvar med takst avgitt av uavhengig takstmann

Dersom en av disse fremgangsmåtene følges, vil det være utelukket at salget innebærer ulovlig statsstøtte.

12.3.2 Åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til

Den første fremgangsmåte retningslinjene gir anvisning på, er salg av eiendom etter en "åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til".¹⁹⁷ En slik fremgangsmåte kan sammenlignes med en auksjon. Det er ikke noe vilkår at det rent faktisk har vært flere interessenter, og/eller at det rent faktisk er inngitt flere bud. Dersom fremgangsmåten er fulgt, vil det være akseptabelt at det eneste bud som inngis, blir akseptert. Det er ikke noe vilkår at det forut for en slik budrunde er gjennomført en verdsettelse av grunnen/bygningene, og det stilles heller ikke krav til noe minstebud.

Denne fremgangsmåten forutsetter at:

- (1) Eiendommen har vært "tilstrekkelig godt utlyst", slik at alle potensielle kjøpere har kunnet få kjennskap til salget, og

¹⁹⁷ Retningslinjene punkt 18B.2.1

- (2) En budrunde som det "ikke er knyttet vilkår til", det vil si at eiendommen har vært for salg til enhver, uten hensyn til om kjøperen er næringsdrivende og uten hensyn til kjøperens eventuelle virksomhet og formålet med ervervet, og
- (3) Eventuelle særlige plikter som måtte bli pålagt kjøperen av allmenne hensyn må kunne oppfylles av enhver, uavhengig av om kjøperen er næringsdrivende og uavhengig av kjøperens eventuelle virksomhet.

Det kan i dette tilfelle reises spørsmål ved om eiendommen har vært tilstrekkelig godt utlyst. Retningslinjene forutsetter at eiendommen skal ha vært annonsert gjentatte ganger over minimum en tomåneders periode i nasjonal presse, lysningsblader for fast eiendom eller andre egnede publikasjoner, og er gjort kjent gjennom eiendomsめglere som henvender seg til et stort antall potensielle kjøpere, slik at alle potensielle kjøpere er underrettet. Dersom eiendommen, basert på høy verdi eller andre forhold, kan tenkes å tiltrekke investorer som opererer i europeisk eller internasjonal skala, skal eiendommen ha vært annonsert i publikasjoner som regulært sirkulerer internasjonalt.

Vi viser til gjennomgangen ovenfor under punkt 7.4 for så vidt gjelder den utlysning som har vært foretatt i dette tilfelle. Som det fremgår, har Lista flystasjon – som samlet eiendom – ikke vært annonsert slik det kreves i retningslinjene, og heller ikke gjort kjent gjennom eiendomsめglere. Det kan naturligvis ikke utelukkes at alle potensielle kjøpere likevel faktisk var underrettet i forkant av salget, men dette er altså ikke tilstrekkelig for at retningslinjenes formelle krav er tilfredsstilt.

Det fremstår som klart at vilkår (1) ikke er oppfylt i dette tilfellet. På denne bakgrunn legges til grunn at salget ikke skjedde i samsvar med denne fremgangsmåten.

12.3.3 Salg til takst avgitt av uavhengig takstmann

Den andre fremgangsmåten retningslinjene gir anvisning på, er salg mot vederlag som minst er lik eiendommens markedsverdi i henhold til takst avgitt av en uavhengig takstmann.¹⁹⁸ Det aksepteres et avvik fra takst på inntil 5 % forutsatt at det er gjort en rimelig innsats for å selge eiendommen/bygningene til markedsverdi, og det er klart at takstverdien ikke kan oppnås.¹⁹⁹

Særskilte forpliktelser som relaterer seg til eiendommen/bygningene – og ikke til kjøper eller kjøpers økonomiske aktiviteter – kan knyttes til kjøpet.²⁰⁰ Forutsetningen er i så fall at enhver kjøper er forpliktet til, og i stand til, å oppfylle disse forpliktelsene. Dersom den økonomiske ulempen knyttet til slike særskilte forpliktelser skal trekkes fra i kjøpsprisen, bør disse ha blitt vurdert separat av en uavhengig takstmann.

Økonomiske byrder knyttet til forpliktelser som hviler på enhver eiendomsbesitter i henhold til den alminnelige lovgivning, skal ikke trekkes fra i kjøpesummen. Som

¹⁹⁸ Retningslinjene punkt 18B.2.2

¹⁹⁹ Retningslinjene punkt 18B.2.2 (b)

²⁰⁰ Retningslinjene punkt 18B.2.2 (c)

eksempler på dette er nevnt i retningslinjene vedlikehold av grunn/bygninger som del av en grunneiers offentlig pålagte forpliktelser.

I dette tilfellet er det på det rene at eiendommen ble solgt til en lavere pris enn det som fremgår av takstene. Det kan derfor uten videre konstateres at salget ikke er skjedd i samsvar med denne fremgangsmåten.

12.3.4 Betydningen av ESAs retningslinjer

Det følger av ESAs retningslinjer at det automatisk er utelukket at statsstøtte foreligger dersom et salg av offentlig eiendom har funnet sted i samsvar med retningslinjenes kapittel 18 B. Dersom salg har funnet sted uten at retningslinjenes bestemmelser har blitt fulgt, innebærer ikke dette at det dermed vil bli ansett å foreligge støtteelementer. I et slikt tilfelle må det vurderes konkret om eiendomssalget har medført en overføring av støtte i strid med forbudet i EØS artikkel 61 (1).²⁰¹

I dette tilfellet kan det konstateres at salget ikke skjedde i samsvar med de to fremgangsmåter som retningslinjene gir anvisning på. Det må derfor foretas en konkret vurdering av om salget innebærer støtteelementer. Vi vil nedenfor foreta en sammenligning av verdien av vederlaget og verdien av salgsgjenstanden for å ta stilling til om det fremstår som sannsynlig at salgsgjenstandens verdi overstiger vederlagets verdi.

Som nevnt ovenfor, følger det av retningslinjene at ESA bør notiseres om salg der ingen av de to fremgangsmåtene retningslinjene gir anvisning på, er fulgt. Dette innebærer at salget i dette tilfellet burde vært notifisert til ESA.

12.4 **Vederlaget**

12.4.1 Oversikt

Vederlaget består av kjøpesum med fradrag for utbetalte kompensasjonsbeløp i henhold til Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.2.

I tillegg kommer verdien av de øvrige rettigheter selger fikk i henhold til Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.3 til punkt 12.4.7. Dette gjelder:

- Krav om samtykke ved delsalg
- Rett til andel av salgsgevinst
- Rett til andel av driftsoverskudd
- Rett til leie av ammunisjonslageret

²⁰¹ Til illustrasjon vises til ESAs sak 16/03 av 18. februar 2004 (Tjuvholmen) der ESA kom til at ingen av retningslinjenes fremgangsmåter var fulgt, men at salget likevel ikke involverte statsstøtte. Resultatet var konkret begrunnet i at salget ble organisert som en åpen konkurranse, og at selger etter to forhandlingsrunder valgte det høyeste budet når pris og det andre aktuelle element i kjøpers kostnader ble tatt i betraktning

- Ansettelse av tidligere ansatte

Til fradrag kommer verdien av de forpliktelser selger påtar seg i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.8 til punkt 12.4.12. Dette gjelder:

- Forpliktelse knyttet til dreneringsanleggene
- Forpliktelse knyttet til tekniske installasjoner
- Forpliktelse knyttet til miljøtiltak
- Forpliktelse knyttet til etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø
- Arbeid for overføring av vern til andre objekter

12.4.2 Kontantvederlag ved overtakelse

Kjøpesummen er satt til kr 3.500.000.²⁰² Kjøpesummen er fastsatt med utgangspunkt i Verditaksts anslåtte salgsverdi kr 11.000.000. I dette beløpet er det gjort fradrag med kr 7.500.000 for kostnader til utbedringer av brannsikringsforhold. Kostnadene for utbedringene knyttet til brannsikring var taksert til kr 14.596.800, eksklusiv merverdiavgift.²⁰³ Etter Kjøpekontrakten skal selger yte kompensasjon med kr 5.500.000 (infrastruktur), kr 5.375.000 (LILAS-avtalen) og kr 3.500.000 (tekniske installasjoner), jf. punkt 10.2.5 og 10.3.6.

Netto kontantvederlag fra kjøper til selger ved overtakelse av eiendommen utgjorde etter dette et negativt beløp lik kr 10.875.000.

12.4.3 Krav om samtykke ved salg

Dersom Lista Flypark skal videreselge deler av eiendommen i en periode på 5 år fra overtakelse kreves dessuten skriftlig godkjenning fra FB. Den aktuelle bestemmelse i Kjøpekontrakten lyder:

*"Kjøper forplikter seg til ikke å selge ut deler av eiendommen og tomtearealer innenfor en tidsbegrensning på 5 år uten en skriftlig godkjenning fra selger."*²⁰⁴

Det fremgår ikke hvilke frister FB har til å gi slikt samtykke, og om det stilles krav til saklig grunn for å nekte samtykke. Normal forståelse, basert på alminnelig krav til lojalitetsplikt i kontraktsforhold, tilsier at selger ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved salg til LILAS i henhold til LILAS' opsjonsavtale må det legges til grunn at samtykkekravet ikke gjelder, jf. også nedenfor punkt 12.4.4.2 om tolkning av unntaket knyttet til LILAS-avtalen.

²⁰² Kjøpekontrakten punkt 5

²⁰³ Teknisk utredning av 24. januar 2002 av Teknisk Økonomisk Brannrådgivning, jf. også udatert notat der det fremgår at sum inklusive merverdiavgift utgjør kr 18.100.032, og sum eksklusive merverdiavgift utgjør kr 14.596.800

²⁰⁴ Kjøpekontrakten punkt 3, første setning

Det er ikke noe tilsvarende samtykkekrav ved salg av hele eiendommen. Det er heller ikke noe eksplisitt samtykkekrav ved salg av aksjene i Lista Flypark.

Selv om en slik samtykkebestemmelse ikke har en direkte og eksakt økonomisk verdi, er det rimelig klart at en slik bestemmelse som gir FB en innflytelse på fremtidig salg og eierskap har en åpenbar verdi for Staten. Samtykkebestemmelsen har også betydning fordi den vil kunne hindre salg dersom salget ikke gir salgsgevinst, jf. nedenfor punkt 12.4.4 om dette. Samtykkebestemmelsen har videre betydning fordi den vil kunne hindre salg, som medfører at Staten mister sin rett til andel av driftsoverskudd, jf. nedenfor punkt 12.4.5 om dette.

12.4.4 Rett til andel av salgsgevinst

12.4.4.1 *Oversikt over bestemmelsen om salgsgevinst*

Kjøpekontrakten inneholder en bestemmelse om salgsgevinst. Bestemmelsens ordlyd er uklar, herunder betydningen av LILAS-avtalen. Det blir derfor nødvendig å foreta en tolkning og presisering av bestemmelsens innhold. Den aktuelle bestemmelse i Kjøpekontrakten lyder:

"Kjøper forplikter seg til ikke å selge ut deler av eiendommen og tomtearealer innenfor en tidsbegrensning på 5 år uten en skriftlig godkjenning fra selger. Ved et eventuelt salg har selger krav på 50 % av fortjenesten inntil 10 år etter overtakelsen. Kjøper har anledning til å trekke fra investeringer/utlegg fra den totale kjøpesummen før selgers krav på 50 %. Unntatt fra dette er opsjonsavtalen i LILAS' leiekontrakt. Ved salg av hele eiendommen samlet innen 5 år vil 50 % av fortjenesten tilfalle Forsvarsbygg. Kjøper har anledning til å trekke fra investeringer/utlegg fra den totale kjøpesummen før selgers krav på 50 %. Beregningsmodell for trekk av investeringer /utlegg følger av vedlegg 5. "205

Bestemmelsen sonderer mellom salg av hele eiendommen og salg av deler av eiendommen. Ved salg av deler av eiendommen i løpet av en fem års periode, er kjøper uberettiget til å selge uten skriftlig godkjenning fra FB, mens ved salg av hele eiendommen er det ikke noe slikt samtykkekrav. Ved salg av deler av eiendommen har FB rett til 50 % av fortjenesten i en periode på 10 år, mens den tilsvarende periode ved salg av hele eiendommen er 5 år.

Det fremgår av både ordlyden og det aktuelle vedlegget at det kan gjøres fradrag i salgssummen for investeringer/utlegg før beregning av FBs andel av salgsgevinsten, og at denne retten gjelder både ved salg av hele eiendommen og ved salg av deler av eiendommen. Det fremgår av vedlegget at fradragsberettigede investeringer skal dokumenteres ved prosjektrengskap. Det fremgår videre at investeringer som er finansiert med investeringsmidler som kjøper har mottatt fra FB i forbindelse med

²⁰⁵ Kjøpekontrakten punkt 3 i sin helhet

Kjøpekontrakten ikke er fradragsberettiget. Dette gjelder for det første beløpet på kr 5.500.000 til infrastruktur²⁰⁶, og for det andre beløpet på kr 3.500.000 til tekniske installasjoner.²⁰⁷ Det er altså investeringer utover dette som kjøper kan trekke fra ved beregningen av salgsgevinsten.

12.4.4.2 *Unntaket knyttet til LILAS-avtalen vedrørende salgsgevinst*

Det knytter seg usikkerhet til unntaket relatert til LILAS-avtalen.

Det første spørsmålet er om unntaket bare relaterer seg til salg av deler av eiendommen, eller om det også relaterer seg til salg av hele eiendommen. Basert på en tolkning av bestemmelsen er det vårt syn at unntaket relatert til LILAS-avtalen kun gjelder ved salg av deler av eiendommen.

Det andre spørsmålet er hva som er det nærmere innhold i unntaket for LILAS-avtalen. Den aktuelle ordlyd er "*unntatt fra dette*", og spørsmålet blir da hva ordet "*dette*" refererer seg til. Basert på ordlyden kan det tenkes følgende alternativer:

- (1) Unntaket refererer seg til samtykkekravet,
- (2) Unntaket refererer seg til FBs rett til fortjeneste,
- (3) Unntaket refererer seg til adgangen til å gjøre fradrag for investeringer/utlegg i kjøpesummen før beregning i FB andel av salgsgevinsten,
- (4) Unntaket refererer seg til både (1), samt (2) eller (3).

Etter en tolkning av bestemmelsen er det vår vurdering at tolkningsalternativ (1) har de beste grunner for seg.

Det er likevel ikke mulig å ha noen sikker oppfatning om hvorvidt unntaket knytter seg til hele eller deler av eiendommen, og til hvilke av de ovennevnte alternativer. Denne usikkerheten gjør at det også hefter en viss usikkerhet ved verdien av FBs rettigheter i henhold til denne bestemmelsen. Betydningen av usikkerheten blir mindre, jo mindre sannsynlig det er at LILAS vil benytte sin opsjon.

12.4.4.3 *Betydningen av bestemmelsen om salgsgevinst ved beregning av vederlaget*

Retten til fortjeneste ved eventuelt salg må anses som en del av det samlede vederlaget. Verdien av denne rettigheten kan ikke likestilles med fordelene ved å motta kontantvederlag ved overtakelse siden det knytter seg usikkerhet mht. om denne rettigheten vil bli utløst. Rettigheter til ettervederlag av denne karakter kan heller ikke sees som en kredittytelse fra selger, men må verdivurderes på selvstendig grunnlag.

²⁰⁶ Kjøpekontrakten punkt 9 og vedlegg 7

²⁰⁷ Kjøpekontrakten punkt 20, jf. vedlegg 13

Klausulen om salgsgevinst kan dessuten i seg selv virke som en båndleggelse av videre salg av eiendommen, hvilket på tilsvarende måte som samtykkebestemmelsen kan ha en verdi for Staten.

12.4.5 Rett til andel av driftsoverskudd

Selger har videre rett til 30 % av kjøpers årlige driftsoverskudd i 10 år etter overtakelse.²⁰⁸ Selger har rett til innsyn i kjøpers reviderte regnskaper, og kjøper plikter å drive virksomheten i tilknytning til eiendommen gjennom et selskap som har denne virksomhet som eneste formål.

Når retten er knyttet til selskapets reviderte regnskaper, og dermed til selskapets lovlige regnskapsrettslige disposisjoner i en periode på 10 år, må det legges til grunn at denne retten gir selger et reelt gevinstpotensial.

Det fremgår ikke om denne retten skal følge med dersom Lista Flypark selger eiendommen videre. Det må da legges til grunn at rett til andel av driftsoverskudd utelukkende knytter seg til Lista Flyparks virksomhet, og at retten ikke vil følge med dersom eiendommen selges videre. Samtykkebestemmelsen i Kjøpekontrakten innebærer imidlertid at FB har en viss innflytelse på hvorvidt eiendommen skal selges eller ikke, jf. punkt 12.4.3.

Samtykkebestemmelsen gjelder som nevnt bare ved delsalg. Lista Flypark kan følgelig selge hele eiendommen videre uten først å innhente samtykke, og således avskjære FB fra et eventuelt driftsoverskudd. Dette reduserer verdien av denne retten noe.

Verdien av denne rettigheten må medberegnes i det samlede vederlaget.

12.4.6 Rett til fortsatt leie

Selger er gitt en tidsubegrenset rett til leie av bestemte bygninger som inngår i Kjøpekontrakten.²⁰⁹ FB er dessuten gitt veirett frem til det leide området. Som vederlag for slik leierett skal selger kun betale "*de faktiske kostnadene med drift av området/bygningene, eks. strøm, vann, snørydding m.v.*"²¹⁰ Dette fremstår som en svært gunstig bestemmelse for FB.

Det fremgår ikke noe om oppsigelse verken i avtalebestemmelsen eller i vedlegget. Det må derfor legges til grunn at Lista Flypark ikke kan si opp avtalen. Ettersom FB er gitt en rett, men ikke plikt, til å leie ammunisjonslageret, vil avtalen være oppsigelig fra FBs side.

²⁰⁸ Kjøpekontrakten punkt 4

²⁰⁹ Kjøpekontrakten punkt 15 jf. Vedlegg 12 ("ammunisjonslageret")

²¹⁰ Vedlegg 12 til Kjøpekontrakten

Faktisk verdi av denne leieretten vil avhenge av kostnader til relokalisering i en annen egnet bygning i et aktuelt område. Slik relokalisering kan skje ved kjøp, leie eller nybygging av bygninger.

Verdien av leieretten må medberegnes i det samlede vederlaget etter Kjøpekontrakten.

12.4.7 Ansettelse av tidligere ansatte

Kjøper skulle tilstrebe seg på å ansette personer tilknyttet drift og vedlikehold som var ansatt i FB på tidspunktet for inngåelse av Kjøpekontrakten.²¹¹ Dette henger sammen med føringer som ble lagt av Stortinget, jf. punkt 3.2.

Verdien av kjøpers plikt i så henseende må medtas i det samlede vederlaget etter Kjøpekontrakten. Verdien reduseres noe ved at det ikke gjelder noen ubetinget plikt, men kun en plikt for kjøper til å "tilstrebe" å ansette slike personer. Det fremgår av vedlegg til Kjøpekontrakten²¹² at dette kun gjelder en person, som har utført vaktmestertjenester. Verdien av kjøpers forpliktelse blir således forholdsvis begrenset.

12.4.8 Forpliktelse knyttet til dreneringsanleggene

FB har påtatt seg å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til Norsk Standard før eiendommen overdras.²¹³ Kostnadene til slik utbedring må gå til fradrag i netto vederlag.

12.4.9 Forpliktelse knyttet til tekniske installasjoner

Det fremgår av Kjøpekontrakten at Forsvaret "*svarer for og bekoster installasjon av tekniske installasjoner som er nødvendig for omstilling fra militært til sivil bruk*".²¹⁴ Eksempler på slike installasjoner er tilkoblinger til Forsvarets tele- og datatjenester m.v., samt militære alarmanlegg. I vedlegget fremgår det imidlertid at selger ikke er kjent med at det eksisterer noen slike installasjoner, men at selger vil være ansvarlig for å fjerne disse hvis det viser seg at det fremdeles eksisterer.

Omfanget av de eventuelle kostnadene knyttet til denne forpliktelsen vil materialiseres først etter at det viser seg at slike installasjoner eksisterer. Kostnadspotensialet vil være et produkt av sannsynligheten for at slike installasjoner eksisterer, og kostnadsomfanget for nødvendig utbedringsarbeid. Ettersom det på salgstidspunktet ikke var kjent at slike installasjoner eksisterte, anses sannsynligheten for relativt liten. Det vil således ikke være tale om en særlig kostnad som skal gå til reduksjon av vederlaget.

²¹¹ Kjøpekontrakten punkt 21

²¹² Vedlegg 14 til Kjøpekontrakten

²¹³ Kjøpekontrakten punkt 8 og vedlegg 6

²¹⁴ Kjøpekontrakten punkt 10, annet punktum, jf. vedlegg 9

12.4.10 Forpliktelse knyttet til miljøforhold

Det fremgår av Kjøpekontrakten at FB *"har ansvaret for å utbedre miljøtiltak i henhold til miljørapport utarbeidet av Multiconsult 06.02.02 (6 stk. lokalitetstiltak)"*.²¹⁵ Vi har ikke sett denne rapporten, og er heller ikke kjent med noe kostnadsoverslag for omfanget av disse forpliktelsene.

Det fremgår videre at FB i tillegg har *"ansvar for all forurensning som oppdages senere og stammer fra tiden før kjøper overtok"*. Selgers forpliktelse begrenser seg imidlertid til gjeldende kommunedelplan.

Videre har selger *"ansvar for å etterkomme alle offentlige krav og pålegg ift håndtering av slik forurensning innenfor offentlig pålagte tidsfrister"*, og at *"dersom selger ikke overholder tidsfristene har kjøper rett til å gjennomføre de nødvendige tiltak for selgers regning"*.

Samlet sett er det vanskelig å ha noen sikker oppfatning om kostnadspotensialet knyttet til disse forpliktelsene.

12.4.11 Forpliktelse knyttet til etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

Det fremgår av Kjøpekontrakten at *"selger bekoster etterbehandlingsarbeider på den overlatte eiendommen i anledning av den tidligere militære virksomheten om dette trengs for å forebygge, hindre eller motvirke at skader eller ulemper oppstår for menneskers helse og miljø"*.²¹⁶

Innholdet i forpliktelsen er uklar. De aktuelle etterbehandlingsarbeider relaterer seg bare til den tidligere militære virksomheten, og gjelder bare hvis det er nødvendig for å oppnå de formål som nevnt. Det er uklart hvor sannsynlig det er at og i hvilket omfang behov for slike etterbehandlingsarbeider vil oppstå. Det er derfor uklart hva slags kostnadspotensial denne forpliktelsen innebærer.

12.4.12 Oppsummering – vederlaget

Kjøpesummen er satt til kr 3.500.000. Dette beløpet er motregnet i kompensasjonsbeløpet FB forpliktet seg til å utbetale i henhold til Kjøpekontrakten med totalt kr 14.375.000. FB har således ikke mottatt noe kontantvederlag.

I tillegg oppebærer FB rett til salgs- og driftsoverskudd. Det hefter en viss usikkerhet knyttet til tolkningen av bestemmelsen. Selv om det ikke er mulig å sette noen eksakt økonomisk verdi på disse rettighetene, er det hevet over tvil at disse representerer en reell økonomisk verdi for FB som må medtas i beregningen av det samlede vederlag.

²¹⁵ Kjøpekontrakten punkt 17

²¹⁶ Kjøpekontrakten punkt 18

FBs tidsubegrensede og for Lista Flypark uoppsigelige rett til fortsatt leie av ammunisjonslageret til kostpris representerer også en økonomisk verdi av en ikke ubetydelig størrelse for FB.

Lista Flyparks forpliktelse knyttet til ansettelse av tidligere ansatte i FB har en begrenset verdi. Forpliktelsen må likevel medtas i det samlede vederlag.

Det samlede vederlag blir således summen av verdien av disse rettighetene med fradrag for det utbetalte nettobeløpet med kr 10.875.000. Til fradrag i vederlaget kommer dessuten de økonomiske forpliktelser som FB påtok seg overfor Lista Flypark i Kjøpekontrakten. Disse forpliktelsene knytter seg til dreneringsanlegget, tekniske installasjoner, miljøtiltak og etterbehandlingsarbeider. Den eksakte verdien av netto vederlag, når verdien av rettigheter og forpliktelser er medregnet, er det ikke mulig for oss å beregne på bakgrunn av den informasjon vi har mottatt.

Vurderingstema er som nevnt om verdien av de ytelser Lista Flypark har mottatt overstiger dette vederlaget. Den videre gjennomgangen tar sikte på å gjennomgå alle forhold som kan gi en indikasjon på verdien av disse ytelsene. Avgjørende for vår vurdering blir om det fremstår som sannsynlig at verdien av de ytelser Lista Flypark har mottatt overstiger verdien av det vederlag FB har mottatt.

12.5 Salgsgjenstandens verdi

12.5.1 Oversikt

Salgsgjenstanden består av den samlede eiendom med bygninger, grunn og anlegg/løsøre som omfattes av Kjøpekontrakten hensyntatt alle forpliktelser som kjøper overtar, og rettigheter som kjøper får i henhold til denne.

Innledningsvis gis en oversikt over eiendommen, samt ulike forhold som kan bidra til å kaste lys over verdsettelsen av denne. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.2 til punkt 12.5.8. Følgende forhold gjennomgås:

- Eiendommen
- Forutsetningen om samlet salg
- Tidspunktet for salget
- Betydningen av takstene
- Nærmere om markedet for eiendommen
- Nærmere om leiemarkedet
- Regnskap og budsjett for Lista flystasjon i perioden 1996-2002, samt regnskap for Lista Flypark for 2003

Forhold knyttet til eiendommens tilstand er også egnet til å belyse eiendommens verdi. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.9 til 12.5.13. Følgende forhold gjennomgås:

- Drift og vedlikeholdsansvar

- Branntekniske utbedringer
- Dreneringsanleggene
- Vern i henhold til Landsverneplanen
- Fredning av Slevedalsvannet

Til fradrag kommer verdien av de forpliktelser kjøper påtar seg i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.14 til punkt 12.5.21. Følgende forhold gjennomgås:

- LILAS-avtalen
 - Leiebeløpets størrelse
 - Vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser
 - Solidaransvar
 - Kjøpsopsjon til de leide arealer
 - Forkjøpsrett til hele området
- Øvrige leieavtaler
- Restriksjoner ved videresalg
- Fordeling gevinst ved salg og overskudd
- Utbygging av infrastruktur
- Tekniske installasjoner
- Forsvarets leierett
- Ansettelse av tidligere ansatte

I tillegg kommer verdien av de øvrige rettigheter kjøper får i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.22 til punkt 12.5.25

- Utredning og utbedring av dreneringsanlegg
- Tekniske installasjoner som er nødvendig for omstilling fra militært til sivilt bruk
- Miljøtiltak
- Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

12.5.2 Eiendommen

Det vises til beskrivelse av salgsobjektet ovenfor under punkt 10.3.1. Salgsobjektet er beskrevet som Lista flyplass med alle funksjoner i sin helhet. Overdragelsen omfattet markområdet, bygninger/anlegg, samt inventar/løsøre.

12.5.3 Forutsetningen om samlet salg

FB besluttet i august 2001 at eiendommen skulle selges samlet, jf. ovenfor punkt 6 og 7.6.3. Begrunnelsen for dette var at FB ville unngå at de mer attraktive deler av eiendommen ble solgt ut separat, mens FB ble sittende igjen med resteiendommene som det var knyttet store løpende utgifter til, og som det dermed ville bli umulig å selge.

Dette var således et vesentlig premiss for salget og som må tas i betraktning og legges til grunn ved verdivurderingen av eiendommen.

12.5.4 Tidspunktet for salg

FB besluttet at eiendommen skulle selges så raskt som mulig, og målsetningen var at salget skulle gjennomføres innen utgangen av 2002, jf.punkt 9.2. Begrunnelsen for dette var at man ville redusere de løpende kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen. Eiendomsbesittelsen innebar et stort netto årlig tap for FB. Dette ønsket man følgelig å kvitte seg med.

Tidspunktet for salg var således et premiss for salget, som må tas i betraktning ved verdivurderingen. Det er altså verdien på salgstidspunktet som er avgjørende, med de forpliktelser og rettigheter som hvilte på eiendommen på dette tidspunktet. Det blir derfor irrelevant å spekulere i om salgsverdien kunne blitt høyere dersom salget hadde skjedd på et senere eller tidligere tidspunkt.

12.5.5 Betydningen av takstene

De avgitte takstene viste store avvik i verdivurderingene, jf. foran punkt 8.2. Dette avviket er i seg selv en indikasjon på manglende markedsmessige referansepunkter for verdsettelse av Lista flystasjon.

Takstene er avgitt basert på nærmere angitte forutsetninger. I takstene er det ikke foretatt en vurdering av alle relevante forhold ved eiendommen. Dette medfører at takstenes verdivurderinger ikke nødvendigvis blir dekkende for den reelle markedsverdi. En henvisning til takstene er derfor ikke tilstrekkelig til å slå fast at partenes prising av salgsgjenstanden avviker fra reell verdi.

Etter vår vurdering gir ingen av takstene/verdivurderingene sikker veiledning med hensyn til eiendommens reelle markedsverdi på salgstidspunktet.

12.5.6 Nærmere om markedet for eiendommen

Som et utgangspunkt vil en markedsverdi bare kunne etableres dersom det finnes et marked for omsetning av salgsgjenstanden. Det er lite tvilsomt at Lista flystasjon representerer et meget spesielt omsetningsobjekt i denne henseende.

Som det fremgår av gjennomgangen i punkt 9, ble det gjort salgsfremstøt både mot Farsund kommune og LILAS. Ingen av forhandlingene førte frem. LILAS ga klart uttrykk for at det ikke var aktuelt å benytte forkjøpsretten som ga rett til å kjøpe hele anlegget til kr 25.000.000. Dette indikerer at eiendommens markedsverdi i hvert fall ikke oversteg dette beløpet.

I forbindelse med Lista-konferansen ble det gjort kjent for et stort antall aktører i Norge at Lista flystasjon var til salgs, og det må antas at dette var godt kjent blant aktuelle aktører i markedet. Til tross for dette mottok FB ingen kjøpshenvendelser for så vidt gjaldt kjøp av hele eiendommen, unntatt fra de aktører som stiftet Lista Flypark.

Det må derfor legges til grunn at det på salgstidspunktet ikke kan anses å ha eksistert et reelt marked for omsetning av en eiendom som Lista flystasjon ved samlet salg av hele eiendommen. Dette tilsier i seg selv at det skal særlige holdepunkter til for at den verdivurdering som partene har lagt til grunn i Kjøpekontrakten skal kunne anses å avvike fra den faktiske markedsverdi.

12.5.7 Nærmere om leiemarkedet

OPAK og Verditakst har tatt utgangspunkt i markedsleie for beregning av eiendommens markedsverdi. Markedsleien er satt betydelig høyere enn den faktiske leien. Samtidig er det grunn til å tro at markedsleien var høyere enn den faktiske leien.

Dette innebærer at de inngåtte leieavtaler utgjør en negativ verdi for kjøper. Omfanget av denne negative verdien beror på varigheten av de inngåtte leieavtaler, oppsigelsesadgang og bestemmelser om leieregulering.

12.5.8 Regnskap og budsjett for Lista flystasjon for perioden 1996-2001, samt resultatregnskap for Lista Flypark for 2003

En gjennomgang av regnskap for Lista flystasjon for perioden 1996 til 2001, samt budsjettet for 2002, viser at totale inntekter knyttet til eiendommen var langt lavere enn de løpende utgifter til drift og vedlikehold, jf. ovenfor punkt 8.3 om dette. Kostnader til lønn, administrasjon etc. er ikke medtatt i disse utgiftene.

Tallmaterialet viser at overnattingsvirksomheten isolert sett gir et overskudd, mens den virksomheten som knytter seg til utleie av lokaler gir et betydelig underskudd.

Alt faktisk tallmateriale for eiendommen viser således at Lista flystasjon frem til inngåelsen av Kjøpekontrakten var en tapsvirksomhet, og at det påløp store løpende kostnader til drift og vedlikehold, som langt oversteg inntektene.

Dette tallmaterialet indikerer at eiendommen slik den sto på tidspunktet for inngåelsen av Kjøpekontrakten har en negativ verdi. Dersom eiendommen skal få en positiv verdi, forutsetter dette en betydelig innsats fra eiendommens eier. Det er knyttet stor usikkerhet til hvor omfattende innsats som må nedlegges, hvor stort inntekspotensial eiendommen har, og hvor raskt et slikt inntekspotensial kan la seg realisere. Det knytter seg betydelig usikkerhet til eiendommens tilstand, og omfanget av nødvendige kostnader som vil påløpe til vedlikehold og utbedring.

Resultatregnskapet for Lista Flypark for 2003 bekrefter at driftskostnadene er vesentlig høyere enn driftsinntektene også etter overtagelsen, jf. ovenfor punkt 8.3 om dette.

Det må legges til grunn at en kjøper i dette tilfellet må ha et langsiktig perspektiv på eiendommens verdi, og at det må påregnes at utgifter overstiger inntekter i til dels betydelig grad i en lengre periode før det kan påregnes at eiendommen gir netto avkastning. Dette bidrar nødvendigvis til å begrense eiendommens salgsverdi i ikke ubetydelig grad.

12.5.9 Drifts- og vedlikeholdsansvar

Kjøper overtar kostnader til drift og vedlikehold for eiendommen fra og med overtakelsesdato.²¹⁷ De løpende driftskostnader er betydelige, jf. ovenfor punkt 8.3. Vi legger til grunn at disse driftsutgiftene er nødvendige, slik at eier av eiendommen i liten grad kan velge å redusere disse. Dette bidrar til å redusere salgsgjenstandens verdi.

For så vidt gjelder vedlikehold, viser både regnskaper og budsjett, at betydelige utgifter påløper, jf. ovenfor punkt 8.3. Eier har antakelighet en viss valgfrihet mht. hvilke vedlikeholdsarbeider som til enhver tid skal utføres. Imidlertid synes det å være på det rene at det på Lista flyplass er nødvendig med betydelige vedlikeholdskostnader for å sikre leieinntekter, og for øvrig ivareta eiendommens verdi. For øvrig vises til at eiendommen er solgt *"as is"*, og at *"eiendommene er beheftet med usikkerhet m.h.t. de tidligere militære anleggenes beskaffenhet, drift og vedlikeholdsstatus"*.²¹⁸ Dette indikerer at det er knyttet stor usikkerhet, og således også risiko, til drifts- og vedlikeholdsutgiftene.

I henhold til Kjøpekontrakten har kjøper dessuten forpliktet seg *"til å ivareta eksisterende investeringer og utnytte disse til sivil formål"*.²¹⁹ Det kan hevdes at det ligger en viss handlingsplikt for kjøper i denne formuleringen, herunder plikt til nødvendig vedlikehold.

De forpliktelser som ligger i det generelle drifts- og vedlikeholdsansvar bidrar til å redusere verdien av salgsgjenstanden.

Videre ligger det en viss handlingsplikt på eier knyttet til vedlikehold som en følge av LILAS-avtalen. Dette er begrenset til kr 1,5 mill, og behandles nedenfor under punkt 12.5.14.2 og behandles derfor ikke nærmere her.

12.5.10 Branntekniske utbedringer

Den rapport som er avgitt om de branntekniske utbedringer indikerer at det er behov for å oppgradere det branntekniske anlegget, og at kostnader til dette vil beløpe seg til ca. kr 14.600.000 (eksklusive merverdiavgift), jf. ovenfor punkt 8.7.

²¹⁷ Kjøpekontrakten punkt 16

²¹⁸ Kjøpekontrakten punkt 6

²¹⁹ Kjøpekontrakten punkt 7

Kjøper er delvis kompensert for dette i Kjøpekontrakten med en reduksjon i kjøpesummen på grunn av de branntekniske utbedringer på kr 7.500.000. Differansen på kr 7.100.000 har således kjøper selv risikoen for. Eier av grunn og bygninger er forpliktet til å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6.²²⁰ Dette bidrar utvilsomt til å redusere salgsgjenstandens verdi.

12.5.11 Dreneringsanleggene

Det påhviler eiendommen en heftelse til å ta unna drensvann fra naboeiendommene, jf. punkt 8.5 ovenfor.

FB forpliktet seg til å utrede og oppgradere dreneringsanlegget i samsvar med Norsk Standard. Lista Flypark skal deretter ha det løpende vedlikeholdsansvar og plikt til å ivareta den heftelse som hviler på eiendommen deretter. De nødvendige oppgraderinger ble foretatt av FB i løpet av 2002, og ansvaret ble deretter overført til kjøper.

Dreneringsanlegget forutsetter jevnlig tilsyn og vedlikehold, og forpliktelsen i forhold til naboeiendommene medfører en særskilt forpliktelse for eier. Det må legges til grunn at dette medfører en ikke ubetydelig negativ verdi på eiendommen.

12.5.12 Vern i henhold til Landsverneplanen

Deler av Lista flystasjon er vernet i henhold til Landsverneplanen, jf. ovenfor punkt 8.9. Dette innebærer en begrensning på utnyttning av eiendommen, og det må antas at dette også kan medføre økte vedlikeholdskostnader. Vernet innebærer således en negativ verdi for eiendommen. Lista Flypark krevde kompensasjon for dette med kr 7.000.000, noe FB ikke aksepterte. Dette indikerer således at vernet er en negativ heftelse på eiendommen.

I Kjøpekontrakten fremgår det at FB *"vil arbeide for at vernet på Lista overføres til andre objekt"*.²²¹ Det er noe uklart hva som ligger i denne formuleringen. Bestemmelsen innebærer ingen ubetinget plikt for FB, og det ligger heller ikke noe krav til resultatoppnåelse i dette. Riktignok kan det tenkes at den negative økonomiske verdien som følger av Landsverneplanen blir noe redusert dersom FB lykkes med sin innsats for at vernet skal overføres til andre objekter. På avtaletidspunktet vil imidlertid den positive verdien av dette være begrenset, all den tid det knytter seg betydelig usikkerhet til om FB vil lykkes med sin innsats.

²²⁰ Lov om brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) av 14. juni 2002 nr.20 § 6, første og annet ledd. Loven trådte i kraft 1. juli 2002

²²¹ Kjøpekontrakten punkt 24

12.5.13 Fredning av Slevedalsvannet

På tidspunktet for salget forelå det usikkerhet med hensyn til fredning av Slevedalsvannet, og hvorvidt dette skulle overføres til DN. Etter det vi har forstått medførte imidlertid ikke dette noen verdireduksjon på eiendommen, idet området etter sin art uansett ikke kunne utnyttes på annen måte.

12.5.14 LILAS-avtalen

12.5.14.1 *Leiebeløpets størrelse og leieinntekter for øvrig*

LILAS-avtalen gjelder ca. 60 % av grunnarealene på Lista flyplass og ca. 41 % av det bebygde arealet. Den årlige leien er satt til kr 10.000, hvilket er langt under markedsleie. I tillegg mottar eier 15 % av LILAS' fremleieinntekter. Avtalen løper i en periode på ti år og utløper den 1. juli 2006. Avtalen kan deretter forlenges, men leien vil da bli justert til markedsleie.

Avtalen båndlegger de vesentlige deler av det areal som er egnet for utleie, og medfører således et stort inntektstap for Lista Flypark i den perioden avtalen løper.

I tillegg ødelegges leiemarkedet fordi LILAS kan fremleie til lave priser og fortsatt opprettholde inntekter. Dette medfører at prisnivået for utleie av Lista Flyparks egne utleieobjekter blir tilsvarende lavt. Samlet sett medfører dette at inntekspotensialet på eiendommen som utleieobjekt er svært begrenset, og vesentlig lavere enn markedsleie i en periode på ca. fire år fra kjøpsavtalen ble inngått.

12.5.14.2 *Vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser*

I henhold til LILAS-avtalen har FB plikt til ytre vedlikehold, samt plikt til å vedlikeholde leieobjektene.²²² Videre har FB plikt til å holde flyplassen i flyoperativ stand.²²³ FBs ansvar for slik drift og vedlikehold er begrenset oppad til kr 1.500.000 pr. år.²²⁴ Partene har praktisert dette slik at FB refunderer kostnader og utlegg LILAS har betalt til drift og vedlikehold.

Det kan reises spørsmål om denne beløpsgrensen må forstås slik at dersom LILAS ikke benytter hele beløpet opp til kr 1.500.000 ett år, kan det resterende beløpet overføres til neste år. En slik forståelse vil i så fall i praksis kunne utvide det totale omfanget av vedlikeholdsplikten. LILAS og FB har praktisert at restbeløpet kan overføres, men det har vært uenighet om dette har vært akseptert

²²² LILAS-avtalen punkt 7.1 og 7.4

²²³ LILAS-avtalen punkt 7.4

²²⁴ LILAS-avtalen punkt 7.5

på generelt grunnlag eller bare for konkrete prosjekter.²²⁵ Det foreligger således en viss usikkerhet med hensyn til hvordan dette er å forstå på generelt grunnlag.

Det har videre vært uenighet mellom LILAS og FB om hvorvidt LILAS-avtalen punkt 7.4 omfatter kostnadene til daglig kontrollvirksomhet av rullebaner og flyplassbelysning.²²⁶ LILAS har gjort gjeldende at slike utgifter dekkes, mens FB har hevdet det motsatte. FB har likevel dekket slike utgifter ved et par anledninger.

Kostnadene vil i den gjenværende leieperioden på fire år totalt kunne bli kr 6.000.000. På grunn av utsatt overtagelsestidspunkt ble beløpet senere redusert til kr 5.375.000.

I tillegg har utleier plikt til å dekke gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen.²²⁷ LILAS og FB har vært uenige om hva som omfattes av denne bestemmelsen. FB har gjort gjeldende at bestemmelsen var ment kun å omfatte et engangsgebyr i forbindelse med overgangen fra militær til sivil flyplass, og ikke de årlige gebyrene for teknisk godkjennelse²²⁸. FB har likevel dekket slike årlige gebyrer i 2001 og 2002, men har gjort gjeldende at disse utbetalingene har vært uriktige og ikke stifter noe rettskrav for LILAS på å få dekket dette for fremtiden. FB har også gjort gjeldende at dette beløpet kan dekkes innenfor de kr 1.500.000 i LILAS-avtalen punkt 7.4. Det foreligger således en viss usikkerhet med hensyn til omfanget av disse forpliktelsene.

Den utbetalte kompensasjonen på kr 5.375.000 reduserer den negative verdien av denne forpliktelsen for Lista Flypark langt på vei, men ikke fullstendig ettersom gebyret til teknisk godkjennelse kommer i tillegg. I praksis bidrar også FBs solidaransvar, jf. nedenfor punkt 12.5.14.3, til å redusere den negative verdien av denne forpliktelsen. Avhengig av hvordan solidaransvaret praktiseres, kan den utbetalte kompensasjonen innebære en netto kontantutbetaling som ikke korresponderer med en tilsvarende utgift for Lista Flypark.

12.5.14.3 Solidaransvar

I etterkant av avtaleinngåelsen krevde LILAS at FB skulle være solidarisk ansvarlig med Lista Flypark for vedlikeholdsutgifter iht. LILAS-avtalen begrenset oppad til kr 1.500.000 pr. år, noe FB aksepterte.²²⁹

²²⁵ Møtereferat fra møte 17. august 2000 mellom LILAS og FBTSV, der det fremgår at FBTSV har akseptert at kostnader til oppsetting av gjerde kan overføres fra et år til et annet, men innenfor rammen på kr 1.500.000. i brev fra Wikborg, Rein & Co til FBTSV datert 10. mai 2002 legges det til grunn at beløp som overstiger kr 1.500.000 kan overføres til neste år på generelt grunnlag. Dette temaet er også tatt opp i brev fra FBTSV til LILAS av 5. januar 2002, i LILAS' brev til FBTSV av 12. mars 2002 og FBTSVs brev til LILAS av 15. mars 2002

²²⁶ E-post fra FBT/Juridisk avdeling Eiendomsavdelingen (Kari-Elisabeth Skotnes) til Tod Faye-Schøll datert 26. mars 2001

²²⁷ LILAS-avtalen punkt 8.3

²²⁸ Brev fra Skifte Eiendom til LILAS datert 26. mars 2004

²²⁹ Brev fra Kluge Advokatfirma til Wikborg, Rein & Co datert 15. november 2002

Solidaransvaret reguleres ikke av Kjøpekontrakten. Det er derimot et anliggende mellom FB og LILAS, som ikke er part i Kjøpekontrakten. Solidaransvaret er således ikke et moment i vurderingen av om det foreligger statsstøtte. Derimot kan det hevdes at solidaransvaret kan være gjenstand for en selvstendig risikovurdering for FB, men dette faller utenfor vårt mandat å vurdere nærmere.

12.5.14.4 Kjøpsopsjon til de leide arealer

LILAS-avtalen inneholder opsjon for LILAS til å kjøpe de leide arealene samlet for kr 10.000.000. Opsjonen trer i kraft dersom leieavtalen ikke forlenges etter utløpet av leieperioden på ti år, det vil si pr. 1. juli 2006. Det er ikke fastsatt nærmere bestemmelser med hensyn til hvilke frister og fremgangsmåter som gjelder for opsjonen.

Denne opsjonen medfører at eiers incentiver til å foreta investeringer som kan medføre en verdistigning vil være sterkt redusert i perioden frem til opsjonen kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at dersom Lista Flypark foretar investeringer som medfører verdistigninger som overstiger kr 10.000.000 innen 1. juli 2006, vil det være stor sannsynlighet for at LILAS benytter sin opsjon og dermed høster fruktene av de investeringer Lista Flypark har foretatt.

Opsjonen medfører også betydelig usikkerhet og således redusert incentiv til å foreta investeringer på det øvrige området på Lista flystasjon som ikke omfattes av LILAS-avtalen. Dette skyldes at verdien på dette arealet i stor grad avhenger av hva som skjer med det arealet som omfattes av LILAS' opsjon.

Det hersker ytterligere en usikkerhet knyttet til opsjonen ved en eventuell avtaleforlengelse med LILAS etter 1. juli 2006. Denne usikkerheten er først og fremst knyttet til spørsmålet om opsjonen vedvarer i neste leieperiode. Usikkerheten representerer en verdireduksjon.

12.5.14.5 Forkjøpsrett til hele området

LILAS-avtalen inneholder også en forkjøpsrett dersom Forsvaret avhender hele området samlet.²³⁰ Normalt vil en forkjøpsrett gi den forkjøpsberettigede rett til å kjøpe på samme vilkår som det aktuelle bud. I dette tilfellet er prisen satt til kr 25.000.000, og det er således mer naturlig å betegne dette som en kjøpsrett enn som en forkjøpsrett. Vi benytter likevel betegnelsen forkjøpsrett ettersom dette er gjort i avtalen.

Et viktig spørsmål er om LILAS' forkjøpsrett er i behold etter at eiendommen ble overdratt fra FB til Lista Flypark. LILAS-avtalen har ingen eksplisitte bestemmelser om dette. Avtalens ordlyd er "*dersom Forsvaret avhender*". I avtalens øvrige bestemmelser er det ikke referert til "*Forsvaret*", men til

²³⁰ LILAS-avtalen punkt 13.6

"utleier". Dette tyder på at forkjøpsretten kun gjelder ved Forsvarets salg, og således ikke gjelder lenger dersom LILAS ikke benytter sin forkjøpsrett på dette tidspunkt, og det dermed blir en ny eier som overtar. Det hefter imidlertid en viss usikkerhet ved denne tolkningen.

Dersom LILAS forlenger leieforholdet etter utløpet av perioden på ti år, vil det kunne reises spørsmål om forkjøpsretten – dersom den består etter at ny eier har overtatt – følger med i en slik forlengt leieavtale. Dette er det tilsvarende spørsmål som ble drøftet ovenfor knyttet til opsjonsavtalen, og vi viser til punkt 12.5.14.4 ovenfor om dette. Vi finner det mest naturlig å tolke avtalen slik at denne kjøpsretten faller bort ved en forlengelse av leieforholdet, men det knytter seg en viss usikkerhet og dermed risiko også til dette.

Denne usikkerheten innebærer en risiko for Lista Flypark for at LILAS vil gjøre gjeldende sin forkjøpsrett dersom flyplassen skal selges. En slik usikkerhet kan medføre reduserte incentiver til å foreta investeringer og disponere eiendommen på den måten man ellers ville gjort, hvilket medfører en reduksjon i salgsgjenstandens verdi.

12.5.15 Betydningen av øvrige leieavtaler (unntatt LILAS-avtalen)

Kjøper overtok i tillegg til LILAS-avtalen de øvrige eksisterende leieavtaler.²³¹ Det fremgår av punkt 5 i notatet at faktiske leieinntekter i juni 2002 ble satt til kr 357.297.

I takstene er det som nevnt lagt til grunn at den samlede netto markedsleie utgjør henholdsvis kr 3.170.000 (OPAK) og 1.000.000 (Verditakst). Som påpekt ovenfor, jf. punkt 8.2, er det grunn til å tro at markedsleien var overvurdert i disse takstene. I den utstrekning disse leiekontraktene er inngått til en lavere pris enn den Lista Flypark kunne oppnådd, vil de inngåtte leiekontraktene representere et tap.

12.5.16 Restriksjoner ved videresalg

LILAS-avtalen innebærer en viss usikkerhet med hensyn til om LILAS har sin forkjøpsrett i behold for det tilfelle at Lista Flypark, og eventuelt senere eier, skulle ønske å selge Lista flystasjon videre. Vi viser til redegjørelsen ovenfor om dette, jf. punkt 12.5.14.5.

I tillegg følger det eksplisitt av Kjøpekontrakten at Lista Flypark ikke kan selge deler av eiendommen videre uten at det er innhentet skriftlig godkjenning fra FB, jf. ovenfor punkt 12.4.3 om dette.²³² Avtalens bestemmelse som gir selger rett til andel av overskudd ved salg vil også rent faktisk kunne fungere som en restriksjon for videresalg i en bestemt periode.

²³¹ Kjøpekontrakten punkt 11, jf. vedlegg 10

²³² Kjøpekontrakten punkt 3

Slike restriksjoner innebærer normalt en viss reduksjon av salgsgjenstandens verdi.

12.5.17 Fordeling gevinst ved salg og driftsoverskudd

Kjøper forplikter seg til å dele gevinst ved eventuelt salg av eiendommen, samt dele driftsoverskudd, jf. ovenfor punkt 12.4.4 og punkt 12.4.5 om dette. Dette utgjør en betydelig negativ verdi som må tas i betraktning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.18 Utbygging av infrastruktur

Kjøper påtar seg i Kjøpekontrakten en plikt til å bygge ut infrastruktur.²³³ Riktignok fremgår det av selve avtalebestemmelsen at *"selger forplikter seg til å bidra til utbygging av ny infrastruktur for å muliggjøre utviklingen av en sivil næringspark"*. I vedlegget derimot fremgår det at *"kjøper forplikter seg her til utbygging av ny infrastruktur på eiendommen for å kunne gjennomføre omstilling fra militærvirksomhet til en sivilt fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon"*. Det fremgår videre av vedlegget at selger kompenserer kjøper for dette med kr 5.500.000.

Det kan således konstateres at det er kjøper som har påtatt seg forpliktelsen til å bygge ut den nødvendige infrastruktur, mens FBs forpliktelse er begrenset til betaling av kompensasjonen. Kjøper har selv risikoen for at utgiftene til dette vil bli høyere enn kr 5.500.000.

Det foreligger ingen beregninger av hvilke anlegg det var nødvendig å bygge ut, og hvilke kostnader som ville påløpe. Det er derfor usikkert hvorvidt det ligger noen særlig negativ verdi i denne forpliktelsen og hvor stor denne i så fall er.

12.5.19 Tekniske installasjoner

Kjøper er iht. Kjøpekontrakten selv ansvarlig for utredning/utbedring av tekniske installasjoner.²³⁴ FB har kompensert for dette med kr 3.500.000. Kjøper har selv risikoen for at utgiftene vil overstige kompensasjonsbeløpet.

Det foreligger ingen beregninger av hvilke installasjoner det var nødvendig å utrede/utbedre og hvilke kostnader som ville påløpe. Det er derfor usikkert hvorvidt det ligger noen særlig negativ verdi i denne forpliktelsen og hvor stor denne i så fall er.

²³³ Kjøpekontrakten punkt 9 og vedlegg 7

²³⁴ Kjøpekontrakten punkt 20, jf. vedlegg 13.

12.5.20 Forsvarets leierett

Forsvaret er gitt en tidsubegrenset og for Lista Flypark uoppsigelig leierett og veirett til kostpris til ammunisjonslageret²³⁵. Dette innebærer en negativ heftelse på eiendommen i en tidsubegrenset periode. Den negative verdien for Lista Flypark består i tapte inntekter fra alternativ bruk eller utleie. Vi antar imidlertid at den negative verdien er relativt ubetydelig tatt i betraktning hva slags lokaler og område dette var tale om.

12.5.21 Ansettelse av overtallig personale

Kjøper påtok seg i Kjøpekontrakten å ansette overtallig personale i FB.²³⁶ Det kan tenkes at det ligger en viss kostnad for kjøper i å påta seg dette, i den forstand at Lista Flypark mister noe av sin handlefrihet ved ansettelser av egne medarbeidere.

Kostnaden eller ulempen knyttet til dette er imidlertid relativt ubetydelig tatt i betraktning av at det bare gjelder én person, og at det uansett ikke gjelder noen ubetinget plikt, jf. ovenfor punkt 12.4.7 om dette. Vi antar derfor at det i praksis kan ses bort fra denne bestemmelsen ved vurderingen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.22 Utredning og utbedring av dreneringsanleggene

FB har påtatt seg å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til Norsk Standard.²³⁷ Dette bidrar til å øke verdien av salgsgjenstanden. Det er ikke satt noen frist for når dette skal gjøres. Det er heller ikke presisert hvorvidt plikten innebærer et engangstilfelle, eller om Forsvaret har påtatt seg en evigvarende plikt til å sørge for at dreneringsanlegget til enhver tid er i henhold til Norsk Standard. I vedlegget fremgår det at *"før ansvaret med dreneringsanlegget blir overført på kjøper skal selger dokumentere at arbeidet i.h.h.t. tiltaksplanen er utført [...]"*. Dette indikerer klart at FBs forpliktelse er begrenset til en oppgradering som et engangstilfelle, men at ansvaret deretter overføres til kjøper. Avtalen er også forstått på denne måten, ettersom ansvaret ble overført til kjøper etter at selger hadde foretatt utbedringsarbeidene i 2002.

Utbedringskostnadene utgjorde ca. kr 500.000, og det vil etter det vi har fått opplyst ikke påløpe ytterligere kostnader til dette.

12.5.23 Tekniske installasjoner for omstilling fra militært til sivil bruk

Det fremgår av Kjøpekontrakten at Forsvaret *"svarer for og bekoster installasjon av tekniske installasjoner som er nødvendige for omstilling fra militært til sivil bruk"*.²³⁸

²³⁵ Kjøpekontrakten punkt 15, jf. vedlegg 12

²³⁶ Kjøpekontrakten punkt 21

²³⁷ Kjøpekontrakten punkt 8, vedlegg 6

²³⁸ Kjøpekontrakten punkt 10, annet punktum, jf. vedlegg 9

Dette er i utgangspunktet en forpliktelse som kan bidra til å øke salgsgjenstandens verdi. Eksempler på slike installasjoner er tilkoblinger til Forsvarets tele- og datatjenester m.v., samt militære alarmanlegg. I vedlegget fremgår det imidlertid at selger ikke er kjent med at det eksisterer noen slike installasjoner, men at selger vil være ansvarlig for å fjerne disse hvis det viser seg at det fremdeles eksisterer noen slike.

Selv om sannsynligheten ikke er svært stor for at dette er aktuelt fungerer bestemmelsen som en slags forsikring som eliminerer enhver økonomisk risiko for kjøper knyttet til dette forholdet. Bestemmelsen må således antas å ha en viss positiv betydning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.24 Miljøtiltak i henhold til miljørapport

Det fremgår av Kjøpekontrakten at FB *"har ansvaret for å utbedre miljøtiltak i henhold til miljørapport utarbeidet av Multiconsult 06.02.02 (6 stk. lokalitetstiltak)"*.²³⁹ Det fremgår videre at FB i tillegg har *"ansvar for all forurensning som oppdages senere og stammer fra tiden før kjøper overtok"*. Selgers forpliktelse begrenser seg imidlertid til gjeldende kommunedelplan.

Videre har selger *"ansvar for å etterkomme alle offentlige krav og pålegg ift håndtering av slik forurensning innenfor offentlig pålagte tidsfrister"*, og at *"dersom selger ikke overholder tidsfristene har kjøper rett til å gjennomføre de nødvendige tiltak for selgers regning"*.

Vi er ikke kjent med hvor aktuelt et slikt ansvar er, men bestemmelsen fungerer uansett som en forsikring for kjøper som eliminerer enhver økonomisk risiko for kjøper knyttet til dette forholdet. Bestemmelsen må således antas å ha en viss positiv betydning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.25 Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

Det fremgår av Kjøpekontrakten at *"selger bekoster etterbehandlingsarbeider på den overlatte eiendommen i anledning av den tidligere militære virksomheten om dette trengs for å forebygge, hindre eller motvirke at skader eller ulemper oppstår for menneskers helse og miljø"*.²⁴⁰

Det kan være egnet til å øke verdien av salgsgjenstanden noe, fordi det reduserer usikkerhet knyttet til disse forhold. Innholdet i forpliktelsen er imidlertid noe uklart. De aktuelle etterbehandlingsarbeider relaterer seg bare til den tidligere militære virksomheten, og gjelder bare hvis det er nødvendig for å oppnå de formål som nevnt. Det er uklart hvor sannsynlig og i hvilket omfang slike etterbehandlingsarbeider vil oppstå.

²³⁹ Kjøpekontrakten punkt 17

²⁴⁰ Kjøpekontrakten punkt 18

Også denne bestemmelsen fungerer som en forsikring som eliminerer mulig risiko og således er en positiv verdi for kjøper. Det er vanskelig å ha noen formening om betydningen av denne bestemmelsen for salgsgjenstandens verdi.

12.5.26 Oppsummering salgsgjenstandens verdi

Det forelå ikke noe marked for salg av Lista flystasjon som et samlet avhendingsobjekt på det aktuelle tidspunktet. Dette underbygges ved at det kun var én aktuell interessent til å kjøpe eiendommen. Det er således ikke mulig å etablere en markedsverdi basert på innkomne bud fra potensielle kjøpere. Den eneste markedsverdi man kjenner er det vederlag som faktisk ble avtalt mellom FB og Lista Flypark.

Det er videre ikke mulig å etablere en markedsverdi basert på takster som ble innhentet. Takstene var basert på flere uriktige forutsetninger og unnlot å ta i betraktning flere vesentlige forutsetninger. Selv mellom de to takster som ble innhentet umiddelbart forut for salget var det store sprik i verdivurderingene. Dette er en klar indikasjon på at det ikke foreligger noen klare referanser til markedsverdi for Lista flystasjon.

De foreliggende regnskap for Lista flystasjon for perioden 1996 til 2001, samt budsjettet for 2002, viser at de løpende utgifter var vesentlig høyere enn inntektene. Dette fremgår også av Lista Flyparks resultatregnskap for 2003.

Selger påtok seg enkelte forpliktelser i Kjøpekontrakten. Dette gjelder bl.a. utbedring av dreneringsanlegg, tekniske installasjoner og miljø- og etterarbeider. Forpliktelsene bidrar til en viss grad til å øke salgsgjenstandens verdi.

På den annen side forelå det et omfattende drifts- og vedlikeholdsansvar på eiendommen, herunder plikt til branntekniske utbedringer. Det forelå også en viss usikkerhet knyttet til vern i henhold til Landsverneplanen og fredning av Slevedalsvannet. Dette må antas å redusere verdien av salgsgjenstanden.

Videre viser gjennomgangen av Kjøpekontakten at kjøper påtok seg en rekke andre forpliktelser av betydelig økonomisk omfang. Det vises bl.a. til leiekontrakten med LILAS, hvor leieinntektene ikke representerer markedspris. Først ved utløpet av LILAS-avtalen vil Lista Flypark kunne utnytte potensialet i leiemarkedet fullt ut. Hertil kommer konkrete usikkerheter knyttet til opsjonen og forkjøpsretten i LILAS-avtalen.

Etter dette må det kunne konstateres at eiendommens verdi på salgstidspunktet med stor sannsynlig var negativ. Det er ikke mulig for oss å gjøre noen beregning av den eksakte verdi.

12.6 Oppsummering av vurderingen av støtte

- Det fremstår som overveiende sannsynlig at eiendommens verdi på salgstidspunktet var negativ.
- Det synes klart at det påhviler store løpende forpliktelser til drift og vedlikehold av eiendommen, og at disse utgiftene langt overstiger inntektene fra eiendommen. Dette fremgår blant annet av regnskaper og budsjetter.
- LILAS-avtalen er en vesentlig heftelse på eiendommen, som både bidrar til å redusere inntektene på eiendommen, og som også reduserer eiers incentiver til å foreta investeringer på grunn av opsjonen og forkjøpsretten som ligger i LILAS-avtalen.
- Kjøper påtar seg en rekke forpliktelser. Det er ikke grunnlag for å hevde at de utbetalte kompensasjoner dekker kostnadene til disse forpliktelsene fullt ut. Tvert imot, må det antas at kostnadene vil kunne være betydelig større. Som eksempel nevnes at kostnadene og inntektstapet knyttet til LILAS-avtalen kunne være betydelig større ettersom bare vedlikeholdsplikten beløper seg til kr 6.000.000 over fire år. Videre er kostnadene til de branntekniske utbedringer taksert til ca. kr 14.600.000 (eksklusiv merverdiavgift), mens dette bare ble kompensert med en reduksjon i kjøpesummen på kr 7.500.000.
- Det knytter seg stor usikkerhet til beregningen av en rekke forpliktelser og rettigheter som påhviler eiendommen. Det er derfor ikke mulig å ha noen sikker oppfatning om den eksakte verdi av salgsgjenstanden, eller den eksakte verdi av vederlaget.
- Selger har påtatt seg enkelte forpliktelser knyttet til eiendommen som har en viss økonomisk verdi for kjøper, og som således bidrar til å øke salgsgjenstandens verdi. Denne verdiøkningen vil etter vårt syn ikke motsvare i noen grad de forpliktelser kjøper har måttet overta i tråd med Kjøpekontrakten.
- Vår gjennomgang har ikke avdekket at det foreligger konkrete holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlag i henhold til Kjøpekontrakten. Det er derfor ikke grunnlag for å hevde at salget av Lista flystasjon innebar en overføring av offentlig støtte til Lista Flypark.
- Vi har ikke funnet det nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av de øvrige vilkårene for at det skal foreligge ulovlig statsstøtte i henhold til EØS-avtalen art. 61, ettersom det etter vår vurdering ikke er konkrete holdepunkter for å anta at støttevilkåret er oppfylt.
- Salget burde vært notifisert til ESA, men det foreligger ingen ubetinget plikt til å foreta slik notifikasjon. Manglende notifikasjon har i seg selv ingen rettsvirkning. Dersom det legges til grunn at salget ikke innebar statsstøtte har det heller ikke hatt noen praktisk betydning at notifikasjon ikke skjedde.

Oslo, 4. august 2004
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Søren L. Lous
advokat

Forsvarsbygg

Revisjonsrapport

Avhending av Lista Flystasjon

Print out date: 19.11.2004

Innholdsfortegnelse

Forsvarsbygg	1
Sammendrag	3
1.1 OPPSUMMERING ANBEFALINGER	3
1.2 INNLEDNING	3
1.3 HJEMMEL FOR AVHENDING AV FAST EIENDOM	3
1.4 FORUTSETNINGER FOR SALG - STORTINGETS VEDTAK	3
1.5 AVKLARING AV STATLIG BEHOV FOR BYGNINGER/EIENDOMMER	3
1.6 MARKEDSPRIS – VERDITAKST – SALGSPRIS	3
1.7 BEVILGNINGSMESSIG HJEMMEL	4
1.8 FORMKRAV KUNNGJØRING	4
1.9 FORHOLDET TIL LILAS	4
1.10 SALGSKONTRAKT	4
1.11 UT BETALING BUDSJETTFULLMAKT ATTESTASJON OG ANVISNING	5
1.12 EØS- AVTALEN STATLIG STØTTE	5
1.13 KONTRAKTSFORHANDLINGER OG UTARBEIDELSE AV KONTRAKTER	5
1.14 INTERN KONTROLL – VURDERINGER	5
2 Innledning	6
2.1 BAKGRUNN	6
2.2 MÅL OG OMFANG	6
2.3 SENTRALE REGLER OG RETNINGSLINJER	7
3 Hjemmel for avhending av fast eiendom	7
4 Forutsetninger for salg- Stortingets vedtak	9
5 Avklaring av statlig behov for bygninger/eiendommer	10
5.2 DIREKTORATET FOR NATURVERNFORVALTNING	10
5.3 LUFTFARTSVERKET	11
6 Markedspris – Verditakst – Salgspris	12
6.1 SALGSFORM	12
6.2 TAKSTER	12
6.3 SALGSPRIS	13
6.4 NÆRMERE OM TILTAKENE	13
7 Bevilgningsmessig hjemmel	14
8 Formkrav Kunngjøring	16
9 Forholdet til LILAS	17
9.1 KJØPSINTERESSE	18
9.2 FORKJØPSRETT	18
9.3 OVERDRAGELSE AV LEIEAVTALEN	19
10 Salgskontrakt	19
10.1 KJØPER	19
10.2 KONTRAKT	20
10.3 VURDERINGER	20
10.4 KJØPESUM	20
10.5 GEVINSTDELING	21
10.6 ANDRE KONTRAKTSFORHOLD	22
11 Utbetaling budsjettfullmakt attestasjon anvisning	22
12 EØS- avtalen statlig støtte	23
13 Kontraktsforhandlinger og utarbeidelse av kontrakter - Vurderinger	24
14 Intern kontroll – vurderinger	25
15 Forkortelser og forklaringer	27

Sammendrag

1.1 Oppsummering anbefalinger

Revisjonen har avdekket flere brudd på gjeldene regler og bestemmelser ved avhendingen av Lista Flystasjon. I rapporten er det foreslått tiltak som forutsettes å bidra til slike forhold ikke blir gjentatt.

1.2 Innledning

Lista Flystasjon ble i 2002 solgt som en samlet enhet for kr 3 500 000. I tillegg ble det avtalt at det skulle utbetales kr. 15 000 000 til kjøper som kompensasjon for forpliktelser knyttet til opprusting av infrastruktur og bygningsmessig standard på eiendommen. I ettertid er det i media og i enkelte politiske miljø reist tvil om avhendingen har fulgt gjeldende lover og regler. Forsvarsbygg ved Skifte Eiendom har derfor besluttet å gjennomføre en internrevisjon av avhendingen.

1.3 Hjemmel for avhending av fast eiendom

Forsvarsdepartementet (FD) har fått fullmakt fra Stortinget til å avhende fast eiendom til markedspris. Forsvarsbygg (FB) har fått i oppdrag å iverksette avhending. Internt i FB er det delegert fullmakt til nivå 5, prosjektleder til å avhende til markedspris. Daværende distriktssjef gjennomførte salget. Det bør vurderes om slike salg bør anses som et forhold av uvanlig art og av stor verdi, og derved være gjenstand for behandling på et høyere nivå.

1.4 Forutsetninger for salg - Stortingets vedtak

Forsvarets Bygningstjeneste Sør-Vestlandet (FBTSV) har av et stortingsvedtak utledet at det er satt en tidsramme på 10 år og en kostnadsramme på 50 mill kr for avhending av flystasjonen. Videre har det vært utledet at det er knyttet konkrete forpliktelser til opprusting av infrastruktur og bygningsmessig standard. Stortinget har ikke fattet noe bevilgningsvedtak i saken og avhendingen har etter vår oppfatning basert seg på en for omfattende tolkning av Stortingets vedtak.

1.5 Avklaring av statlig behov for bygninger/eiendommer

I medhold av avhendingsinstruksen skal det før avhending finner sted, gjøres en forespørsel til departementene, den aktuelle fylkesmann, Statsbygg og Direktoratet for Naturforvaltning om det er statlig behov for eiendommen.

Behovet både for Direktoratet for naturforvaltning og Luftfartsverkets ble oversett i salgsprosessen.

1.6 Markedspris – Verditakst – Salgspris

Avhending er skjedd ved direkte salg med en aktuell kjøper uten forutgående budrunde. Dette var det ikke er hjemmel for. Før salget ble det på oppdrag fra Forsvarsbygg utført to samtidige verditakster av hele området. Taksten med høyeste verdi ble forkastet av FBTSV. Med grunnlag

i den andre taksten ble det gjort beregninger for å komme fram til salgspris. Disse beregninger anses ikke som korrekte.

Det har ikke vært tilfredsstillende grunnlag for å forkaste den høyeste verditakst. Salgssummen har ikke vært i samsvar med markedsverdi, og avviket fra markedsverdi kan være betydelig.

1.7 Bevilgningsmessig hjemmel

All statlig utbetaling må ha hjemmel i et Stortingsvedtak og i et iverksettingsbrev. Ved avhending av Lista Flystasjon er det utbetalt kr 14 266 666 til kjøper. FBTSV har ansett beløpet som en salgsomkostning som kan trekkes fra i salgsinntekten. Det foreligger ingen føringer eller nærmere bestemmelser i bevilgningsreglement eller føringer fra FD om hva som omfattes av begrepet salgsomkostninger. Det er mest nærliggende å anta at dette gjelder direkte kostnader som : taksering, meglerprovisjon, annonsering ets. Det må anses tvilsomt om kompensasjonen til kjøper kan ansees som en salgsutgift.

Det antas at det er nødvendig med egen bevilgningshjemmel for slik utbetaling til kjøper.

1.8 Formkrav kunngjøring

I avhendingsinstruksen er det gitt flere formkrav ved avhending. Disse skal sikre likebehandling, etterprøvnbarhet og høyest mulig pris. Salget av flystasjonen har ikke vært ulyst som en helhet, og det har ikke vært utarbeidet salgsprospekt. Verditaksten ble ikke blitt gjort kjent for potensielle kjøpere. Det kan derfor være uklart om markedet har hatt tilfredsstillende informasjon om hva som har vært til salgs, og potensielle kjøpere kan ha uteblitt fra salgsprosessen.

1.9 Forholdet til LILAS

Lista Lufthavn AS (LILAS) har en 10-årig leieavtale fram til 2006 for flyplassområdet. De har hatt forkjøpsrett til hele området for 25 mill kr, og til flyplassområdet til 10 mill kr. Ved vurdering av forkjøpsrett synes LILAS ikke å ha fått den informasjonen de må antas å ha krav på. FBTSV har brutt sin informasjonsplikt overfor kontraktspartner og potensielle kjøper. Det er anført at LILAS har misligholdt sin kontrakt, og kan ha vært utelukket fra selve kjøpsprosessen. Det er ikke dokumentert tilstrekkelig grunnlag for dette. Leieavtalen er overført til kjøper, uten godkjenning fra LILAS. LILAS har gjort Forsvarsbygg solidarisk ansvarlig for gjennomføring av leieavtalen. En juridisk vurdering konkluderer med at Forsvarsbygg er solidarisk ansvarlig for iallfall noen av forpliktelsene.

1.10 Salgskontrakt

Kjøper ble etablert som aksjeselskap etter at kjøpekontrakt og overtakelse ble gjennomført. Aksjekapitalen er på lovens minimumsbeløp. FBTSV synes ikke å ha hatt tilstrekkelig kunnskap om kjøper ved kontraktsinngåelse. Det er benyttet en noe spesiell kontrakt, hvor viktige bestemmelser er plassert i vedlegg. Forpliktelsene er generelle, ikke tidfestet og heller ikke

økonomisk sikret. Det er ikke tatt hensyn til rentefordelen ved utbetalingen. Det er inntatt en gevinstdelingsklausul, uten at det er gitt noen dokumentasjon på at dette er mer lønnsom for staten enn direkte oppgjør. Det er ikke tatt forbehold om at LILAS har forkjøpsrett.

1.11 Utbetaling budsjettfullmakt attestasjon og anvisning

Utbetaling av statlige midler krever godkjenning av en person med

budsjettdisponeringsmyndighet. Slik myndighet skal være skriftlig og gjelder kun for et år. Det har ikke vært utgitt noe eget budsjettdisponeringsskriv. Beløpet til Lista Flypark ble utbetalt før LILAS fraskrev seg sin forkjøpsrett. Det er i tillegg utbetalt kr 15 616 i morarente der grunnlaget for kravet er tvilsomt.

1.12 EØS- avtalen statlig støtte

FBTSV har ikke hatt noen vurdering ift EØS avtalen. Da salget ikke er gjennomført til markedspris, er det etter EØS-reglene å anse som offentlig støtte. Om dette er å anse som ulovlig støtte, krever en mer omfattende vurdering som internrevisjonen ikke har kompetanse til å vurdere

1.13 Kontraktsforhandlinger og utarbeidelse av kontrakter

Det gis en vurdering av arbeidet med kontraktene og gis en anbefaling om at kontakter av denne karakter for framtiden blir juridisk kvalitetssikret utenfor prosjektet.

1.14 Intern kontroll – vurderinger

Det gis en vurdering av enkelte områder innenfor intern kontrollen, med forslag til tiltak

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Forsvarsbygg ble etablert 1. januar 2002 og er et forvaltningsorgan med særskilte fullmakter og eget styre underlagt Forsvarsdepartementet. Det er forutsatt at Forsvarsbygg skal opptre etter forretningsmessige prinsipper, og så langt det er mulig følge de prinsipper som framkommer i aksjelovens §§ 5, 6 og 20 kap. II. Avhendingsprosjektet er en prosjektorganisasjon underlagt Forsvarsbygg. Prosjektet har endret navn til Skifte Eiendom, og har ansvaret for den samlede avhendingsporteføljen etter hvert som eiendommer, bygg og anlegg som faller utenfor den framtidige forsvarsstrukturen blir frigitt.

Lista Flystasjon ble i 2002 solgt som en helhet til Lista Flypark AS, et selskap under stiftelse. Avhendingen ble gjennomført av daværende Forsvarets Bygningstjeneste Avhendingsprosjektet avdeling Sør/vestlandet. (FBTSV). Prosjektleder har vært Cecilia Bruszt, og ansvarlig distriktssjef var Leiv Berge, som også har undertegnet kontrakten. Kjøpesummen var offisielt kr. 3 500 000, men i tillegg ble det avtalt å overføre kr. 15 000 000 som kompensasjon for forpliktelser knyttet til eiendommen. Staten vil ha forpliktelser til å foreta påkrevd miljøopprydding etter forurensninger som har skjedd i perioden med militær aktivitet. Årlige innsparinger til drifts- og vedlikehold er beregnet til kr. 6 000 000 årlig. I ettertid er det i media og i enkelte politiske miljøer reist tvil om avhendingen av flyplassen har fulgt gjeldene lover og regler. Forsvarsbygg har ønsket å vurdere saken nærmere, ved å gjennomføre en internrevisjon av avhendingen.

Forsvarsbygg har etablert en internrevisjonsenhet som bl.a skal arbeide med å granske og evaluere tilstrekkeligheten, hensiktsmessigheten og effektiviteten av Forsvarsbyggs risikohåndterings- og intern kontrollsystemer, samt verifisere at de fungerer og brukes som forutsatt. I dette arbeidet foretas bl.a gjennomgang og vurdering av Forsvarsbyggs etterlevelse av policy, planer, prosedyrer, lover og regler

Internrevisjonen er gjennomført av leder av internrevisjonen Lars Salte

2.2 Mål og omfang

Målet med internrevisjonsarbeidet har vært å gjennomføre en kartlegging og vurdering om salget av Lista Flystasjon er gjennomført iht lover, sentrale regler og retningslinjer. Det er ikke gjort kartlegging eller vurdering om salget er gjennomført på en kostnadseffektiv måte. Det vil kreve en mer omfattende analyse og ligger derfor utenfor dette arbeidet.

I 1996 ble det inngått en leieavtale mellom daværende Lista Airport Development AS (nåværende LILAS) og staten ved Forsvarets Bygningstjeneste, som også er approbert av FD) Denne avtalen legger begrensninger på salget av Lista Flystasjon. Hvorvidt denne avtalen er i samsvar med lover og regler vil ikke omfattes av denne revisjonen.

Arbeidet har omfattet kartlegging og vurdering av stortingsdokumenter og saksdokumenter knyttet til dette salget. Videre er det gjennomført intervjuer og samtaler med enkelte personer som har stått sentralt i salgsprosessen.

2.3 Sentrale regler og retningslinjer

Forsvarsbygg skal følge de alminnelige lover, regler og bestemmelser som gjelder for statlige virksomheter. Sentralt her er:

Stortingets bevilgningsreglement

Forvaltningsloven

Statens økonomireglement

Avhendingsinstruksen

EØS-reglene , herunder regler om statstøtte

Videre er det gitt særskilte bestemmelser som Forsvarsbygg må oppfylle

Vedtekter for Forsvarsbygg

Forsvarsdepartementets iverksettingsbrev

Forsvarsbygg har internt etablert fullmakter, krav og retningslinjer, samt veiledninger som skal bidra til å oppfylle overordnede krav, formål og mål.

Denne gjennomgangen er begrenset til å vurdere avhending av Lista Flystasjon i forhold til sentrale bestemmelser for avhending. Etterlevelse av øvrige regelverk er ikke vurdert.

3 Hjemmel for avhending av fast eiendom

Avhending kan skje i form av salg, makeskifte, bortfeste og gavedisposisjon. Vedtak om å avhende fast eiendom (grunnarealer og bygninger) skal etter Grunnlovens § 19 treffes av Stortinget, dersom Stortinget ikke uttrykkelig har delegert slik myndighet til forvaltningen. For budsjettåret 2002 er det fattet et særskilt romertallsvedtak med følgende fullmakt i romertallvedtak:

VIII

Fullmakter vedrørende fast eiendom

Stortinget samtykker i at:

1. Kongen for 2002 kan overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger har behov for, til kommuner eller til overtallig personell i Forsvaret i forbindelse med utnyttelse av etableringer til

næringsutvikling. Overdragelsen kan skje vederlagsfritt, eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig.

2. Forsvarsdepartementet for 2002 kan:

- a. avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris.
- b. avhende fast eiendom til en verdi av inntil kr 100 000,- vederlagsfritt eller til underpris når særlige grunner foreligger.
- c. gi forskudd til befal og sivile som må flytte grunnet organisasjonsendringer ved nyetablering av egen bolig, jf. Innst. S. nr. 182 (1990-91). Forskudd belastes kap. 1725 Fellesinstitusjoner og utgifter under Forsvarets overkommando, post 90 Lån til private og tilbakeføres kap. 4725 Fellesinstitusjoner og utgifter under Forsvarets overkommando, post 90 Lån til boligformål

Denne fullmakten har Stortinget gitt i de årlige budsjettproposisjoner i flere år.

Det har vært forutsetningen at Forsvarsdepartementets fullmakt skulle videredelegeres til Forsvarsbygg. En slik videredelegering ble ikke gjennomført før i iverksettelsesbrevet for 2004. Formelt sett kan en derfor stille spørsmål om Forsvarsbygg hadde fullmakt til på egen hånd å gjennomføre salg Lista Flystasjon. Iverksettelsesbrevet fra FD til Forsvarsbygg for budsjettåret 2002 har oppdrag om å avhende eiendom (pkt 3,4 og pkt 9). Dette må anses som tilstrekkelig hjemmel til å gjennomføre salg. Imidlertid må det påpekes at Forsvarsdepartement ikke i tilstrekkelig grad har videreformidlet sine fullmakter til Forsvarsbygg for 2002.

Arbeids- og administrasjonsdepartementet har ved kgl. Res av 19/12/1997 fastsatt instruks for avhending av statlig eiendom (Avhendingsinstruksen). Sentralt i instruksen er at avhending skal skje til markedspris. Iht intern fullmaktsmatrise for Skifte Eiendom har prosjektleder og distriktssjef fullmakt til å avhende til markedspris (nivå 5).

3.1.1 Vurderinger :

Både distriktssjef og prosjektleder hadde formell fullmakt til å avhende til markedspris. Det er likevel grunn til å stille spørsmål om de har eller burde ha en slik fullmakt for dette salget . I vedtektene for Forsvarsbygg framgår det at prinsippene i aksjelovens § 5 og 6 skal følges så langt det er mulig. Av aksjelovens § 6-14 nr 2 framgår:

” Daglig ledelse

Den daglige ledelse omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning.”

3.1.2 Forslag til tiltak:

Salg av store militære etablissementer og prosjekter som har stor politisk og/eller lokal interesse skal framlegges for styret til behandling.

4 Forutsetninger for salg- Stortingets vedtak

1. juli 1996 ble Lista Flystasjon nedlagt som militært etablissement, iht stortingsvedtak av 8. juni 1994. Nedleggelse av Lista Flystasjon medførte at distriktet mistet mange arbeidsplasser. Det var derfor et ønske om å få etablert nye arbeidsplasser på flyplassområdet, samt å holde flyplassen i flyoperative stand. Ved stortingsbehandlingen av strp.nr 50 94/95, ble det fattet følgende vedtak:

"Forsvaret opprettholder bruken av Marka skyte og sprengingsfelt, herunder eksisterende ammunisjonsområde. Etter nedleggelse av Lista flystasjon 1.juli 1996 vedlikeholder Forsvaret de deler av etablissementet som kan nyttes til nærings- og eventuelle militære formål som beskrevet i meldings pkt 6.3."

Fra st.prp pkt 6.3 siteres:

"Slik departementet og Forsvarets overkommando ser det, vil "Utviklingsalternativet" over tid auke sjansene for å avklare og etablere etterbruk av flyplassanlegget, noko som vil kunne gje ein samfunnsøkonomisk gevinst. Alternativet inneber at Forsvarets bygningstjeneste vurderer bygningsmassen med omsyn til kva bygningar som ikkje kan/skal nyttas, og sikrar/riv desse. Resterende bygningsmasse skal vedlikehaldast for ei tid, slik at sjansane for næringsverksemd vert utgreidd... .."

..... Under vedlikehaldsperioden bør det gjennomførast ei opprustning/oppgradering av dreneringsanlegga, og det bør settjast i verk fleire undersøkingar av deponia. Dette alternativet vil over ein tiårsbolk koste ca. 50 mill kroner, noko som vil seie ei reell innsparing på 108 mill kroner i forhold til drifta som ho er i dag."

Forsvarets Bygningstjeneste Sør-Vestlandet (FBTSV) har av dette utledet oppdraget til at Stortinget har satt en tidsramme på 10 år med en kostnadsramme på 50 mill kr, samt at det er konkrete forpliktelser til opprusting av infrastruktur og den bygningsmessig standard. Det er videre anført at salget er gjennomført på 6 år, til en kostnad på 41 mill kr, 9 mill kr lavere enn den rammen som ble satt av Stortinget. FBTSV vurderte det slik at dersom det gikk mer enn 10 år eller samlet driftsutgifter ville bli over 50 mill. kr, var det nødvendig med nytt Stortingsvedtak. I kjøpekontrakten er det inntatt:

"Iht Stortingsvedtak er Forsvaret forpliktet til å tilrettelegge område for sivil bruk. Det er spesieltpekt på forpliktelsene overfor omkringliggende grunneiere i forhold til drenering av området, og tilrettelegging av ny infrastruktur i ved utviklingen av området til en næringspark"

4.1.1 Vurdering:

Det har vært en for omfattende tolkning av stortingets vedtak. Stortinget har gjennom sitt vedtak sluttet seg til forslaget om å avvente salget av Lista Flystasjon til en får nærmere avklart hvilke bygninger som kan nyttes til nærings- og eventuelt militære formål. Det er ikke fattet noe eget bevilgningsvedtak, er det der derfor ikke satt noen ramme på 50 mill kr. Det er grunn til å anta at

det er manglende kunnskap om Stortingets beslutningssystem, som kan ha ført til en slike misforståelse.

4.1.2 Forslag til tiltak:

Det må etableres tiltak for å sikre kunnskapen om Stortingets beslutningssystemer.

Organisasjonen bør med mellomrom evaluere om egne forståelser for oppdrag er i samsvar med gitte stortingsvedtak og iverksettingsbrev.

5 Avklaring av statlig behov for bygninger/eiendommer

Etter avhendingsinstruksen skal det før avhending finner sted, gjøres en forespørsel til departementene, den aktuelle fylkesmann, Statsbygg og Direktoratet for naturforvaltning, om det er statlig behov for eiendommen.

I avhendingsinstruksen framgår det at det er ønskelig med en omfattende varslingsprosedyre for å sikre at eiendommer det er behov for, ikke går ut av statens eie. Videre blir det spesielt nevnt behovet for å beholde arealer som er av stor betydning for miljøvernformål. I enkelte tilfeller vil det være behov for å sette en frist for en foreløpig tilbakemelding. En slik frist bør normalt ikke settes kortere enn 3 uker.

FBTSV ber ved brev av 31/5/2002 til de aktuelle statlige organ, gitt en 14 dager frist for en tilbakemelding om statlig behov.

5.1.1 Vurdering:

Bestemmelsen om minimumsvarlingstid er ikke overholdt.

5.1.2 Forslag til tiltak:

Kunnskapen til avhendingsinstruksen må bedres

5.2 Direktoratet for naturvernforvaltning

Direktoratet for naturvernforvaltning (DN) ber ved brev av 14 juni 2002 om en vederlagsfri forvaltningsoverføring av et areal på ca 400 da inne på Lista Flystasjons sitt område. Saken gjelder en verneplan som er under utarbeidelse for Slevedalsvannet,. DN anser det som en stor fordel at Staten er eier. FBTSV har ikke gitt noe svar på brevet, men skriver i sluttrapporten at FBTSV er av den oppfatning at DNs interesser vil bli ivaretatt uten at de nødvendigvis overtar eierskap for området

5.2.1 Vurdering:

FBTSV gjort en vurdering av saken som DN ikke er enig i, men har likevel valgt å fortsette avhendingen. I avhendingsinstruksen framgår følgende:

"Hvis statseiendom ønskes avhendet til tross for dokumentert statlig behov, og partene ikke blir enige, må samtykke innhentes fra Finansdepartementet. "

Verneforslaget for Slevedalsvannet er nå under behandling, og staten kan risikere å måtte betale ulempeserstatning til ny grunneier. DN har ikke fått nødvendig skriftlig tilbakemelding , og DN sitt eiendomsbehov er oversett i salgsprosessen.

5.2.2 Forslag til tiltak:

DN sitt eiendomsbehov bør imøtekommes før overføring av hjemmelsdokumenter.

Rutiner og kontroll med besvarelse av brev må forbedres.

5.3 Luftfartsverket

Luftfartsverket har oppført tårn og transformatorstasjon på området, og har bedt om forvaltningsoverføring av tilhørende tomteareal. FBTSV uttaler følgende i brev av 7/9 2000 til Luftfartsverket Agder:

"Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet (FBTSV) er enig med Luftfartsverket Agder (LVA) at det er mest naturlig at eiendomsforholdet tilhører Luftfartsverket når det gjelder tårnbygning og kiosk for nødstrømsaggregat med tilstøtende areal for anleggene på Lista. De bygg og anlegg som gjelder innflygningsutstyr er FBTSV av den oppfatning at det er mer naturlig om det utarbeides en leieavtale.

Ovennevnte sak burde ha vært ordnet i forbindelse med byggingen i 1978.

Vi vil sende en søknad om fradeling til Farsund kommune innen kort tid og foreta en forvaltningsoverføring når alle formaliteter er ordnet.

Alle kostnader i forbindelse med forvaltningsoverføringen er vi innforstått med at LVA dekker."

Ved brev av 6 sep. 2002 til FBTSV, opprettholder Luftfartsverket sitt behov. I sluttrapporten for salget, er dette forhold ikke kommentert. Luftfartsverkets har heller ikke fått noen tilbakemelding. I kontrakten med Lista Flypark er det ikke tatt noe forbehold om at kontrolltårnet ikke er med i salget. Dette forhold bør snarest avklares.

5.3.1 Vurderinger:

Det er ikke gitt nødvendig skriftlig tilbakemelding i saken og Luftfartsverkets eiendomsbehov er oversett i salgsprosessen.

5.3.2 Forslag til tiltak:

Luftfartsverkets (nå Avinor) sine eiendomsbehov imøtekommes før overføring av hjemmelsdokumenter.

Rutiner og kontroll med besvarelse av brev må forbedres.

6 Markedspris – Verditakst – Salgspris

6.1 Salgsform

Avhending kan skje i egen regi eller gjennom eiendomsmegler. Salget av Lista Flystasjon er gjennomført i egen regi. Avhending skal normalt skje etter offentlig kunngjøring og ved bruk av skriftlige bud. Når eiendommen har liten verdi eller bare et mindre antall kjøpere er aktuelle kan avhending skje ved direkte salg.

Salg av Lista flystasjon er gjennomført som et direkte salg, uten at det er gjennomført budrunder. Etter avhendingsinstruksen skal salgsprisen ved direkte salg ikke være lavere enn verditakst basert på markedspris. Taksten må være avholdt av en uavhengig takstmann, og tidspunktet for taksering må ligge nær opp til tidspunkt for avhending. Verditaksering vil etter dette stå sentralt i vurderingen av avhendingen. Det er derfor nødvendig å se nærmere på dette.

6.1.1 Vurdering:

Det er ikke dokumentert at vilkårene for direkte salg er oppfylt.

6.1.2 Forslag til tiltak:

Når en avhending gjennomføres som et direkte salg, må det på forhånd protokolleres en tilfredsstillende begrunnelse.

6.2 Takster

Det er avholdt tre takster for salg av Lista Flystasjon som helhet:

Den såkalte Stray-taksten ble gjennomført i 1999, og viste en markedsverdi på ca 250 mill kr.

Denne taksten er den eneste som markedet har fått kunnskap om. Senere i salgsprosessen har FBTSV ikke ansett denne taksten som realistisk, idet den bygget på flere urealistiske forutsetninger. En av de vesentlige forutsetninger var at det var etablert 600 – 1000 arbeidsplasser på flyplassområdet. På oppdrag fra Forsvarsbygg ble det i 2002 utført to samtidige verdivurdering av Lista Flystasjon som samlet avhendingsobjekt. Verditakstakst AS har i sin rapport datert 7.06.02 satt salgsverdi til kr 11 000 000, mens firmaet OPAK har i sin rapport datert 29.05.02 satt en tilsvarende salgsverdi til kr. 32 000 000.

I det videre arbeid har FBTSV valgt å legge verdivurderingen fra Verditakst til grunn. Dette begrunnes med at OPAK i sine vurderinger har lagt til grunn elementer som på salgstidspunktet ikke var relevante. Dette gjelder spesielt forhold som knytter seg til forkjøpsretten til LILAS.

6.2.1 Vurdering:

Det er usikkert om markedet har fått kjennskap til FBTSV ikke lenger anså Stray-taksten som realistisk. Potensielle kjøpere kan derfor ha hatt en oppfatning at FBTSV har hatt en stor prisforventning for avhending av flystasjonen.

Valget av lavest verditakst som referansetakst, er det ikke gitt noen tilfredsstillende begrunnelse for. Det er vanskelig å se hvorfor denne taksten er mer realistisk enn OPAK sin takst med høyere verditakst.

6.2.2 Forslag til tiltak:

Avhendingsinstruksen bestemmelser om kunngjøring av verditakst for potensielle kjøpere må gjennomføres.

I en situasjon med direkte salg der verditakst er markedspris, må en finne fram til en akseptabel løsning ved sprik mellom takser. En slik løsning kan være :

- Oppnevnt en oppmann, eller
- Takstmennene kommer sammen for å gi forslag til felles takst.
- Evt et gjennomsnitt av takstene

6.3 Salgspris

Prisen for eiendommen er beregnet slikt:

A	Verditakst	kr. 11.000.000
B	-fradrag for brannsikrings- utbedringer for sivil etterbruk (ikke medtatt i verditakstene)	-kr.7.500.000
C	Pris eiendom	3.500.000
D	-LILAS avtalen	-6.000.000
E	-kompensasjon ny infrastruktur	-5.500.000
F	- Kompensasjon utredning/ utbedring tekniske anlegg	-3.500.000
G	Kjøpesum	-11.500.000

6.4 Nærmere om tiltakene

6.4.1 Vedr. pkt B: Brannsikringstiltak

Teknisk Økonomisk Brannrådgivning i Trondheim gjennomførte i feb 2002 en konsulentvurdering av brannsikringen på Lista Flystasjon. Basert på denne vurderingen kom FBTSV fram til at det var nødvendig å gjennomføre branntekniske tiltak til en kostnadsramme på 7,5 mill kr. Verditaksten på 11 mill er fratrasket med beløpet til branntekniske tiltak for å komme fram til ny pris for eiendommen.

6.4.2 Vedr. pkt D: Lilas avtalen

Kjøper overtar forpliktelsene i forhold til LILAS avtalen med en godtgjørelse på NOK 5.500.000,-. Dette samsvarer med den årlige forpliktelsen som Forsvaret har i forhold til LILAS.

6.4.3 Vedr: pkt. E Ny infrastruktur

Det er gitt en kompensasjon på 5,5 mill kr for utbedring av infrastruktur som utgifter til veger, grøfter, pumpeledning, vannledning, hydranter, kummer og pumpestasjon.

6.4.4 Vedr pkt. F: Utbedring av tekniske anlegg

Det er gjort en fratrekk på 3,5 mill kr for utbedring av tekniske installasjoner m.v.

Kompensasjonen skal dekke installasjon av strømmålere i hver bygning, gjennomgang av vann og avløpssystemene inne i bygningen, fordelernet i bygningene, varmeanleggene, fettskiller og oljetankere, alarmsystemet, samt andre krav til inne- og arbeidsmiljø i en næringspark.

6.4.5 Vurderinger:

Det er ikke gitt noen tilfredsstillende dokumentasjon hvorfor disse tiltakene er nødvendige for gjennomføring av salget, og hvordan beløpene er framkommet.

Endring av et takstbeløp kan kun gjøres av en uavhengig takstmann. I salgskontrakten er det inntatt flere forhold som ikke er vurdert ifm verditaksering. På salgstidspunktet foreligger derfor formelt ingen relevante verditakster. Det er derfor usikkert hva markedspris ville vært. Det er gitt kompensasjon for forhold som enten er medtatt i taksten eller som vil øke takstverdien.

Beregningene som er utført for å komme fram til salgspris for eiendommen, må anses som feilaktige. Disse beregninger viser at FBTSV ikke har nødvendig kunnskap om markedsverdi og metoder for verdifastsettelse. Salgssummen har ikke vært i samsvar med markedsverdi, og avviket fra markedsverdi kan være betydelig.

6.4.6 Forslag til tiltak:

Det må iverksettes tiltak som sikrer at personellet har nødvendig kunnskap om markedsverdi og verditaksering.

7 Bevilgningsmessig hjemmel

Ved avhending av Lista Flystasjon er det utbetalt statsmidler på kr 14 266 666.

Iht Grunnlovens § 75 tilligger det Stortinget bl.a. ” at bevilge de til Statsudgifterne fornødne pengesummer” Dette medfører at enhver utbetaling av statsmidler må ha hjemmel i et bevilgningsvedtak.

Stortinget utøver i første rekke sin bevilgningsfullmakt gjennom det årlige statsbudsjett.

Bevilgningsvedtakene gjøres vanligvis gjennom såkalte romertallsvedtak, og er knyttet til kapitel og post. For budsjetterminen 2002 var Forsvarsbygg sine utgifter og inntekter knyttet til følgende kapitel og post:

Kap. 2463 Forsvarsbygg, Post 24 Driftsresultat, overslagsbevilgning

Kap. 4760 Nyanskaffelser av materiell og nybygg, post 45 Store nyanskaffelser og vedlikehold

Kap. 4760 Nyanskaffelser av materiell og nybygg, post 47 Salg av eiendom.

I statsbudsjettet for 2002 er det gjort følgende romertallsvedtak:

Nettobudsjettering av salgsomkostninger

Stortinget samtykker i at Forsvarsdepartementet for 2002 kan trekke salgsomkostninger ved salg av materiell og fast eiendom fra salgsinntekter før det overskytende inntektsføres under kap. 4760 Nyanskaffelser av materiell og nybygg, henholdsvis post 45 Store nyanskaffelser og vedlikehold og post 47 Salg av eiendom.

Denne hjemmel er videredelegert til Forsvarsbygg ved iverksettingsbrevet fra Forsvarsdepartementet. Etter denne fullmakten har FB en generell hjemmel til utbetale statsmidler som er salgsutgifter i forbindelse med salg. Utbetalingen til Lista Flypark har vært ansett som en del av de generelle salgsutgifter, og følgelig vært ansett som hjemmelsgrunnlaget. Kjøper Lista Flypark har finansiert hele kjøpesummen på 3,5 mill med de statlige midlene. For disse midlene har kjøper for 2003 fått kr 468 780 i renteinntekter på bankinnskudd.

7.1.1 Vurderinger:

Det foreligger ingen føringer fra FD eller nærmere bestemmelser i bevilgningsreglement om hva som omfattes av begrepet salgsomkostninger. Det er mest nærliggende å anta at dette gjelder direkte kostnader som : taksering, meglerprovisjon, annonsering, riving etc. Det må imidlertid anses tvilsomt om utbetalingen til Lista Flypark kan ansees som en salgsutgift. Det antas derfor at det er nødvendig med egen bevilgningshjemmel for dette formål.

Det er uklart hvordan en skal kategorisere kompensasjonsbeløpet. Dersom det anses som forskuddsbetaling for arbeid eller tjenester som skal utføres, så er det i strid med Stortingets bevilgningsreglement § 14 vedrørende kontantprinsippet. En slik forskuddsbetaling er egentlig å yte et lån til kjøper, og er også i strid med bevilgningsreglementets § 16 om hvordan statens kontantbeholdning skal disponeres. Dersom det anses som tilskudd, skal det tas forbehold om adgang for forvaltningsorganet og Riksrevisjonen til iverksette kontroll med at midlene nyttes etter forutsetningene. Det er ikke anledning til å framskynde utbetalinger, slik at mottakeren kan plassere tilskudd som rentebærende innskudd eller lån for å oppnå inntekter i tillegg til det bevilgede beløp.

7.1.2 Forslag til tiltak:

Forsvarsbygg må avklare nærmere hva som kan regnes som salgsutgift. Dersom det er behov for utgifter som ikke omfattes av salgsutgifter, må det etableres nødvendig bevilgningshjemmel. Det må iverksettes tiltak for å sikre at ansatte har nødvendig kunnskap om bevilgningsreglementets bestemmelser.

8 Formkrav Kunngjøring

Avhendingsinstruksen har flere formkrav ved avhending. Disse er bl.a knyttet til prinsippet om likebehandling av borgere, kravet om høyeste mulig pris og å hindre mislighet.

8.1.1 Kunngjøring:

Det skal være en offentlig kunngjøring og det skal kunngjøres i Norsk Lysningsblad og minst en avis som er vanlig lest på stedet. Lista Flystasjon som helhet har aldri vært utlyst for salg, men har vært utlyst som delobjekter tre ganger. I tillegg har avhending av flystasjonen vært en offentlig prosess som gikk over flere år. I 2001 ble det avholdt en konferanse om næringsutvikling for Lista Flyplass. Hovedmålet var å synliggjøre mulighetene for etablering på flystasjonen gjennom salg. FBTSV har vurdert det slik at potensielle kjøpere i Norge var tilstrekkelig informert om at Lista Flystasjon var til salgs.

8.1.2 Beskrivelse av eiendommen:

Det har aldri vært utarbeidet noe salgsprospekt, og det har vært ulike salgsstrategier. I en periode tok en sikte på å selge byggene enkeltvis, men i 2002 ble denne salgsstrategi endret til at en ville selge hele området samlet.

Det er derfor usikkert om markedet har hatt tilfredsstillende informasjon om markedet har fått kjennskap til denne endring i salgsstrategi og derfor har vært usikker på hva som har vært til salgs.

8.1.3 Takstverdi

Det skal gis opplysninger om eiendommens takstverdi. Ved avhending etter budrunder virker verditaksten veiledende i forhold til om det er oppnådd markedspris. Ved direkte salg er takstverdi å anse som markedspris, og salgsprisen må prisen ikke være lavere enn taksten. Som tidligere nevnt ble utarbeidet i mai/juni 2002 to samtidige takster. Disse taksene ble aldri gjort kjent for potensielle kjøpere.

8.1.4 Rettigheter og forpliktelser

Det er forutsatt at det skal gis opplysninger om rettigheter og forpliktelser som følger med eiendommen. Kjøpere kan ha ulike verdivurderinger ift rettigheter og plikter. I et prospekt og en verditakst forutsettes det at disse forhold er innarbeidet. Forpliktelsene knyttet til å utbygge ny infrastruktur og utbedring av teknisk installasjoner i bygninger, har ikke vært kjent i markedet.

8.1.5 Oppsummering vurdering:

Internrevisjonen har avdekket flere forhold knyttet til kunngjøring og valg av avhendingsprosedyre. Selv om det ikke fremkommer direkte, er det ikke tvilsomt at Avhendingsinstruksens krav til offentlig kunngjøring gjelder uavhengig av prosedyre for

avhending. Dette fordi det eksempelvis vil være vanskelig å beslutte avhending som direkte salg, før en på tilstrekkelig måte har fått oversikt over markedet og potensielle interessenter.

Det har vært foretatt tre kunngjøringer om salg av deler av Lista Flystasjon. Siden salget av flystasjonen som helhet ikke har vært kunngjort, foreligger det her overtredelse av kunngjøringsbestemmelsene i Avhendingsinstruksen. Oppfatningen om at markedet var kjent med salget har i denne sammenheng ingen betydning.

Salget av flystasjonen ble gjennomført som direkte salg. Avhending på denne måten krever at selger i forkant har vurdert og tatt stilling til om vilkårene er oppfylt. Videre må salget skje innenfor de rammer mht verditakst og pris som følger av avhendingsinstruksen.

I denne saken kan vi ikke se at det i forkant av salgsprosessen er gjort noen vurdering av om denne avhendelsesformen kunne benyttes. Videre er de materielle reglene for gjennomføring ikke overholdt ved at salgssummen er lavere enn verditakst.

8.1.6 Forslag til tiltak:

Det anbefales at det etableres rutiner som sikrer at avhendingsinstruksen, og EØS-reglene om salg av statlig eiendom overholdes. Dette kan gjøres ved opparbeidelse av kompetanse på området, og gjennom interne kontrollrutiner.

9 Forholdet til LILAS

Etter at Lista Flystasjon ble nedlagt ble det etablert tiltak for å skape sivil næringsutvikling med basis i lokalt næringsliv og med fokus på en flyrelatert utvikling. Et stort område (flyplassområdet).ca 70 %) ble derfor leid ut til et lokalt selskap Lista Lufthavn(LILAS) Det er en 10 årig avtale fram til 2006, med en lav leiepris.(kr 10 000)

Formålet med avtalen er i følge avtalens pkt. 6.2 :

"Formålet med denne avtalen er at leietaker etter en rimelig oppstartsperiode, max 5 år, skal drive flyrelatert virksomhet på hele det leide areal, uten virksomheten begrenses til dette. Dersom leietaker ikke overholder dette formål, har utleier rett til å fri seg fra avtaleforholdet. "

Dersom Forsvaret avhender hele området Lista Flystasjon under ett (samlet), skulle LILAS ha forkjøpsrett til en pris på 25 mill kr. Dersom leieretten etter 10 år ikke forlenges, har LILAS rett til å kjøpe flyplassområdet til 10 mill kr.

I leieavtalen er det fastsatt at staten som utleier har ansvar for ytre vedlikehold, herunder fellesareal og banelegeme. Videre har staten forpliktet seg til å holde flyplassen i flyoperativ stand. Staten har begrenset sitt dette ansvaret til 1,5 mill årlig. Utover dette skal utleier dekke

gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen. Utleier har rett på 15 % av brutto leieinntekt. For 2002 utgjorde dette ca kr. 150 000.

FBTSV hadde forventninger om at avtalen med LILAS skulle få fart på utviklingen, noe som ikke er innfridd. De har vurdert det slik at LILAS har vist mangel på vilje til å sette inn økonomi og kompetanse/kapasitet for å nå målsettinger med avtalen.

9.1 Kjøpsinteresse

FBTSV har anført at LILAS ikke hadde interesse i å kjøpe hele flyplassområdet. Det vises til drøftinger med LILAS våren 2002. I samtale med representanter for LILAS som internrevisjonen har foretatt, blir denne påstanden avvist. Det ble gjennomført drøftinger om overtakelse av flystasjonen helt fram til juni 2002, uten at LILAS betraktet det som formelle forhandlinger. LILAS har ikke forstått at de har avsluttet noen forhandlinger om kjøp. De har hatt primært interesse av å kjøpe flyplassområdet, men dersom prisen var tilstrekkelig lav ville de ha vist kjøpsinteresse for hele området.

9.1.1 Vurderinger:

LILAS har ikke formelt vist interesse for å kjøpe hele flyplassområdet. Da avhendingen var et direkte salg, må en forvente at FBTSV viser et engasjement for å frambringe flere samtidige potensielle kjøpere. Det kan synes som om FBTSV ikke har ansett LILAS som en seriøs kjøper, under henvisning til mislighold av avtale. LILAS synes å vært derfor å ha vært utelukket fra å delta i en vanlig kjøpsprosess. FBTSV har ikke hatt tilstrekkelig grunnlag for en slik utelukkelse.

9.2 Forkjøpsrett

Forsvarsbygg har ved brev av 18/9/2002 til LILAS gjort oppmerksom på at Lista Flystasjon er i ferd med å bli overdradd til nye eiere. I dette brevet reises det tvil om LILAS har forkjøpsrett, under henvisning til mislighold av avtalen. I følge LILAS er dette første gang de blir konfrontert med at utleier uttrykker mislighold. Avtalen har da vært gjeldende i 6 år. Mislighetspåstanden og tvil om forkjøpsrett uløste mange skriv mellom partenes advokater.

Det er uklart om FBTSV har akseptert at LILAS har forkjøpsrett, men har gitt LILAS to måneders svarfrist til å vurdere om de ville benytte forkjøpsretten. Under henvisning til lov om løysningsrettar, anfører LILAS at fristen for forkjøpsrett ikke løper før de har fått nødvendig informasjon. I den videre prosess forholdt LILAS seg til dette, mens FBTSV forholdt seg til en to måneders frist fra 18.sep. 2002.

For å vurdere forkjøpsretten, framsatte LILAS krav om innsyn i relevante dokumenter. De fikk oversendt noen dokumenter, men sentrale dokumenter ble ikke oversendt og det ble ikke gjort oppmerksom på følgende :

- Det er inngått en forpliktende avtale med ny kjøper, og avtalt kjøpesum
- Opplysninger om nye takster for hele flystasjonen
- Konsulentvurdering om brannsikringstiltak
- Kompensasjon for gjennomføring av opprustning av infrastruktur

LILAS vurderte det derfor slik at kjøpesum måtte være høyere enn deres forkjøpsrett på 25 mill kr.

Ved brev av 14.nov 2002 framsetter LILAS en kjøpsinteresse for flyplassområdet til samme pris som kjøpsopsjonen fratrukket utgifter til gebyr, drift og vedlikehold for resten av avtaleperioden. LILAS fikk ikke noe svar på dette tilbudet. Ved brev 13 des 2002 frasa LILAS sin forkjøpsrett. . På dette tidspunkt var imidlertid kjøpet gjennomført og 14,3 mill kr var overført til kjøper.

9.2.1 Vurdering:

Dersom FBTSV var av den oppfatning at det er grunnlag for og ønske om å si opp avtalen, så bør de ta de ta initiativ til at avtalen ble sagt opp. Det virker som om FBTSV kun har ønsket å ekskludere bestemmelsen om forkjøpsrett.

FBTSV har ikke oppfylt sine informasjonsplikt overfor LILAS som potensiell kjøper. Dette ved at viktige opplysninger er holdt tilbake.

9.3 Overdragelse av leieavtalen

I ovennevnte brev av 18.sep 2002 til LILAS, ble det opplyst at de nye eieren vil overta posisjoner etter leieavtalen som er inngått mellom staten v/Forsvarsdepartementet/Forsvarets Bygningstjeneste og LILAS. En slik overdragelse av leieavtalen er ikke avtalt i leieavtalen, og det er tvilsomt om Forsvarsbygg ensidig har anledning til denne overføringen. LILAS har derfor ikke ansett seg bundet av avtaleoverføringen, og har i brev 26/9/2002 til Forsvarsbygg bl a. anført Forsvarsbygg må være solidarisk ansvarlig for samtlige utleieforpliktelser overfor LILAS Saken er nå blitt aktuelt idet Lista Flypark AS ikke fullstendig vil dekke LILAS sine gebyrer til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen, etter leieavtalens punkt 8.3. Gebyrene til teknisk godkjenning av flyplassen, var kr 256 610 i 2002. Saken er juridisk vurdert, og konklusjonen er at Forsvarsbygg er solidarisk ansvarlig for utgiftene til teknisk godkjenning.

10 Salgskontrakt

10.1 Kjøper

Av saksdokumentene framgår det:

" Etter selgers vurdering anses kjøper å ha de rette kvalifikasjoner til å overta Lista Flystasjon og utvikle flystasjonen til sivil etterbruk i samsvar med Stortingets intensjoner "

Kjøper er Lista Flypark AS under stiftelse. Her må det bemerkes at ved kontraktsinngåelse og ved overtakelsesdato, så var selskapet ikke stiftet. Det var under planlegging og ble først stiftet 3 des 2002 og registrert i foretaksregisteret 9 jan 2003. Hovedaksjonærer i Lista Flypark er Interconsult Prosjektutvikling og Intervest Eiendom. Det anføres at Interconsult er et av de få konsulentselskap i Norge med kompetanse på flyplass drift/installasjoner.

Det er ikke stillet noen morselskapsgaranti for oppfyllelse av kontraktsbetingelser. Etter at firmaet er stiftet og registrert, kom det fram at det kun er skutt inn kr 100 000 i aksjekapital.

Dette er lovens minimumskrav. Det kan indikere at selskapet ikke har store planer for området. Av foreløpig årsregnskap for 2003 viser Lista Flypark ennå ikke har startet på gjennomføring av de forpliktelser som det er gitt økonomisk kompensasjon for. Det er et underskudd på 1,7 mill kr, og de driver hele sin virksomhet på de midler som er overført fra staten.

10.1.1 Vurderinger:

FBTSV har lagt vekt på å finne fram til en kjøper som gode kvalifikasjoner til å utvikle flystasjonen. I dette arbeidet har FBTSV ikke hatt nødvendig kunnskap om firmavurderinger.

10.2 Kontrakt

Det er ikke benyttet en standardkontrakt, men kontrakt basert på et forslag fra den innleide konsulenten Christer Hjort. Viktige bestemmelser i avtalen er plassert i vedlegg, og avtalen er derfor vanskelig å oversikt over.

10.3 Vurderinger:

Økonomiske bestemmelser burde vært tatt inn i hovedkontrakten og samlet, for å oppnå bedre oversikt. Kontrakten er benyttet som utbetalingsbilag, men anses ikke som en tilfredsstillende fakturabilag.

10.4 Kjøpesum

Kjøpesummen er satt til kr. 3 500 000

I tre vedlegg er det fastsatt at kjøper skal få kompensasjon for følgende forhold:

"Vedlegg 7:

Utbygging av ny og kompletterende infrastruktur

Kjøper forplikter seg her til utbygging av ny infrastruktur på eiendommen for å kunne gjennomføre omstilling fra militærvirksomhet til en sivilt fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon. Selger kompenserer for dette med NOK 5 500 000

Vedlegg 11:

Leiekontrakt mellom Forsvarsbygg og Lista Lufthavn as

Leiekontrakten legges ved

Selger påtar seg forpliktelser iht inngått leieavtale med Lista Lufthavn as (LILAS):

Selger er forpliktet til å dekke kostnadene leieavtalens pkt. 7.5 inntil utløpet av leieavtalen 30.6.2006. Dette vil utgjøre NOK 6 000 000. Beløpet vil bli godskrevet kjøper uansett om denne klarer å reforhandle leieavtalen med LILAS.

Vedlegg 13:

Utredning/utbedring av tekniske installasjoner mv:

Selger bidrar med en kompensasjon på NOK 3 500 000 for utredning/utbedring av tekniske installasjoner m.v.

Beløpet til gode tilskrives kjøper."

Summen av kompensasjonsbeløpene er kr. 15 000 000

Beløpet ble redusert med 750 000 kr, da Forsvarsbygg tok ansvar for ytre vedlikehold på LILAS delen for hele 2002. Avtale om reduksjon skjedde gjennom en e-post avtale.

10.4.1 Vurderinger:

Forpliktelsene i vedleggene er lite spesifikke, og det er ikke avtalt noen form for

oppfølgingskriterier. Det er heller ikke avtalt tidsramme for gjennomføring av tiltakene.

Tiltakene var ikke påbegynt i løpet av 2003. Ved at forpliktelsesbeløpet betales på forskudd, får kjøper en rentefordel som det ikke tatt hensyn til. Rentefordelen kan i det minste settes til ca 1 mill kr. Slike forskuddsbetalinger burde vært sikret gjennom tilfredsstillende garantier, for eksempel gjennom en morselskapsgaranti.

10.5 Gevinstdeling

I kontrakten er det inntatt to gevinstdelings klausuler. Dersom det oppnås gevinster på salg av eiendom eller, det blir et driftsoverskudd skal denne gevinsten deles slik:

- 50 % av salgsgevinst innen 10 år
- 30 % av driftsoverskudd i 10 år

10.5.1 Vurderinger:

Det er forretningsmessige vurderinger som ligger til grunn for gevinstklausuler. Slike klausuler vil redusere salgsprisen, og det er en risikovurdering om det er lønnsomt. Det er grunn til å reise tvil om dette er i samsvar med Avhendingsinstruksen. Forutsetningen for salg er høyest mulig pris. Unntak kan gjøres når det er økonomisk mer lønnsomt for staten. Når slike vilkår inntas bør det forventes at det gis en tilfredsstillende dokumentasjon på lønnsomheten. Det er tvilsomt om slike klausuler vil være lønnsomme, idet kjøper vil kunne gjøre taktiske disposisjoner for å unngå gevinstdeling. Foreløpig regnskap for 2003 kan indikere at kjøper tilpasser sin virksomhet for å unngå gevinstdeling. Det vil ofte være vanskelig i forkant å kunne dokumentere at gevinstdelingsklausuler er lønnsomme for staten. I et slikt regnestykke må det inntas en premie for risiko, kostnad for oppfølging. Forsvarsbygg har i kontrakten samtykket i at tomteverdien skal settes til kr 1 500 000. For kjøper er det en fordel å få satt denne så lavt som mulig, da denne ikke kan avskrives. I laveste verditakst, er tomten satt til kr. 4 150 000. Da både formell og reell kjøpepris er lavere enn tomtepris, kan det være tvil om hvilken verdi tomten skal ha. Med denne godkjennelsen fraskriver staten seg en potensiell fortjeneste på ca kr. 300 000

10.5.2 Forslag til tiltak:

Det anbefales at det generelt ikke inntas bestemmelser om gevinstdeling. Dersom en slik klausul anses lønnsom, bør slike kontrakter godkjennes på et høyt nivå i Forsvarsbygg.

10.6 Andre kontraktsforhold

I kjøpekontrakten er det tatt forbehold om respektive styrers godkjenning. Saken har aldri vært forelagt Forsvarsbygg sitt styre. Den har i sin helhet vært behandlet av FBTSV.

Hjemmelen til eiendommen er ennå ikke overført. Årsaken er konsesjonsbehandling og forpliktelser knyttet til vernekrav. I tillegg ønsker en å få tinglyst de forpliktelser som er knyttet til vedleggene.

I salgskontrakten er det ikke tatt forbehold om at LILAS kan utøve sin forkjøpsrett.

10.6.1 Vurderinger:

En gjennomføring av forkjøpsretten fra LILAS ville medført at en bindende avtale med Lista Flypark ikke kunne blitt gjennomført.

11 Utbetaling budsjettfullmakt attestasjon anvisning

Utbetaling av statlige midler krever godkjenning av en person som har budsjettmyndighet. Slik myndighet skal være skriftlig og gjelder kun for budsjettår. I Økonomireglementet for staten § 16.3 :

"Den som anviser skal påse at det er hjemmel for disposisjonen i stortingsvedtak, tildelingsbrev eller andre vedtak, at det er budsjettmessig dekning for utbetalingen og at disposisjonen er forsvarlig."

For 2002 var det ikke utstedt noen eget budsjettmyndingsskriv. Distriktssjef var av den oppfatning at hjemmel til bruk av midler skjer gjennom prosjektstyringssystemet Artemis. Dette er et planleggingsverktøy som bl.a. benyttes ifm budsjettbehandlingen i Skifte Eiendom. Merforbruket i et prosjekt kan dekkes ved merinntekter fra andre prosjekter i distriktet FBTSV. Det er utbetalt kr. 14 265 616. Av dette beløpet utgjør kr. 15 616 rentekompensasjon for forsinket betaling.

Beløpet på kr 14 250 000 er bokført på konto 638 Andre kostnader, bygg og anlegg. Dette er en sekkekonto, og det er tvilsomt om dette er riktig konto.

Rentebeløpet på kr 15 616 er bokført på konto 777 Andre gebyrer, men skulle vært bokført på konto 818 Morarente. I Funksjonelle krav til Økonomiforvaltningen i staten kap 2-4 Attestasjon og anvisning; 2-4.1 Felles regler: *"Enhver statsutgift skal, før utbetaling finner sted, være attestert og anvist i henhold til de regler som er fastsatt i Økonomireglementet § 16. Det skal ikke benyttes stående anvisning. Når et bilag attesteres og anvises, skal det gjøres av to forskjellige personer."*

Distriktssjefen hadde anvisningsrett på alle budsjettmidler for FBTSV. Prosjektleder har attestert utbetalingen 10/12/02, og distriktssjefen anviste beløpet samme dag og det ble også utbetalt samme dag. LILAS hadde på dette tidspunkt ikke frasagt seg sin forkjøpsett.

11.1.1 Vurderinger:

Etter Statens økonomireglement skal de utstedes et budsjettddisponeringsskriv, og det forutsettes at det settes en ramme, enten som en beløpsgrense for hver enkelt transaksjon eller innfor en budsjetttramme.

Det er utbetalt penger til et firma som ennå ikke var registrert i foretaksregisteret.

Morarenten på kr 15 616 er utbetalt på grunnlag av krav gjennom en e-post. Det er ikke akseptabelt som utbetalingsgrunnlag. Slike kravet må framsettes gjennom en egen faktura og kravgrunnlag. Det er grunnlag for å reise tvil om berettigelsen av kravet, i tillegg er det ikke beregnet korrekt antall rentedager.

11.1.2 Forslag til tiltak:

Det må snarest utarbeides et budsjettddisponeringsskriv til alle som skal ha fullmakt til å forplikte staten økonomisk.

Rutiner for godkjennelse av morarente bør vurderes. Den som er årsak til et krav om morarente, bør ikke selv kunne anviste dette til utbetaling.

12 EØS- avtalen statlig støtte

Salg av næringseiendom fra det offentlige kan rammes av EØS-avtalens art. 61 sitt forbud mot statsstøtte. Kjøper kan ved overtredelse bli pålagt å betale tilbake støtten.

For at en støtten skal omfattes av støttebestemmelsene etter EØS- avtalen må fire vilkår være oppfylt:

1. Støtten må være gitt av staten eller av offentlige midler i enhver form (offentlig støtte).
2. Støtten må begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer.
3. Støtten må vri konkurransen eller true med å vri konkurransen.
4. Støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene (avtalepartene).

Støttebegrepet er vidt og fleksibelt. Det avgjørende er ikke formålet eller formen, men effekten av støtten. Det må som utgangspunkt foreligge en eller annen form for overføring fra det offentlige til støttemottaker. Det betyr at salg av fast eiendom til underpris kan falle inn under støttebegrepet, også selv om selgeren ikke hadde noe ønske om å begunstige kjøper. Tildeles det støtte som faller inn under vilkårene i bestemmelsen blir denne regnet som ulovlig offentlig støtte hvis ikke støtten er meldt til og godkjent av EFTAs Overvåkningsorgan (ESA) før

tildelingen eller støtteordningen ble satt i gang før EØS-avtalen trådte i kraft. Normalt vil ESA pålegge støttegiveren å kreve ulovlig støtte tilbakebetalt fra mottakeren.

12.1.1 Vurderinger:

Det synes videre å være et faktum at man i forbindelse med salget ikke har tatt hensyn til de krav som settes i ESA's retningslinjer for salg av fast eiendom. Salg som gjennomføres i henhold til retningslinjene vil ikke anses for å innebære ulovlig statsstøtte, jfr. lov om offentlig støtte av 27.november 1992 (statsstøtteloven). Retningslinjene setter bl.a. krav om at salget skal kunngjøres med to måneders mellomrom, noe som ikke er skjedd her. Retningslinjene hjemler heller ikke direkte salg. Hvis retningslinjene ikke følges, skal salget notifiseres, noe som ikke har skjedd. I og med at retningslinjene er hjemlet i statsstøtteloven, vil de ha forrang fremfor avhendingsinstruksen, noe FBTSV eiendom ikke synes å ha tatt hensyn til.

Da salget ikke er gjennomført til markedspris, er det etter EØS-reglene å anse som offentlig støtte. Om dette er å anse som ulovlig støtte, krever en mer omfattende vurdering, som internrevisjonen ikke har kompetanse til å vurdere.

12.1.2 Forslag til tiltak:

Det anbefales at det etableres rutiner som sikrer at EØS-reglene om salg av statlig eiendom overholdes. Dette kan gjøres ved opparbeidelse av kompetanse på området og gjennom interne kontrollrutiner.

13 Kontraktsforhandlinger og utarbeidelse av kontrakter - Vurderinger

Revisjonen etter salget av Lista flystasjon viser også at det er rom for forbedringer når det gjelder kontraktsforhandlinger og utarbeidelse av kontrakter.

Selv om revisjonen kun omfatter salget, er det på dette punktet også nødvendig å knytte noen kommentarer til LILAS-avtalen. Dette fordi overdragelse av statens kontraktsforpliktelser etter LILAS-avtalen var en nødvendig forutsetning for salget.

Når det gjelder LILAS-avtalen er det vår oppfatning at ytelsene er uklart definert. Dette fører igjen til at bestemmelsene om mislighold er vanskelig å anvende. I tillegg er også disse uklare. Vi viser her særlig til diskusjonen om forkjøpsretten var bortfalt som følge av mislighold fra LILAS'side. Videre er det uklarhet også knyttet til statens forpliktelser og rettigheter, som f. eks bestemmelsen om gebyr i pkt. 8.3 og diskusjonen rundt statens overdragelse av kontrakten og solidarisk ansvar som følge av dette.

Dersom avtalen er uklar eller mangelfull blir kravene til oppfølging større. Dette viste seg særlig når det ble innledet forhandlinger og senere inngått kontrakt om salg av flyplassen. Denne situasjonen burde ført til avklaringer med LILAS om forkjøpsrett, utøvelse av opsjon og betingelsene for overdragelse av LILAS-avtalen. Videre skulle forholdet til Luftfartsverket og naturvernmyndighetene vært drøftet og avklart.

Basert på den korrespondanse som foreligger hadde det også vært naturlig om det hadde blitt ført forhandlinger om salg både med LILAS og Lista Flypark AS. Dette ville mest trolig medført et bedre resultat for staten. Verken EØS-reglene om salg av statlig eiendom eller avhendingsinstruksen utelukker en slik fremgangsmåte ved direkte salg, under forutsetning av at vilkårene knyttet til denne avhendingsformen forøvrig er oppfylt.

Det er også mangler og uklarheter knyttet til kjøpekontrakten. Dette gjelder særlig beregningen og omfanget av kjøpers forpliktelser til oppgradering mv som staten har kompensert ved kontraktsinngåelsen, samt sikring av statens interesser knyttet til dette. Videre er bestemmelsen om gevinstfordeling lite fordelaktig for staten, uklar og trolig svært vanskelig å følge opp i praksis. Kjøpekontrakten er ikke i tilstrekkelig grad harmonisert og tilpasset LILAS-avtalen. Kontrakten ble heller ikke forelagt styret i Forsvarsbygg, til tross for kontraktsbestemmelsen om dette. Som det fremgår har revisjonen avdekket vesentlige svakheter når det gjelder kontraktsforhandlinger og utforming av kontrakter.

13.1.1 Forslag til tiltak:

Det anbefales at kontrakter av denne karakter for fremtiden blir juridisk kvalitetssikret av kompetanse utenfor prosjektet.

14 Intern kontroll – vurderinger

Revisjonen har avdekket flere brudd på regler og god praksis ved avhendingen av Lista Flystasjon. Det er grunn til å anta at disse feil i stor grad skyldes personlige feil knyttet til gjennomføringen av avhendingen i FBTSV. Gode intern kontroll rutiner vil kunne forhindre at feilaktige forhold inntreffer. Det må derfor vurderes om det er etablert tilfredsstillende intern kontroll systemer innen Forsvarsbygg og innen Skifte Eiendom.

14.1.1 Overvåking

En viktig prosess er overvåking av at intern kontrollen virker som forutsatt. Overvåkingen kan gjennomføres enten som kontinuerlig overvåking eller som frittstående evaluering. Revisjonen av salget av Lista Flystasjon er i gang satt etter initiativ fra Skifte Eiendom sentralt. Dette viser at

organisasjonen er seg bevisst at det kan være mangler i intern kontrollen, og at det må iverksettes tiltak for å rette opp feil.

14.1.2 Risikovurdering:

God intern kontroll tilsier at det jevnlig gjennomføres risikovurdering for avdekke hvilke forhold som kan være en trussel for å virksomhets målsettinger. For avhendingsprosjekter vil det være aktuelt å ha en målsetting om å gjennomføre avhending på en optimal måte ift lover og regler. En slik risikovurderinger vil en kunne danne grunnlag for å prioritere og iverksette tiltak for håndtere risiko.

14.1.3 Avklaring av ansvar og myndighet

Det anses som god praksis å delegere ansvar og myndighet så langt som det er forsvarlig. For avhending av eiendom er det gjennom fullmaktsmatrisen etablert en omfattende delegering. Prosjektledere er gitt store fullmakter til avhending. Økt delegering, medfører store krav til kontrolloppfølging av ledelsen på alle nivå. Det er ikke tilstrekkelig å ha tillit til medarbeidere. Hvilke forhold og hvilke kontrollrutiner som må gjennomføres, må kontinuerlig vurderes basert på risikovurderinger. Ved salg av Lista Flystasjon har kontrolloppfølging vært begrenset. Et forhold som må vurderes, er den nære kontakten som det har vært mellom FBTSV og saksbehandlere i FD. Denne kontaktform anses som uryddig og gir uklarhet i ansvar og myndighet.

14.1.4 Kompetanse

Revisjonen har avdekket at det er manglende kunnskap på viktige reglementer og bestemmelser. Her kan det være på sin plass å minne om at en viktig kompetanse, er å erkjenne når den ikke har tilstrekkelig kompetanse. Med den store delegeringen som er gjort gjeldende ved avhending, er det nødvendig med en kontinuerlig kunnskapsoppfølging overfor medarbeidere.

14.1.5 Forslag til tiltak:

- Det gjennomføres jevnlig risikovurderinger av avhendingsprosjekter, for å avdekke mulige risikoforhold.
- Det må iverksettes tiltak for å bedre kunnskapen og kompetanse i organisasjonen
- Det må etableres bedre kontrollrutiner ved delegering av myndighet.
- Det må etableres rutiner for møtevirksomhet mellom saksbehandlere i FD og Skifte Eiendom.

15 Forkortelser og forklaringer

DN	Direktoratet for naturforvaltning
FBTSV	Forsvarets Bygningstjeneste distriktskontor Sør-Vestlandet.
ESA	EFTAs overvåkingsorgan
FD	Forsvarsdepartementet
LILAS	Lista Lufthavn AS. Driver flyplassen og hovedleietaker av flyplassområdet
Lista Flypark	Kjøper av hele området
Lista Flystasjon	Navnet på området da det var en militær flystasjon
LVA	Luftfartsdirektoratet Agder
OPAK	Eiendoms takseringsfirma
Verditakst AS	Eiendoms takseringsfirma

Vedlegg 3**Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsdepartementet v/statsråden, datert 8. februar 2005****Vedrørende status for Lista flystasjon**

Kontroll- og konstitusjonskomiteen viser til tidligere korrespondanse mellom statsråden og komiteen vedrørende salg av Lista flystasjon.

Komiteen ønsker opplyst hvorvidt det har fremkommet nye momenter i saken etter at komiteen mottok statsrådets redegjørelse i brev 22. november 2004.

Komiteen ber om snarlig tilbakemelding.

Vedlegg 4**Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 14. februar 2005****Status for Lista flystasjon**

Jeg viser til brev fra Stortingets kontroll- og konstitusjonskomite av 8. februar 2005, der det bes opplyst om det er fremkommet nye momenter i ovennevnte sak etter mitt brev til komiteen av 22. november 2004.

Forsvarsbygg har informert om at skjøtet på eiendommen ble innlevert til tinglysningsmyndighetene 11. desember 2004. Kjøper vil derigjennom oppfylle de formelle forpliktelser som Forsvarsbygg har satt for overtakelse av eiendommen.

Forsvarsbygg har videre opplyst at Lista Flypark AS i brev av 19. januar 2005 har tilbudt Forsvarsbygg å kjøpe hele det firmaet som nå eier Lista flystasjon for 18 mill. kroner. Bakgrunnen oppgis å være mediaomtalen av salget og negativ oppmerksomhet rundt virksomheten. Ifølge Lista Flypark AS vil dette kunne vanskeliggjøre en kommersiell utvikling av området.

Tilbudet ble avslått av Forsvarsbygg i brev av 27. januar 2005. Det ble i den forbindelse blant annet vist til at Forsvarsbygg ikke anser kjøp av eiendomsaksjeselskaper å ligge innenfor sitt oppdragsområde. Forsvaret har heller ikke behov for eiendommen. Eventuelle andre interessenter for å kjøpe eiendommen må derved forholde seg til nåværende eier, Lista Flypark AS.

Som omtalt i mitt brev til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 22. november 2004, besluttet Stortinget i 1994 at Lista flystasjon skulle nedlegges fra 1996, jf. Innst. S. nr. 141 (1993-1994) til St.prp. nr. 27 (1993-1994). Ved behandlingen 12. juni 1995 av Innst. S. nr. 182 (1994-1995) til St.prp. nr. 50 (1994-1995) samtykket Stortinget i at det ble brukt inntil 50 mill. kroner i en 10-årsperiode til omstilling i forbindelse med eierskap og salg av området. Stortinget var med andre ord innstilt på å bruke inntil 50 mill. kroner på å utvikle/avhende eiendommen.

Forsvarsbygg har i brev av 14. februar 2005 opplyst at man i tiden fra 1. juli 1996 frem til 2002 har benyttet til sammen 41,5 mill. kroner til drift og vedlikehold av eiendomsmassen på Lista flystasjon. Salgsinntekten på 3,5 mill. kroner og kompensasjonen til ny eier på 14,5 mill. kroner, i alt netto 11 mill. kroner, er inkludert i beløpet på 41,5 mill. kroner. Forsvarsbygg har dermed ikke benyttet hele fullmakten på inntil 50 mill. kroner.

Utover dette har Forsvarsbygg gjennomført salget på 6-7 år, som er godt innenfor den omstillingsperioden på 10 år som Stortinget la til grunn for å få løst et komplisert og tidkrevende avhendingsprosjekt.

Vedlegg 5**Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 9. mai 2005****Høring i kontroll- og konstitusjonskomiteen 9. mai 2005 - oversendelse av dokumenter**

Det vises til åpen høring i kontroll- og konstitusjonskomiteen mandag 9. mai 2005 om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon, jf. Dok. nr. 3:7 (2004-2005).

Under høringen ble det fra Forsvarsdepartementets og Forsvarsbyggs side referert til følgende dokumenter som ikke tidligere er oversendt komiteen:

- Brev fra Forsvarsbygg av 4. mai 2005 til Verditakst AS om tolkning av takstgrunnlaget.

- Svarbrev fra Verditakst AS av 6. mai 2005 til Forsvarsbygg om tolkning av takstgrunnlaget.
- Brev fra Lista Flypark AS av 14. april 2005 til Skifte Eiendom om tolkning av kjøpekontraktens bestemmelser knyttet til ansvar for drenering av området.
- Brev fra Farsund kommune v/ordfører Ove Rullestad av 21. mars 2002 om kommunens videre strategi i forhandlingene om overtakelse av Lista fly- og næringspark.

Kopi av brevene følger vedlagt. (Ikke vedlagt denne innstilling).

Vedlegg 6**Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsdepartementet v/statsråden, datert 11. mai 2005****Vedrørende Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon - oppfølgingsspørsmål**

Komiteen har som kjent Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon til behandling. Statsråden var selv til stede på den åpne kontrollhøringen 9. mai 2005. Representanter fra Farsund kommune deltok også i høringen.

Som oppfølging av den åpne kontrollhøringen ønsker komiteen nærmere redegjort for følgende:

1. Under høringen fremkom det at salg av forsvarseiendommer kan medføre betydelige utgifter i forbindelse med salg - og at det finnes eksempel fra Sverige hvor utrangerte flyplasser har en negativ verdi ved salg. Komiteen ber om at dette utdypes.
2. Det er fremkommet en takst på 11 millioner kroner, en kjøpesum på 3,5 millioner kroner og en overføring fra staten til kjøper på noe over 14 millioner kroner. Hvordan er man kommet frem til denne negative salgssum?
3. Kjøper har overtatt forpliktelser om utbedring av eiendommen. Hvordan har selger sikret faktisk oppfølging av disse forpliktelsene - herunder den utbedring av brannsikring som lå til grunn for reduksjon av kjøpesummen i forhold til takst?
4. Var Forsvarsdepartementet inne i bildet i forbindelse med inngåelse av leieavtalen - og den kjøpsrett som ble etablert med Lista Airport Development AS i 1996?

5. Hvilke rammeavtaler foreligger for juridisk bistand til Forsvarsdepartementet og underliggende etater og selskaper?
6. På hvilken måte er avtalene inngått (utlyst?) og hva er de beløpsmessige og tidsmessige avgrensningene?
7. I hvilke saker er advokatselskapet Stenstrup Stor-drage DA benyttet de seneste fem år?
8. Hva er utbetalt dette selskapet i samme periode for denne type bistand?
9. Forelå det branntekniske pålegg for eiendommen?
10. Forelå det kun en takst for eiendommen?
11. Det ble i høringen opplyst at kjøpesummen ble fratrasket overføringen til kjøper - følgelig at kjøper ikke innbetalte kjøpesummen. Forholder det seg slik?
12. Det ble opplyst under høringen at Farsund kommune burde forstått at den taksten de ble forespeilet ikke var reell da kommunen var deleier i et selskap som hadde opsjon for kjøp til en langt lavere sum. Kommunen opplyser at denne opsjonen var et av de argumenter som ble brukt, men avvist av kjøper. Komiteen kan heller ikke se at kommunen var deleier ved det aktuelle tidspunkt som det ble hevdet. Komiteen ber om kommentarer til dette.
13. Kan en forsvarseiendom ha lavere verdi enn tomteens verdi fratrasket kostnader for vedtatte pålegg?

Komiteen ber om snarlig svar.

Vedlegg 7**Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 24. mai 2005****Vedrørende Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - om Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon - oppfølgingsspørsmål**

Det vises til brev fra Stortingets kontroll- og konstitusjonskomite av 11. mai 2005, der det bes redegjort nærmere for følgende spørsmål:

1. "Under høringen fremkom det at salg av forsvarseiendommer kan medføre betydelige utgifter i forbindelse med salg - og at det finnes eksempel fra Sverige hvor utrangerte flyplasser har en negativ verdi ved salg. Komiteen ber om at dette utdypes."

Svar:

Utrangerte forsvarseiendommer er i stor grad preget av å være krevende salgsobjekter i marginale markeder. Eiendommene er også ofte beheftet med betydelige kostnader knyttet til sikring og opprydding. I inne-

værende langtidperiode er det derfor lagt til grunn at salgsinntekter og kostnader, samt utgifter ved avhending vil utlikne hverandre, jf. St.prp. nr. 55 (2001-2002).

Mange av de eiendommene som skal selges har mangler som må utbedres for å få til en hensiktsmessig etterbruk. Forsvarsbygg har opplyst at det, i hvert enkelt tilfelle, foretas en vurdering av om utbedringskostnadene skal dekkes av egen virksomhet, eller om manglene skal følge eiendommen, og gi grunnlag for prisavslag.

Militære leire er som regel etablert med en avgrenset og lukket infrastruktur (vei, vann og avløp). Infrastruktur er også gjerne basert på én bruker. Ifølge Forsvarsbygg vil det derfor, for kunne nyttiggjøre seg leiren, ofte være behov for å justere og tilpasse de aktuelle anleggene. Dette betegnes vanligvis som "mangler" i forhold til ordinær, sivil bruk.

Miljøopprydding representerer stedvis store kostnader. Krigsrelatert forurensning er spesielt krevende. Etterkrigstidens forurensning er imidlertid kjent og avgrenset. Hvorvidt miljøkostnader skal dekkes av egen virksomhet, eller om eiendommen skal selges med en mangel, blir vurdert av Forsvarsbygg ut fra hva som er hensiktsmessig i det enkelte tilfellet. Forsvarsbygg forholder seg her til de pålegg som miljømyndighetene kommer frem til.

Behovet for riving og sikring innebærer andre betydelige kostnader som må ivaretas ved salg. Forsvarsbygg avgrenser gjerne riving og sikring til det som er strengt nødvendig, i første rekke kondemnabile bygg og farlige bygg og installasjoner. Som et eksempel på aktuelle sikringsbehov vises til Forsvarets omfattende utrangering av militære stillinger og befestninger. Sikringsarbeidene på Bolærne kostet for eksempel 5,4 mill. kroner.

De aktuelle militære stillingene og befestningene ligger i hovedsak i Nord-Norge, der eiendomsverdiene i utgangspunktet også er lave. Kostnadene til sikring vil derved ofte føre til at mange eiendommer har en negativ verdi. Noen av eiendommene i nord med større befestningsanlegg, representerer store negative verdier. Dette gjelder for eksempel Lyngenlinjen.

Forsvaret vurderer for tiden utrangering av skytefelt. Feltene innebærer ekstraordinære utfordringer knyttet til rydding av eksplosiver og forurensning. Utfordringene vil variere i omfang og tid. Eksempelvis vil Hjerkinns skytefelt måtte ryddes over lang tid, siden telen "driver" eksplosiver opp til overflaten over en antatt periode på 20-30 år.

Forsvarets skytefelt har også punktforekomster av eksplosiver og skrapjern. Det er imidlertid store variasjoner i tiltaksalternativenes kostnader. Forsvaret er derfor varsom med endelige kostnadsberegninger før tiltakenes hensiktsmessighet er utredet.

Eksempler fra avhending av flyplasser i Sverige

Söderhamn er en nyrestaurert hovedflyplass bygd på 1980-tallet, med svært høy teknisk standard. Flyplassen (80 000 m²), som ligger to timer med bil fra Stockholm, ble solgt for 7 mill. SEK. Inkludert i salget var skog til en verdi av 3,5 mill. SEK. Det svenske forsvaret har bidratt til likviditet for kjøper ved å leie tilbake anlegget i fire måneder à 2 mill. SEK. Likviditeten har gitt kjøper anledning til å eie Söderhamn uten kapital-kostnader så langt.

Karlsborg, en militær flyplass (50 000 m²) beliggende nær Vättern, ble solgt for 100 SEK, og ble gitt et tilskudd på 6,5 mill. SEK.

Ingen av de to flyplassene hadde heftelser tilsvarende avtalen med Lista Lufthavn AS (LILAS).

Både Lista flystasjon, Söderhamn og Karlsborg fremstår med en verdi tilnærmet lik null kroner ved salg fra de respektive lands forsvar. Alle salgene har også ulike "finansielle pakker": Lista-kjøperen fikk en kompensasjon på 5,5 mill. kroner for å etablere verdikøkende ny infrastruktur, Söderhamn-kjøperen fikk et likviditetstilskudd på 8 mill. SEK i form av en gunstig

leie i fire måneder, og Karlsborg-kjøperen fikk et tilskudd på 6,5 mill. SEK.

Eksempelene ovenfor er ikke uttømmende. Det kan dessuten være mindre regnskapsmessige avvik fra de oppgitte rundsummene. Forsvarsbygg har for øvrig mottatt informasjonen om salget av de to flyplassene fra henholdsvis Söderhamn og Karlsborg kommuner som kjøpte eiendommene, uten at Forsvarsbygg har hatt tilgang til de formelle sluttrapportene om salgene.

Det har de siste årene vært et prioritert arbeid for Forsvarsbygg å snu eiendommer med negativ verdi til muligheter, som kan gi avkastning. Forsvarsbygg viser til følgende som eksempel på dette:

I 2002 var det forutsatt at Forsvaret skulle rive fire bunkere i Narvik. Budsjettert rivekostnad var 2,5 mill. kroner. I 2003 solgte Forsvarsbygg de samme eiendommene for til sammen 1 mill. kroner. To av bunkerne er nå blitt solid grunnmur for en familiebolig.

2. "Det er fremkommet en takst på 11 millioner kroner, en kjøpesum på 3,5 millioner kroner og en overføring fra staten til kjøper på noe over 14 millioner kroner. Hvordan er man kommet frem til denne negative salgssum?"

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at Verditakst AS takserte Lista lufthavn 7. juni 2002 til 11 mill. kroner. Videre at Verditakst AS la en avkastningsanalyse til grunn, med den begrunnelse at taksten må reflektere en investors tilnærming. Taksten forutsatte at eiendommens bygningsmasse, slik den fremsto på takseringspunktet, kunne leies ut i et sivil marked. Verditakst AS la også til grunn at teknisk tilstand var på et slikt nivå at de leieinntektene taksten bygde på kunne oppnås. Taksten dannet utgangspunkt for selgers forhandlingsposisjon.

Gjennom forhandlinger kom partene fram til en samlet kompensasjon på 10,9 mill. kroner. Beløpet baserer seg på følgende fire punkter:

1. Det forelå branntekniske mangler ved eiendommen. Etter forhandlinger ble takstverdien redusert med 7,5 mill. kroner i forhold til takstforutsetningen om at eiendommen skulle være utleierbar. Salgssummen utgjorde dermed 3,5 mill. kroner.
2. Forhandlingene identifiserte også mangler ved de tekniske anleggene. Dette innebar en vesentlig svikt i forutsetningene for utleie, jf. pkt. 1. I første rekke omfattet dette nedslitt oljefyr og elektrisk sprednett. Manglene ble kompensert med 3,5 mill. kroner.
3. Taksten ser bort fra LILAS-avtalen som en heftelse. Denne ble kalkulert til 5,4 mill. kroner, som det ble kompensert for.
4. I tillegg ble det, gjennom forhandlingene, enighet om at kjøper skulle få et bidrag på 5,5 mill. kroner til ulike infrastrukturtiltak som veier, grøfter, pumpestasjon etc. Dette ble gjort for å sikre at føringene i Innst. S. nr. 182 (1994-95), jf. St.prp. nr. 50 (1994-95), ble innfridd. Deler av beløpet anses også å ivareta føringene om utbedring av drenerings-

anlegg. Bidraget anses dessuten å være i samsvar med kommunens ønske om utbedring av grunnleggende infrastruktur for å kunne legge til rette for utvikling av området til næringspark.

Forsvarsbygg viser for øvrig til Skifte Eiendoms fortolkning av taksten, jf. brev av 4. mai 2005, samt Verditakst AS' bekreftelse på dette i brev av 6. mai 2005. Kopi av brevene følger vedlagt.

3. *"Kjøper har overtatt forpliktelser om utbedring av eiendommen. Hvordan har selger sikret faktisk oppfølging av disse forpliktelsene - herunder den utbedring av brannsikring som lå til grunn for reduksjon av kjøpesummen i forhold til takst?"*

Svar:

Forsvarsbygg har, gjennom formuleringer i kjøpekontrakten, sikret seg at kjøper overtar ulike forpliktelser knyttet til eiendommen. Forpliktelsene fremkommer flere steder i kjøpekontrakten:

- Pkt. 7: "Kjøperen forplikter seg til å ivareta eksisterende investeringer og utnytte disse til sivil formål." I dette ligger at bygninger og infrastruktur skal ivaretas av kjøper, og benyttes/tilbys til sivil bruk.
- Pkt. 9: "Selger forplikter seg til å bidra til utbygging av ny infrastruktur for å mulig-gjøre utviklingen av en sivil næringspark i.h.t. vedlegg 7."
- I vedlegg 7 til kjøpekontrakten forplikter kjøper seg til utbygging av ny infrastruktur på eiendommen for å kunne gjennomføre omstilling fra militær virksomhet til en sivil fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon.
- Kjøper har overtatt totalansvaret for drenering i henhold til kjøpekontraktens pkt. 8. Dette er bekreftet av ny eier i brev av 14. april 2005, jf. vedlagte kopi.

Ved mislighold av ovennevnte forpliktelser har selger anledning til å påklage kontraktsbrudd, og derved løse en konflikt gjennom forhandlinger, eller forfølge saken rettslig.

For å sikre forpliktelsene i kontrakten ble det 18. november 2004, i forbindelse med overføringen av hjemmelen til ny eier, tinglyst en heftelse på eiendommen som regulerer hvordan kostnadsbruken skal synliggjøres, og at investeringene skal skje i takt med nyetableringer på området. Denne forpliktelsen gjelder den som til enhver tid eier eiendommen.

Brannsikkerhet er et forhold mellom byggeier og brannvernmyndighetene. Forsvarsbygg fikk i mars 2002 utarbeidet en uavhengig vurdering av oppgraderingsbehovet på flyplassen for å bringe 15 bygninger i forskriftsmessig stand. TekØk AS anslo kostnadene knyttet til dette til 18 mill. kroner.

4. *"Var Forsvarsdepartementet inne i bildet i forbindelse med inngåelse av leieavtalen - og den forkjøpsrett som ble etablert med Lista Airport Development AS i 1996?"*

Svar:

Leiekontrakten ble underskrevet av partene henholdsvis 24. og 27. juni 1996, og ble approbert 22. august 1996 av Forsvarsdepartementet, jf. vedlegg.

5. *"Hvilke rammeavtaler foreligger for juridisk bistand til Forsvarsdepartementet og underliggende etater og selskaper?"*

Svar:

Forsvaret har undertiden behov for ekstra kapasitet og spisskompetanse på avgrensede områder, som for eksempel i forbindelse med statens krav om ekstern kvalitetssikring av investeringsprosjekter over 500 mill. kroner. I den anledning er det inngått rammeavtaler med ulike konsulentselskaper. Avtalene er utlyst i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Når det gjelder *juridisk* bistand, har verken Forsvarsdepartementet, Forsvarets militære organisasjon, inkludert Forsvarets logistikkorganisasjon, Nasjonal sikkerhetsmyndighet eller Forsvarets forskningsinstitutt egne rammeavtaler om dette, men forholder seg til regjeringsadvokaten eller de kontakter han henviser til.

Forsvarsbygg har opplyst at deres behov for juridisk bistand generelt dekkes gjennom internt ansatte jurister, gjennom bistand fra regjeringsadvokaten eller eventuelt ved kjøp av bistand eksternt. Forsvarsbygg har en egen juridisk seksjon, som blant annet ivaretar kontakten med regjeringsadvokaten. Alle rettslige prosesser skal skje via, eller med direkte fullmakt fra Forsvarsdepartementet. Med mindre departementet beslutter noe annet i konkrete tilfeller, er det regjeringsadvokaten som ivaretar oppgaven som statens prosessfullmektig.

Forsvarsbygg kunngjorde 30. april 2002 en konkurranse om juridisk bistand knyttet til grunnerverv for Regionfelt Østlandet. Dette ble gjort etter at drøftinger mellom Forsvarsbygg, Forsvarsdepartementet og regjeringsadvokaten hadde avklart at verken regjeringsadvokaten eller Forsvarsbygg hadde ressurser selv til å håndtere oppdraget. Konkurransen ble vunnet av advokatfirmaet Mageli & Co.

I forbindelse med juridisk bistand knyttet til salgsvirksomheten, inngikk Forsvarsbygg i januar 2003 en rammeavtale med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange, som innebar muligheter for å innhente juridiske råd fra selskapet etter behov. Forsvarsbyggs begrunnelse for avtalen var dels å sikre tilstrekkelig tilgjengelige ressurser, dels å ha tilgang på en ekstern rådgivingsressurs, som omverdenen i større grad oppfattet som mer habil enn om Forsvarsbygg skulle benytte interne ressurser. Spesielt i forbindelse med kvalitets-sikring har det vist seg viktig for Forsvarsbygg å ha muligheten til å bruke eksterne ressurser. Rammeavtalen med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange utløp 31. desember 2004, og er ikke fornyet.

Kravene i lov om offentlige anskaffelser knyttet til kjøp av tjenester i staten innebærer at en rammeavtale er eneste mulighet for å kunne dekke et behov for ekstern bistand raskt, når det oppstår. Når det gjelder det samlede behov for juridiske kompetanse er imidler-

tid ressursituasjonen internt i Forsvarsbygg nå så god at en rammeavtale ikke er nødvendig. For å sikre en helhetlig ressurstilgang er det dessuten hensiktsmessig at eventuelle behov for kjøp av eksterne tjenester koordineres gjennom Juridisk kompetansesenter i Forsvarsbygg.

Pr. dags dato har Forsvarsbygg kun ovennevnte rammeavtale med advokatfirmaet Mageli & Co, relatert til kjøp av juridisk bistand.

Forsvarsbygg har for øvrig opplyst at man er i ferd med å inngå en rammeavtale om juridisk bistand i forbindelse med en vurdering av egen struktur/organisering og økonomi/finansspørsmål.

6. *"På hvilken måte er avtalene inngått (utlyst?) og hva er de beløpsmessige og tidsmessige avgrensningene?"*

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at rammeavtalen med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange ble utlyst i henhold til lov om offentlige anskaffelser. Avtalen ble inngått i januar 2003, og terminert 31. desember 2004.

Avtalen med advokatfirmaet Mageli & Co ble også lyst ut i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

1. *"I hvilke saker er advokatselskapet Steenstrup Stordrange DA benyttet de seneste fem år?"*

Svar:

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange har i perioden januar 2003 til desember 2004 vært engasjert for å bistå Forsvarsbygg med gjennomgående rådgivning i forbindelse med salg av eiendom. Totalt har Steenstrup Stordrange vært engasjert i 15 forskjellige saker, inkludert salget av Lista flystasjon.

Eksempler på slike saker er:

- Nes fort, Nordland
- Skarsteindalen leir, Andøya
- Voldgiftsskjønn, Kristiansand,
- Eiendomsutvikling, Odderøya
- Rådgivning kontrakter, Fredriksvern verft/Stavern
- Lista Eiendomsutvikling

8. *"Hva er utbetalt dette selskapet i samme periode for denne type bistand?"*

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at det i perioden januar 2003 til desember 2004 samlet er utbetalt 2,3 mill. kroner til advokatfirmaet Steenstrup Stordrange. Av dette er ca. 670 000 kroner relatert til evalueringen av salget av Lista flystasjon.

9. *"Forelå det branntekniske pålegg for eiendommen?"*

Svar:

Gjennom brannforskriftene er enhver eier av eiendom pålagt å holde bygg og anlegg forskriftsmessig

vedlike når det gjelder brannsikkerhet. Forsvarsbygg fikk utarbeidet en brannteknisk vurdering, som den nye eieren ble kjent med, jf. svar på spørsmål nr. 3 ovenfor. Dette medførte at taksten, som ikke tok hensyn til eventuelle vedlikeholds krav knyttet til brannsikring, ble redusert etter forhandlinger med 7,5 mill. kroner.

Det forelå ingen konkrete pålegg gitt av andre myndigheter på salgstidspunktet. Forsvarsbygg meddelte det lokale branntilsyn at de selv gjennomgikk eiendommen brannteknisk. Brannrapportene, som avdekket svakheter, er i seg selv et pålegg/føring, som enhver eier må følge opp.

10. *"Forelå det kun en takst for eiendommen?"*

Svar:

Forsvarsbyggs faglige utgangspunkt er at takst er en uavhengig og kvalifisert vurdering av eiendommens markedsverdi på salgstidspunktet. Taksten skal gi banker og andre lånegivere grunnlag for å etablere tilstrekkelig sikkerhet i tilknytning til kjøpers kredittbehov. I denne betydning forelå det, ifølge Forsvarsbygg, kun én takst for eiendommen.

Verditakst AS utarbeidet 7. juni 2002 en takst på hele eiendommen, slik den fremstod som verdi på takseringstidspunktet. Av takstdokumentet fremgår det at taksten er basert på klart presiserte forutsetninger, idet selskapet ikke hadde tilgang til mer detaljerte tilstandsrapporter eller funksjonstester av eiendommen. Taksten tar utgangspunkt i leiepotensialet i juni 2002, hvor aktuelle og relevante aktører ble intervjuet om deres interesse for bruk og leie. Taksert verdi utgjør 11 mill. kroner.

OPAK AS foretok i mai 2002 en "forenklet markedsvurdering", jf. vedlegg. Selskapet la til grunn at flyplassen omfattet operativ flyvirksomhet. OPAK AS' vurderinger av leienivåer synes å tilsvare Verditakst AS' takst. OPAK AS' markedsvurdering er ikke direkte sammenlignbar med Verditakst AS' takst, idet vurderingene er ulikt strukturert. Markedsvurderingen er en tolkning av den betalingsviljen det ville være mulig å utvikle, gitt de forutsetninger som ble lagt til grunn. Markedsverdien ble vurdert til å kunne representere en salgssum på 25-34 mill. kroner.

Stray MNEF AS avgav to verdivurderinger av eiendommen 2. og 12. februar 1999. Stray MNEF AS' primærvirksomhet er eiendomsmegling, selv om selskapet også har de nødvendige godkjenninger for å utføre takst. Vurderingene baserer seg på at eiendommen er ferdig utviklet med daglige flygninger. Stray MNEF AS har, i vurderingen av 12. februar 1999, lagt hovedvurderingen av 2. februar 1999 til grunn, med fratrekk for de forpliktelser som denne tilla staten. Forpliktelsene er knyttet til drenering, tilknytning til offentlig infrastruktur og miljø. Eiendomsverdien er anslått til henholdsvis 200,7 mill. kroner (2. februar 1999) og 65,4 mill. kroner (12. februar 1999), der sistnevnte overfører nevnte forpliktelser i sin helhet til kjøper.

11. *"Det ble i høringen opplyst at kjøpesummen ble fratrukket overføringen til kjøper - følgelig at kjøper ikke innbetalte kjøpesummen. Forholder det seg slik?"*

Svar:

Under høringen av salget av Lista flystasjon i Stortinget 9. mai 2005 opplyste Forsvarsbygg at transaksjonen mellom selger og kjøper foregikk som en nettoutbetaling på 10,4 mill. kroner. Forsvarsbygg har i ettertid presisert at kjøpesummen ble mottatt fem dager før kompensasjonsbeløpet ble utbetalt. Beløpet på 3,5 mill. kroner ble innbetalt til Forsvarsbygg 5. desember 2002, i henhold til kjøpekontraktens pkt. 5.

Kompensasjonsbeløpet på i overkant av 14 mill. kroner ble, i henhold til kontraktens pkt. 29, anvist til betaling 10. desember 2002.

12. *"Det ble opplyst under høringen at Farsund kommune burde forstått at den taksten de ble forespeilet ikke var reell da kommunen var deleier i et selskap som hadde opsjon for kjøp til en langt lavere sum. Kommunen opplyser at denne opsjonen var et av de argumenter som ble brukt, men avvist av kjøper. Komiteen kan heller ikke se at kommunen var deleier ved det aktuelle tidspunkt som det ble hevdet. Komiteen ber om kommentarer til dette."*

Svar:

Flere tidligere regjeringer har engasjert seg for å søke å skaffe erstatning for de arbeidsplasser og den skatteinngang som falt bort ved nedleggelsen av Forsvarets virksomhet på Lista flystasjon. Kommunikasjonen mellom Farsund kommune og Forsvarsbygg om å nå dette målet synes imidlertid i perioder ikke å ha vært tilstrekkelig. Forsvarsdepartementet har for sin del vært involvert i saken i flere runder. I brev av 22. februar 1999, med referat fra møte med tidligere statssekretær O. Heggheim, fremgår det blant annet at departementet forutsetter at partene finner frem til et omforent takstgrunnlag. Det heter videre at departementet forventer å bli involvert, dersom det blir brudd i forhandlingene, og en av partene ønsker å bringe dette inn for departementet. Det vises også til brev av 9. desember 1999 fra daværende statssekretær K. Alvheim til Farsund kommune med oppfordring om videre samarbeid og kontakt mellom partene, og at nødvendige ressurser blir satt inn fra kommunens side, slik at omstillingsarbeidet igjen kan komme i gang.

Det ble for øvrig i oktober 1998 inngått en samarbeidsavtale mellom Farsund kommune og LILAS, jf. vedlagte kopi av brev fra Farsund kommune av 21. desember 2001. Av avtalen fremgår det at LILAS og kommunen planla å samarbeide om den videre fremdrift og strategi overfor sentrale myndigheter. Den fremtidige fordelingen av flyplassarealene mellom avtalepartene ble også konkretisert. At Forsvarsbygg ikke var kjent med denne avtalen indikerer også hvor

vanskelig kommunikasjonen og samarbeidet var allerede i oktober 1998.

Ifølge Forsvarsbygg eide Farsund kommune fra 1996 20 % av Lista Airport Development/Lista Lufthavn AS (LAD/LILAS). Dette eierskapet innebar at kommunen tidlig hadde tilgang til kunnskap om selskapets forkjøpsrett, selv om den fra 1999 ikke lenger var deleier i virksomheten. Som fremholdt under høringen, kan det derfor i ettertid virke spesielt at forhandlingene mellom partene i 1999 skulle ta utgangspunkt i en verddivurdering på 200 mill. kroner - en salgssum som man allerede den gang kanskje anså som lite realistisk.

13. *"Kan en forsvarseiendom ha lavere verdi enn tomtens verdi fratrukket kostnader for vedtatte pålegg?"*

Svar:

Norges takseringsforbund har i vedlagte kopi av notat av 8. april 2005 til Forsvarsbygg redegjort for hvilke forhold som er viktige for takseringsgrunnlaget mv.

Forsvarsbygg har vist til at en takst alltid vil være satt før et salg er avsluttet. Taksten er et forsøk på å anslå en markedsverdi. I Norge har en takst tradisjonelt vært en "forsiktig anslått markedsverdi". Ifølge ovennevnte notat av 8. april 2005 fra Norges takseringsforbund er taksten: "... det beløp takstmannen mener eiendommen kan selges for på takseringstidspunktet ...".

En eiendoms/tomts verdi utledes således av de forventede inntekter som er knyttet til eiendommen, og/eller et gjennomsnitt av et tilstrekkelig utvalg av sammenlignbare og gjennomførte salg. Eiendommer har lang levetid. Det betyr at reguleringsforhold, markedsrisiko, rentenivå, utviklingsmuligheter mv. påvirker verdien.

Til fratrekk i verdien kommer eksisterende pålegg, sannsynlige pålegg (for eksempel fra Statens forurensningstilsyn), og privatrettslige heftelser. For salg av statlig eiendom kan forkjøpsrettigheter knyttet til staten, kommuner og fylkeskommuner redusere eiendommens verdi. En eiendoms verdi skal ta hensyn til ovennevnte forhold, inklusive vedtatte pålegg. Selger har en selvsagt opplysningsplikt, slik at markedet kan prise sine bud på et riktig grunnlag. Dersom markedet oppfatter at eiendommen genererer større utgifter enn inntekter, vil verdien bli oppfattet som negativ.

Ved salget av Lista flystasjon ble manglene priset gjennom forhandlinger, basert på partenes eget skjønn. Dette med unntak av kompensasjonen for å overta forpliktelsene overfor LILAS, der beløpet kunne utledes direkte fra avtalen mellom Forsvarsbygg og LILAS. Etter Forsvarsbyggs oppfatning hadde eiendommen derfor en negativ verdi. Forsvaret var således tjent med å yte en viss kompensasjon for å spare fremtidige driftsutgifter.

For øvrig vises til svaret på spørsmål 1 ovenfor om hvordan en eiendom kan ha negativ verdi.

Vår saksbehandler
dir Sverre Tiltnes 23095551

Vår dato
2005-05-04
Tidligere dato

Vår referanse
2003/01023-129/FB/853
Tidligere referanse

Til
Verditakst AS
Hegdehaugsveien 31
0352 OSLO

Kopli til

Tolking takst

Viser til kontakt om takst for Lista lufthavn datert 07.06.02. Iht avtale med Brandshaug oversendes vår tolkning for å få Verditakst AS sin respons.

Takst på 11 millioner er en overordnet takst basert på hva markedet er villig til å betale for anlegget slik det fremstod på takseringstidspunktet. Verditakst AS, som takserte eiendommen, hadde imidlertid ikke tilgang på tekniske tilstandsrapporter eller utført funksjonstester.

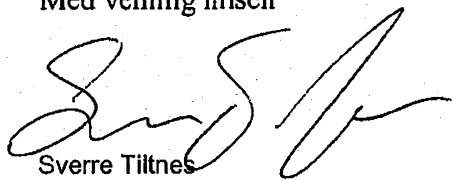
De mangler som er avdekket av bl.a TekØk AS er av et så vidt stort omfang at brannteknisk tilstand representerte en tilleggsmangel.

Forhandlingene identifiserer også mangler på tekniske anlegg som det var grunn til å anse ikke å være inkludert i taksten. Dette gjelder forhold som representerte vital svikt for utleiesituasjonen. I første rekke gjelder dette nedslitt oljefyr og elektriske sprednett.

Taksten ser videre bort fra LILAS-avtalen som en heftelse.

Ser fram til Deres snarlige svar.

Med vennlig hilsen



Sverre Tiltnes
Eiendomsdirektør
Forsvarsbygg

Postadresse	Besøksadresse	Fakturaadresse	Telefon	E-postadresse	Org. nr.	Vedlegg
	Grev Wedels pl 5	Fakturasenteret	907 58 867	post@forsvarsbygg.no	975 950 662	0
	Oslo	Postboks 4394	Telefaks	Internett	Bankkonto	
		2308 Hamar	23093264	www.forsvarsbygg.no	7694 05 12065	



Megaøstveien 31
0352 OSLO
tlf. 23 36 50 10
fax 23 36 50 11
NO 884 073 642 MVA
post@verditakst.no
www.verditakst.no

Skifte Eiendom - Oslofjorden
Pb 405, Sentrum
0103 OSLO

Att.: Sverre Tiltnes

Deres ref.:

Deres dato:

Vår ref.:
TGB

Vår dato:
06.05.2005

Svarbrev - Tolkning takst

Ref: 2003/01023-129/FB/853

Notatet er i samsvar med Verditakst AS sin oppfatning av taksten.
Verditakst AS vil allikevel presisere at det ikke er mottatt eller gjennomgått tekniske tilstandsrapporter eller funksjonstester, og at vi således ikke kan uttale oss spesifikt om disse forhold.

Med vennlig hilsen

Verditakst AS

Tor-Gunnar Brandshaug
Tor-Gunnar Brandshaug

Vedlegg: ref 2003/01023-129/FB/853

*Lista **FLY** Park AS*
Hotell & Appartements

Lista, 14. april 2005

Skifte Eiendom.
PB. 405 Sentrum
0103 Oslo.

20030623 - 116 853

Att. Atle Eliassen.

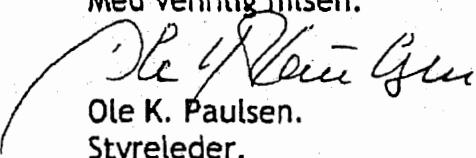
Se ved eliaH

I forbindelse med gjennomgangen av forskjellige forhold rundt salget av Lista Flystasjon til Lista Flypark AS er vi bedt om å kommentere hvordan vi tolker avtalens bestemmelser om drenering av området.

Vi tolker avtalen bestemt slik at ansvaret for dreneringen tillegges Lista Flypark AS for den del av eiendommen som vi til enhver tid er eier av. Herunder vil LILAS måtte overta dreneringsansvaret for den delen av arealet de overtar dersom de benytter seg av opsjonen.

I samsvar med kjøpekontrakten skulle Skifte Eiendom utføre en fullstendig utbedring av dreneringsanlegget, og som anvist i kontrakten har vi mottatt en sakkyndig rapport som dokumenterer at arbeidene ble utført.

Med vennlig hilsen.



Ole K. Paulsen.
Styreleder.

- 14.1 Dette avtaleforholdet forutsetter at avtalen approberes av høyere myndighet.
- 14.2 Dersom utgifter etter pkt 3 ovenfor ikke blir rettidig betalt eller ikke betalt i det hele, godtar leietaker herved at utleier kan begjære utkastelse uten søksmål og dom jf Tvangsfullbyrdselseslovens § 13-2, 3.ledd bokstav a. Det samme gjelder når leietiden er løpt ut, jf Tvangsfullbyrdselsesloven § 13-2, 3.ledd bokstav b.
- 14.3 Denne avtalen inngås med den forutsetning at flest mulig av overtallig personell ved Lista flystasjon får tilbud om arbeid i forbindelse med leietakers virksomhet. Leietaker forplikter seg derfor til i tilfeller der to eller flere personer finnes å være likt kvalifisert, å foretrekke den tidligere ansatte.
- 14.4 Utleiert godtar at denne avtalen med LAD som avtalepart, på et nærmere avtalt tidspunkt går over til LILAS. LILAS påtar seg fra dette nærmere avtalte tidspunkt alle i kontrakten omtalte plikter og alle rettigheter tilfaller fra samme tidspunkt LILAS. Utover dette kan avtalen ikke overdras til andre.

15. TVISTER

- 15.1 Dersom ikke annet er avtalt eller avtales, skal tvister som oppstår som følge av kontraktsforholdet avgjøres ved rettergang for de ordinære domstoler.

16. SIGNATUR

- 16.1 Denne kontrakt er utferdiget i to underskrevne eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

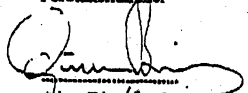
Lista den 24.06.1996

Sola den 27.06.1996

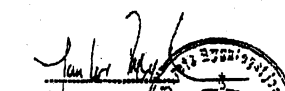
Lista Airport Development AS

971165138

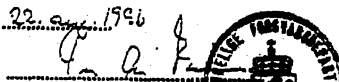
Foretaksnummer


Adm. Dir. / Srv. Dir. for
Lista

Staten v/ Forsvarsdepartementet
v/ Forsvarets bygningstjeneste
Etter fullmakt


Leif Erik Olsen
Avdelingsdirektør

APPROBERT den 22. aug. 1996




FORELØP

A-104868

LISTA FLYSTASJON

RAPPORT

FORENKLET MARKEDSVURDERING AV
EIENDOMMEN
LISTA FLYSTASJON

MAI 2002

(BILDE)

Björg Wigestrånd/29.05.2002

OSLO - HOVEDKONTOR:

OPAK AS
POSTBOKS 128 SKØYEN
0212 OSLO
E-post: firmaspost@opak.no
ORG. NR. NO 960 816 862

HOVFARET 13
Tlf 22 51 77 00
Faks 22 51 77 93
www.opak.no

STAVANGER:

OPAK AS
Maskinveien 6
BERGEN:
OPAK Bergen AS
Storetveitvn. 98

Tlf 51 44 38 38
PB. 113, 4065 STAVANGER
Tlf 55 36 34 70
5072 BERGEN

TRONDHEIM:

OPAK AS
Kløbuvn. 196 B
TROMSØ:
OPAK AS
Terminalgt. 42

Tlf 73 82 46 00
7037 TRONDHEIM
Tlf 77 67 79 20
9019 TROMSØ

A-104868
LISTA FLYSTASJON

FORELØP

NOTAT O-1/2002
22.05.2002

FORENKLET MARKEDSVURDERING AV EIENDOMMEN LISTA FLYSTASJON,

GNR. 90, BNR. 10, GNR. 95, BNR. 24, GNR. 31, BNR. 16, GNR. 34, BNR. 61, GNR. 92, BNR. 23, GNR. 99, BNR. 25, GNR. 26, BNR. 43, GNR. 35, BNR. 97, GNR. 94, BNR. 9, GNR. 33, BNR. 39, GNR. 39, BNR. 24, GNR. 28, BNR. 47, GNR. 93, BNR. 1, GNR. 32, BNR. 18

I FARSUND KOMMUNE.

OPPDRAAG:

Etter anmodning fra eier, Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/Cecilia Bruszt, har OPAK v/reg.sjef/bedr.økonom Bjørg Wigestrang og prosjektingeniør/bedr. økonom Ove Takvam 21.05.2002 besiktiget ovennevnte eiendom for å avgi en forenklet markedsvurdering. Oppdraget ble gitt via Cecilia Bruszt den 13.05.2002, og det ble avtalt at markedsvurderingen skal utføres som en foreløpig vurdering.

Det er ikke foretatt innvendig gjennomgang i alle bygninger. I henhold til avtale med oppdragsgiver har hoveddelen av tid ved befaring vært benyttet for gjennomgang av bebyggelsen innenfor gruppene velferdsbygg, mannskapsbrakker og forlegningsbrakker samt i bygninger hvor det er utleie. Befaring av resterende bebyggelse er stort sett foretatt fra bil, med stikkprøver tatt i bebyggelse med de mest høyverdige materialkvaliteter. I tillegg er flystripe med tilhørende anlegg for flystasjon befart.

Hele befaringen ble utført på Lista i løpet av 21.05.2002. OPAKs forenklete markedsvurdering skal i henhold til avtale med Cecilie Bruszt leveres innen 29.05.2002.

Markedsvurderingen skal benyttes i forbindelse med vurdering av et mulig salg av hele anlegget samlet, dvs. med all militær aktivitet avviklet og eiendommen ledig i markedet.

DOKUMENTER:

Følgende dokumenter er blitt overlevert fra oppdragsgiver:

- Inventarkart for Lista Flystasjon, datert 02.05.2002.
- Inventarbeskrivelse med tegninger
- Kopi av sammenføyde eiendommer av 16.06.1993
- Oversikt over lagringsområde ved Sleivdalsvannet, utdatert
- Kopi av utsnitt av Landsvernplan for Forsvaret katalog Sør- og Vestlandet
- Leieavtale med Lista Airport Development AS, registrert 17.09.1996
- Oversikt over leietakere og terminsum, udatert

- Takst over bygning 0006 av 01.09.1999, utarbeidet av Stray og Andersen
- Takst over bygning 0067 av 01.09.1999, utarbeidet av Stray og Andersen

OPAK har i tillegg innhentet:

- Informasjon fra Norsk Eiendomsregister, ajourført pr. 19.10.2001.

Til stede ved befaringen var:

Fra oppdragsgiver:	Anne Salvesen
	Lester Abrahamsen
Fra OPAK AS:	Ove Takvam
	Björg Wigestrånd

FORUTSETNINGER:

Verdivurderingen er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- At eier er positiv til salg av eiendommen.
- At en fritt kan markedsføre eiendommen for salg og over en normal tidsperiode
- At en ser bort fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt pga. "spesielle interesser"
- At de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig og som i henhold til avtale ikke er kontrollert, er korrekte
- At OPAK ikke har oppmålt bebyggelsen, kontrollert fundamentering eller kontrollert hvor vidt det er asbest i bygningene
- At OPAK ikke har fått fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt
- At OPAK ikke har kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelt ledningsnett i grunnen

Og følgende spesielle forutsetning:

- All opprydding av mulig forurensning i grunnen er selgers ansvar

EIENDOM:

Verdivurderingen omfatter eiendommen Lista Flystasjon, gnr. 90, bnr. 95, bnr. 24, gnr. 31, bnr. 16, gnr. 34, bnr. 61, gnr. 92, bnr. 23, gnr. 99, bnr. 25, gnr. 26, bnr. 43, gnr. 35, bnr. 97, gnr. 91, bnr. 1, gnr. 32, bnr. 18, gnr. 39, bnr. 24, gnr. 94, bnr. 9, gnr. 33, bnr. 39, gnr. 39, bnr. 24, gnr. 28, bnr. 47, gnr. 93, bnr. 1, gnr. 32, bnr. 18.

I henhold til opplysninger fra Norsk Eiendomsregister.
Forsvarsdepartementet hjemmel til eiendommen.

Øvrige opplysninger om hjemmelsforhold er ikke innhentet.

FORELØP

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger ca 6 km vest for Vanse, ca 12 km vest for Farsund sentrum ca 20 mil fra Stavanger og ca 10 mil fra Kristiansand.

Nærliggende bebyggelse utgjør jordbruk og boligbebyggelse.

Skole og servicefunksjoner ligger i Vanse eller Bjorhaug, ca 5 km sør for Lista flystasjon. Kollektivtrafikk til området dekkes av buss.

REGULERING:

Ved nedleggelse av Lista flystasjon pr 1995 behandlet Stortinget Innst.S nr. 182(1994-95) til St.prp.nr.501994-95) som for Listas vedkommende er følgende:

"Forsvaret opprettholder bruken av Marka skyte- og sprengningsfelt, herunder eksisterende ammunisjonsområde. Etter nedleggelse av Lista flystasjon pr. 1 juli 1996 vedlikeholder Forsvaret de deler av etablissementet som kan nyttes til nærings- og eventuelle militære formål som skrevet i proposisjonens kap.6.3."

Kommunedelplan for "Lista Fly og Næringspark" er utarbeidet og vedtatt pr 18.12.2001, og Forsvarets arealer er disponert i følgende:

Forretning/service og lignende med en utnyttelse på TU=30%.

Industri og flyrelatert industri med en utnyttelse på TU=30-50%

Eksisterende flystripe er disponert til flyplass.

Disponibelt areal for næringsformål med fradrag av flyplass er om lag: 1900 dekar.

Et større område er båndlagt for Forsvaret, herunder adkomst til forsvarets lager.

Restriksjonsområde for flyplass og naturvern.

Iht. Landsverneplan for Forsvaret, katalog Sør- og Vestlandet er følgende bygninger foreslått vernet:

FKP verneklasse 1: Bygn. nr. 40, 32 og 45, hangarer, Bygn.nr. 38, luftvernsimulator

FKP, verneklasse 2, eksteriør: Bygn.nr. 30, messebygg/velferdsbygg

Ved vurdering av alternativ bruk antas det mulig å få eventuelt omdisponert og utnyttet eiendommen til alternativ bruk. Det er sannsynligvis mulig å utbygge eiendommen ytterligere.

TOMT:

Tomten på leirområdet er eiet, og er iflg opplysninger gitt av Forsvarsbygg v/Anne Salvesen, ca. 5.000 dekar. Det er for øvrig ikke gitt noen dokumentasjon på tomtens størrelse.

Tomten er plan med noe kupering i terrenget, og grunnen er morenemasse, som er godt drenerende. Foruten bebyggelsen på tomten er det opparbeidet veisystem innenfor

militærleirens grenser samt flystripe for flystasjonen. Tomten er delvis skogkledd, samt består av åpne områder og i tillegg areal ved flystripe som nyttes til gressproduksjon.

Vann- og avløpsystem inne på det militære området er offentlig. Det er bygget et omfattende dreneringssystem v/kanaler under lufthavnområdet.

BEBYGGELSE:

På eiendommen Lista Flystasjon er det totalt vel 80 bygninger. Byggeår er fra 1912-1989. En stor del av bebyggelsen stammer fra 1940-årene.

Bebyggelsen vil bli inndelt i følgende grupper ved denne markedsvurderingen, evt. annen gruppering:

- Kontorer
- Forlegningsbrakker
- Lager m.m.
- Tekniske bygg (lager, garasjer etc) samt småbygg
- Hangarer

I henhold til arealoversikt fra Forsvarsbygg har bebyggelsen følgende arealer, gruppert etter type bygg:

Type bygg	Antall bygg (stk)	Brutto gulvareal BTA (m ²)
Kontorer	9	2675
Forlegninger	15	8415
Lager m.m.	15	4146
Tekniske bygg + småbygg	39	3513
Hangarer	4	9718
Sum	82	28467

Ved gruppering av bebyggelsen ut fra alder fremkommer følgende oversikt:

Alder på bebyggelse	Antall bygg (stk)	Brutto gulvareal BTA (m ²)
1912-1939	1	228
1940-1950	38	21587
1951-1960	27	3551
1961-1970	6	922
1971-1980	1	27
1981-	10	2152
Sum		28467

FORELØP

Ved gruppering av bebyggelsen ut fra størrelse fremkommer følgende oversikt:

Størrelse på bygninger	Antall bygg (stk)	Brutto gulvareal BTA (m ²)
Større enn 2.000 m ²	2	5896
1.500-2.000 m ²	2	3822
1.000-1.500 m ²	4	5044
500-1.000 m ²	10	6301
Delsum	18	21063
Mindre enn 500 m ²	63	7404
Sum		28467

OPAK har ikke foretatt kontrollmåling av de arealer som er oppgitt fra Forsvarsbygg.

Kontorer, forlegninger etc:

Bebyggelsen er fundamentert på morenemasse. For de av bygningene som har kjeller, er grunnmur oppført i betong.

Mannskapsbrakker og forlegningsbrakker er stort sett oppført i tre med utvendig panel og har salt tretak tekket med taksten.

Etasjeskillere har trebjelkelag. I trebygninger er stort sett både yttervegger og bjelkelag tilleggsisolert.

Gulv i bygningene har linoleum, tregulv og keramiske fliser. Vegger i bygningene har malt glassfiberstrie, keramiske fliser og malt trepanel. Tak har stort sett malt trepanel. Vinduer har dobbelte eller trelagsglass.

Mannskapsbrakker og forlegningsbrakker har stort sett 4-, 8- eller 12-mannsrom.

Tekniske bygg og verkstedbygg:

Disse er fundamentert med plate på mark og med støpt ringmur. Yttervegger er i bindingsverk som er utvendig platekledd. Tak er salt tretak tekket med platekledning.

Hangarer:

Hangarene er bygget opp under krigen og er utført i betong med trekonstruksjon i tak. Taket er tekket med papp.

Mindre bygg

Små bygninger som er plassert innenfor militærleiren. Dette er varierende bygningsmasse med varierende kvaliteter og standard.

FORELØPIG

Saneringsmoden bebyggelse:

Bolig fra 1912 er besluttet revet.

Tekniske installasjoner:

Velferdsbyggene har relativt gode materialkvaliteter. Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg installert.

Det er installert brannvarslingsanlegg i boligdelen av bygningsmassen i henhold til de krav som forelå for tidligere bruk som militær forlegning.

Totalt inntrykk:

Bebyggelsen gir et stort sett bra inntrykk. Det har vært utført rehabilitering og ombygging av en del av bygningene i forbindelse med utleie.

Nyere bebyggelse med mer høyverdig standard og kvalitet, både innenfor kontorvirksomhet, lager, verkstedbebyggelse og velferdsbebyggelse er bra vedlikeholdt og manglet kun utvendig maling av flere av bygningene.

VEDLIKEHOLD/GENERELL STANDARD

Eiendommens vedlikeholdsmessige tilstand er kun skjønnsmessig vurdert. OPAK har ikke som en del av oppdraget foretatt vedlikeholdsinspeksjon av bebyggelsen.

Det ble registrert ved befaringen jevnlig vedlikehold på bebyggelsen.

Ifølge opplysninger fra sekretær for bebyggelsen Lista flystasjon, Anne Salvesen, har det helt frem til dags dato fortløpende blitt utført rehabilitering/vedlikehold på all nyere og eldre bebyggelse som har vært i ordinært bruk av Forsvaret innenfor militærleirens område samt rehabilitering og ombygging av bygninger i forbindelse med utleie.

MILJØFORHOLD

OPAK har ved befaring og skjønnsmessige vurderinger ikke avdekket noen potensielle forurensninger.

Fra Forsvarsdepartementets side ble det som en av premissene for Forsvarets fraflytting lagt til grunn at opprydding av mulige forurensninger i grunnen skal foretas av dem.

Det er en gammel bossfylling på området, om det her er event. miljøforurensende stoffer vites ikke.

FOPEL

LEIEFORHOLD

Det foreligger en leieavtale med Lista Airport Development AS(LILAS) som gjelder lufthavnområdet med tilhørende bygninger. Avtalen omfatter 12 513 m² bygningsmasse fordelt på 9 bygninger, samt banelegemet på flyplassen totalt 421 dekar.

Avtalen er gjeldene til 1.juli 2006, med rett til forlengelse.

Formålet med avtalen er at leietaker gis en oppstartsperiode på 5 år hvor det skal drives flyrelatert virksomhet på det leide arealet, uten at virksomheten begrenses til dette. Utleier kan fri seg fra avtalen dersom leietaker ikke overholder dette.

Utleiers ansvar for drift og vedlikehold er begrenset oppad til NOK 1,5 millioner pr. år.

I kontrakten pkt. 13, Forkjøpsrett m.m. gis leietaker rett til å kjøpe følgende områder, under ett, med alle påstående bygninger/faste strukturer, til en pris av NOK 10 millioner:
Hangarområde, 1,2 og hele det definerte flyplassområdet.

I tillegg gis leietaker følgende forkjøpsrett iht. avtalens pkt. 13.6:

Dersom Forsvaret avhander hele området Lista Flystasjon under ett(samlet) har leietaker forkjøpsrett til pris NOK 25 millioner.

Øvrige bygninger er delvis utleid til private virksomheter, kommune el.
Varighet på avtaler er hhv. 1 - 3 år for kontor etc.

Leieforholdene er for flere leietakere basert på en symbolsk pris.

Total leieinntekt pr år er oppgitt til kr 357 000,-.

TOMTEPOTENSIALE

Disponibelt areal for næringsformål i ht kommunedelsplan er om lag 1900 dekar.

Eksisterende leieavtale LILAS omfatter deler av dette arealet, med nødvendige tomteareal til bygninger som omfattes av leieavtalen.

Næringsarealet har en foreslått utnyttelse på TU= 30-50%, som tilsier en maksimal utbygging på 570 000-600 000 m².

Realistisk utbygging for området er betydelig lavere.

Markedsverdien ut fra tomteareal med potensiale for utbygging settes ut fra OPAKs vurdering til kr. 50,-pr. m² tomt.

MARKEDSVURDERING

Anlegget Lista flystasjon er et langstrakt og innholdsrikt anlegg, som vil kunne ta opp ny virksomhet eller utvidelse av dagens aktiviteter.

Det er fra Luftfartsverket oppgitt at et finnes et Stortingsvedtak som forutsetter at det skal være flyrelatert virksomhet på anlegget. OPAK har ikke fått bekreftet denne påstand, men

deler av eiendommen er disponert til flyplass på gjeldende kommunedelsplan vedtatt 18.12.2001.

Inntekspotensialet vurderes som begrenset.

Nærmarkedet antas å være begrenset til effektivt å kunne omsette et anlegg av denne størrelsen til "markedets priser".

Lista / Farsund området er et forholdsvis lite lokalsamfunn som baserer sin inntekt- og oppholdsgrunnlag på jordbruk, noe industri og enkelte har sitt virke i Nordsjøen.

Sivil status:

I utgangspunktet kan Lista flystasjon være et attraktivt område for et utall av virksomheter. Inntekspotensialet for området anses å være lavt da markedet vurderes å være for begrenset til å kunne absorbere et anlegg av denne størrelsen.

I perioden fra nedleggelse i 1996 og fram til i dag har Forsvaret selv bestått utleie og ombygging for utleie av en del bygg, til lave leiepriser. Leiemarkedet er begrenset i området, og etterspørselen er lav.

Markedsverdien for kontor og forlegningsbrakker antas å være ca. kr 250,- pr. m² pr. år. Lager og verksteder antas å ha en markedsleie på kr.75,- - 50,- pr. m² pr. år, basert på eksisterende leieavtaler.

Iht. kommunedelsplanen er eksisterende flystripe disponert til flyplass. I ht. gjeldende leieavtale med opsjoner må flyplassområdet anses som disponert, og ikke ledig på markedet.

Øvrige deler av eiendommen vil ha et utbyggingspotensiale. Det er etter OPAKs vurdering begrenset hva markedet vil kunne absorbere av tomteareal de neste 5-10 år.

OPAK har foretatt 3 alternative beregninger utfra gjeldende leieavtale med forkjøpsrett, samt ved fritak av denne avtalen og området ledig for markedet for alternativ bruk.

SALGSVERDI

Dagens salgsverdi fastsetter markedsverdien for eiendommen slik den befant seg ved befaringen og ledig for kjøper. Ved vurderingen er det tatt hensyn til eiendommenes beliggenhet og tomt, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand, samt bygningenes effektivitet.

Ved vurderingen er det tatt hensyn til dagens leieinntekt, reguleringsmuligheter og varighet på leiekontraktene, sett i relasjon til dagens markedsleie.

Salgsverdi er den pris man må påregne at flere uavhengige interessenter til eiendommen vil være villige til å betale for den på dato for vurderingen. En enkelt interessent kan av spesielle årsaker være villig til å betale en spesielt høy pris for å sikre seg eiendommen. Dette er ikke salgsverdi.

Ved vurdering av krav til kapitaliseringsrenten må det i tillegg til antatt realrentenivå legges betydelig vekt på risikoen ved framtidig utleie, beliggenhet, bruk, tilstand, alder og attraktivitet i

markedet. Utfra samlet vurdering finner OPAK det forsvarlig å benytte en netto kapitaliseringsrente på 12%.

I det etterfølgende er det foretatt en skjønnsmessig markedsvurdering av eiendommen i tre alternativer.

Alternativ 1:

Eiendommens verdi basert dagens antatte markedsverdier og med lokalene ledig for markedet.

Skjønnsmessig markedsverdi:

1. Kontorer og forlegning,	11090 m ² x kr. 250,-/m ²	= kr 2 770 000,- avrundet
2. Lager og hangarer,	13636 m ² x kr. 75,-/m ²	= kr 1 020 000,-
3. Teknisk + små bygg,	3513 m ² x kr. 50,-/m ²	= kr 180 000,-
4. Korrigert for ledighet, vedlikehold	-	= kr 800 000,-
Netto leieinntekter		= kr 3 170 000,-

Kapitalisert verdi(avrundet):	= kr 26 500 000,-
Tomtepotensial	= kr 10 000 000,-
Sum	= kr 36 500 000,-

Fradrag for vedlikeholdsutgifter til flybanen fram til 2006 -	= kr 5 000 000,-
Sum markedsverdi	= kr 31 500 000,-

Salgsverdi alternativ 1, avrundet: kr 32 000 000,-

Alternativ 2:

LILAS benytter sin forkjøpsrett for flyplassområdet(pkt. 13.1):

1. Kontorer og forlegning,	9599 m ² x kr. 250,-/m ²	= kr 2 400 000,- avrundet
2. Lager og hangarer,	2527 m ² x kr. 75,-/m ²	= kr 190 000,-
3. Teknisk + små bygg,	2986 m ² x kr. 50,-/m ²	= kr 150 000,-
4. Korrigert for ledighet, vedlikehold	-	= kr 500 000,-
Netto leieinntekter		= kr 2 240 000,-

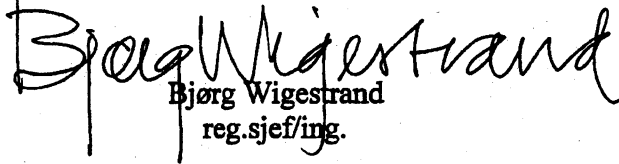
Kapitalisert verdi(avrundet):	= kr 18 600 000,-
Forkjøpsavtale LILAS, pkt. 13.1:	= kr 10 000 000,-
Tomtepotensial	= kr 5 000 000,-
Sum markedsverdi:	= kr 33 600 000,-

Salgsverdi alternativ 2, avrundet: kr 34 000 000,-

Alternativ 3:**LILAS benytter sin forkjøpsrett for hele området(pkt. 13.6):****Salgsverdi alternativ 3:****kr 25 000 000,-**

Stavanger 29.05.2002

OPAK AS STAVANGER


Bjørge Wigestrøm
reg.sjef/ing.Ove Takvam
Prosjekting.

Distribusjon:

Forsvarsbygg v/Cecilia Bruszt, Postboks 159, 4097 Sola

Kvalitetssikring:

Utført av: siviling. Fredrik Sverdrup Dahl	Dato:	Sign:
--	-------	-------

**DET KONGELIGE
FORSVARSDEPARTEMENT**

- Ordg.
- Rådun
- Djesell
- J. J.

✓ Farsund kommune
Postboks 100, 4551 Farsund

Lista Lufthavn A/S (LILAS)
N-4560 Valse

Forsvarets bygningstjeneste

 FARSUND KOMMUNE RÅDMANNSKONTORET	
26 FEB. 1999	
Ansøker:	970245 / Dok.nr. 21
Ark.kode P	U01
Ark.kode S	
Kassasjansnr	Saksbeh.

Tidl ref
Farsund kommune brev av 23 nov 98
TUBR/970245/U01

Vår ref
97/02781-21/FD IV 5/BHO/860 - L

Dato **22 FEB 1999**

AVHOLDT MØTE I FORSVARSDEPARTEMENTET OM LISTA - KONKLUSJON OG FORUTSETNINGER

Det vises til drøftelser under møtet som ble holdt i Forsvarsdepartementet 10 februar 99 hvor representanter for adressatene var til stede. Ved slutten av møtet trakk stassekretær Ommund Heggheim en konklusjon og ga et par forutsetninger som er gjengitt nedenfor.

KONKLUSJON

- Partene FBT - LILAS/Farsund kommune fortsetter forhandlingene med henblikk på å komme frem til en omforenet løsning innen 15 april 1999. Forsvarsdepartementet vil ikke involvere seg i saken før det eventuelt blir brudd i forhandlingene og en av partene bringer dette inn for FD.
- Et omforenet takstgrunnlag er helt vesentlig og partene må finne frem til dette.

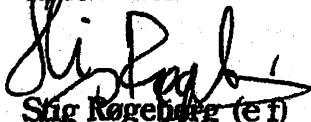
FORUTSETNINGER

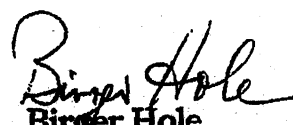
- FD vil foretrekke å ha kommunen som hovedavtalepart. Dette har bakgrunn i de langsiktige ansvarsforhold som kommunen er den riktige til å ta seg av, og de fullmakter FD har vedrørende overdragelse av eiendommer. Hvilke avtaler som så inngås mellom kommunen og LILAS vil ikke FD blande seg inn i.
- Verdivurderingen blir helt vesentlig, slik at vi har klart for oss hvilke verdier vi snakker om.

Denne oppsummering fra Statssekretærens side ble akseptert av partene i møtet.

Departementet finner det riktig å underrette partene skriftlig om dette, slik at dette er klarlagt.

Med hilsen


Stig Røgeberg (e f)
underdirektør


Birger Hole
underdirektør

Kopi:

Forsvarets bygningstjeneste region Sør- og Vestlandet

38382066



DET KONGELIGE
FORSVARSDÉPARTEMENT

Statssekretæren

Ordf.
Kari: Ruden

Farsund kommune
v/ordføreren
Postboks 100
4551 FARSUND

 FARSUND KOMMUNE RÅDMANNSKONTORET	
13 DES. 1999	
Ark.Saksnr. 9702451	DA.IV. 50
Ark.kode P.	U01
Ark.kode S	
Klassifikasjonsår	Skjema. 02

Tidl ref
F.k. 9702451-39/E: U01/JOSY

Vår ref
1997/02781-44 /FD IV/SHE/860-L

Dato - 9 DES 1999

SKISSE TIL OPPLEGG FOR NÆRINGSUTVIKLING PÅ LISTA FLYSTASJON

Jeg viser til møte i Forsvarsdepartementet 10 juni 1999, Farsund kommunes brev av 7 juli 1999, der kommunen sammen med LILAS setter frem forslag om opprettelse av et selskap for næringsutvikling på Lista (A/S Næring), samt mitt foreløpige svar av 27 september 1999.

Som det fremgår av mitt foreløpige svarbrev, reiser det fremsendte forslag interessante men vanskelige problemstillinger. Av denne grunn har vi måttet bruke noe tid på å sette oss inn i problemstillingene som forslaget reiser i forhold til nedleggelsen av Lista flystasjon, for derved på best mulig vis å kunne ta stilling til det fremsatte forslag.

Slik jeg ser det, er Forsvaret ikke tjent med å gå inn i et slikt utviklingsselskap som er foreslått av Farsund kommune og LILAS. Det foreligger i dag en leieavtale mellom Forsvaret og LILAS som omfatter en meget stor del av den tidligere flystasjonen. Avtalen omfatter alle nødvendige funksjoner og arealer som trengs for å kunne utøve/utvikle flyrelatert virksomhet. Denne avtalen må anses som meget gunstig for LILAS, og inneholder en stor grad av frihet mht utvikling/utøvelse av næringsvirksomhet. Vi kan ikke se at en annen organisering mht eierstruktur i et slikt næringssselskap som er foreslått, vil vitalisere prosessen. Resultatet vil snarere kunne medføre at ansvaret pulveriseres og at man får en mindre fleksibel organisasjonsform.

Dersom kommunen/LILAS ønsker å fremme annen næringsvirksomhet enn den som er flyrelatert, kan ett av de allerede opprettede selskapene, LILAS eller LAD, forhandle med Forsvarets bygningstjeneste (FBT) om erverv av areal som ligger utenfor de arealer som omfattes av LILAS-avtalen.

38382066

Etter min oppfatning er dagens struktur med en eier og derigjennom klare ansvarsforhold, den mest formålstjenlige for gjennomføring av omstillingen. Denne rollen ivaretas av FBT på vegne av departementet. Frem til i dag har det innenfor tidligere Lista flystasjons område til sammen blitt etablert ca 100 årsverk, og om lag halvparten av den bygningsmassen som ikke inngår i LILAS-avtalen er disponert til næringsformål.

Jeg har registrert at det fra flere hold er uttrykt tvil om FBT's evne til å håndtere omstillingsarbeidet på tidligere Lista flystasjon. Jeg ønsker derfor å slå fast at FBT har utført sin rolle i samsvar med det iverksettingsskriv vi har gitt i forbindelse med nedleggingen av Lista flystasjon. Dette er synliggjort ved at det 3 år etter nedleggelsen er etablert flere arbeidsplasser innenfor det tidligere stasjonsområdet enn det var ved nedleggelsen.

Jeg ønsker også å benytte anledningen til å knytte noen kommentarer til uenigheten rundt spørsmålet om taksering av eiendommen. FBT har innhentet taksten fra et eiendomsmeglerfirma (Andreas S Stray AS) som er fylkets største hva gjelder taksering av nærings-eiendommer. I henhold til oppdragsspesifikasjonen ble arealdelen i forslaget til kommunedelplanen, som nå er til høring, lagt til grunn for taksten. Før kommunedelplanen er sluttbehandlet er dette det beste utgangspunkt man har. Den fremgangsmåte som kommunen har presentert, er en form for voldgift hvor den fastsatte verdien ikke kan "kontrollmåles" mot et marked. Videre er det kommunens forutsetning at en slik takst ikke skal være bindende for partene, men kun et utgangspunkt for videre forhandlinger. På denne bakgrunn kan jeg ikke se behovet for å sette i gang en slik omfattende takseringsprosess når det allerede foreligger en takst fra et anerkjent eiendomsmeglerfirma.

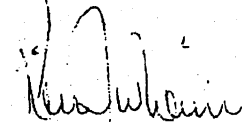
Som Farsund kommune er kjent med, har FBT allerede solgt mindre deler av eiendommen til private foretak. I disse tilfellene er det taksten innhentet fra eiendomsmegler Andreas S Stray AS som har vært utgangspunktet for forhandlinger om pris. Etter min mening avkrefter dette påstandene om at den innhentede taksten er urealistisk, og taler for at den bør kunne brukes som et utgangspunkt for de videre forhandlinger.

Avslutningsvis vil jeg anmode om at det videre arbeidet med omstilling av Lista flystasjon til sivil aktivitet skjer i nært samarbeide mellom partene. Målsettingen må være en raskest mulig omstilling til beste for regionen. Fra Forsvarets side vil det

38382066

videre arbeidet som tidligere bli ivaretatt av FBT. Jeg håper derfor at Farsund kommune og LILAS vil sette inn de nødvendige ressurser og ta kontakt med FBT, slik at omstillingsarbeidet kan komme i gang igjen.

Med hilsen



Kjell Alvheim

Kopi:

FD III

Forsvarets bygningstjeneste Sentralledelsen

Forsvarets bygningstjeneste Sør- og Vestlandet



FARSUND
KOMMUNE

Rådmannen

Rådmannskontoret

Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet
v/seksjonssjef Leiv Berge
Postboks 159
4097 SOLA

9600274	800
27 3 2001	Køst 30 år
A LB	

Vår ref.:
200102436-2/E: Q65/JOSY

Deres ref.:

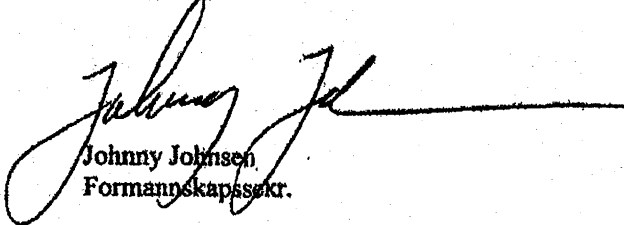
Farsund, 21122001

Samarbeidsavtale mellom LILAS og Farsund kommune

Jeg viser til Deres brev dat. 07.12.01.

På et møte mellom Farsund kommune v/formannskapetets medlemmer og LILAS den 20.10.1998 var det enighet om vedlagte konklusjon vedrørende arealdisponeringen for Lista Fly- og Næringspark.

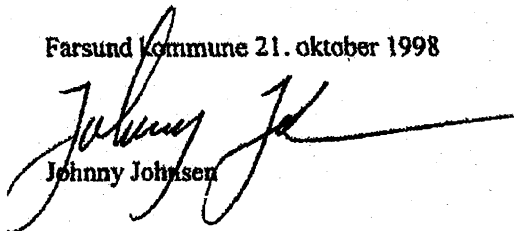
Med hilsen


Johnny Johnsen
Formannskapssek.

KONKLUSJON:

1. LILAS og Farsund kommune er enige i at i det videre arbeidet med overtakelse av arealer på Lista fly- og næringspark skal:
 - a) LILAS og Farsund kommune være samarbeidspartnere om den videre fremdrift og strategi overfor sentrale myndigheter.
 - b) Farsund kommune disponerer arealene på nordsiden av hovedveien H-2a, H-2b, H-2c, I-5, I-6, I-7 samt deler av I-8 og I-9.
 - c) LILAS disponerer arealene på sydsiden av hovedveien. Områdene I-1, I-2, I-3, I-4b og I-4c.
2. Farsund kommune og LILAS arbeider med målsetting å få i stand et sentralt møte i departementet i løpet av november -98 hvor FBTSV er tilstede. Farsund kommune er initiativtaker.
3. LILAS gir snarest tilbakemelding til FBTSV på deres henvendelse om støysoner.
4. Ammunisjonslageret med restriksjoner og sikkerhetssoner, samt andre vernebestemmelser tas opp med departementet.

Farsund kommune 21. oktober 1998


Johnny Johnsen



**Forsvarets bygningstjeneste
Region Sør- og Vestlandet**

1 av 1

Vår saksbehandler
Leiv Berge, 51 65 21 80

Vår dato
2001-12-07
Tidligere dato
2001-12-03

Vår referanse
1996/00274-067/FBTSV/E/800
Tidligere referanse

Til
Farsund kommune
v/ordføreren
4550 Farsund

Kopi til

Internt

Intern kopi til

Samarbeidsavtale mellom LILAS og Farsund kommune

Det vises til møte den 28.11.01 i Farsund rådhus vedr. det videre arbeid med omstilling av tidligere Lista flystasjon. På møtet ble FBTSV av ordføreren gjort kjent med at det er inngått en samarbeidsavtale mellom LILAS og Farsund kommune om framtidig bruk av flyplassområdet.

Som grunneier og som deltaker i samarbeidet om denne omstillingen, vil det være av interesse for FBTSV å få kjennskap til avtalens innhold. Det bes med dette om å få en kopi av avtalen tilsendt.

Leiv Berge (ef)
Seksjonssjef
Sjef Eiendomsseksjonen

Notat

Til: Forsvarsbygg v/ Sverre Tiltnes

Fra: Norges Takseringsforbund v/ Arne Støbakk

Sendt på e-mail 08. april 2005

TAKSERING OG PRESISJON

Det kommenteres ofte hvorvidt en eiendom selges over eller under takst, og med hvor mye. En kan få inntrykk av at taksten oppfattes som en mye mer matematisk satt størrelse enn det den er. Det kan være grunn til å peke på noen forhold som påvirker statistiske risikoen for avvik mellom taksten og den verdien som fremkommer ved salg.

En må huske at taksten alltid er satt før salget er avsluttet og fasit foreligger. Taksten er et forsøk på å anslå en markedsverdi. I Norge har det tradisjonelt vært en "forsiktig anslått markedsverdi" og etter de gjeldende definisjonen, litt forenklet, er da taksten

"... det beløp takstmannen mener eiendommen kan selges for på takseringstidspunktet ...".

Den offisielle definisjonen på markedsverdi finnes i internasjonale standarder (IVS og EVS) og det forutsettes der også at kjøper og selger ikke har andre motiver for å kjøpe/selge enn de en har i et fritt marked, at markedsføringen har foregått på en tilfredsstillende måte og at det finnes et marked for objektet.

Hvorvidt det finnes et marked og hvor omfattende og ballansert dette markedet er, er en problemstilling som er særlig relevant i et land som Norge. Vi har store avstander og liten befolkning. Enkelte eiendommer, for eksempel vanlige leiligheter i Oslo, vil være lett å definere og samtidig være i et område med relativt stort tilbud så vel som etterspørsel. Dette er trolig det nærmeste vi kommer et helt fritt eiendomsmarked i Norge. Den andre ytterligheten er spesialiserte eiendommer og eiendommer i utkanten av Norge.

Fordeler en alle som har vist interesse for å kjøpe en normal leilighet i Oslo i forhold til prisen, vil en trolig se at majoriteten vil samle seg rundt en gjennomsnittspris. Noen få kan tenke seg å by litt mer og noen få kan tenke seg å by litt mindre. Samler en de interesserte i et diagram, hvor x-aksen er pris og y-aksen er antall interesserte, vil vi få den klassiske normalfordelingskurven med en bratt topp og lite avvik på begge sider av gjennomsnittet. Markedet blir veldig forutsigbart og takstmannens oppgave er enklere på slike eiendommer enn på de som er mer spesielle eller ligger i utkanten av Norge. For boliger pleier vi ofte å si at det ikke bør tolereres avvik på mer enn +/- 10 %.

Det finnes imidlertid eksempler på kostbare, men originale, boligeiendommer hvor antall interessenter har vært svært lavt og hvor en derfor må akseptere noe større avvik. Årsaken kan ha vært en uvanlig arkitektur, planløsning og materialbruk kombinert med en spesiell beliggenhet. Selger vil da være avhengig av at nettopp den kjøperen som har sans for denne

eiendommens særegenheter blir klar over salget. Gjennomsnittsprisen av det alle interessenter kunne tenke seg å gi for denne eiendommen vil være vesentlig høyere enn den omtalte leiligheten, men normalfordelingskurven vil være vesentlig lavere/flatere (dvs. langt færre tilbydere) og den vil gå mer parallelt med x-aksen både i begynnelsen (lave verdier) og mot slutten (høye verdier). Dette kurveforløpet signaliserer en mye større usikkerhet omkring hvilken pris, fastsatt ved det punktet kurven skjærer x-aksen med høyest pris, en vil kunne oppnå. Da blir naturlig nok også de verdiene takstmannen setter mer usikre.

Går en så videre til en mer spesialisert eiendom eller en som ligger i utkanten av Norge (eller sågar begge deler) forsterkes den tendensen som er beskrevet for den siste, litt spesielle, boligen. Antall tilbydere er vesentlig mer usikkert. Tilbydernes oppfatning av eiendommens verdi vil variere vesentlig mer, og i ekstreme tilfeller vil det være for få tilbydere til at en i det hele tatt kan snakke om et marked. Det finnes helt sikkert flere eiendommer i Norge som en må betale for å bli kvitt. I slike sammenhenger er den tradisjonelle taksten ikke det best egnede dokument som referanse for salget siden verdien gjerne settes som et resultat av forhandlinger med den ene parten som har vist interesse. Tvert imot, en slik rapport, lest av ukyndige, kan lett skade mer enn den tjener formålet.

At en eiendom er spesialisert kan bety så mye. Dersom spesialtilpasningen kan anvendes av fremtidige brukere er betydningen ikke så vesentlig som når det må gjøres ombygginger eller som når det sågar blir behov for å fjerne konstruksjoner eller som når grunnen må renses på grunn av tidligere forurensende bruk. Slik informasjon må takstmannen, og de potensielle kjøperne, få kjennskap til for at det i et hele tatt skal være mulig å sette en fornuftig pris. Det er både en informasjonsplikt fra selger og en undersøkelsesplikt hos takstmannen. Dette gjelder både om eiendommen er sentralt plassert og om den ligger i utkanten av landet.

I stedet for en tradisjonell takst vil det i slike sammenhenger være til mer hjelp å få takstmannen til å gjøre tekniske verdiberegninger (ikke markedsverdi) og bistå med sensitivitetsanalyser og simulering av ulike markedsscenarier (hva - hvis?). Forutsetningene i en sensitivitetsanalyse (hva er det som legges til grunn og hvilke parametere er det som testes?) må fremgå i rapportene og brukerne av slike tjenester må ha innsikt i hva som har blitt forutsatt og de må kunne forstå begrensningene som ligger i estimatene. Dette er rapporter for profesjonelle brukere.

Arne Støbakk

Vedlegg 8**Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsdepartementet v/statsråden, datert 2. juni 2005****AD. Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista Flystasjon - oppfølgingsspørsmål**

Det vises til tidligere korrespondanse i forbindelse med kontroll- og konstitusjonskomiteens behandling av *Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista Flystasjon*, herunder statsrådens svarbrev av 24. mai 2005. Komiteen ønsker, som en oppfølging, statsrådens redegjørelse på følgende:

1. I sitt svarbrev til komiteen, datert 24. mai 2005, opplyser statsråden at Forsvarsbygg inngikk en rammeavtale med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA i forbindelse med juridisk bistand til salgsvirksomheten. Det er kjent for komiteen at advokatfirmaet har gitt en juridisk betenkning angående avhending av Lista Flystasjon, etter at

salget var foretatt. Komiteen ber opplyst om advokatfirmaet på noe tidspunkt ga juridisk bistand i selve salgsprosessen.

2. I den åpne kontrollhøringen 9. mai 2005 ble det bekreftet at advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA fikk sitt oppdrag fra Skifte eiendom. Er det i samsvar med vanlig praksis at underliggende etater, og ikke regjeringsadvokaten, bestemmer hvem som skal få oppdrag om ekstern evaluering?
3. I sitt svarbrev av 24. mai 2005 opplyser statsråden at rammeavtalen med advokatfirma Steenstrup Stordrange DA utløp 31. desember 2004. Komiteen ber opplyst om årsaken til at rammeavtalen ikke ble forlenget.

Komiteen skal avggi sin innstilling 8. juni 2005 og ber om snarlig svar.

Vedlegg 9**Brev fra Forsvarsdepartementet v/statsråden til kontroll- og konstitusjonskomiteen, datert 7. juni 2005****Dokument nr. 3:7 (2004-2005) - Riksrevisjonens undersøkelse av salget av lista flystasjon - ytterligere oppfølgingsspørsmål**

Det vises til brev av 2. juni 2005 fra Stortingets kontroll- og konstitusjonskomite med ytterligere oppfølgingsspørsmål i forbindelse med behandlingen av *Dokument 3:7 (2004-2005)*. Det ønskes redegjort nærmere for følgende:

1. *"I sitt svarbrev til komiteen, datert 24. mai 2005, opplyser statsråden at Forsvarsbygg inngikk en rammeavtale med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA i forbindelse med juridisk bistand til salgsvirksomheten. Det er kjent for komiteen at advokatfirmaet har gitt en juridisk betenkning angående avhending av Lista Flystasjon, etter at salget var foretatt. Komiteen ber opplyst om advokatfirmaet på noe tidspunkt ga juridisk bistand i selve salgsprosessen."*

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA ikke har gitt juridisk bistand i selve salgsprosessen i Lista-saken. Som det fremgår av mitt brev av 24. mai 2005 til kontroll- og konstitusjonskomiteen, utarbeidet advokatfirmaet en evaluering av salget, etter at det var foretatt.

2. *"I den åpne kontrollhøringen 9. mai 2005 ble det bekreftet at advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA fikk sitt oppdrag fra Skifte eiendom. Er det i samsvar*

med vanlig praksis at underliggende etater, og ikke regjeringsadvokaten, bestemmer hvem som skal få oppdrag om ekstern evaluering?"

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at rapportene både fra internrevisjonen og fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA ble utarbeidet fordi man ønsket å få et bredest mulig grunnlagsmateriale for å vurdere salgsprosessen knyttet til Lista flystasjon. Arbeidet var med andre ord en del av et internt kvalitetssikringsarbeid i Forsvarsbygg og Skifte Eiendom.

I sin rapport stilte dessuten internrevisjonen en del spørsmål ved salgsprosessen som Forsvarsbygg/Skifte Eiendom selv ikke hadde tilstrekkelig kompetanse til å gi fullgode svar på, for eksempel EØS-rettslige forhold. Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA ble derfor bedt om også å se på slike problemstillinger. Vurderingene i de to nevnte rapportene la for øvrig grunnlaget for en intern tiltaksplan for å bedre kvaliteten på Forsvarsbyggs avhendingsarbeid.

Med mindre departementet bestemmer noe annet, er det regjeringsadvokaten som er tillagt oppgaven som statens prosessfullmektig. Forsvarsbygg kan imidlertid være prosessfullmektig i egne saker, dersom det foreligger fullmakt fra Forsvarsdepartementet.

Når det derimot gjelder juridisk rådgivning i forbindelse med løpende saker som ikke er knyttet til prosedyrer for domstolene, kan etaten bruke egne ressurser, kjøpe bistand eksternt, eller eventuelt be om bistand fra regjeringsadvokaten gjennom departementet.

Forsvarsbygg anså ikke en juridisk vurdering av salget av Lista flystasjon å være en oppgave av en slik karakter at regjeringsadvokaten måtte involveres.

3. *"I sitt svarbrev av 24. mai 2005 opplyser statsråden at rammeavtalen med advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA utløp 31. desember 2004. Komiteen ber opplyst om årsaken til at rammeavtalen ikke ble forlenget."*

Svar:

Forsvarsbygg har opplyst at rammeavtalen ble inngått i januar 2003 etter utlysning i henhold til lov om

offentlige anskaffelser, da Skifte Eiendom var i en oppstartsfase. Det ble ansett som viktig og nødvendig å sikre at virksomheten hadde rask tilgang på tilstrekkelig kompetanse og ressurser i forbindelse med det omfattende arbeidet med salg av Forsvarets eiendommer som skulle gjennomføres. Forsvarsbygg anser nå den samlede ressurstilgangen internt når det gjelder juridisk kompetanse til å være så god at det ikke er nødvendig å ha en rammeavtale for denne typen tjenester. Avtalen ble derfor ikke forlenget etter 31. desember 2004.

Vedlegg 10

**Referat
fra åpen høring
vedrørende**

**Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon
(Dokument nr. 3:7 (2004-2005))**

Høring mandag 9. mai 2005:

Statsråd Kristin Krohn Devold	* 3
Farsund kommune	* 13

**Åpen høring i kontroll- og konstitusjonskomiteen
mandag den 9. mai 2005 kl. 8**

Møteleder: **M a r t i n E n g e s e t** (H)
(komiteens første nestleder)

S a k :

Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon (Dokument nr. 3:7 (2004-2005))

Høring med statsråd Kristin Krohn Devold.

Følgende møtte som bisittere:

Statssekretær Bård Glad Pedersen

Ass. departementsråd Morten Tiller

Adm. direktør Frode Sjørus, Forsvarsbygg

Eiendomsdirektør Sverre Tiltne, Forsvarsbygg

Møtelederen: Jeg vil ønske velkommen til denne åpne høringen, som dreier seg om Riksrevisjonens Dokument nr. 3:7, om undersøkelse rundt salget av Lista flystasjon.

Vi følger det vanlige oppsettet, ved at statsråden først får ordet i 10 minutter, deretter får saksordføreren og representanter fra de ulike partier komme med sine spørsmål.

Vær så god, Kristin Krohn Devold.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Takk for det.

Riksrevisjonen har hatt en grundig gjennomgang av salget av Lista flystasjon. Etter denne setter de spørsmålstegn både ved hele avhendingsprosessen fra midten av 1990-tallet og framover, og ved gjennomføringen av salget til Lista Flypark AS i 2002.

I brev til kontrollkomiteen i fjor høst informerte jeg om at Forsvarsbygg har brutt avhendingsinstruksen ved gjennomføringen av dette salget. Før salget ble gjennomført, burde hele eiendommen vært utlyst med nye prisforutsetninger. Dette for å være sikker på at hele markedet hadde all relevant informasjon, selv om også Riksrevisjonen er enig i at aktuelle kjøpere på salgstidspunktet sannsynligvis var kjent med at Forsvarsbygg ønsket å selge Lista flystasjon.

I tillegg skulle det vært innhentet ny takst som tok hensyn til alle økonomiske forhold. Da prisen ble framforhandlet, tok Forsvarsbygg utgangspunkt i taksten på 11 mill. kr.

Prisen ble så redusert med 7,5 mill. kr for manglende brannverntiltak som ikke var reflektert i taksten, og kjøperen ble dessuten kompensert med 14,5 mill. kr for å ta på seg forpliktelser eller heftelser knyttet til infrastruktur, tekniske anlegg og vedlikehold samt leiekontrakten med Lista Lufthavn AS. Disse forpliktelsene eller heftelsene, som ikke var reflektert i taksten, er senere tinglyst, og er forpliktelser Forsvarsbygg ellers ville måttet ivareta. Det skulle altså vært innhentet ny takst som bekreftet disse forholdene.

Riksrevisjonens gjennomgang bekrefter disse bruddene på avhendingsinstruksen, som jeg informerte kontroll-

komiteen om i fjor høst. Disse bruddene medfører at Forsvarsbygg ikke kan dokumentere at de har fått markedspris for eiendommen.

Riksrevisjonen uttaler at det på grunn av denne manglende dokumentasjonen kan stilles spørsmål ved om salget har blitt gjennomført i samsvar med Stortingets fullmakt.

Heller ikke Riksrevisjonens gjennomgang konkluderer med at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomsalget til Lista Flypark AS. Dette var premissen for at jeg i fjor høst skrev til kontrollkomiteen at salget anses å være innenfor Stortingets fullmakt, selv om jeg samtidig informerte om at brudd på avhendingsinstruksen medførte at det heller ikke kan dokumenteres at Forsvarsbygg har fått riktig pris.

Dårlig dokumentasjon har vært et gjennomgående problem i denne avhendingsprosessen helt fra midten av 1990-tallet og fram til salget i 2002. Dette er i seg selv lite tilfredsstillende, og det gjør det vanskelig å klarlegge hva som har vært gjort underveis i prosessen. Dette gjelder bl.a. forholdet til Farsund kommune. Riksrevisjonen viser for det første til at fra forhandlinger med Farsund kommune i 1999 er det ikke noe dokumentasjon på at daværende verdivurdering på drøye 200 mill. kr ble avvekset, og for det andre til at forhandlinger ikke ble gjenopptatt med kommunen i 2002, og uttaler at det på denne bakgrunn kan stilles spørsmål ved om samarbeidet med Farsund kommune er blitt ivaretatt slik Stortinget har forutsatt.

I 2002 vedtok formannskapet i Farsund at de ønsket å gjenoppta forhandlingene med Forsvarsbygg. Forsvarsdepartementet var positive til det. Forsvarsbygg har opplyst at de fikk brev der kommunen gav uttrykk for at de ville komme tilbake med synspunkter og behov i en samarbeidsgruppe som var opprettet, men at Forsvarsbygg senere ikke hørte mer.

Selv om denne beskjeden ble gitt av kommunen, mener jeg at Forsvarsbygg kunne vært mer proaktiv og tatt kontakt med kommunen for å følge dette opp, selv om selvsagt også kommunen kunne fulgt opp på den måten de selv skisserte. Jeg har tidligere gjort det klart at jeg mener eiendommen i 2002 burde vært lyst ut på nytt for å være sikker på at alle interessenter hadde all relevant informasjon. Dette gjelder også kommunen. Forsvarsbygg opplyser for øvrig at det var næringssjefen i kommunen som formidlet kontakten mellom Forsvarsbygg og kjøperen, Lista Flypark.

I 1999 pågikk forhandlinger mellom daværende Forsvarets bygningstjeneste og kommunen. I disse forhandlingene var det betydelig strid om verdivurderingen og om forutsetningene for denne. Kommunen mente verdivurderingen på 200 mill. kr var altfor høy, og ettertiden har jo gitt dem rett i det. Riksrevisjonen påpeker at det ikke foreligger dokumentasjon på at denne verdivurderingen ble fraveket i forhandlingene med kommunen, og jeg har heller ikke sett noen slik dokumentasjon.

Departementet var i flere runder involvert i saken, og daværende statssekretær skrev i desember 1999 brev til kommunen der han gir uttrykk for at det er riktig å legge

verdivurderingen på 200 mill. kr til grunn for forhandlingene.

Min vurdering av det, nå i ettertid, har kanskje noe begrenset verdi, siden jeg på det tidspunktet ikke var statsråd. Men på meg virker det litt merkelig, særlig sett i lys av at Lista Lufthavn AS hadde forkjøpsrett til området på 25 mill. kr. Dette visste jo også kommunen, som var del-eier i Lista Lufthavn AS.

Riksrevisjonen uttaler at det i liten grad er lagt til rette for næringsutvikling i samsvar med forutsetningene fra «utviklingsalternativet» i 1995. Riksrevisjonen viser her til at leieavtalen med Lista Lufthavn AS fra 1996 med stor sannsynlighet har motvirket investeringer i næringsutvikling i den definerte omstillingsperioden, og til at kjøpsavtalen med Lista Flypark AS ikke inneholder tidsfrister for pådratte forpliktelser.

Som svar på spørsmål har Forsvarsdepartementet meddelt Riksrevisjonen at departementet heller til den oppfatning at leieavtalen med Lista Lufthavn AS kan ha forsinket rettidig næringsutvikling, men finner det vanskelig å trekke noen endelig konklusjon i så måte. Men vi tar selvsagt Riksrevisjonens vurdering av dette til etterretning.

Salget av Lista Lufthavn har vært en lang og vanskelig prosess, det har vært gjort feil gjennom hele prosessen og i forbindelse med selve salget. Det er uheldig. Salget er nå gjennomført, Lista Flypark AS har overtatt eiendommen og forpliktelser knyttet til brannsikring og investering i infrastruktur. Mitt håp er at de vil lykkes med å videreutvikle området og skape næringsutvikling, i nært samarbeid også med kommunale myndigheter.

Selv om det har vært feil i prosessen, har heller ikke Riksrevisjonen konkludert med at staten har lidt noe økonomisk tap. Men dårlig dokumentasjon gjør at det heller ikke kan dokumenteres at staten har oppnådd riktig pris.

Det er derfor helt nødvendig at Forsvarsbygg selv har lært av denne saken. Forsvarsbyggs styre har vedtatt en 18-punkts tiltaksplan, for at kvaliteten i salgsprosessene, ikke minst når det gjelder dokumentasjon, skal kunne bedres.

Takk.

Møtelederen: Jeg takker statsråden for innledningen, og gir ordet til hovedutspørrer, saksordføreren fra Arbeiderpartiet, Kjell Engebretsen. – Vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Takk. Nå gikk statsråden ganske greit igjennom denne saken slik som vi også ser den.

Jeg vil gjerne gå litt dypere inn i dette med kommunen. Det ligger jo, som også statsråden selv sier, i Stortingets forutsetning at salg av denne type eiendom skal skje i nært samarbeid med kommunen. Når det ikke har skjedd i dette tilfellet, forstår jeg på statsråden at én av grunnene er at kommunen selv ikke fulgte opp, men forsvant ut av bildet, på en måte, om jeg forstod henne riktig, og at kommunen selv også burde ha forstått, ettersom de i en annen sammenheng kjente til det, at taksten på 200 mill. kr ikke kunne være reell. Kan man utdype dette litt?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Det ene forholdet som jeg berørte i innledningen min, er jo at kommunen selv sendte et brev til Forsvarsbygg der man sa at man ville komme tilbake gjennom en samarbeidsgruppe, som man hadde med Forsvarsbygg, for å kunne ta opp igjen forhandlingene. En slik kontakt opplevde Forsvarsbygg ikke senere ble tatt. Min kommentar til det er at her har kommunen selvfølgelig, som interessert kjøper, selv et ansvar for å ta kontakt, samtidig som Forsvarsbygg nok kunne vært noe mer aktiv, fordi vi jo var interessert i å selge til best mulig pris og å ha flest mulig interessenter.

Det andre forholdet er jo at det var kommunens næringssjef som faktisk introduserte nåværende eier for Forsvarsbygg, og kommunen har også tidligere, ved tidligere ordfører, uttrykt at man var fornøyd med den aktøren som faktisk fikk kjøpe flyplassen. Jeg vil her sitere fra Farsunds Avis 4. september 2003, der ordfører Rullestad siteres:

«Han understreker at han er svært godt fornøyd med at man nå har fått nye private aktører inn på banen på flystasjonen.

– Det virker som om de tenker både langsiktig og er seriøse. Og det er veldig positivt. Hverken vi eller Forsvaret har kompetanse eller mulighet til å drive næringsutvikling, understreker ordføreren.»

Et annet sitat, som jeg også gjerne kunne tenke meg å komme med, er fra Stavanger Aftenblad 13. september 2002, der det stod følgende:

«Nyheten om salget av Lista Flystasjon blir også tatt vel imot av Farsund-ordfører Ove Rullestad (H). – Dette er firmaer med masse erfaring og kapital i ryggen. Hvis noen virkelig skal lykkes på Lista, må det være aktøren av denne typen. Vi er veldig spent, og gleder oss til samarbeidet, sier Rullestad.»

Daværende næringssjef bekrefter også at han faktisk fungerte som en kontaktmann inn mot Forsvarsbygg for kjøperen av Lista, og der vil jeg også sitere et avisoppslag fra Farsunds Avis fra 11. september 2003 – disse sitatene vil selvfølgelig komiteen få senere – der Berven, som er daglig leder i Farsund Næringsselskap, uttaler seg:

«Som næringssjef så jeg det som min plikt å videreformidle interessenter, legger han til.»

På denne bakgrunn har Forsvarsbygg konkludert med at kommunen faktisk så det som positivt at den som her fikk kjøpe, fikk kjøpe, og det var altså det som var status i 2002. Nå har det jo senere vært et skifte av ledelse i Farsund kommune, og det gjør jo at nå er uttalelsene noe avvikende fra det som da var tilfellet.

Ønsker Forsvarsbygg å legge til noe i forhold til samarbeidet med Farsund kommune?

Sverre Tiltnes: Jeg kan bekrefte det statsråden sier. Det har jo vært en lang periode med samarbeid med kommunen – og det har vært et samarbeid som har variert – men vi føler vel at fram til februar 2002 var det veldig tett dialog i forhold til det å lytte av kjøpsinteresse. Så får vi dette brevet hvor vi i ettertid, som statsråden sier, etter min vurdering burde vært mer proaktive i å følge opp om fortsatt kjøpsinteresse var til stede. Det vi vel også vet, er

at Lista Flypark AS har hatt kontakt med kommunen i sine sonderinger, sine forberedelser, til kjøpsavtale. Hva som ligger i den kontakten, det vet ikke vi noe om.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Beklager, komiteleder! Men jeg glemte å svare på ett spørsmål som saksordføreren hadde, og det var knyttet til taksten på 200 mill. kr. Jeg ble gjort oppmerksom på det her.

Til det vil jeg bare svare kort at i ettertid sett så har jo virkeligheten vist seg å bekrefte at taksten på 200 mill. kr var altfor høy. Men det faktum at det lå inne en forkjøpsrett på 25 mill. kr til en aktør der kommunen var medeier, gjør jo at kommunen var kjent med at det var mulig å få – for å si det sånn – overta eiendommen til 25 mill. kr, og det sannsynliggjør jo det, slik jeg ser det, at man allerede den gangen så at 200 mill. kr kanskje ikke var særlig realistisk så lenge det lå inne for 1996 en forkjøpsrett på 25 mill. kr for tomte.

Kjell Engebretsen (A): OK. Når man nå valgte – som statsråden også sier i sin innledning her – et direkte salg, at man ikke annonserte eller på annen måte bekjentgjorde dette, så sier man at man burde ha gjort det. Men nå er ikke det gjort, og så velger man da Lista Flypark AS. Det må bety at når man liksom engasjerer seg i én kjøper på den måten som man her har gjort, så er man altså svært fornøyd med den kjøperen man har funnet. Hva var grunnen til det? Lista Flypark, så langt jeg kjenner til, eksisterte ikke under forhandlingene. Dette er et selskap som ble dannet noen dager før kjøpet ble effektivt, slik at under forhandlingene eksisterte ikke dette selskapet. Det er et selskap med en aksjekapital på 100 000 kr. Nå forstod jeg på statsråden her at det var et selskap med betydelig kapital bak seg – og jeg vet ikke hvordan det skjer. Men hva var grunnen til at Lista Flypark var interessant under forhandlingene? Hadde de særlige forutsetninger? Hadde de en historie, en erfaring, hadde de kunnskaper osv. som gjorde at dette var en særlig interessant kjøper?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Komiteleder! Her vil jeg nok overlate en del av besvarelsen til Forsvarsbygg. Men jeg kan forsøke i hvert fall med et lite bakteppe. For det er klart at her hadde man vært i en situasjon der man siden 1995 hadde forsøkt å selge tomte. Man hadde ikke lyktes. Man hadde en potensiell kjøper med en forkjøpsrett som til da ikke hadde vært interessert i å benytte seg av forkjøpsretten, og man hadde fått en tiårsfrist fra Stortinget for å forsøke å avhende tomte og få i gang næringsutvikling, og den fristen begynte å nærme seg slutten. Man hadde også hatt en stor konferanse, Listakonferansen, i 2001, for å prøve ...

Kjell Engebretsen (A): Tiden går veldig fort for meg nå.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Ja ...

Kjell Engebretsen (A): Hvis jeg bare kan få greie på hva som gjorde at Lista Flypark AS var spesielt interessant – noen korte ord om det.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Da vil jeg bare si som jeg sa i min innledning, at man var fornøyd med at det hadde meldt seg én kjøper, ikke at man spesifikt her trakk fram Lista Flypark. Men jeg gir gjerne ordet videre til Forsvarsbygg for å utdype.

Sverre Tiltnes: Henvendelsen fra Lista Flypark AS kom vel som en respons på Listakonferansen, og det må også ses i sammenheng med den salgsstrategien som ble valgt i 2001, om å selge samlet – vi kan eventuelt gå inn på hvorfor vi valgte den strategien. Men da dukker det opp én kjøper, og vi er ikke kjent med at det fins andre som har uttrykt reell vilje til å kjøpe hele eiendommen. Så det er en hovedgrunn. Vi var også fornøyd med grupperingen, Interconsult, som nå er overtatt av COWI. COWI Norge stod sammen med Intervest, en gruppering med eiendomsinvestorer fra Stavanger-miljøet, pluss et par enkeltpersoner som hadde engasjement med mindre aksjeposter i dette selskapet. De stod bak, og gjennom det står det også mye kapital og mye kompetanse i det å utvikle næringsområder. Jeg har lyst til å understreke at Lista Flypark AS, selv om navnet sier «Flypark», aldri har gitt uttrykk for annet enn at man vil utvikle Lista til et næringsområde. Hvorvidt det inkluderer flyrelatert virksomhet eller ikke, det er ikke like tydelig som hos LILAS, f.eks. Så vi opplever at den kjøperen som kom på banen, er den eneste som har uttrykt interesse for å kjøpe i tråd med den salgsstrategien som er valgt, og at de har kompetanse og kapital til å stå i eiendommen over en lengre tid.

Kjell Engebretsen (A): Så til tross for at man altså ikke hadde fått noen særlige interessenter, så velger man likevel denne strategien å ikke annonsere, ikke gå aktivt ut. Men så dukker det opp en som er interessert. Og det forhold at man faktisk er interessert, gjør denne kjøperen interessant for Statsbygg – om jeg forstår det riktig.

Taksten på 11 mill. kr var den laveste av alle takster man utarbeidet – og det var en del av dem – og man valgte da taksten på 11 mill. kr. Hvorfor man gjør det, er ikke godt å si. Men så sier statsråden at denne taksten reflekterte ikke en nødvendig brannsikring av eiendommene på 7,5 mill. kr. Jeg trodde at en takst utført av en seriøs takstmann ivaretok alle forhold, og at man kom fram til hva eiendommen faktisk var verdt. Og når man da ved et direkte salg ytterligere reduserer en takst, så er jo det en ganske original framgangsmåte. Kan man få noen kommentarer til dette?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Ja – komiteleder! Det som er helt klart, er det jeg har svart både til komiteen og til Riksrevisjonen. Denne eiendommen burde vært utlyst, slik avhendingsinstruksene krever, og det er uheldig at det ikke skjedde. Når det gjelder taksten, burde det også vært tatt en ny takst for å dokumentere de fradragene man var kommet fram til.

For øvrig – når det gjelder taksten – har det vært en brevveksling mellom Forsvarsbygg og takstfirmaet, der takstfirmaet, slik jeg forstår det, bekrefter Forsvarsbyggs framstilling av at de tekniske utbedringene, infrastrukturtiltakene og brannsikringstiltakene som måtte gjøres, ikke lå i taksten. Men dette vil jeg gjerne at Forsvarsbygg utdyper nærmere – og også refererer fra brevet fra takstmannen.

Frode Sjørus: Innledningsvis, rundt dette med takst: Det kan for lekfolk kanskje virke som en vanskelig materie, og det er veldig utfordrende. I mange tilfeller er en takst ikke en takst.

Det som er viktig å være klar over, er hvilke forutsetninger som legges til grunn for de ulike takster: verddivurderinger, teknisk takst, osv. Man kan gjerne ha to takster på én og samme eiendom der man har hatt forskjellig forutsetning, og man kan ikke sammenlikne de to takstene. Dette ser vi i forbindelse med Lista-saken.

Når det gjelder hvordan denne taksten kan utvikle seg til å få en såkalt negativ verdi, må vi være klar over at det er flere ting som særpreger avhendingen av Forsvarets eiendommer. Forsvarets eiendommer er store, komplekse og ligger ofte på utilgjengelige steder i landet. De er naturlig nok preget av Forsvarets bruk. Det kan være behov for opprydding og tilrettelegging før et salg kan gjennomføres. Det kan være behov for til dels omfattende miljøopprydding. Hjerkin, som etter hvert kommer som sak, vil være et eksempel på det. Det kan være snakk om sikring, bunkere som må rives, skytterstillinger som må tas ned, og piggråd som må fjernes.

Kjell Engebretsen (A): OK. Jeg forstår at dette er komplisert.

Som du sier, for lekfolk – og i Stortinget møter man veldig mange av dem – og for meg er det naturligvis en raritet at 5 000 dekar og en bygningsmasse på 30 000 m² kommer ut med en negativ verdi. Jeg forestiller meg at man i det minste kunne gi bort dette gratis, og si: Her er det – vi gjør ingenting med det. Det står ingen vernede bygninger her som krever det ene eller det andre. Ønsker man å bruke det slik at man må brannsikre det, så må man gjøre det.

Det er klart at nettopp vi lekfolk sitter igjen med en ganske forunderlig følelse av at man *gir bort* et område på 5 000 dekar, med en bygningsmasse på 30 000 m² – og gir 10,9 mill. kr i lomma.

I den forbindelse må jeg spørre når det gjelder dette selskapet: Hvordan foregikk selve transaksjonen? Var det slik at de betalte 3,5 mill. kr – og senere fikk utbetalt 14,4 mill. kr? Eller var det slik at de fikk 14 mill. kr minus salgsbeløpet på 3,5 mill. kr? Jeg sitter igjen med en følelse av at dette selskapet ikke hadde økonomi til å kjøpe dette området. De hadde en aksjekapital på 100 000 kr. Var det slik at de faktisk betalte 3,5 mill. kr for denne eiendommen?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Før jeg gir ordet videre til Forsvarsbygg, vil jeg kort bare gjøre oppmerk-

som på to dokumenter som jeg vil legge igjen til komiteen, basert på saksordførers spørsmål om taksten.

Det ene dokumentet gjelder Forsvarsbyggs tolking av taksten. Det er et dokument av 4. mai 2005, der man nettopp kommer inn på fradragene i taksten. Det andre er et dokument av 6. mai fra takstmannen, fra Verditakst, der det står:

«Notatet er i samsvar med Verditakst AS sin oppfatning av taksten.»

Dette kan være noe av den dokumentasjonen som saksordføreren etterspør.

Jeg vil også bare kort legge til at det ikke er uvanlig at store eiendommer – herunder flyplasser – der det er knyttet mange forpliktelser til det å gjøre dem om for sivil bruk, har negativ verdi. Det vet vi også fra andre land, bl.a. fra Sverige. Men når det gjelder transaksjonen, vil jeg gjerne gi ordet til Forsvarsbygg.

Sverre Tiltnes: Jeg har lyst til å utdype taksten litt mer.

Kjell Engebretsen (A): Nei, jeg tror ikke det er nødvendig. Vi får her noe materiale fra statsråden, så jeg tror vi skal klare å få grep om dette.

Sverre Tiltnes: Jeg har bare lyst til å understreke at det kun var én takst. Det andre var vurderinger, men det er tekniske ting. Men vi har en takst fra Verditakst som forhandlingene tok utgangspunkt i. Så får vi heller komme tilbake til dette.

Men vi har i forkant av denne høringen også tolket i etterkant det som vi la til grunn ved forhandlingene, for å sjekke om det er i overensstemmelse med Verditaksts betraktning. Jeg bare siterer fra det vi sendte til Verditakst ...

Kjell Engebretsen (A): Dette tror jeg vi vil få et grep om.

Det jeg nå lurer på, er: Ble det betalt 3,5 mill. kr for eiendommen?

Sverre Tiltnes: Transaksjonen, som saksordføreren spør om, var en nettoutbetaling, dvs. salgssummen fratrasket de kompensasjonene som ble gitt for tekniske installasjoner – LILAS-heftelsene. Dette er kompensasjon for at man påtar seg ansvaret for å opparbeide ny infrastruktur. Det var altså en nettoutbetaling på 10,4 mill. kr. Disse heftelsene er tinglyst.

Kjell Engebretsen (A): Ja, jeg har også et spørsmål som gjelder det. Heftelsene er tinglyst. Brannsikringen som lå der, går jeg ut fra er gjennomført og fulgt opp. Dette forstår jeg var en forpliktelse – som jeg går ut fra ligger i avtalen.

Det samme gjelder kompensasjonen på 14,4 mill. kr: Hva som skal gjøres, framdriften av det, når det skal være ferdigstilt osv., går jeg ut fra framgår av avtalen – eller på annen måte forplikter kjøperen – og at selgeren følger opp dette. Jeg vet ikke om det ligger i kortene at man gjør det-

te. Og da er mitt spørsmål: Er både brannsikringen og det som skulle skje for disse 14,4 mill. kr, på plass i dag?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Komiteleder! Det framgår av riksrevisjonsdokumentet og øvrige dokumenter at utbedringer i henhold til tinglyste heftelser vil skje i takt med utvikling av området. Det er ikke slik at alle heftelsene er ivarettatt – dvs. utført – nå.

På ett område, derimot – det gjelder de dreneringsarbeidene som Forsvarsbygg påtok seg – har Forsvarsbygg mottatt en bekreftelse fra kjøper på at man anser arbeidet som tilfredsstillende utført. Her vil jeg gjerne at Forsvarsbygg bare refererer datoen på brevet og siterer fra det. Komiteen kan eventuelt få det senere i høringen – hvis det ikke er tilgjengelig nå.

Frode Sjursen: Ja, det er brev fra Lista Flypark av 14. april 2005, hvor det sies at ansvaret for dreneringen tilligger Lista Flypark AS. De bekrefter også at de arbeidene som Skifte Eiendom gjorde på forhånd, er utført.

Kjell Engebretsen (A): Det gjelder dreneringen?

Frode Sjursen: Ja, akkurat.

Kjell Engebretsen (A): Takk.

Å g o t V a l l e overtok her som møteleder

Møtelederen: Da er jeg på plass, og jeg gir ordet videre til Høyre – vær så god!

Martin Engeset (H): Først har jeg lyst til å si at jeg synes Riksrevisjonens rapport og de informasjonen vi tidligere har fått fra departementet i denne saken, på en ganske uttømmende måte beskriver hva som har skjedd, og hvorfor. Så de spørsmålene vi har, er mer for ordens skyld.

Når det gjelder denne taksten på 11 mill. kr, fikk man altså en netto kjøpesum på 3,5 mill. kr og til slutt en netto overføring fra staten til kjøper på ca. 11 mill. kr – i underkant av det. Hvordan har man kommet frem til denne for staten negative salgssum? Og videre: Har Verditakst bekreftet at de i sin verdikalkyle ikke tok høyde for utbedringsbehov i forhold til brannverntiltak?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Måten man kom fram til beløpene på, var følgende – for å referere det kort: Taksten var på 11 mill. kr. Så ble det gitt et fratrekk for brannverntiltak, som var forpliktelser til oppgraderinger knyttet til brannvern, på 7,5 mill. kr. Så ble det gitt en kompensasjon for utbedringer som måtte gjøres med bl.a. elektriske anlegg og oljefyr, på 3,5 mill. kr. Så ble det gitt en kompensasjon for en subsidie til LILAS på ca. 1,5 mill. kr i året, og som i perioden 2002–2006 beløper seg til 5,4 mill. kr – en subsidie som altså Forsvarsbygg fra 1996 har forpliktet seg til å gi LILAS. Og så ble det gitt en kompensasjon for infrastrukturtiltak som man måtte sette i verk for å kunne ta området i bruk, herunder også dreneringsarbeid, på 5,5 mill. kr. Dette utgjør til sammen et kompen-

sasjonsbeløp på 10,9 mill. kr, fordi man overførte forpliktelser som Forsvarsbygg ellers ville hatt, til den nye kjøperen. Det er slik man har kommet fram til beløpet.

Når det gjelder spørsmålet om takstmannen, Verditakst, er enig i at disse brannvernforpliktelsene og de andre forpliktelsene ikke var tatt inn i taksten, så oppgav jeg et brev fra Verditakst og et brev fra Forsvarsbygg i sted, med datoene 4. mai og 6. mai. Jeg ser gjerne at Forsvarsbygg siterer det som er Forsvarsbyggs tolkning av taksten, og Verditaksts bekreftelse på det.

Frode Sjursen: Vårt brev eller notat av 4. mai sier bare i korte trekk at brannteknisk tilstand representerte en mangel ved taksten, dessuten at manglene på tekniske anlegg ikke var inkludert i taksten, og at taksten videre ser bort fra LILAS-avtalen som en heftelse. Verditakst har i brev av 6. mai sagt at dette er i samsvar med deres oppfatning av taksten. Så understreker vi jo selvfølgelig at de ikke har gjennomført taksering av de enkelte beløps størrelse.

Martin Engeset (H): OK. Når Stortinget, ikke minst i sine årlige budsjettbehandlinger, har hatt et relativt høyt ambisjonsnivå i forhold til avhending av tidligere forsvareieendommer, har det vel dels vært for å skaffe Forsvaret inntekter, men også for å kvitte seg med noen brysomme driftsutgifter. Så mitt spørsmål er: Hva har staten spart i årlige driftsutgifter siden salget i 2002? Og hva vil den spare i årene fremover ved at en ikke lenger sitter med ansvaret for denne eiendommen?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Forsvarsbyggs vurderinger knyttet til de kostnader de har ved å forvalte og ikke minst forsøke å selge en eiendom der flere mennesker i året er involvert, er at driftsutgiftene knyttet til dette prosjektet ville beløpt seg til mellom 5 og 6 mill. kr i året for Forsvarsbygg. Men jeg ber om at Forsvarsbygg redegjør nærmere for detaljene, hvis det er behov for det. Det er de opplysningene vi har mottatt fra Forsvarsbygg, så det holder kanskje med en bekreftelse.

Frode Sjursen: Ja, jeg kan bekrefte summene statsråden nevnte.

André Oktay Dahl (H): Bare et kort spørsmål om forholdet til Farsund kommune.

Ordføreren, Margit Brøvig, sa i april i år at kommunen ble forbigått. Synes statsråden at det er noen grunn til å forutsette at kommunen skulle kjenne til den prosessen som var mellom Forsvarsbygg og aktørene bak Lista Flypark?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Dette er en prosess som har gått over veldig mange år, og det har vært holdt en stor konferanse i forbindelse med utlysningen og for å forsøke å få interessenter til tomten. Som jeg nevnte i sted, var det næringssjefen i kommunen som faktisk formidlet kontakten fra kjøper og inn til Forsvarsbygg. Vi har også klare uttalelser fra tidligere ordfører Ove Rullestad, som

har uttalt at han var svært godt fornøyd med at man nå hadde fått nye private aktører inn på banen, og at verken kommunen eller Forsvaret hadde kompetanse eller mulighet til å drive næringsutvikling. Det jeg konstaterer, er at andre synspunkter kommer fra den nye ordføreren, etter at det har vært et skifte av ledelse i kommunen.

Oppsummeringsvis vil jeg si det som også Riksrevisjonen har pekt på, at det faktisk at det ble gitt en forkjøpsrett på 25 mill. kr til én aktør, der kommunen også var medeier, kan ha medvirket til at det var vanskelig å få inn andre interessenter på banen. Uansett hvilke næringsutviklingstanker de ville hatt, så ville en annen kunne ha fanget dem opp og benyttet seg av forkjøpsretten. Det andre poenget er at Farsund kommune selv i et brev fra mars – tror jeg det var – 2002 sa at de ville komme tilbake og konkretisere sine tilbud og sine interesser, uten at det skjedde. Men jeg vil også legge til at det er min oppfatning at Forsvarsbygg også burde vært mer proaktiv som selger i forhold til kommunen.

Martin Engeset (H): Da har ikke vi flere spørsmål.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Da går vi videre til Fremskrittspartiet – vær så god!

Henrik Rød (FrP): Takk for det, leder.

Et par spørsmål fra vår side. Når det gjelder rutinene som man har for å vurdere en takst, som man sier, er de litt uklare for meg. Man mottar altså en takst som forteller at det er en verdi på 200 mill. kr. Så får man en takst på 65 mill. kr, så kommer det en på 11 mill. kr, og så ender det til slutt slik at man sitter med en negativ verdi for denne eiendommen. Hvilke rutiner foreligger dersom man mottar takster som spriker så vidt kraftig som de gjør i disse tilfellene?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Det som har skjedd i dette tilfellet, er jo at takstene har blitt lavere og lavere etter hvert som man har fått et mer realistisk syn på hvilken næringsutvikling som det var mulig å få til i denne regionen. Slik sett er nok taksten på 11 mill. kr den mest realistiske, og den taksten tok som kjent ikke høyde for de forpliktelser som Forsvarsbygg hadde på infrastruktursiden, og som nå blir overført til kjøper. Men det som er en klar forutsetning, og som her ikke ble fulgt, er at når man gir så store fradrag og kompensasjonsbeløp i forhold til taksten på 11 mill. kr som her er gjort, skal det tas en ny takst, slik at ingen er i tvil om at disse fradragene også er dokumentert på skikkelig vis. Da hadde vi sluppet her i detalj å forklare hvordan salgsbeløpet og kompensasjonen framkom, for da hadde det vært reflektert i taksten. Her hadde Forsvarsbygg spart mye tid ved å ta en ny takst etter at man hadde forhandlet fram kompensasjonsbeløpet.

Henrik Rød (FrP): Det er i orden alt det. Men det var jo ikke det som var mitt spørsmål.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Nei, men jeg kommer til det, hvis jeg kan få en setning til.

På bakgrunn av denne saken, som Forsvarsbygg selv tok initiativ til en intern gransking av, har Forsvarsbygg endret sine rutiner kraftig og lagt fram et 18 punkts program som helt klart slår fast at man skulle fulgt andre rutiner, og at man vil følge andre rutiner for fremtiden. Jeg kan også gjerne la Forsvarsbygg få utdype det.

Henrik Rød (FrP): Mitt spørsmål er veldig enkelt. Når man sitter med to takster på samme område som spriker så kraftig som de gjør her, vil det være naturlig at det er noen rutiner som trer i kraft for å gjennomføre en ny vurdering.

Frode Sjørus: Jeg tror det er viktig at vi her har klart for oss at det foreligger én takst for Lista flystasjon, og det er verditakst av 7. juni 2002. Den fra 1999 er en meglervurdering. Begge to fra 1999 ved Stray er meglervurderinger basert på et ferdig utviklet konsept hvor Lista skulle være en hub ute i Europa, og hvor den tekniske tilstanden var ferdig utviklet. Så det foreligger én takst. Det foreligger også meglervurderinger, ut fra et scenario som ikke kom til utførelse. Men Tiltnes kan utdype videre.

Sverre Tiltnes: Rutinene er det veldig fort å redegjøre for – jeg skal komme til dem – men vi snakker her om en eiendom som fremstår som ...

Henrik Rød (FrP): Jeg skjønner alt det, men vær så snill og svar kort på mitt spørsmål.

Sverre Tiltnes: Vi har tre måter å løse denne type eiendomssalg på. Den ene er hvis det er stor usikkerhet. Ved dette salget valgte vi den modellen at hvis eiendommen øker i verdi de nærmeste ti år, skal vi ha 50 pst. hvis den videreselges. Hvis det er veldig forutsigbart hvordan eiendommen skal utvikle seg, vil vi normalt avtalefeste at vi skal ha en andel av en tenkt utvikling – det brukte vi på Løren-modellen – eller vi prøver å predikere hva slags utvikling som er sannsynlig, og regne risiko og kostnader i tid ned. På den måten solgte vi Helgelandsmoen og Steinkjersannan. Da tok vi ut utviklingsverdien, og så var vi ferdige. Ved Lista-salget tok man eiendommen slik som den fremstod i 2002, og så har vi denne 50 pst.-klausulen for å henge med i forhold til utviklingspotensialet.

Når det gjelder rutinene, er takster ved salg veiledende. Vi skal innhente takster på den måten som statsråden har redegjort for, og det er en veiledning som vi støtter oss til i forhandlinger i åpent salg. Ved direktesalg er taksten førende, da er den prisdannende.

Henrik Rød (FrP): Når det gjelder disse forpliktelsene som det snakkes om her, og som det ble redegjort for tidligere, hvilken juridisk forpliktelse har kjøper til å gjennomføre de tingene som det er gjort fratrekk for? Er det slik at Forsvaret nå, etter at dette er avhendet, har noen interesse av at disse tingene faktisk blir gjort?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Her ligger det tinglyst i kjøpskontrakten at forpliktelsene går over til kjøper.

Det er jo også grunnen til at Forsvarsbygg har betalt et kompensasjonsbeløp for å komme unna, slippe unna med forpliktelser som de ellers ville hatt. Det har også vært brevskrivning med kjøper om noen av disse områdene, der kjøper bekrefter Forsvarsbyggs forståelse. Det gjaldt særlig på dreneringsområdet.

Henrik Rød (FrP): Hvis det kun er de forpliktelsene det ble redegjort for i stad, er jo det helt normale ting som alle som driver innenfor eiendom, er kjent med. Man må ha brannsikring. Man må følge forskriftene på de ulike områdene. Alle disse tingene er det jo ikke noe ekstraordinært ved. Som saksordføreren var inne på i stad: Her sitter vi altså med et område på 5 000 dekar og 30 000 m² eiendomsmasse. Så kommer man, med disse helt normale forpliktelsene som alle som er eiendomsbesittere i Norge, har, like fullt ut med en negativ verdi på de nivåene vi snakker om. Det er et eller annet her som er veldig vanskelig å forstå.

Det som er interessant i denne forbindelse, er det som statsråden nettopp sa, at det å komme ut med en negativ verdi på denne måten ikke er uvanlig. Da er mitt spørsmål veldig enkelt: Foreligger det andre eiendommer som man ser for seg å avhende mot å utbetale et kontantbeløp? I så fall tror jeg man burde utarbeide en liste over dette, for det ville vekke en rimelig stor allmenn interesse.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Det jeg sa i sted, var at når det gjelder en tomt som har vært tatt i bruk som flyplass, ligger det der helt andre infrastrukturforutsetninger enn det som man må ha for å kunne ta den i bruk til sivile formål. Jeg sa også at salg av flyplasser f.eks. i Sverige har vist noe av det samme. Der er det vel – på en liste jeg har fått av Forsvarsbygg – nevnt Söderhamn og Karlsborg, der man også i salgsprisen har nullverdi eller tilnærmet nullverdi fordi man anser at det ligger infrastrukturkostnader der. Men det vil jeg be Forsvarsbygg om å utdype.

Men i dette tilfellet er situasjonen den at Stortinget forutsatte at eiendommen hadde negativ verdi. Det var derfor Stortinget satte av inntil 50 mill. kr for å utvikle og avhende denne eiendommen, og av dem er det, så vidt jeg husker, 41 mill. kr som nå er brukt. En flyplass kan ikke uten videre tas i bruk, fordi det stilles helt andre både brannvernkrav og andre krav for å kunne ta den i sivil bruk. Derfor har også Forsvarsbygg innsett at de har infrastrukturforpliktelser som de enten måtte utføre selv, til en kostnad, eller få den nye kjøperen til å utføre. Det er bakgrunnen for at denne tomten hadde en negativ verdi.

Her vil jeg også trekke fram den eksterne kvalitets-sikreren, advokatfirmaet Steensrup Stordrange, som jeg også har sitert i mitt brev til komiteen, så vidt jeg husker av 22. november, der Steensrup Stordrange slår fast at denne tomten etter all sannsynlighet har negativ verdi. Det står:

«Vår gjennomgang har ikke avdekket at det foreligger konkrete holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlag i henhold til Kjøpekontrakten.»

Det er altså eksterne kvalitetssikrers vurdering av det forholdet.

Frode Sjørus: Jeg vil også henlede komiteens oppmerksomhet på at Stortinget selv i St.prp. nr. 45 for 2000-2001 om Forsvarets omstilling har gjort en samlet vurdering av avhendinger av forsvarseiendommer, hva det kan innbringe av inntekter. Samlet sett skal dette gå i null, har Stortinget forutsatt. Til nå ligger vi 1 milliard kr i pluss. Stortinget har selv forutsatt at det finnes eiendommer i vår portefølje som vil ha negativ verdi.

Erfaringer fra denne prosessen får vise om det er klokere av Forsvarsbygg at vi utfører de arbeidene selv før vi avhender den, eller at vi sender med en såkalt finansiell matpakke, som det heter når man ber kjøperen utføre dem.

Tiltnes, har du noe å tilføye?

Sverre Tiltnes: Jeg forstod at spørsmålet gjaldt veldig konkret Lista. Som sagt, dette med brann og tekniske installasjoner var mangler i forhold til taksten, og kompensasjonsbeløpet er 11 mill. kr. Rå eiendom er satt til null, hvis man trakk for manglene, som ikke er taksert, jeg gjentar det. Men det som ble forhandlet frem, var 7,5 mill. kr og 3,5 mill. kr, altså 11 mill. kr.

Det er en ekstraordinær heftelse knyttet til LILAS som kjøper var villig til å ta på seg og følge opp LILAS-avtalen, som ble inngått i 1996. Den siste saken er en verdiøkende sak, med en heftelse som vi påførte eiendommen, som vi kan følge opp ved at hvis man ønsker å bruke eiendommen på en annen måte enn det som ligger i føringer på å etablere næringspark, vil vi i verste fall kunne heve avtalen og kreve ting tilbake. Men vi har ikke noe inntrykk av at Lista Flypark har noen annen intensjon med eiendommen enn å utvikle den i tråd med avtalen. Det er for å oppfylle St.prp. nr. 50 om å legge til rette for næringsutvikling, og der er det gitt rammer og rom for å etablere næringspark i tråd med kommunedelplanen.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Hvis jeg kan få legge til i forhold til dette med markedspris og om det å faktisk avhende med – hva var det det ble kalt – finansiell matpakke, om det er å fravike markedspris eller ikke, vil jeg bare presisere at heller ikke Riksrevisjonen har fastslått at man ikke har fått markedspris. Men de kritiserer mangelen på dokumentasjon. Der er jeg helt enig med Riksrevisjonen. Man burde ha tatt en ny takst der den finansielle matpakken eller de kompensasjonsbeløpene som man var blitt enige om, framkom i taksten.

Møtelederen: Kjell Engebretsen til et oppklarings-spørsmål, vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Jeg forstår at det er betydelig forskjell mellom vurdering og takst, naturligvis. Jeg går derfor ut fra at dere bruker de begrepene meget presist.

I et brev fra Forsvarsbygg datert 19. november 2004 opererer man med Stray-takstene, takstene ble avgitt,

samlet verditakst osv. Det er litt forvirrende om man nå plutselig kaller dette noe annet.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg er helt enig med saksordfører i at man bør være presis når det gjelder disse forholdene.

I forhold til det spørsmål som ble stilt i den sammenheng, var hovedpoenget at taksten på 11 mill. kr var den siste taksten og den gjeldende taksten.

M a r t i n E n g e s e t overtok her som møteleder.

Møtelederen: Da har jeg midlertidig overtatt ledelsen av møtet igjen.

Neste på lista er utspørter fra Sosialistisk Venstreparti, og det er Ågot Valle – vær så god.

Ågot Valle (SV): Jeg er opptatt av de prosessene som har vært. Jeg går ut fra at alle er enig i at det er utrolig viktig at de har vært ryddige.

Vi har her en intern revisjonsrapport, som jeg forstår er utarbeidet av Forsvarsbygg, om salget av Lista flystasjon. Den avdekker en rekke forhold som på mange måter svarer med det Riksrevisjonen kommer til.

Ble det gjort en intern juridisk gjennomgang av denne rapporten i Forsvarsbygg? Hvis så er tilfellet, hva ble det da konkludert med?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Her gir jeg ordet videre til Forsvarsbygg, siden det er interne prosesser.

Frode Sjørusen: Svaret er nei. Det er ikke gjort en intern juridisk betenkning på internrevisjonsrapporten, senest sjekket med sjef for juridisk avdeling onsdag i forrige uke.

Ågot Valle (SV): Så den ble ikke sendt til juridisk avdeling i Forsvarsbygg?

Frode Sjørusen: Jo, den er sendt dit. Juridisk avdeling i Forsvarsbygg bistod administrasjonen i å lage samlerapporten. Juridisk avdeling har hatt både internrevisjonsrapporten og rapporten fra Steensrup Stordrange som underlag for å hjelpe daværende administrerende i å lage samlerapporten, men ingen selvstendig juridisk betenkning av internrapporten.

Ågot Valle (SV): Juridisk avdeling i Forsvarsbygg har gått igjennom rapporten. Hva var deres mening om rapporten?

Frode Sjørusen: De har ikke hatt noen mening om rapporten.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Hvis jeg kan få lov – for det første vil jeg gi honnør, til tross for rotet, for at man i alle fall satte i gang en internrevisjon da dette ble heftig omtalt i media. I tillegg til internrevisjon satte man i gang en ekstern juridisk gjennomgang.

Ågot Valle (SV): Vi skal komme tilbake til den.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Ja, men hvis jeg bare kan få en avsluttende setning: Forsvarsbygg sammenfattet all sin interne kompetanse og alle sine vurderinger i det som var sluttrapporten til Forsvarsbygg. Det var jo Forsvarsbyggs offisielle synspunkt og dokument, som bygger på de andre rapportene og det andre arbeidet som har vært foretatt internt i Forsvarsbygg. Det er hovedrapporten av 15. august 2004.

Ågot Valle (SV): Så ble altså denne interne revisjonsrapporten, som jo er ganske kritisk, må jeg si, når jeg leser den – jeg går ut fra at Forsvarsbygg holder seg med kompetente folk som kan skrive skikkelige rapporter, og at det går an å ha tiltro til dem – sendt til ekstern kvalitetssikring. Hvem var det som bestilte denne eksterne kvalitetssikringa? Jeg ser nemlig at den er stilt tilbake til Skifte Eiendom, ikke til Forsvarsbygg, men til Skifte Eiendom.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Skifte Eiendom er jo en avdeling i Forsvarsbygg, så det overlater jeg til Forsvarsbygg.

Frode Sjørusen: Internrevisjonen leverte rapporten til administrerende direktør, som igjen gav den videre til Skifte. Men Skifte har ikke sendt den internrevisjonsrapporten videre til Steensrup Stordrange. Steensrup Stordrange fikk et helt separat, uavhengig oppdrag.

Ågot Valle (SV): Det var ikke det jeg spurte om. Hvem var det som bestilte den eksterne kvalitetssikringsrapporten? Det var det jeg spurte om. Var det Skifte Eiendom, eller var det direktøren i Forsvarsbygg?

Frode Sjørusen: Det var daværende direktør i Skifte Eiendom.

Ågot Valle (SV): Det var Skifte Eiendom.
Er det så at Skifte Eiendom har en rammeavtale med dette advokatfirmaet?

Frode Sjørusen: Det er korrekt.

Ågot Valle (SV): Det er korrekt.
Er det da mulig å si at dette er en uavhengig rapport, og å se på den som uavhengig i en fase som jo må være ryddig? Burde ikke da denne rapporten ha vært bestilt av direktøren i Forsvarsbygg? Og burde ikke helt andre miljøer som man ikke hadde noen avtale med på forhånd, ha vært brukt?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Der vil jeg bare kort svare at når det gjelder å ha rammeavtale med eksterne kvalitetssikrere, så har vi det i stor grad i Forsvaret. Vi har jo ekstern kvalitetssikring av hvert eneste investeringsprosjekt vi har. Og vi har selvfølgelig rammeavtale med noen større firmaer som kan utføre ekstern kvalitetssikring. Så det er sånn sett normalt. Jeg vil i hvert fall ikke

antydde noe om at rapporten ikke er gjennomført på en faglig forsvarlig måte. Men om det burde ha vært direktøren eller avdelingslederen som sendte oppdraget, det ...

Frode Sjørus: Jeg konstaterer jo bare i ettertid at det var sjefen for Skifte Eiendom som selv tok initiativ til internrevisjonsrapporten, og som på basis av den, bl.a. disse EØS-tilnærmingene som internrevisjonen ikke hadde kompetanse på, ønsket en ekstern vurdering av bl.a. det, men også av en rekke markedsforhold. Så sett fra mitt ståsted i ettertid er det prisverdig at Tiltnes tok initiativ til det. Skal vi lære noe av prosessen, hvis vi kommer ut for noe sånt igjen – måtte Vårherre forby det – kan man jo se hvem det er som skal bestille hvilke betenkninger.

Ågot Valle (SV): Det er bra. Men grunnen til at jeg spør, er jo at det er et visst samsvar mellom internrevisjonsrapporten og Riksrevisjonens rapport, slik jeg leser dem, og forskjellen er jo i forhold til denne eksterne kvalitetssikringsrapporten.

I brev av 22. november til komiteen henviser statsråden både til den interne og til den eksterne rapporten. Med andre ord: Statsråden må ha visst om den interne revisjonsrapporten. Visste hun også om innholdet i den da hun forsikret komiteen om at salget måtte være innenfor de fullmaktene Stortinget har gitt for avhending av eiendommen?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Ja da, selvsagt visste jeg om den interne rapporten, men som ansvarlig departement for Forsvarsbygg forholder jeg meg selvfølgelig først og fremst til det som er ledelsens uttrykte syn, og som av etatssjefen er formidlet til oss. Det er da Forsvarsbyggs egen rapport, basert på alle de andre rapportene. Det er da ledelsens syn kommunisert til Forsvarsdepartementet.

Ågot Valle (SV): Dere har nå sagt at dere har ryddet opp, at dere tar lærdom av det som har skjedd, og har en tiltaksplan for å sikre at ikke det samme skal skje på nytt, slik jeg har forstått det, og det er jo bra.

Den interne revisjonsrapporten, jeg leste den ganske nøye, konkluderer med 20 tiltak som kan gjøre det ryddigere i framtida. Hvilke av disse tiltaka er fulgt opp? Er det noen av dem som ikke er fulgt opp? Og i tilfelle: Hva er begrunnelsen for det?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Da vil jeg bare si at i Forsvarsbyggs offisielle oppsummerings- og tiltaksrapport er det skissert 18 tiltak. Jeg tror jeg vil overlate til Forsvarsbygg å si om det da er to tiltak fra internrapporten som ikke er fulgt opp i de 18, eller om de er slått sammen innenfor de 18. Det overlater jeg til Forsvarsbygg å konkretisere.

Frode Sjørus: Som direkte svar kan jeg si at seks av de forslagene er tatt inn i den 18 punkts tiltaksplanen som styret har behandlet. Så har man tatt forslag fra Steenstrup Stordrange og administrasjonen selv inn i den 18 punkts

planen, som senest var oppe til statusbehandling i styret sist mandag.

Sverre Tiltnes: Vi har ikke sett bort fra de øvrige forslagene, men vi har tatt det inn som et bidrag for å utrede de ytterligere 18 punktene. Men det er seks av forslagene som er tatt ordrett inn fra internrevisjonen. Men det har jo vært to uavhengige granskinger, vurderinger, pluss administrasjonens egen gjennomgang av dette, som ender opp i disse 18 punktene.

Jeg har lyst til å legge til at styret for en uke siden hadde en gjennomgang av handlingsplanen og kvitterte ut at her er tingene, så langt det er mulig, gjennomført, og man har en kontinuerlig forbedring på dette med opplæring og kvalitetssikring, osv. Handlingsplanen er gjennomført.

Ågot Valle (SV): Så neste gang Skifte gjennomfører salg, skal alt være på plass? Det vil ikke bli noe rot seinede?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg setter i hvert fall pris på at Forsvarsbygg her har gjennomgått sine rutiner og skjerpet dem kraftig. Men vi vet jo alle at det å ha rutiner og det å følge dem, er to forskjellige ting. Jeg forutsetter imidlertid selvfølgelig at man, med det trykket som har vært, ikke minst med denne saken som et case, også følger de nye rutinene.

Ågot Valle (SV): OK. Da har ikke jeg flere spørsmål.

Å g o t V a l l e overtok her igjen som møteleder.

Møtelederen: Jeg gir ordet til Modulf Aukan.

Modulf Aukan (KrF): Det har vore selt mange forsvarsanlegg i tida som ligg bak oss. Er det fleire anlegg som har komme ut med negativ verdi? Kan ein seia noko om det?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Det jeg vil si her, er at da St.prp. nr. 45 for 2000-2001 ble fremmet av forrige regjering, lå det inne en økonomiforutsetning om at man faktisk ikke ville ha nettogevinst av salg av Forsvarets eiendommer i det hele tatt – det skulle altså gå i null. Grunnen til at den forutsetningen var lagt inn, var at noen eiendommer vil man kunne tjene betydelig på, for andre eiendommer er det så store oppryddingsforpliktelser at de har negativ verdi. Jeg kan nevne som eksempel skytefelt. Jeg tror vi har noen nedlagte skytefelt som mange ville betakket seg for å få gratis, fordi de har betydelig negativ verdi. Så forrige regjeringens vurdering var altså at summa summarum – når man la tomtene med negativ verdi og tomtene med positiv verdi oppå hverandre – endte det i null. Jeg håper at vi klarer å komme ut litt mer positivt enn det. Vi har tatt ut en nettogevinst på 1 milliard kr, så vidt jeg husker, av det salget som har vært hittil, men da skal vi også være klar over at da har vi selvfølgelig solgt de mest lettsolgte tomtene først, fordi vi har vært avhengige av å selge for å kunne finansiere omstillingen i Forsvaret. Det be-

tyr nok at en del av de tomtene som ligger igjen, er det knyttet større forpliktelser til, og det betyr nok at en del av de tomtene kan vise seg å ha null eller negativ verdi.

Modulf Aukan (KrF): Kan du oppsummert seia kva ein har lært av prosessen?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Slik jeg leser Forsvarsbyggs oppsummerings- og tiltaksrapport, og slik jeg leser Forsvarsbyggs styrebehandling av denne saken, er det i hvert fall helt krystallklart at man skal lyse ut tomtar som skal selges. Det er ikke tilstrekkelig, som Riksrevisjonen påpeker her, at man antar at det har vært kjent i markedet at dette skulle selges. Man må også ha det formelle på plass, at man faktisk lyser det ut. Det andre er at hvis man velger direkte salg, etter takst, må det være en takst som omfatter alle de forhold som inngår i salget, altså at også fradrag og kompensasjonsbeløp reflekteres i taksten, og at man om nødvendig tar en ny takst for å få det fram. Så jeg tror den viktigste lærdommen av denne saken for Forsvarsbygg er det som går på formalia, på dokumentasjon, og jeg oppfatter også at de 18 tiltakspunktene til Forsvarsbyggs ledelse nettopp er ment å ivareta det.

Modulf Aukan (KrF): Takk, da har ikkje eg meir.

Møtelederen: Da vil jeg gi ordet til saksordføreren, som jeg skjønner har noen oppfølgingsspørsmål. Det skal han få.

Kjell Engebretsen (A): Jeg synes det har vært veldig oppklarende, så jeg takker statsråden og hennes følge for det. Den faktiske markedssituasjonen osv. har jo ikke vi noen forutsetning for å gå inn i. Det som er av interesse for oss, er prosessene, det er sporbarheten, det er dokumentasjonen, det er at det ikke skjer forskjellsbehandling når man avhender statlig eiendom, at kommunene har den rollen de skal ha i slike sammenhenger, osv. Men det var en ting som ble sagt her: Man har all grunn til å tro at Lista Flypark AS virkelig er i gang med å skape næringsvirksomhet, og at det er positivt, og at ting fungerer utmerket. Nå skal vi senere gå litt igjennom hva denne næringsutviklingen så langt har vært – det får vi se. Men nå tilbyr Lista Flypark AS staten å kjøpe tilbake Lista, for 18 mill. kr. De fikk området og 10,9 mill. kr – jeg vet ikke om de har brukt alle de 10,9 mill. kr til å gjøre det de skal – men nå tilbyr de staten å kjøpe det tilbake for 18 mill. kr. Det må bety at det har skjedd en betydelig verdiøkning i området i forhold til da de kjøpte det. Hva er den faktiske situasjonen her?

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg tror jeg vil svare såpass tydelig at det må det ikke bety. Vi takket høflig nei til tilbudet. Det er ingen interesse i Forsvaret for å kjøpe tilbake til den prisen, ei heller til den prisen vi solgte for.

Kjell Engebretsen (A): Dels så skjønner jeg det, jeg tror ikke statsråden driver og selger og kjøper eiendom-

mer! Men mitt spørsmål går på det at de faktisk ønsker å selge tilbake til staten – det ble presentert som at dette selskapet er i gang med å skape næringsvirksomhet, og at ting fungerer, og så sier de nå: Vi vil selge tilbake til staten for 18 mill. kr. Glem beløpet – de vil selge!

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg tror vi skal være litt varsomme med å spekulere i årsakene til at kjøperen ønsker å selge. Det er jo en mulighet, nemlig at det er krevende å få til næringsutvikling i det området. Lista ligger, så vidt jeg vet, som flyplassalternativ midt mellom Kjevik og Sola og har slik sett kanskje ikke det helt store vekstpotensialet på den siden. Det var vel det som gjorde at taksten, eller verdianslaget, på 200 mill. kr viste seg å være betydelig overoptimistisk. Så vidt jeg vet, er det også næringsområder i nærheten som faktisk er nærmere kommunesenteret enn det dette området er. Så min oppfatning er, på bakgrunn av de fakta vi er presentert for, at det nok er et krevende område å lage næringsutvikling i. Det var vel det som viste seg da det ble såpass få interessenter som meldte seg, og det kan jo tenkes at de som faktisk har kjøpt området, ser at dette kan bli mer krevende enn man tenkte seg. Det er i hvert fall en mulighet. Men derfor må jeg også legge til at jeg er tilfreds med at Forsvarsbygg for framtiden i hvert fall slipper å ta ansvar for både infrastrukturkostnader og andre kostnader på dette området. Det som oppgis som grunn fra eier, er at det er medieomtalen og negativ oppmerksomhet rundt virksomheten som gjør at de ønsker å trekke seg ut. Slik sett kan vi jo håpe på at man, når denne saken er ferdig i Stortinget, i hvert fall har en mulighet til å ta fatt på arbeidet uten den begrunnelsen hengende.

Frode Sjørusen: I tillegg tror jeg nok at det ikke er så veldig mange som vil investere veldig mye i flyplassen før opsjonen til Lista Lufthavn AS går ut 1. juni 2006. De har en opsjon på indrefiletten på flyplassen på 10 mill. kr, og enhver som investerer over 10 mill. kr, kan si adjø til det overskytende. Den avtalen ligger nok også som en demper på full næringsutvikling. Jeg tror nok vi vil oppleve at når den går ut, kan det ta fart igjen.

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg vil gjerne også presisere at noe av det som Riksrevisjonen selv trekker fram, er at den opsjonen på å kjøpe til 25 mill. kr fra 1996 til 2006 antakeligvis har dempet interessen fra andre til å investere i området.

Møtelederen: Da er det ingen flere spørsmål, og dere har muligheten til å sammenfatte saken dersom dere ønsker det.

Vær så god!

Statsråd Kristin Krohn Devold: Jeg kunne avslutningsvis tenke meg å si noe som jeg så Forsvarsbygg hadde uttalt til en avis: Dette har ikke vært et av våre stolteste øyeblikk. Jeg tror på bakgrunn av den kritikken som har vært tydelig her, både fra Forsvarsdepartementet og fra Riksrevisjonen, knyttet til formalia og dokumentasjon, at

det ikke ble lyst ut, og at man heller ikke tok ny takst og fikk fram kompensasjonsbeløp og fradrag, har vært uheldig. Det er det ingen tvil om. Samtidig er det mitt håp at man nå etter hvert kan få ro om saken, at det kan skje en positiv næringsutvikling i området, og at også kommunen vil være en positiv støttespiller i den sammenheng.

Jeg vil avslutte med å trekke fram de 18 punktene til Forsvarsbygg og si at Forsvarsbygg selv erkjente våren 2004 at dette var blitt en uheldig sak. Det var Forsvarsbyggs initiativ både til egen revisjonsgjennomgang, ekstern kvalitetssikring og egen oppsummerings- og tiltaksrapport som gjorde at denne saken også har blitt såpass godt dokumentert. Forsvarsbygg har også selvfølgelig hatt en tett dialog med Riksrevisjonen i Riksrevisjonens viktige avdeckingsarbeid.

Det jeg håper kommer ut av denne saken, er at vi får en helt annen vektlegging av formell dokumentasjon og formalia i tiden framover, og jeg ser sånn sett positivt på de tiltakene som Forsvarsbygg har oppsummert.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Takk for bidrag som forhåpentligvis kan gjøre at vi kan levere en bra innstilling til Stortinget.

Da tar vi pause i 20 minutter.

Høringen ble avbrutt kl. 9.11.

Høringen ble gjenopptatt kl. 9.30

Høring med Farsund kommune, med ordfører Margit Brøvig, rådmann Geir Røkkum og kommuneplanlegger Johan Martin Mathiasen

Møtelederen: Da har jeg gleden av å ønske Farsund kommune velkommen til denne høringen, og jeg gir ordet til dere, så får dere selv disponere tiden i forhold til dem som skal snakke. Dere har 10 minutter til å belyse denne saken for oss. Vær så god!

Margit Brøvig: Ja takk, komiteleder. Vi har et ferdig skrevet innlegg, som kontrollkomiteen og pressen kan få av oss etterpå. Det kan kanskje ta litt mer enn 10 minutter, men vi synes det er veldig viktig for oss å få fremstilt saken, så vi håper vi kan få lov til ...

Møtelederen: Det er helt i orden.

Margit Brøvig: Takk. Farsund kommune vil takke for invitasjonen til å delta på høringen om Lista flystasjon og for på denne måten å kunne belyse kommunens erfaringer omkring Forsvarets håndtering av flystasjonssaken.

Kommunen har tidligere, på eget initiativ, kommet med innspill til behandlingen i kontroll- og konstitusjonskomiteen og Riksrevisjonen.

Først om bakgrunnen. Saken var gjenstand for et sterkt lokalt engasjement og omfattende behandling på Stortinget på midten av 1990-tallet. Farsund kommune var repre-

sentert i både arbeids- og referansegruppe nedsatt av Forsvarets overkommando og daværende Forsvarets bygningstjeneste. Sentralt i dette arbeidet var hvordan en kunne sikre dette enorme området for sivil etterbruk. Resultatet av arbeidet er dokumentert i «Rapport Lista flystasjon i hht FDs iverksettelsesdirektiv av 10. juni 1994».

I rapporten er det bl.a. avdekket behov for miljøopp-rydding på 41,4 mill. kr av forurenset grunn, avfallsfyllinger med en utstrekning på 12 500 m² i 2,5 meters dybde og behov for en omfattende opprusting av dreneringsanlegget til 18 mill. kr, begge tall er i 1994-kroner.

Rapporten inneholdt fire forskjellige modeller, alternativer, for avvikling av Lista flystasjon. Dette utgjorde grunnlagsmaterialet for Stortingets behandling av saken.

Så om Stortingets vedtak. Stortinget vedtok å følge alternativ 4, det såkalte utviklingsalternativet for Lista flystasjon, som skulle gi staten en reell innsparing på 108 mill. kr i forhold til daværende driftsnivå, i 1994. Vedtaket innebar at staten v/Forsvaret forpliktet seg til, i inntil 10 år, å oppruste og vedlikeholde området med tilhørende infrastruktur med tanke på sivil etterbruk/næringsutvikling. Arbeidet skulle koste ca. 50 mill. kr. Utviklingsalternativet ble valgt fordi dette ville gi en samfunnsøkonomisk gevinst. Mer konkret gikk dette ut på

1. å sikre, eventuelt rive den delen av bygningsmassen som ikke kan brukes til næringsvirksomhet. Resterende bygningsmasse skulle vedlikeholdes med tanke på etterfølgende næringsvirksomhet.
2. opprusting og oppgradering av dreneringsanleggene. Forsvaret er forpliktet til å transportere dreneringsvann og sigevann over eiendommen. Kostnadene forbundet med en oppgradering av anlegget beløp seg til 18 mill. kr i 1994 – St.prp. nr. 50 for 1994-1995, side 12. Det siteres fra proposisjonen: «Dersom anlegget ikke vert halde vedlike, vil Lista flystasjon etter kort tid bli liggjande under overflatevatn, noko som ikkje er ynskjeleg i høve til dei verdiane det her er tale om. Departementet vil understreke at kostnaden vil kome uavhengig av vidare drift.»
3. kartlegging av de gamle oljedeponiene på området og kostnader forbundet med opprydding av disse, og det er, som tidligere nevnt, kostnader på 41,4 mill. kr. Stortinget la opp til at avhending skulle skje i nært samarbeid med kommunen. Det vises til Innst. S. nr. 141 for 1993-1994, side 11, vedtakets pkt. IX, som bl.a. lyder:

«Kongen gis fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger har bruk for, til kommuner i forbindelse med utnyttelse av etablisementene til næringsutvikling.»

Og videre heter det i samme punkt:

«Overdragelsen kan skje vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig.»

Dette ble også fulgt opp med brev datert 23. mars 1994 fra statsråd Kosmo til Farsund kommune, der også betydningen av et nært samarbeid med kommunen ble understreket.

Så om generelle erfaringer, først 1999-forhandlingene. Allerede tidlig i omstillingsperioden, i forbindelse med

Farsund kommunes første forhandlinger om overtakelse av flystasjonsområdet, signaliserte kommunen sin misnøye med Forsvarets håndtering av flystasjonssaken. Dette går særlig frem av brev datert 9. april 1999 fra Farsund kommune til Forsvarets bygningstjeneste Sør- og Vestlandet, FBTSV, og notat datert 9. juni 1999 fra Farsund kommune presentert for Forsvarsdepartementet i møte 10. juni.

Av ovennevnte brev datert 9. april 1999 går det frem at kommunen ikke fikk utlevert nødvendig dokumentasjon rundt vesentlige forhold som berører takstgrunnlaget, eksempelvis forpliktelsene knyttet til dreneringssystemet, ledningskart over eksisterende infrastruktur, kostnadsoppgave for opprydding av oljedeponiene basert på miljømyndighetenes krav og forpliktelser knyttet til inngåtte leieavtaler. Det konstateres for øvrig at partene ikke kom i mål med forhandlingene.

I ovennevnte notat av 9. juni 1999 til møte i Forsvarsdepartementet uttrykker Farsund kommune sin misnøye med forholdet til FBTSV slik det har utviklet seg:

«Slik utviklingen har vært etter nedleggelsesvedtaket og etter invitasjonen fra statsråd Kosmo, føler Farsund kommune at hele utviklingsprosjektet langsomt og sikkert har dreid vekk fra lokal medvirkning. Slik situasjonen er blitt, utføres næringsutviklingsprosjektet av forvaltningsorganisasjonen FBTSV.

Dette mener Farsund kommune er feil strategi. Uten tett samarbeid med lokalsamfunnet, Farsund kommune og LILAS blir lokalsamfunnets interesser oversett.

Farsund kommune ønsker i fremtiden at næringsutviklingsarbeidet på tidligere Lista Flystasjon utføres av Farsund kommune og LILAS. FBTSV utfører de oppgaver som er FBTSV primæroppgaver – forvaltning/vedlikehold av eiendommer.»

Notatet har følgende konklusjon:

- «1. Farsund kommune reagerer meget sterkt på FBTSVs måte å håndtere takseringsspørsmålet på. Farsund kommune mener at en uhildet instans er den eneste måte å få et omforent takstgrunnlag på. Kommunens forslag til løsningsprosedyre – etter reglene for rettslig skjønn – er foreslått overfor FBTSV og avvist av samme.
2. Av omstillingsperioden på 10 år er ca 1/3 nå gått uten at forventede resultater er oppnådd. Hovedårsaken mener Farsund kommune skyldes langdryge saksbehandlingsprosedyrer og derav følgende vanskelige arbeidsforhold for hovedaktør LILAS på Lista Flystasjon.
3. Farsund kommune ønsker for fremtiden en fullstendig omforming av næringsutviklingsarbeidet med lokale aktører i førersetet slik at lokalsamfunnets interesser blir ivarettatt.
4. For å komme videre er det vesentlig å få en profesjonell lokal aktør til å sitte i førersetet slik at det oppnås en rask og effektiv behandling av næringsprosjekter på Lista Flystasjon. Farsund kommune innser at en eventuell eiendomsoverdragelse av Lista Flystasjon vil ta så lang tid at det kan være aktuelt å se på alternative organisasjonsformer.

Eksempelvis kan dette oppnås ved dannelse av et næringssselskap.»

13. desember 1999, altså seks måneder senere, mottok kommunen svar fra departementet v/statssekretæren der kommunens kritikk og opplegg for ny takseringsmetode avvises. Fra brevet siteres:

«Jeg ønsker derfor å slå fast at FBT har utført sin rolle i samsvar med det iverksettingsskriv vi har gitt i forbindelse med nedleggingen av Lista flystasjon»

Videre siteres:

«På denne bakgrunn kan jeg ikke se behovet for å sette i gang en omfattende takseringsprosess når det allerede foreligger en takst fra et anerkjent eiendomsmeglerfirma.»

Taksten som kommunen fikk presentert, var som kjent på godt over 200 mill. kr.

Så om 2002-forhandlingene. Farsund kommune vedtok i begynnelsen av februar 2002 å ta opp igjen nye forhandlinger med Forsvaret om overtakelse av hele flystasjonsområdet, i formannskapsmøte 5. februar 2002, og Forsvarsbygg meddelte skriftlig vilje til å starte opp forhandlingene i brev av 19. februar 2002. Bakgrunnen var nye signal fra den nye ledelsen i Forsvarsbygg, Stavanger, samt en prosjektidé om utvikling av flystasjonsområdet som en trafikkflyplass, flyhub og næringspark. Prosjektideen ble lansert av Forsvarsbygg ved innleid prosjektleder med erfaring fra tilsvarende prosjekt i Sverige. Intensjonen var at Farsund kommune skulle overta eiendommen 1. oktober 2002.

Det ble oppnådd enighet i samarbeidsgruppen om forhandlingsopplegget i møte 27. februar 2002.

For å få en effektiv progresjon i forhandlingene ønsket Farsund kommune at det ble kjøpt inn ekstern bistand til prosjektledelse og teknisk/økonomisk bistand til dokumentasjon, kvalitetssikring mv. samt nødvendig juridisk kompetanse og forhandlingskompetanse. Utgiftene til dette, avgrenset til 500 000 kr, skulle dekkes av omstillingsmidlene. Kommunen fikk ikke gjennomslag for dette i møte i samarbeidsutvalget 19. mars 2002, og måtte frafalle ønsket. I ettertid ser en at det kanskje hadde vært ønskelig!

I ettertid har det kommet frem at Forsvaret allerede i desember 2001 var i kontakt med dem som skulle bli de nye eierne på flystasjonen, Lista Flypark AS. Reelle forhandlinger ble innledet i mars 2002, dvs. samtidig med at forhandlinger med Farsund kommune var startet opp. Det er helt klart at Farsund kommune ikke ble presentert de nye takstene og kompensasjonsbeløpet som ble lagt til grunn for forhandlingene med Lista Flypark AS. Det ble inngått kjøpsavtale med de nye eierne uten at Farsund kommune ble gjort kjent med det faktiske innholdet i avtalen.

En kan ikke se at Farsund kommune har mottatt skriftlig tilbakemelding på at det var opptatt forhandlinger med de nye interessenter, eller at kjøpsavtale var inngått.

Så til Riksrevisjonens rapport. Riksrevisjonens rapport bekrefter på mange måter den bekymring som Farsund kommune signaliserte allerede i forbindelse med forhandlingene i 1999.

Riksrevisjonens rapport avdekker manglende oppfølging av de føringer som lå i Stortingets valg av «utviklingsalternativet», som f.eks. opprustning av nødvendig infrastruktur. Videre gjelder det flere brudd på avhendingsinstruksen og forretningsmessige forhold og forholdet til Farsund kommune. Det siste illustreres best ved at Farsund kommune ble presentert den dyreste taksten, til tross for at «kommuner» er det eneste unntaket Stortinget har gitt fra forutsetningen om salg til markedspris.

Farsund kommune ser svært alvorlig på resultatet av Riksrevisjonens gjennomgang. Kommunen føler seg nærmest «ført bak lyset» i forhold til Stortingets forutsetninger og vedtak om nedleggelse og sivil omstilling av Lista flystasjon.

De alvorligste konsekvensene synes å være:

- Feil anvendelse av avhendingsinstruksen. Dette har hindret Farsund kommune i å erverve området. Andre interessenter kan også ha blitt ekskludert på grunn av manglende utlysning og informasjon om ny takst og kompensasjonsbeløp.
- Manglende tilrettelegging for næringsutvikling. De føringer som lå i Stortingets valg av utviklingsalternativet, er ikke fulgt opp. Den ønskede næringsutviklingen på området har ikke funnet sted. Antall arbeidsplasser som det refereres til, er i stor grad etablerte arbeidsplasser som er flyttet inn på området, også kommunale arbeidsplasser.
- «Feilaktige» økonomiske disposisjoner. Stortinget beregnet kostnadene ved å avvikle og omstille Lista flystasjon til 50 mill. kr i 1994-kroner. Hovedpostene utenom drift og vedlikehold og LILAS-avtalen var utgifter til dreneringsanlegg med 18 mill. kr, og til riving og sikring av bygninger med 2 mill. kr. Regnskapet viser at det bare er brukt 400 000 kr til oppgradering av drenering og 200 000 kr til riving og sikring av bygninger. Derimot er det gått med 4,5 mill. kr til kjøp av tjenester, 14,2 mill. kr til utbetaling av kompensasjon og i underkant av 12 mill. kr til «andre utgifter». Dette er beløp det stort sett ikke er budsjettet med.
- Uavklarte ansvarsforhold. Riksrevisjonen forutsetter at de 400 000 kr som er brukt til oppgradering av dreneringsanlegget, tilfredsstiller Stortingets føringer, jf. det jeg tidligere har sagt. Farsund kommune betviler dette sterkt. I tillegg oppfatter kommunen det slik at det er et uavklart ansvarsforhold mellom selger og kjøper vedrørende dette, jf. Riksrevisjonens spørsmål til Forsvarsdepartementet. Farsund kommune har også merket seg uttalelser fra nåværende eier som bekrefter dette.
- Kjøpsavtalen. Kjøpsavtalen med Lista Flypark AS inneholder klausuler og mangler som kan hindre en fornuftig næringsutvikling på flystasjonsområdet i en lang periode framover. Gevinstdelingsklausulene sikrer staten 50 pst. av fortjenesten ved salg i inntil ti år etter overtakelsen, f.o.m. september 2002. Likeledes er staten sikret 30 pst. av fortjenesten etter skatt i samme periode. 7,5 mill. kr ble fratrukket i taksten for utgifter til brannsikring av bygg. Dette er ikke sikret i

kjøpsavtalen. Dessuten ble det gitt 14,4 mill. kr til kompensasjon for overtakelse av forpliktelser til tilrettelegging for næringsutvikling. Dette gjelder helt avgjørende infrastruktur som framføring og tilknytning til offentlig vann og avløp med 5,5 mill. kr og tekniske anlegg til strøm og VVS med 3,5 mill. kr. Forholdene er i ettertid søkt sikret i skjøtet, men uten noen tidsfrist for gjennomførelse og uten eiergarantier.

Som en oppsummering eller konklusjon: Forsvarets håndtering av flystasjonssaken har ført til alvorlige konsekvenser i forhold til Stortingets opprinnelige intensjoner med utviklingsalternativet. Den forutsatte samfunnsøkonomiske gevinsten kan slett ikke dokumenteres nå ved utløpet av omstillingsperioden. Den ønskede næringsutviklingen har ikke funnet sted. Regnskapet viser at 20–25 mill. kr som var forutsatt disponert til prioriterte tiltak i nødvendig infrastruktur, ikke er gjennomført. I stedet er over 30 mill. kr gått til hovedsakelig ikke budsjetterte tiltak.

Tunge ansvarsmessige forhold, som f.eks. de som er knyttet til dreneringssystemet, synes å være uklare, for ikke å si pulverisert. Kjøpsavtalen synes å ha en profil som *kan* virke hemmende for en fornuftig næringsutvikling på området for flere år framover. Farsund kommune mener seg ført bak lyset, med mindre det nå tas politisk ansvar og misforholdet mellom Stortingets forutsetninger og vedtak og Forsvarets oppfølging rettes opp.

Dette kan gjøres på flere måter:

- Gevinstdelingsmodellen i kjøpsavtalen må oppheves.
- Staten må påta seg et permanent ansvar for dreneringsanlegget.
- Staten må også sørge for at nødvendige tiltak for utbygging av infrastruktur på flyplassen gjennomføres snarest – det gjelder vann, avløp og tekniske anlegg.
- Farsund kommune tilføres midler til næringsutvikling, næringsfond, tilsvarende det beløp som staten har «unnlatt» å bruke på flyplassen, jf. Stortingets føringer. Det vil si ca. 25 mill. kr, slik at Farsund kommune kan drive næringsarbeidet videre.

Farsund kommune er innstilt på å ha en dialog vedrørende disse spørsmålene.

Møtelederen: Da gir jeg ordet til saksordføreren – Kjell Engebretsen.

Kjell Engebretsen (A): Takk for at dere tok dere tid til å komme hit og hjelpe oss med å belyse denne saken.

Aller først en praktisk avklaring i forhold til noe som ble sagt her tidligere: Nærings sjefen, som ble omtalt av forsvarsministeren, er det en kommunal stilling?

Margit Brøvig: Det er ikke en kommunal stilling, dette er et nærings selskap, et frittstående aksjeselskap.

Kjell Engebretsen (A): Hvor kommunen eier samtlige aksjer?

Margit Brøvig: Kommunen eier 25 pst. av aksjene.

Kjell Engebretsen (A): 25 pst. OK.

Dere vet at det er tre hovedproblemstillinger som kontrollkomiteen har slitt med i denne saken. Den ene gjelder brudd på avhendingsinstruksen, at det ikke er utlyst som det burde være, osv. Vi har også slitt litt med taksten, og vi har slitt litt med kommunens rolle og deltakelse i denne prosessen.

Nå fikk vi høre at Farsund kommune selv valgte å gå ut av denne prosessen. Statsråden sa at man også burde ha vært noe mer aktiv fra Forsvarsbygg Skifte Eiendoms side, men det er likevel slik at Farsund kommune selv valgte ikke å delta lenger i prosessen. Hva er kommentarene til det?

Margit Brøvig: Er det forhandlingsfasen i 2002 det spørres om?

Kjell Engebretsen (A): Ja.

Margit Brøvig: Jeg tror jeg overlater til rådmannen å svare på det.

Geir Røkkum: Det er vel ikke riktig å påstå at Farsund kommune trakk seg ut av den prosessen i 2002. Det som var situasjonen, var at formannskapet allerede hadde gjort et vedtak om at vi skulle ta opp forhandlinger, og som det ble sagt innledningsvis, var det basert på en prosjektidé som ble lansert fra Forsvarets side ved Forsvarsbygg og med innleid prosjektleder. Disse startet opp i de forhandlingsmøtene som det ble referert til i innlegget her. Det ble lagt fram et ønske fra Farsund kommunes side om å leie inn konsulentbistand for å få ryddet av veien en del sentrale problemstillinger, noe som var viktig for å komme videre i denne prosessen. Det var det en ikke fikk gjennomført eller ikke fikk medhold i fra Forsvarets side. Så kommunen trakk seg ikke ut, og det foreligger ingen dokumentasjon på at kommunen trakk seg ut av disse forhandlingene på dette tidspunktet. En annen ting er at kommunen ble noe overrasket når en i ettertid ble gjort oppmerksom på at det foregikk parallelle forhandlinger med en annen interessent akkurat på samme tid.

Kjell Engebretsen (A): Så kommunen var ikke da kjent med at den forhandlingen pågikk?

Margit Brøvig: Ikke på det tidspunktet.

Kjell Engebretsen (A): OK.

Kommunen reagerte jo på taksten på 200 mill. kr, og jeg husker at dere et eller annet sted skrev at det var en helt uakseptabel pris for kommunen. Men så sier man her fra Forsvarsdepartementet at Farsund kommune visste eller burde vite at denne taksten ikke var reell, og så viser man da til at Lista Lufthavn, hvor Farsund kommune er deleier, har en opsjon, forstår jeg, på hele området for 25 mill. kr.

Margit Brøvig: Når det gjelder forholdet til Lista Lufthavn, tror jeg jeg må overlate til rådmannen å svare. Jeg synes det er riktig å være ryddig her. Personlig har jeg

et habilitetsproblem i forhold til LILAS, fordi det er et slektskapsforhold her. Jeg har aldri vært direkte involvert i verken forhandlinger eller saker som gjelder LILAS, så jeg snakker kun for kommunen som sådan her i dag.

Kjell Engebretsen (A): Ja, utmerket. Hvis rådmannen kan svare?

Geir Røkkum: Det er riktig at det forelå en pris på 25 mill. kr i forhold til LILAS med den forkjøpsretten som lå i den avtalen innenfor en 10-årsperiode. Den prisen var også kjent for Farsund kommune, og ble også brukt som et argument fra kommunens side for å få ned prisen i forhold til den taksten som forelå på 200 mill. kr. Men vi erfarte å ikke få noe gehør for den vinklingen i saken på det stadiet.

Kjell Engebretsen (A): OK.

Næringsutviklingen som har skjedd her, det som skulle skje, har vi diskutert litt her. Det ble gitt en kompensasjon på 14,4 mill. kr bl.a. for infrastrukturen. Er disse tingene på plass? Jeg ble litt forbauset her i stad. Jeg fikk inntrykk av at infrastrukturen, vann, avløp, tekniske anlegg osv., skulle på plass etter hvert som næringsvirksomheten kom i gang. Er det en praktisk mulighet? Mitt spørsmål er: Hva har skjedd med dette, med brannsikring og denne infrastrukturen som kjøperne ble kompensert for?

Geir Røkkum: Nå hadde det vært en fordel, saksordfører, at det ikke var kommunen som svarte på det spørsmålet, men Lista Flypark. Men oss bekjent har det ikke skjedd noe på det området fra de nye eiernes side.

Kjell Engebretsen (A): Jeg vil bare si, slik at det er kjent, at kontrollkomiteen har invitert Lista Flypark til denne høringen, men de fant å ikke ville delta.

Geir Røkkum: Hvis vi får lov til å kommentere dette litt, er det et viktig punkt i forhold til Stortingets opprinnelige vedtak. Sånn som kommunen har oppfattet saken, er det jo slik at dette med å rydde opp i infrastrukturen for å få næringsaktivitet inn på området var en prioritert oppgave innenfor de 50 mill. kr, noe som Forsvaret egentlig skulle ha startet med med en gang. Det er ikke noe argument i dag at det er tungt å få næringsaktivitet i gang ute på flyplassen når disse nødvendige tiltakene ikke er gjort.

Kjell Engebretsen (A): Denne gevinstdelingsmodellen må oppheves, sier dere. Forklar meg litt om det. Hvorfor skulle gevinstdelingsmodellen i seg selv hindre eller vanskeliggjøre næringsutvikling? Altså, det er etter skatt – har man et svært overskudd og ting går veldig bra, er det jo noe å dele på.

Margit Brøvig: Det ligger vel i det at en ikke har det samme incentivet til å drive næringsutvikling når man må dele gevinsten med andre. Eierne ville ha en mye større motivasjon for å drive næringsutvikling hvis de så full ge-

vinstmulighet for seg selv. Det er jo et næringsprosjekt for dem også.

Kjell Engebretsen (A): Dette er du enig i, Martin? Ja, takk.

Møtelederen: Da går vi videre til Høyre. Vær så god.

Martin Engeset (H): Takk for det.

Ifølge Farsunds Avis 22. april i år fremkommer det at ordfører Margit Brøvig konstaterer at Farsund kommune ble forbigått, eller «ført bak lyset», som vi har fått høre i dag, da Lista flystasjon ble solgt. I slutten av oppslaget nevnes det at ordfører Brøvig på grunn av sitt søsterforhold til investor og tidligere styreformann i LILAS, Gunnar Brøvig, har meldt seg inhabil når saker om Lista flystasjon har blitt behandlet.

Mitt spørsmål er: Når du føler deg inhabil i ditt eget kommunestyre, hvorfor føler du deg ikke inhabil her i forhold til denne saken?

Margit Brøvig: I alle saker hvor LILAS har vært involvert og hvor det kan være snakk om et konkurranseforhold til ... Jeg er jo her i dag for å representere kommunen og den behandlingen kommunen har vært igjennom i denne saken. Som sagt, jeg vil ikke selv svare på noe som har med forholdet til LILAS å gjøre.

Martin Engeset (H): Er ikke det en ganske sentral del av denne saken?

Margit Brøvig: Vi har ikke sett det slik. Her gjelder det kommunens forhold og kommunens forhandlinger med Forsvarets bygningstjeneste og tidligere departementet. Men hvis det er et problem her ...

Møtelederen: Nei.

Margit Brøvig: Jeg syntes det var viktig at jeg gjorde oppmerksom på det.

Martin Engeset (H): Jeg ville bare høre din vurdering av det. Det er derfor jeg spør om det.

Men vi går litt videre. Du har et par ganger under innledningen i dag brukt begrepet «ført bak lyset». Jeg lurer litt på hvem dere egentlig føler dere ført bak lyset av. Når vi leser papirene, er det relativt tydelig at det har vært litt ulike roller og mange hatter i lokalsamfunnet Farsund i tilknytning til denne saken. Næringssjefen i kommunen har hatt en meget spesiell rolle. Jeg siterer fra rapporten til Steenstrup Stordrange:

«Den faktiske situasjonen i slutten av mars 2002 var at alle forsøk på å oppfylle Stortingets forutsetninger og avhending av Lista flystasjon hadde strandet. Næringssjefen i Farsund kommune tok på dette tidspunkt kontakt med FB og introduserte selskapene Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS som potensielle kjøpere av flyplassen.»

– Det var de samme interessentene som senere inngikk avtalen, da riktignok med et nystiftet selskap.

Var det ikke rimelig å forvente at næringssjefen i Farsund kommune faktisk informerte den kommunen han faktisk var næringssjef i, om hva han holdt på med?

Margit Brøvig: Dette blir vel litt av det samme som det ble svart på i sted, at vedkommende ikke er næringssjef i Farsund kommune. Han er daglig leder i Farsund Næringsselskap ...

Martin Engeset (H): Så Farsunds Avis har misforstått her, de da?

Margit Brøvig: Det et frittstående aksjeselskap hvor Farsund kommune har 25 pst. av aksjene, men hvor Farsund kommune også yter tilskudd.

Martin Engeset (H): Hvor mye av tilskuddet får dette næringsselskapet fra Farsund kommune?

Margit Brøvig: De har fått et fast tilskudd.

Martin Engeset (H): I prosent av budsjettet, sannn ca.?

Margit Brøvig: Kan du svare på det, Røkkum?

Geir Røkkum: Akkurat i prosent kan jeg ikke si, men det er en vesentlig del av inntektene til Farsund Næringsselskap, det er klart.

Hvis jeg får lov til å svare litt videre på spørsmålet, er det klart at når det gjelder denne organisasjonen Farsund Næringsselskap og daglig leder, er det slik det ble gjort rede for innledningsvis på spørsmål fra saksordfører.

Det er også slik at på det tidspunktet da disse såkalte 2002-forhandlingene foregikk, var jo daglig leder for næringsselskapet sekretær for arbeidsutvalget og satt også og gjorde en jobb for Forsvarsbygg på den tiden. – Jeg synes det er riktig å gjøre oppmerksom på det.

Det som er poenget egentlig, er at det var jo tatt et initiativ fra kommunen om å forhandle på dette tidspunktet. Det ble også bifalt fra Forsvarets side med denne bekrefnelsen i brev form om at man skulle starte forhandlinger med oss.

Martin Engeset (H): Samtidig med disse forhandlingene som kommunen ønsket, var det slik at Farsund kommunes næringssjef – eller dere vil kalle det noe annet – var der på vegne av kommunen. Det var kanskje ikke så rart at andre parter oppfattet at han var næringssjef i kommunen, når kommunen dekker minst 50 pst. av tilskuddet til dette næringsselskapet? Det var kanskje ikke så merkelig at andre, f.eks. Forsvarsbygg, oppfattet at kommunen da var kjent med den prosessen som man var i gang med?

Geir Røkkum: Det er for min del vanskelig å svare på hvordan Forsvaret skulle oppfatte den situasjonen. Forsvaret var jo kjent med at han ikke representerte Farsund

kommune. Da Forsvaret ønsket å informere Farsund kommune, hadde vi en prosedyre som gikk ut på å orientere ordføreren og formannskapet.

Martin Engeset (H): Men denne næringssjefen

Geir Røkkum: Unnskyld, bare for å fortsette å svare på spørsmålet. Den kontakten, hvis en skulle vite om kommunen var innforstått med dette, måtte jo i dette særlig viktige spørsmålet ha gått den samme veien.

Møteleder: 5 minutter går fort. Det er det vi har i denne omgangen. Da går vi videre til Fremskrittspartiet. Vær så god!

Henrik Rød (FrP): Takk, leder.

Vi hadde jo statsråden inne her tidligere i dag, og av det hun sa, fikk jeg et bestemt inntrykk av at det har vært et stemningsskifte i Farsund kommune. I hvert fall gav hun inntrykk av at det var hennes oppfatning at man tidligere hadde vært positiv til det som har skjedd, men at man nå i ettertid hadde endret oppfatning. Er det noe som medfører riktighet?

Margit Brøvig: Jeg tror det fremgår av min innledning at Farsund kommune på et ganske tidlig tidspunkt var kritisk til hvordan denne saken utviklet seg. Jeg refererte til en del allerede fra 1999-forhandlingene om at vi var misfornøyd med utviklingen. Det er dokumentert.

Henrik Rød (FrP): Da blir konklusjonen på det at signaler som kan ha gått fra dette næringsselskapet som kommunen eier en del av, kan ha blitt misforstått i forhold til hva som har vært Farsund kommunes mer offisielle holdning til spørsmålet.

Margit Brøvig: Dette næringsselskapet er jo av nyere dato, så daglig leder i næringsselskapet var ikke involvert i 1999. Vi valgte å signalisere at vi ønsket nye forhandlinger. Det er klart at en går ikke inn i nye forhandlinger uten å være positiv og ha en positiv vilje til å få til noe.

Henrik Rød (FrP): Jeg ser jo tydelig at det fra deres ståsted virker meget spesielt når dere forhandlet på et prisnivå som var det mangedobbelte i forhold til hva som ble resultatet. At det er grunn til å reagere på det, forstår jeg veldig godt. I forhold til de ønskene dere har signalisert om nye forhandlinger om dette, er det grunn til å tro at Farsund kommune kunne ha vært interessert i å gå inn i dette prosjektet på en måte som hadde sikret staten større inntekter fra salget? Ergo, hadde dere vært villige til å betale mer for denne eiendommen enn hva som har vært tilfellet?

Margit Brøvig: Det blir det vel for så vidt litt hypotetisk å svare på – vi har forholdt oss til de konkrete forhandlingene vi har hatt, og de tilbud vi har fått. De intensjonene som lå i utviklingsalternativet, og også signalene fra statsråden den gangen om at kommunen her skulle

kunne overta Forsvarets eiendom enten vederlagsfritt eller til sterkt redusert vederlag, er jo det som vi skulle ha å rette oss etter, og som vi så som naturlig skulle skje.

Henrik Rød (FrP): Jeg tror det greit, leder.

M a r t i n E n g e s e t overtok her som møteleder.

Møtelederen: Da er det SV og Ågot Valles tur.

Ågot Valle (SV): Jeg ser at den revisjonsrapporten som er gjort internt i Forsvarsbygg, gir dere rett i at denne gevinstdelingsmodellen ikke gir incentiver til næringsutvikling. De skriver bl.a.:

«Foreløpig regnskap for 2003 kan indikere at kjøper tilpasser sin virksomhet for å unngå gevinstdeling.»

Jeg ber dere ikke om å kommentere det, men kan dere si litt klarere hva slags inntrykk dere har av det nye selskapet? Jeg går ut fra at de har en eller annen kommunikasjon med dere, som er den kommunen de skal forholde seg til. Hvilke planer er det de har?

Margit Brøvig: Kommunen tok et initiativ for en stund siden og bad om et orienteringsmøte, fordi vi ikke var blitt kontaktet av eierne. Vi ønsket å vite litt mer om hva slags planer de har. Det kom vel for så vidt ikke mye ut av det møtet, og i den beskrivelsen som jeg hadde i min innledning av de arbeidsplassene som befinner seg på Lista flystasjon i dag, går det jo fram at det i veldig stor grad er allerede eksisterende arbeidsplasser i kommunen som bare har flyttet til nye lokaler. Så den store nyskapingen har ikke funnet sted så langt.

Ågot Valle (SV): Dere har altså inntrykk av at det ikke er noe særlig energi bak det arbeidet som gjøres i dag der nede?

Margit Brøvig: Vi har ikke sett mye til det, nei.

Ågot Valle (SV): Dette blir da også for så vidt et hypotetisk spørsmål: Hva ville dere ha gjort dersom dere hadde kjent til og blitt presentert nye takster og også muligheten for kompensasjon som da var kommet fram under forhandlingene med de nye eierne?

Margit Brøvig: Det er selvfølgelig et alternativ vi hadde vært villige til å vurdere sett i forhold til nullverdi-linjen.

Ågot Valle (SV): Hadde dere noen planer da?

Margit Brøvig: Vi hadde ingen konkrete planer da, nei. Men jeg har også lyst til å kommentere det som ble sagt om tidligere ordfører Ove Rullestad, som sa seg fornøyd med kjøperne. Det var jo ut fra at man ikke kjente til innholdet i avtalen som ble gjort. Vi i formannskapet – jeg satt den gang i formannskapet – ble også orientert om nye interessenter, og vi hadde da grunn til å tro at dette var interessenter som skulle inn på samme vilkår som kommu-

nen hadde blitt presentert for. Vi fikk høre at det var seriøse, ressurssterke interessenter og eiere som stod bak. Vi så jo da for oss at det ville være positivt for Farsund kommune at det kom inn kapitalkrefter som var villige til å satse midler på å kjøpe eiendommen. Vi regnet jo med, når de først ville kjøpe en så stor eiendom til samme vilkår som vi hadde fått presentert, at de da også var villige til å satse videre og ville noe med dette. Så derfor var kommunen sånn sett fornøyd med at private investorer gikk inn og ønsket å satse stort – trodde vi.

Kan rådmannen få supplere litt her?

Geir Røkkum: Noe som er litt relevant i forhold til det som er sagt, er jo dette spørsmålet om hva som er takst, og hva som ikke er takst. Fra kommunens side må vi presisere at det er første gangen i dag at vi hører at den taksten fra 1999 ikke var noen takst, men en verdivurdering. Jeg vil vise til at også i det svaret som ble gitt fra departementet ved statssekretæren den 13. desember 1999, brukes begrepet «takst» om den såkalte Stray-taksten. Så kommunen har hele tiden hatt den oppfatning at det var en takst som forelå i 1999, og det har jo faktisk departementet selv også hatt.

Å g o t V a l l e overtok her igjen som møteleder.

Møtelederen: Jeg gir da ordet videre til Kristelig Folkeparti. Modulf Aukan – vær så god.

Modulf Aukan (KrF): Det har vore sagt her i dag at nødvendige tiltak måtte til for at området skulle verta attraktivt. Kan ein seia litt meir om kva ein såg for seg når det gjeld grunnlagsinvesteringane, som drenering, opprydding i oljedeponi og slike ting? Måtte alt det vera på plass for at dette skulle vera attraktivt? Kan ein seia noko meir om det?

Geir Røkkum: Det blir for så vidt å svare litt av det samme som det ble svart tidligere, at dette var noe som Stortinget selv prioriterte i 1994–1995, under behandlingen av Lista flystasjon-saken.

Når man avsatte de 50 mill. kr, var det nettopp det å rydde opp i infrastrukturen og legge til rette for næringsutvikling som var det prioriterte, og også å sette bygningsmassen i skikkelig stand, slik at man kunne drive næringsutvikling i den.

Det er jo klart at dreneringsanlegget er en stor sak når det gjelder Lista-området. Å ha dette nærmest hengende over seg som et uavklart spørsmål vil naturlig nok virke hemmende for en fornuftig utvikling av området. Likedan er framføring av vei, vann og kloakk til området og å utvikle det vesentlig for å drive næringsutvikling.

Modulf Aukan (KrF): Betyr det du seier, at ein forventar å overta anlegget ferdig oppgradert – for at det i det heile skulle vera aktuelt for Farsund kommune?

Geir Røkkum: Vi har også fra Farsund kommunes side merket oss at det ble gitt noen kommentarer fra For-

svarets side om at kommunen var opptatt av de 50 mill. kr. Det er for så vidt riktig. Kommunen var opptatt av at de 50 mill. kr skulle brukes i samsvar med Stortingets vedtak, og at de skulle brukes for å sette området i stand til at en kunne drive næringsutvikling. Fra kommunens side har det blitt sett på som svært vesentlig at disse tiltakene ble gjort, slik at området skulle bli operativt så fort som mulig for næringsutvikling der ute.

Modulf Aukan (KrF): Var det Farsund kommunes vurderingar, eller var det vurderingane til Farsund næringsforum som vart lagde til grunn?

Margit Brøvig: Jeg vet ikke om jeg forstod spørsmålet.

Modulf Aukan (KrF): Til oppfølging av det som ein no har sagt, om at anlegget skulle vera attraktivt for kommunen: Var det vurderingane til kommunen eller var det vurderingane til næringsforumet som vart lagde til grunn?

Margit Brøvig: Dette hadde ingenting med næringsforumet å gjøre. Det var kommunen og Forsvaret, og man så jo de forpliktelsene som allerede lå der.

Geir Røkkum: Jeg tror det er litt viktig å gjøre oppmerksom på at Farsund næringsforum for så vidt ikke spilte noen sentral rolle i forhold til omstillingsprosjektet ute på Lista flystasjon, for kontakten gikk, som tidligere sagt, gjennom ordfører og formannskap i en direkte dialog med Farsund kommune. Det gjorde den fra starten av, og det fortsatte den med helt til slutt. Den rollen næringsforumet fikk, fikk den først og fremst fordi næringsforumet fikk en sekretærfunksjon i arbeidsutvalget, og de gjorde også en jobb for Forsvaret gjennom denne sekretærfunksjonen. Så å spekulere i hva som ble sagt eller gjort i den forbindelse, er svært vanskelig for oss. Vi er ikke kjent med at Farsund næringsforum ved daglig leder på noen måte tok på seg rollen å opptre på kommunens vegne i denne sammenheng.

Modulf Aukan (KrF): Det har jo vore sagt fleire gonger her i dag at det har vist seg å vera vanskeleg å gjera området attraktivt for nyetablering. Har ein tankar om kva som skal til i dag for at området skal verta attraktivt, utanom dei grunnlagsinvesteringane ein her har snakka om?

Margit Brøvig: Det er vel stort sett grunnlagsinvesteringene som er det sentrale, for ellers er jo området flatt og greit å opparbeide. Det meste ligger veldig klart, egentlig, når dette kommer på plass.

Møtelederen: André Dahl har bedt om ordet.

André Oktay Dahl (H): Det er klart at næringssjefen i Farsund kommune har formidlet kontakten mellom kjøper og selger. Han laget et førsteutkast til det som senere ble avtalen. Han var sekretær i forhandlingene. I Farsunds Avis i år har ordføreren sagt at hun ikke vil kommentere

næringssjefens forhold. Jeg vil be om at hun kommenterer denne type forhold i dag.

Så et spørsmål til: Har kommunen i etterkant av denne næringssjefens veldig mange ulike roller i et selskap som kommunen betalte 50 pst. av driftsutgiftene til, og som har en dominerende rolle uansett om man kaller det et AS, vurdert å skjerpe rutine for informasjonsutveksling mellom denne næringssjefen eller den type næringsvirksomhet i forhold til kommunens ledelse?

Margit Brøvig: Vi har jo en samarbeidsavtale med næringsselskapet. Vi har også etter hvert hatt noen felles informasjonsmøter mellom næringsselskapet og formannskapet i Farsund. – Men han har ikke tittel nærings-sjef. Han er daglig leder i Farsund Næringsselskap. Når det gjelder hans rolle, hadde han i hvert fall ikke noe oppdrag fra Farsund kommune i forhandlingene.

Møtelederen: Da skal vi ha oppklaringer, og den som står først på lista, er Kjell Engebretsen – vær så god.

Kjell Engebretsen (A): Nå skal ikke vi for vår del henge oss veldig mye opp i næringsutvikling og hvordan ting ser ut. Det er det andre som får ta seg av. Vi holder på med dette meget kjedelige, grå og triste, nemlig å se om det har foregått noen feil.

Vi ser at for 2003 driver dette selskapet med et underskudd på 1,7 mill. kr, og at man nå antakelig driver for de pengene som er gitt i kompensasjon for manglende infrastruktur osv. Det som bekymrer oss, er naturligvis ikke selve dette forholdet, men at denne kompensasjonen åpenbart ikke er tilstrekkelig godt sikret fra statens side slik at den går til det den skal. Det kommer vi til å bore litt i. Som følge av dette, sa dere, er det ikke all verdens ny næringsvirksomhet på området. Jeg har hørt eller lest et eller annet sted at det dreier seg om ca. 90 arbeidsplasser der ute, men at det alt vesentlige av disse kommer fra eksisterende næringsliv i kommunen. De har bare flyttet på seg. Kan dere si to ord om dette?

Margit Brøvig: Jeg kan bare bekrefte at det er slik det forholder seg. Noen nye arbeidsplasser er skapt der ute. Jeg vet ikke om rådmannen har noen tall ...

Kjell Engebretsen (A): Har man noen tall på det?

Margit Brøvig: Som jeg sa tidligere, er det allerede mange eksisterende arbeidsplasser som er flyttet inn. Blant annet har kommunen leid lokaler der til sin voksenopplæring.

Geir Røkkum: Kommunen har jo også bedt om å få en oversikt over hvor mange arbeidsplasser som egentlig er etablert ute på området, og eventuelt hvor mange av disse som er nye arbeidsplasser. Etter dette siste møtet som ordføreren orienterte om, fikk vi fra dette nye selskapet en oversikt over hvor mange arbeidsplasser som er etablert. De hadde tall for 2003, og da var det 54,1 faktiske årsverk som var etablert der. Ved en nøyere gjennom-

gang av dette kan det virke som at det er mellom 25 og 30 årsverk som er etablert etter at flyplassen ble lagt ned, altså nyetableringer. Det er det vi fra kommunen kan lese av den oppgaven vi har fått oversendt.

Kjell Engebretsen (A): Takk.

Møtelederen: Martin Engeset, vær så god.

Martin Engeset (H): Litt i forhold til den såkalte taksten – eller meglervurderingen eller hva man har kalt det, det har vært litt ulike betegnelser – på 200 mill. kr. Av den avtalen som ble inngått mellom staten og LILAS – i hvert fall heter det det i dag – i 1996, det er snart ti år siden, fremgår det at LILAS skulle ha en forkjøpsrett til hele anlegget på 25 mill. kr. Jeg antar at kommunen var kjent med det. Hvordan kunne dere da være så opptatt av denne «taksten» – i anførselstegn – på 200 mill. kr, når dere visste at her lå det en forkjøpsrett på 25 mill. kr? Da fremstod det vel som rimelig åpenbart at 200 mill. kr var en fantasisum.

Geir Røkkum: Det er jo helt riktig, og for så vidt har vi svart på det tidligere også, at kommunen var kjent med denne prisen på området i forhold til forkjøpsretten til LILAS på 25 mill. kr innenfor en tiårsperiode, etter denne avtalen som ble inngått med staten i startfasen her, rundt 1996, vil jeg anta. Og kommunen brukte jo dette også som et argument ved siden av den argumentasjonen som lå i føringer fra Stortingets vedtak, om at en skulle overegne til kommunen vederlagsfritt eller mot redusert vederlag. Så dette var jo en del av den argumentasjonen som kommunen brukte, men som kommunen ikke fikk gjennomslag for ved forhandlingene. Og da viser jeg nok en gang til det brevet fra statssekretæren i desember 1999 der en bekrefter at utgangspunktet skal være den såkalte Straytaksten.

Møtelederen: Er det da noen flere som ønsker oppklaringsspørsmål? Det er det ikke.

Da har dere muligheten til et sammendrag, dersom dere ønsker det.

Margit Brøvig: Ja takk, det vil vi gjerne benytte oss av.

Utviklingsalternativet ble valgt for å sikre sivil etterbruk og næringsutvikling på Lista flystasjon og samtidig gi staten en driftsmessig besparelse på 108 mill. kr i 1994-kroner. En forutsetning for å oppnå denne besparelsen var at det skulle benyttes 50 mill. kr til bl.a. nødvendige infrastrukturtiltak, slik som opprustning av dreneringsanlegget med 18 mill. kr og opprustning av bygninger med 2 mill. kr. Regnskapet viser at det er brukt henholdsvis 400 000 kr og 200 000 kr til disse tiltakene.

Forsvaret har gjennom prisreduksjon og utbetaling av kompensasjonsbeløp søkt å transportere dette ansvaret over til de nye eierne uten at dette ansvaret er sikret på en forsvarlig måte – 7,5 mill. kr i brannsikringstiltak og 14,4 mill. kr i utbetaling av kompensasjonsbeløp.

I tillegg kan gevinstdelingsmodellen i kjøpsavtalen ha en hindrende effekt på næringsutvikling i en årrekke fremover. Det er også kjent at det foreligger en kostnad på 41,4 mill. kr i 1994-kroner til opprydding av forurenset grunn på området, et oljedeponi.

Farsund kommune har en klar oppfatning om at staten ikke kan forlate Lista flystasjon og bare ta ut besparelsen

på 108 mill. kr uten å ta ansvar for at Stortingets forutsetninger og vedtak blir etterfulgt.

Takk.

Møtelederen: Takk skal dere ha. Takk for at dere var med på å belyse saken.

Høringen slutt kl. 10.30.
