



Riksrevisjonen

Dokument nr. 3:7 (2004–2005)

Riksrevisjonens undersøkelse
av salget av Lista flystasjon

Dokument nr. 3:7
(2004–2005)

**Riksrevisjonens undersøkelse av salget av
Lista flystasjon**

Til Stortinget

Riksrevisjonen gjennomfører en undersøkelse om Forsvarets avhending av eiendom, bygg og anlegg. Denne undersøkelsen har også omfattet salg av Lista flystasjon. Salget av flystasjonen har vært gjenstand for spørsmål fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsministeren. Det har også framkommet at kontroll- og konstitusjonskomiteen ønsket å behandle saken i vårsesjonen, og komiteen vurderte derfor å opprette egen sak om salget av Lista flystasjon. På denne bakgrunn har Riksrevisjonen besluttet å legge Lista-saken fram for Stortinget i et eget dokument, separat fra den pågående undersøkelsen om Forsvarets avhending av eiendom, bygg og anlegg.

Riksrevisjonen legger med dette fram Dokument nr. 3:7 (2004–2005) av salget av Lista flystasjon.

Riksrevisjonen, 18. april 2005.

For riksrevisorkollegiet

Bjarne Mørk-Eidem
riksrevisor

Innhold

	Side
1 Innledning	1
2 Oppsummering av undersøkelsen	2
2.1 Beskrivelse av Lista flystasjon	2
2.2 Beskrivelse av sentrale aktører knyttet til Lista flystasjon	2
2.3 Forretningsmessig avhending	3
2.4 Ivaretagelse av samfunnsmessige interesser	4
2.5 De økonomiske forutsetningene for «utviklingsalternativet»	5
3 Forsvarsdepartementets kommentarer	6
4 Riksrevisjonens bemerkninger	8
5 Forsvarsdepartementets svar	9
6 Riksrevisjonens uttalelse	12
Vedlegg 1: Rapport	15
Vedlegg 2: Kart over Lista flystasjon	39

Forsvarsdepartementet

Riksrevisjonens undersøkelse av salget av Lista flystasjon

1 INNLEDNING

Lista flystasjon ble solgt til Lista Flypark AS «*under stiftelse*» 12. september 2002. Salget har vært gjenstand for spørsmål fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til Forsvarsministeren, jf. brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen av 9. november 2004 og 8. februar 2005 og Forsvarsministerens svar av 22. november 2004 og 14. februar 2005.

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) framkommer 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) framkommer det at avhending av Forsvarets EBA som hovedprinsipp skal gjennomføres i henhold til den fastlagte instruksjonen for avhending av fast eiendom tilhørende staten (avhendingsinstruksjonen).

Ved behandlingen av Innst. S. nr. 141 (1993–94), jf. St.prp. nr. 27 (1993–94), 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 (1993–94) ble det videre foreslått at anlegg og etablissementer med alternativ anvendelse skulle avhendes.

Av St.prp. nr. 50 (1994–95) framgår det at departementet i samarbeid med Forsvarets overkommando hadde vurdert fem alternativer vedrørende avvikling av installasjonene ved Lista flystasjon, og regjeringen gikk inn for det såkalte «utviklingsalternativet». Ved behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994–95), jf. Innst. S. nr. 182 (1994–95), sluttet Stortinget seg til regjeringens anbefaling. «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 (1994–95) 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) framkommer 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 ble etablert 1. januar 2002, og overtok det ansvaret Forsvarets bygningstjeneste hadde hatt for å ivareta Forsvarets interesser og forpliktelser i Lista flystasjon. I St.prp. nr. 55 (2001–2002) framgår 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?

Riksrevisjonens rapport fra undersøkelsen følger som trykt vedlegg. Rapporten ble oversendt Forsvarsdepartementet 14. mars 2005. Departementet har i brev av 21. mars 2005 avgitt uttalelse til de forholdene som er tatt opp. Vedlagt brevet fra departementet fulgte «Forsvarsbyggs merknad 16.03.05» til rapporten. Mottatte merknader til rapportens faktadel er i det vesentlige tatt hensyn til og innarbeidet. Departementets og Forsvarsbyggs merknader til Riksrevisjonens vurderinger er gjengitt i punkt 3.

2 OPPSUMMERING AV UNDERSØKELSEN

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse og intervju. Dokumentene omfatter blant annet stortingsdokumenter, brev, planer, budsjetter, regnskap, avtaler, takster, rapporter og redegjørelser om saken. Informasjon som ikke var tilstrekkelig eller hensiktsmessig beskrevet i foreliggende dokumenter, ble nedtegnet i et eget dokument som ble oversendt til Forsvarsbygg i brev av 10. mars 2005. Den skriftlige verifiseringen fra Forsvarsbygg forelå 11. mars 2005.

2.1 Beskrivelse av Lista flystasjon

Lista flystasjon¹ 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, jf. kart over området i vedlegg 2, side 37. Dette omfatter:

- Forpleinings- og forlegningsområder (område 1, 3 og 4): Til sammen 65,2 dekar områdeareal og ti bygninger med et samlet bygningsareal på 5 321 kvadratmeter.
- Administrasjonsområde (Område 2): 24,1 dekar områdeareal og ti bygninger med et samlet bygningsareal på 2 815 kvadratmeter.
- Fritidsområde (Område 5): 47,8 dekar områdeareal og to bygninger med et samlet bygningsareal på 1 716 kvadratmeter.
- Hangar-, verksteds- og garasjeområder (Område 6–8): 174,9 dekar områdeareal og 18 bygninger med et samlet bygningsareal på 15 201 kvadratmeter.
- Utbygningsområder (Områdene A-E): Til sammen 858,9 dekar områdeareal og to bygninger med et samlet bygningsareal på 596 kvadratmeter.
- Den resterende delen av Lista flystasjon (det såkalte «Flyplassområde») omfatter i overkant av 3 800 dekar områdeareal og en rekke bygninger med et samlet bygningsareal på anslagsvis 2 000 kvadratmeter. Dette området omfatter de to flystripene, store landbruks-, natur- og friluftsområder og et område på ca. 500 dekar rundt Slevdalsvann som gjennom kommunedelplanen for Lista flystasjon er båndlagt for Forsvaret, flyplass og naturvern.

¹ Lista flystasjon er gjennom hele rapporten brukt som betegnelse på området. I andre sammenhenger er området etter nedleggelsen ofte omtalt som Lista Fly- og næringspark.

2.2 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 med en aksjekapital på 300 000 kroner.² Lista Lufthavn AS (LILAS) ble stiftet 3. mai 1996.³ Lista Lufthavn AS er et heleid datterselskap av Lista Airport Development AS.

Forsvarets bygningstjeneste inngikk i juni 1996 en ti års leieavtale med selskapet Lista Lufthavn AS.⁴ Avtalen omfatter til sammen ca. 12 500 kvadratmeter bygningsmasse og ca. 700 dekar eiendomsmasse, herunder 422 dekar knyttet til banelegemet⁵. Leiesummen er satt til totalt 10 000 kroner per år. Ved forlengelse av leietiden utover ti år vil leien 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, og at utleier forplikter seg til å vedlikeholde banelegemet og holde flyplassen i flyoperativ stand. Utleiers ansvar er begrenset oppad til 1,5 mill. kroner per år. I tillegg skal utleier dekke gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen.

I leieavtalen er det gitt bestemmelser om forkjøpsrett på to ulike 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.

² Firmaattest fra Foretaksregisteret av 4. juni 1996.

³ Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, 4. august 2004, kapittel 4.1.2.

⁴ Leieavtalen er opprinnelig inngått med Lista Airport Development AS, men det framkommer av avtalen at rollen som avtalepart skulle bli overført til Lista Lufthavn AS.

⁵ Dette gjelder bygningsareal og områdeareal på område 6, område 8, område D og flyplassområdet.

I brev av 13. desember 2002 til Forsvarsbygg fra Lista Lufthavn AS seg forkjøpsretten til hele eiendommen. Den førstnevnte opsjonen gjelder imidlertid fortsatt.

Lista Flypark AS

Lista Flypark AS ble stiftet 3. desember 2002 med en aksjekapital på 100 000 kroner.⁶ Mens Lista Flypark AS ennå var under stiftelse, kjøpte selskapet Lista flystasjon av Forsvarsbygg. De største aksjonærene i selskapet er Interconsult Prosjektutvikling AS og Intervest Eiendom AS.⁷

I desember 2001 tok representanter for Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS kontakt med Forsvarets bygningstjeneste og meldte interesse for Lista flystasjon. Det første møtet mellom Forsvarsbygg og Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS ble holdt 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, jf. punkt 2.3 nedenfor, lå fast fra dette tidspunktet, men fram til begynnelsen av september var det en del korrespondanse knyttet til mindre endringer i avtalen og vedleggene.⁸ I avtalen er Lista Flypark AS oppført som kjøper. Den 12. september 2002 ble avtalen mellom Skifte Eiendom og Lista Flypark AS undertegnet. Overtakelse av eiendommen skjedde 9. desember 2002.⁹ Det ble ikke utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom partene.¹⁰

2.3 Forretningsmessig avhending

Stortinget har gjennom årlige vedtak gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom til markedspris. I St.prp. nr. 45 (2000–2001) framkommer det at avhendingsinstruksen som hovedprinsipp skal følges ved avhending av Forsvarets eiendom, bygg og anlegg. Av instruksen framgår det at avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Dette 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. Takstmannen fra Verditakst AS holdt befaringsdato 23. mai 2002, og verditaksten forelå 7. juni 2002. I verditaksten ble salgssummen 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.¹¹ 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.¹² Til fratrukk i kjøpesummen på 3,5 mill. kroner kom det en kompensasjon på til sammen 14,4 mill. kroner.¹³ I takstdokumentet framkommer 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

⁶ Firmaattest for Lista Flypark AS, utskriftsdato 11. november 2004.

⁷ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, datert 5. september 2003.

⁸ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁹ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.3.2.

¹⁰ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.2.5.

¹¹ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, datert 5. september 2003.

¹² Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.–12. november 2003.

¹³ Kontrakt mellom Staten og Lista Flypark AS undertegnet 12. september 2002 og regnskapet for Listaprojektet.

Lista flystasjon for ca. 2,5 mill. kroner. Hele eiendommen under ett ble ikke offentlig kunngjort for salg.¹⁴ 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.¹⁵ I januar 2001 ble 11 bygninger med en samlet bebygd 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 enkelteierendommer. Forsvarsbygg anså det som uheldig å selge ut de mest ettertraktede objektene, siden stasjonsområdet besto av forskjellige typer arealer. På denne måten ville staten 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, ifølge Forsvarsbygg, være mer gunstig å avhende eiendommen under ett.¹⁶ 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 prosent av bygningsmassen og 20 prosent av tomtearealet. Forsvarsbygg kunne med en engangskostnad revet denne bygningsmassen i samsvar med forutsetningene i St.prp. nr. 50 (1994–95), og på denne måten unngått videre drifts- og vedlikeholdskostnader, eller beholdt bygningene til en årlig kostnad på anslagsvis 1 mill. kroner.

2.4 Ivaretagelse av samfunnsmessige interesser

Incentiver og forpliktelser til tilrettelegging for næringsvirksomhet

I St.prp. nr. 50 (1994–95) 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.

I St.prp. nr. 27 (1993–94) framkommer det at nedleggningen av Lista flystasjon ville medføre en reduksjon på 52 årsverk. I tillegg framkommer det at nedleggningen av heimevernsutdanningen på Lista ville medføre en reduksjon på til sammen 25 årsverk. I brev fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune av 9. desember 1999 framkommer det at det innenfor tidligere Lista flystasjons område var etablert ca. 100 årsverk. Per 1. mars 2005 er det etablert 92,5 årsverk på området.¹⁷

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 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. Disse forpliktelsene utgjør totalt 16,5 mill. kroner. Det er ikke gitt noen tidsfrist for innfrielse av forpliktelsene og heller ikke på noen måte 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 prosent av bygningsmassen og over 80 prosent 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 (1993–94), jf. Innst. S. nr. 141 (1993–94), gav Stortinget Kongen fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg

¹⁴ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

¹⁵ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

¹⁶ Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004.

¹⁷ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

som Forsvaret ikke lenger har behov for, til kommuner for å stimulere til næringsutvikling. Slik overdragelse kunne foretas vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette ble ansett som hensiktsmessig. I Innst. S. nr. 182 (1994–95) bad forsvarskomiteen departementet drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål i samarbeid med de berørte kommunene.

Undersøkelsen viser at Farsund kommune i 1999 forhandlet med Forsvarets bygningstjeneste om overdragelse av hele Lista flystasjon. I forkant av disse forhandlingene hadde Forsvarets bygningstjeneste innhentet to takster. Takstene 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.¹⁸ 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.¹⁹

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 Næringssselskap AS kommet fram 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.

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

¹⁸ Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004 og Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 18. juni 2004.

¹⁹ Referat fra forhandlingsmøte 19. februar 1999, brev fra Farsund kommune til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet av 9. april 1999 og brev fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune 23. mars 1994.

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 tilliggende områder som var omfattet av et verneforslag. Gjennom korrespondanse med Luftfartsverket var Forsvarsbygg videre 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 framtidig 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, i det firmaet hevder at dette vil være i strid med deres opsjonsavtale. Dette viser at det kan oppstå interessekonflikter når ikke statlige behov avklares før det inngås opsjonsavtaler om salg av statlig eiendom.

2.5 De økonomiske forutsetningene for «utviklingsalternativet»

I St.prp. nr. 50 (1994–95) framkommer det at kostnadene ved «utviklingsalternativet» var beregnet til ca. 50 mill. kroner, inkludert kostnader på 18 mill. kroner til oppgradering av dreneringsanleggene. Med en omstillingsperiode på fem år ville de totale kostnadene bli ca. 39 mill. kroner. Tabell 1 viser de regnskapsførte utgiftene i Listaprojektet.

Tabellen viser at det i perioden 1996–2002 netto er brukt 41,3 mill. kroner på Listaprojektet. I regnskapet er det ikke tatt hensyn til lønnskostnader. Det er budsjettert med miljøoppryddingskostnader på ca. 3 mill. kroner for 2005, og disse kostnadene er heller ikke medregnet i totalregnskapet. Målt i 1994-kroner, justert med konsumprisindeksen, er det i perio-

Tabell 1 Regnskap for Listaprojektet. I kroner

Inntekts-/utgiftsart	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Sum
Leieinntekter	270 970	1 063 662	1 313 248	2 361 447	2 414 464	1 663 494	537 064	9 624 349
Salg av fast eiendom			1 280 000		430 597	8 000	3 845 000	5 563 597
Andre inntekter .		5 712				31 292	316 302	353 306
Sum inntekter	270 970	1 069 374	2 593 248	2 361 447	2 845 061	1 702 786	4 698 366	15 541 252
Timekostnader								
FBT	150 000	300 000	300 000	300 000				1 050 000
Riving/sikring ...							218 000	218 000
Drenering			13 244				412 845	426 089
LILAS-avtalen ..	46 000	1 045 154	639 113	2 498 242	180 404	1 817 376	2 046 304	8 272 593
Drift og vedlikehold	1 593 000	2 403 805	3 121 887	2 992 471	3 075 000	742 000	2 012 549	15 940 712
Reiseutgifter						191 179	289 630	480 809
Kjøp av tjenester		14 243	117 860	45 800		3 914 056	382 812	4 474 771
Kompensasjon ...							14 250 000	14 250 000
Andre utgifter	163 704	629 704	925 029	375 817	2 356 487	5 871 357	1 453 202	11 775 300
Sum utgifter	1 952 704	4 392 906	5 117 133	6 212 330	5 611 891	12 535 968	21 065 342	56 888 274
Netto utgift	1 681 734	3 323 532	2 523 885	3 850 883	2 766 830	10 833 182	16 366 976	41 347 022

Kilde: Forsvarsbygg

den 1996–2002 brukt 35,8 mill. kroner på Listaprojektet.

Tabellen viser at det gjennom regnskapene er dokumentert i overkant av 400 000 kroner i utgifter til dreneringsanleggene. Av kjøpekontrakten framgår det at selger forplikter seg til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til St.prp. nr. 50 (1994–95) som omhandler nedleggelse av Lista flystasjon. I vedlegg til kontrakten framgår det at selger forplikter seg til å utferdige tilstandsrapporter med en tiltaksplan over eksisterende dreneringsanlegg. Før ansvaret med dreneringsanlegget blir overført på kjøper, skal selger dokumentere at arbeidet i henhold til tiltaksplanen er utført i henhold til Norsk Standard.²⁰ Forsvarsbygg har i perioden juni 2000–juni 2002 foretatt en statusvurdering, og i løpet av 2002 sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene.²¹

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 (1994–95) var det forutsatt at kostnadene, bortsett fra oppgradering av dreneringsanleggene, skulle være 32 mill. kroner ved en omstillingsperiode på ti år.

3 FORSVARSDEPARTEMENTETS KOMMENTARER

Forsvarsdepartementet har i brev av 21. mars 2005 til Riksrevisjonen avgitt uttalelse til rapporten. Departementet tar Riksrevisjonens faktaframstilling til etterretning, og viser for øvrig til forsvarsministerens brev av 3. februar 2004 til Stortingets president med svar på spørsmål nr. 306 fra representanten R. T. Klungland. Det vises også til forsvarsministerens brev av henholdsvis 22. november 2004 og 14. februar 2005 til Stortingets kontroll- og konstitusjonskomite. Som vedlegg til Forsvarsdepartementets brev fulgte også Forsvarsbyggs merknader til Riksrevisjonens rapport, datert 16. mars 2005. Det er Forsvarsdepartementets oppfatning at disse merkna-dene angår forhold som krever bred faglig erfaring, for eksempel når det gjelder hva som danner markedstakst ved salg av et så vidt komplekst avhendingsprosjekt som Lista flystasjon.

Framgangsmåte for salget

Forsvarsdepartementet viser til at salgsprosessen ifølge Forsvarsbygg de facto har vært gjennomført som et åpent salg. Dette begrunnes med at markedet måtte ha visst at flystasjonen var til salgs, selv om salget ikke ble kunngjort slik avhendingsinstruksen krever. Forsvarsbygg påpeker at det har vært stor oppmerksomhet lokalt og nasjonalt om at staten hadde til hensikt å avhende Lista flystasjon. Det preseres at eiendommen, innenfor de rammene som var gitt, er annonsert og bekjentgjort gjennom ulike til-

²⁰ Kontrakten, punkt 8 og vedlegg 6.

²¹ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 8.5.

tak. Forsvarsbygg henviser blant annet til Listakonferansen, gjennomførte mulighetsstudier med lokale aktører og nasjonale kompetansemiljøer og at deler av eiendommen ble annonsert. Videre er det hentet erfaringer fra salg av Søderhamn i Sverige, og Farsund kommunes næringssjef har bistått i å søke opp interessenter. 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. Disse reglene innebærer at salgsprisen ikke kunne settes lavere enn verditakst. Det er ikke avholdt takst for objektet slik det ble solgt inkludert forpliktelser. Forsvarsdepartementet 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 framhever 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

Forsvarsdepartementet viser til at den salgssummen partene forhandlet seg fram til, var blitt dannet over tid i markedet, og på salgstidspunktet representerte den reelle markedsprisen. Forsvarsbygg mener på denne bakgrunn at Lista flystasjon ble solgt til markedspris. Departementet tar dette til etterretning og viser for øvrig til Forsvarsbyggs merknader vedlagt departementets uttalelse til rapporten.

Det framgår av Forsvarsbyggs redegjørelse at salgsobjektet aldri ble utlyst samlet. Forsvarsbygg hevder imidlertid at markedet i nesten seks år hadde vært kjent med at Lista flystasjon var til salg, og gir uttrykk for at en aktiv synliggjøring av et så spesielt prospekt over så lang tid reduserer sannsynligheten for at kunngjøring ville brakt fram nye interessenter. Det er derfor grunn til å hevde at aktuelle kjøpere på salgstidspunktet var kjent med muligheten for å fremme kjøpsinteresse. Ifølge Forsvarsbygg ble markedspris dannet gjennom forhandlinger da kun én kjøper har villet forplikte seg for kjøp i tråd med valgt salgsstrategi om å selge eiendommen samlet. Når markedet kun har respondert med én kjøper, må dette tilskrives eiendommens kompleksitet og størrelse og begrensningene i markedet for store flyplasser i denne delen av landet.

Forsvarsbygg gir videre uttrykk for at en korrigerende avtaksten 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 resteendom 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. Ved salg av utviklingseiendom ønsker vanligvis berørte kommuner å holde eiendommen samlet. 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

Forsvarsdepartementet 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

Forsvarsdepartementet viser til at Riksrevisjonen har reist spørsmål om effekten av leieavtalen med Lista Lufthavn AS fra 1996, kan ha virket kontraproduktivt. Forsvarsdepartementet heller også til den oppfatning at avtalen kan 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»

Forsvarsdepartementet viser til Forsvarsbyggs kommentarer til Riksrevisjonens rapport pkt. 5.3 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 ifølge Forsvarsbygg kun en liten del av det ansvaret som ble prissatt til 18 mill. kroner i St.prp. nr. 50 (1994–95). 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.

4 RIKSREVISJONENS BEMERKNINGER

Riksrevisjonen viser til at Stortinget ved behandlingen av St.prp. nr. 27 (1993–94), jf. Innst. S. nr. 141 (1993–94), vedtok at Lista flystasjon skulle nedlegges. Samtidig 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. Slik overdragelse kunne foretas vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette ble ansett som hensiktsmessig. Ved behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994–95), jf. Innst. S. nr. 182 (1994–95), gav Stortinget sin tilslutning til at utviklingen av flystasjonen skulle skje innenfor rammene av det såkalte «utviklingsalternativet», som innebar at det skulle legges til rette for næringsutvikling og best mulig etterbruk av flystasjonen. Forsvarskomiteen bad i denne forbindelse departementet drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål, i samarbeid med berørte kommuner.

Stortinget har i forbindelse med de årlige budsjettbehandlingene gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom til markedspris. Fullmakten Stortinget gav Kongen til å overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger hadde behov for, til kommuner for å stimulere til næringsutvikling, jf. St.prp. nr. 27(1993–94) og Innst. S. nr. 141(1993–94), er det eneste unntaket som Stortinget har gitt fra forutsetningen om avhending til markedspris.

Formålet med Riksrevisjonens undersøkelse har vært å vurdere om avhendingen av Lista flystasjon er gjennomført i samsvar med Stortingets vedtak og forutsetninger. Riksrevisjonen har vurdert om hensynet til forretningsmessig avhending, samfunnsmessige interesser, herunder forholdet til berørte kommuner, og økonomiske forutsetninger for «utviklingsalternativet» er ivaretatt slik Stortinget har forutsatt.

Forretningsmessig avhending

Riksrevisjonen er innforstått med at salget av Lista flystasjon omfatter forhold som krever bred faglig erfaring å vurdere. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til vurdering av hva som danner markedstakst innenfor de rammer og forutsetninger som ligger til grunn for avhendingen. 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 har for øvrig merket seg at departementet mener at avhendingsinstruksjonen skal følges fullt ut, og at eiendommen skulle vært kunngjort for salg i Norsk lysingsblad.

Riksrevisjonen vil bemerke at det i dette tilfellet ikke ble 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 kommet hele markedet til kunnskap. 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.

Riksrevisjonen vil videre peke på at 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. Riksrevisjonen vil bemerke at det heller ikke er framlagt 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 fram 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. Videre er det ikke dokumentert hvordan partene kom fram til fradragbeløpene, 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 framsatt holddepunkter for at markedsprisen i vesentlig grad avviker fra verditaksten.

Riksrevisjonen vil på dette grunnlag bemerke at Forsvarsbygg verken gjennom åpen utlysning, salg til verditakst eller på annen måte har etablert sikre holddepunkter 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 ivarettatt ved salget av Lista flystasjon.

Samfunnsmessige interesser – forholdet til Farsund kommune

I forhandlingene med Farsund kommune i 1999 om overdragelse av Lista flystasjon la Forsvarets bygningstjeneste 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.

Riksrevisjonen vil videre peke på at Forsvarsbygg i forkant av forhandlingene med Lista Flypark AS i 2002 og i samarbeid med Farsund kommune, Lista Lufthavn AS og Farsund Næringssselskap AS, hadde kommet fram 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 ivarettatt 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 vil imidlertid vise 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, jf. forutsetningene i St.prp. nr. 50 (1994–95).

5 FORSVARSDEPARTEMENTETS SVAR

Saken har vært forelagt Forsvarsdepartementet som i brev av 7. april 2005 har svart:

«1. Innledning

Det vises til brev av 31. mars 2005 fra Riksrevisjonen til Forsvarsdepartementet, der det bes om en uttalelse til Riksrevisjonens bemerkninger i ovennevnte sak. Jeg viser også til departementets brev av 21. mars 2005 med kommentarer til undersøkelsen. Nedenfor følger kommentarer til Riksrevisjonens bemerkninger i pkt. 4 i det oversendte utkastet til Dokument nr. 3:X.

2. Forretningsmessig avhending

Forsvarsdepartementet vil innledningsvis understreke at 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 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 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, 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 avhendingsinstruksen 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 avhendingsinstruksen ved at de forhold som ved forhandlingene er kommet til fratrukk, ikke er dokumentert ved uavhengig takst.

Forsvarsdepartementet vil likevel vise til at Verditakst AS foretok en verdivurdering 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, jf. de forutsetninger som er spesifisert i takstdokumentet på side 5. 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, der følgende fremgår:

'Verditakst har ikke fått fremlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt.'

Verditakst AS har i brev til Forsvarsbygg av 6. april 2005, jf. vedlagte kopi, bekreftet at oppgradering er nødvendig for å oppfylle takstens forutsetninger. Dette åpner i praksis for ytterligere fradrag i salgpris 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 Stor-drage 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 salgsgjenstanden 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) om at departementet, i samarbeid med de kommuner som er eller vil bli berørt av omorganiseringstiltakene, bør drøfte omfang og vilkår for avhendning av bygg og anlegg til næringsformål, har Forsvarsbygg hatt en omfattende prosess med både kontakt, samarbeid og forhandlinger med Farsund kommune i ulike faser av avhendingen.

Riksrevisjonen har bemerket 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 ivaretatt 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 i henhold til stortingsvedtaket om nedleggelse av Lista flystasjon, 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, der følgende fremgår:

'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 Stor-drange). 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'.

Departementet vil ellers vise til opplysninger fra Forsvarsbygg om at 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

Forsvarets salg av eiendommer som Forsvaret ikke lenger har behov for, er basert på Stortingets vedtak om nedleggelse av de aktuelle avdelinger, og 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.'

Gjennomføringen av den enkelte avhending følger den alminnelige 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. Avhendingsinstruksjonen gjelder uavkortet for Forsvarsbygg, og er ment å sikre at statens interesser ved transaksjoner ivaretas på best mulig måte. Hovedprinsippet er utlysning i markedet, herunder annonsering i Norsk Lysingsblad, for å sikre at opplysninger om salget bringes ut til flest mulige interessenter.

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 fra-veket den salgssum som ble fastsatt av takstmannen, uten tilstrekkelig dokumentasjon for dette.

Ved alle avhendinger som skjer i Forsvarsbyggs egen regi, foreskriver avhendingsinstruksjonen 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 Lista-saken 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 avhendingsinstruksjonen. 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 direktosalg 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. Dette brevet lyder:

«Viser til dagens telefonsamtale og oversender en presisering ifm takst avholdt på ovennevnte eiendom. Taksten er utført av Verditakst AS og datert 13.06.2002.

Under pkt. forutsetninger på side 5 er det tatt forbehold om at Verditakst AS ikke har kontrollert om det foreligger brannpåbud på eiendommen. Verditakst AS har derfor ikke kontrollert dette, eller blitt opplyst om slike pålegg forefinnes.

Taksten reflekterer eiendommens verdi på takst-tidspunktet. Den tekniske tilstanden var for eiendommen ansett som noe mangelfull. Dette reflekteres også i markedsleiene som er lagt til grunn for verditaksten. Taksten forutsetter at eiendommens bygningsmasse slik den fremsto på takseringspunktet kunne leies ut i et sivilmarked.»

6 RIKSREVISJONENS UTTALELSE

Riksrevisjonen viser til at Forsvarsdepartementet har fullmakt fra Stortinget til å avhende fast eiendom til markedspris. Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsdepartementet anser det som uheldig at Forsvarsbygg ikke har utlyst eiendommen slik avhendingsinstruksen 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 forsvarskomiteé i behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994–95) 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 (1994–95) ble forutsatt at den nødvendige utbedringen av dreneringsanleggene på Lista flystasjon ville koste 18 mill. kroner. Riksrevisjonen har merket seg at Forsvarsdepartementet 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 framgår 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 gjennomført med en dokumentert kostnad på 400 000 kroner, ivaretar de nødvendige utbedringene av anleggene i henhold til St.prp. nr. 50 (1994–95).

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 på 18 punkter for framtidig kvalitetssikring av prosedyrene for salg av eiendom i tråd med avhendingsinstruksen, og at Forsvarsde-

partementet vil følge opp programmet i sin styringsdialog med Forsvarsbygg.

Saken sendes Stortinget.

Vedtatt i Riksrevisjonens møte 13. april 2005

Bjarne Mørk-Eidem

Annelise Høegh

Jan L. Stub

Wenche Lyngholm

Helga Haugen

Eirik Larsen Kvakkestad

Vedlegg 1

Rapport

Salget av Lista flystasjon

Innhold

	Side
1 Innledning	17
1.1 Bakgrunn	17
1.2 Formål og problemstillinger	17
1.3 Avgrensninger	18
2 Metode	19
3 Revisjonskriterier	20
3.1 Forretningsmessig avhending	20
3.2 Ivaretagelse av samfunnmessige interesser	20
3.2.1 Hensynet til næringsutvikling	20
3.2.2 Andre samfunnmessige interesser	20
3.3 Økonomiske forutsetninger for «utviklingsalternativet»	21
4 Fakta	22
4.1 Lista flystasjon og aktørene på området	22
4.1.1 Beskrivelse av Lista flystasjon	22
4.1.2 Beskrivelse av sentrale aktører knyttet til Lista flystasjon	22
4.2 Gjennomføring av «utviklingsalternativet»	23
4.2.1 Gjennomføringsdirektivet	23
4.2.2 Prosjektplan	23
4.2.3 Næringsvirksomhet på Lista flystasjon	24
4.2.4 Utredninger	24
4.2.5 Budsjett og regnskap	24
4.3 Leieavtalen med Lista lufthavn AS	25
4.4 Forarbeider til salget	26
4.4.1 Framgangsmåte og strategi for salg av eiendommen	26
4.4.2 Takster og verdivurderinger	26
4.4.3 Annonsering og markedsføring	27
4.4.4 Innkomne tilbud	28
4.4.5 Sonderinger og forhandlinger	28
4.4.6 Statlig avklaring	29
4.5 Salget av Lista flystasjon til Lista Flypark AS	30
4.5.1 Beregningen av kjøpesummen	30
4.5.2 Statens forpliktelser overfor Lista Flypark AS	32
4.5.3 Gevinstdelingsklausuler	32
4.5.4 Oppfølging av om Lista Flypark AS ivaretar forpliktelsene i henhold til kjøpekontrakten	32
4.5.5 Forsvarsbyggs årlige besparelser	32
4.5.6 Korrespondansen mellom Forsvarsbygg og Lista lufthavn AS i forbindelse med salget	33
4.6 Forsvarsministerens redegjørelser om saken	33
5 Vurderinger	35
5.1 Forretningsmessig avhending	35
5.2 Ivaretagelse av samfunnmessige interesser	35
5.3 De økonomiske forutsetningene for «utviklingsalternativet»	36
Litteraturliste	37

1 Innledning

1.1 BAKGRUNN

Lista flystasjon ble solgt til Lista Flypark AS «*under stiftelse*» 12. september 2002. Salget har vært gjenstand for spørsmål fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til forsvarsministeren, jf. brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen av 9. november 2004 og 8. februar 2005 og forsvarsministerens svar av 22. november 2004 og 14. februar 2005.

Ved behandlingen av Innst. S nr. 141 (1993–94), jf. St.prp. nr. 27 (1993–94) *Om visse organisasjonsendringer mv. i Forsvaret*, sluttet Stortinget seg til forslaget om å nedlegge Lista flystasjon med virkning fra 1. juli 1996. I St.prp. nr. 27 (1993–94) ble det videre foreslått at anlegg og etableringer med alternativ anvendelse skulle avhendes. Flertallet i forsvarskomiteen pekte på den usikkerheten som var knyttet til en avvikling av eksisterende flystripe, bygninger og Marka skyte- og sprengningsfelt. Flertallet merket seg at departementet i denne sammenheng tok sikte på et samarbeid med Farsund kommune. Flertallet bad departementet vurdere de ovennevnte forholdene nøye, og forutsatte at departementet kom tilbake til Stortinget med en nærmere redegjørelse i løpet av første halvår 1995.

Av St.prp. nr. 50 (1994–95) *Om visse organisasjonsendringer m.v. i Forsvaret* framgår det at departementet i samarbeid med Forsvarets overkommando hadde foretatt en ny vurdering vedrørende avvikling av installasjonene ved Lista flystasjon. Fem alternativer ble vurdert, og regjeringen gikk inn for at det såkalte «utviklingsalternativet» ble lagt til grunn. Ved behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994–95), jf. Innst. S. nr. 182 (1994–95), sluttet Stortinget seg til regjeringens anbefaling. «Utviklingsalternativet» innebar at Forsvarets bygningstjeneste skulle vurdere bygningsmassen med hensyn til hvilke bygninger som ikke kunne eller skulle benyttes og sikret eller rev disse. Resterende bygningsmasse kunne 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 (1994–95) bad forsvarskomiteen departementet i samarbeid med de berørte kommunene drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål.

I St.prp. nr. 50 (1994–95) gav Forsvarsdepartementet uttrykk for at det i vedlikeholdsperioden bur-

de gjennomføres en opprusting og oppgradering av dreneringsanleggene, og at det burde iverksettes flere undersøkelser av deponiene. «Utviklingsalternativet» ville ifølge proposisjonen over en tiårsperiode koste ca. 50 mill. kroner. Dette ville gi en reell innsparing på 108 mill. kroner i forhold til den eksisterende driften.

For årene etter at Lista flystasjon ble nedlagt, har Stortinget gjennom den årlige budsjettbehandlingen gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris. I St.prp. nr. 77 (2000–2001) framkommer 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) framkommer det at avhending av Forsvarets EBA som hovedprinsipp skal gjennomføres i henhold til den fastlagte instruks for avhending av fast eiendom tilhørende staten (avhendingsinstruksen).

Etter at Lista flystasjon ble nedlagt 1. juli 1996, skulle Forsvarets bygningstjeneste ivareta Forsvarets interesser og forpliktelser i flystasjonen. Ved behandlingen av St.prp. nr. 77 (2000–2001), jf. Innst. S. nr. 343 (2000–2001), samtykket Stortinget i at samtlige oppgaver knyttet til Forsvarets eiendomsforvaltning skulle samles i én forvaltningsbedrift direkte underlagt Forsvarsdepartementet. Forsvarsbygg ble etablert 1. januar 2002 og erstattet det tidligere Forsvarets bygningstjeneste og eiendoms-, bygg- og anleggselementene ved de lokale forvaltningsmyndighetene i Forsvarets militære organisasjon. Forsvarsbygg overtok fra 1. januar 2002 det ansvaret som Forsvarets bygningstjeneste hadde hatt for å ivareta statens interesser og forpliktelser i Lista flystasjon. I St.prp. nr. 55 (2001–2002) framgår 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.

1.2 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

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?

1.3 AVGRENSNINGER

De forhold som belyses i denne undersøkelsen, er valgt ut fra prinsippet om risiko og vesentlighet.

Områder hvor det ikke foreligger indikasjoner på avvik, er derfor omtalt bare i den grad disse områdene er viktige for å belyse problemstillingene i en større sammenheng. Blant annet er ikke Riksrevisjonen kjent med indikasjoner på avvik eller svakheter i Forsvarets behandling av de kulturhistoriske verdiene på Lista flystasjon. Derfor er oppfølgingen av dette, herunder oppfølgingen av landverneplanen for kulturminner, ikke særskilt omtalt i rapporten.

2 Metode

Undersøkelsen bygger på dokumentanalyse og intervjuer. Dokumentene omfatter blant annet stortingsdokumenter, brev, planer, budsjetter, regnskap, avtaler, takster, rapporter og redegjørelser om saken, jf. litteraturlisten. Det er gjennomført intervju med Skifte Eiendom Vest, avdeling Sola, 10.–12. november 2003. Det er utarbeidet referat fra intervjuet som er verifisert ved brev fra Skifte Eiendom Vest til Riksrevisjonen av 2. april 2004.

Informasjon som ikke var tilstrekkelig eller hensiktsmessig beskrevet i foreliggende dokumenter, ble nedtegnet i et eget dokument som ble oversendt til Forsvarsbygg i brev av 10. mars 2005. Den skriftlige verifiseringen fra Forsvarsbygg forelå 11. mars 2005. Rapporten er utarbeidet i perioden 17. februar – 14. mars 2005.

3 Revisjonskriterier

3.1 FORRETNINGSMESSIG AVHENDING

Lista flystasjon ble lagt ned 1. juli 1996. Stortinget har etter dette, gjennom den årlige budsjettbehandlingen, gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom uansett verdi til markedspris. I St.prp. nr. 77 (2000–2001) framkommer 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) framkommer det at avhending av Forsvarets EBA som hovedprinsipp skal gjennomføres i henhold til avhendingsinstruksen.

I avhendingsinstruksen framkommer det at avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Dette innebærer at eiendommen som hovedregel skal avhendes til høyeste bud. Denne regelen kan bare avvikes dersom det vil være økonomisk mer fordelaktig for staten å avhende til en annen. Når avhending av fast eiendom omfatter bebyggelse, skal det holdes verditakst såfremt eiendommens verdi ikke vurderes som ubetydelig. Taksten skal være holdt før eiendommen utbys til avhending. Ved direkte salg må ikke salgspriisen være lavere enn verditakst basert på markedspris. Taksten må være holdt av uavhengig takstmann, og tidspunktet for taksering må ligge nær opptil tidspunktet for avhending. 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. Avhendingsdokumenter bør inneholde oppgaver over rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen.¹

3.2 IVARETAKELSE AV SAMFUNNMESSIGE INTERESSER

3.2.1 Hensynet til næringsutvikling

Ved behandlingen av St.prp. nr. 50 (1994–95), jf. Innst. S. nr. 182 (1994–95), vedtok Stortinget at Forsvaret etter nedleggelsen av Lista flystasjon, skulle vedlikeholde de deler av etablissementet som kan nyttes til næringsformål i overensstemmelse med beskrivelsen av «utviklingsalternativet» i stortingsproposisjonen. Dette alternativet innebar at Forsvaret

skulle vedlikeholde bygningsmassen i en omstillingsperiode på inntil ti år, slik at man kunne utrede mulighetene for næringsutvikling og legge forholdene til rette for best mulig bruk.

Ved behandling av St.prp. nr. 27 (1993–94), jf. Innst. S. nr. 141 (1993–94), vedtok Stortinget:

«Kongen gis fullmakt til å overdra eiendommer, bygg og anlegg som Forsvaret ikke lenger 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.»

Stortinget har i de etterfølgende årene til og med 2003 gitt tilsvarende fullmakt gjennom den årlige behandlingen av statsbudsjettet. I St.prp. nr. 45 (2000–2001) ble det imidlertid lagt til grunn at slike avvik fra avhendingsinstruksens bestemmelser bare burde foretas etter nærmere vurdering i særskilt sterkt berørte lokalsamfunn eller i spesielle tilfeller.² I Innst. S. nr. 182 (1994–95) bad forsvarskomiteen departementet i samarbeid med de berørte kommunene drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål.

3.2.2 Andre samfunnsmessige interesser

I St.prp. nr. 45 (2000–2001) ble det påpekt at en del av Forsvarets EBA er av stor betydning for naturvern. I proposisjonen gir regjeringen uttrykk for at miljøverdiene vil bli ivaretatt etter reglene i avhendingsinstruksen, herunder vurderinger om fredning, passende klausulering og forvaltningsoverføring til annen statsetat.³

I St.prp. nr. 45 (2000–2001) gav regjeringen uttrykk for at Forsvaret må verne om miljøet på lik linje med andre samfunnsaktiviteter, og at alle lover og forskrifter på miljøvernområdet i hovedtrekk gjelder fullt ut for Forsvaret.⁴ I forurensningsloven heter det at kostnadene ved å hindre eller begrense forurensning og avfallsproblemer skal dekkes av den ansvarlige for forurensningen eller avfallet.⁵

² St.prp. nr. 45 (2000–2001), kap. 5.8.2 og 6.4.2.

³ St.prp. nr. 45 (2000–2001), kap. 6.4.2.

⁴ St.prp. nr. 45 (2000–2001), pkt. 5.8.3, jf. Innst. S. nr. 342 (2000–2001).

⁵ Forurensningsloven § 2 pkt. 5.

¹ Avhendingsinstruksen, punktene 3.1, 3.2, 3.7, 4.1 og 4.2.

I avhendingsinstruksen stilles det krav om at det før avhending finner sted, skal rettes forespørsel til departementene, den aktuelle fylkesmannen og Statsbygg om det er statlig behov for eiendommen. Videre skal Direktoratet for naturforvaltning ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til naturforvaltningsinteresser. Dersom det foreligger et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke.⁶

3.3 ØKONOMISKE FORUTSETNINGER FOR «UTVIKLINGSALTERNATIVET»

I St.prp. nr. 50 (1994–95) framkommer det at kostnadene ved «utviklingsalternativet» var beregnet til ca. 30 mill. kroner. I denne beregningen inngikk ik-

ke renovering av dreneringsanlegget. Det framkommer at man i en vedlikeholdsperiode på ti år burde gjennomføre en opprustning og oppgradering av dreneringsanleggene, og at man måtte regne med store utbedringer. En full utbedring av anlegget er beregnet til å koste ca. 18 mill. kroner. Det framgår videre at det i vedlikeholdsperioden burde iverksettes flere undersøkelser av deponiene på eiendommen. Totalt ville dette alternativet ut fra St.prp. nr. 50 (1994–95) koste ca. 50 mill. kroner med en omstillingsperiode på ti år, og 39 mill. kroner ved en omstillingsperiode på fem år.

I Innst. S. nr. 182 (1994–95) framkommer det at forsvarskomiteen bad regjeringen om å komme tilbake med økonomiske og administrative konsekvenser ved forslagene i proposisjonen.

⁶ Avhendingsinstruksen, § 2.1 og 4.2.

4 Fakta

4.1 LISTA FLYSTASJON OG AKTØRENE PÅ OMRÅDET

4.1.1 Beskrivelse av Lista flystasjon

Lista flystasjon⁷ 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 bygningsmasse. Kart over området følger i vedlegg 2.

Gjennom Forsvarets bygningstjenestes arealdisponeringsplan av 15. desember 1994 er det totale arealet og bygningsmassen delt inn i ulike områder. Disse er delt i utbygde områder (område 1–8) og utbyggingsområder (område A-E)⁸:

- Område 1, Forpleining, omfatter 7,8 dekar områdeareal og to bygninger med et samlet bygningsareal på 1 378 kvadratmeter.
- Område 2, Administrasjon, omfatter 24,1 dekar områdeareal og ti bygninger med et samlet bygningsareal på 2 815 kvadratmeter.
- Område 3, Forlegning, omfatter 21,9 dekar områdeareal og syv bygninger med et samlet bygningsareal på 2 980 kvadratmeter.
- Område 4, Forpleining, omfatter 35,5 dekar områdeareal og én bygning med et bygningsareal på 963 kvadratmeter.
- Område 5, Fritid, omfatter 47,8 dekar områdeareal og to bygninger med et samlet bygningsareal på 1 716 kvadratmeter.
- Område 6, Hangarområde I, omfatter 98,1 dekar områdeareal og ti bygninger med et samlet bygningsareal på 9 118 kvadratmeter.
- Område 7, Verksted- og garasjeområde, omfatter 17,5 dekar områdeareal og fem bygninger med et samlet bygningsareal på 1 511 kvadratmeter.
- Område 8, Hangarområde II, omfatter 59,3 dekar områdeareal og tre bygninger med et samlet bygningsareal på 4 572 kvadratmeter.
- Områdene A-E omfatter til sammen 858,9 dekar områdeareal og to bygninger med et samlet bygningsareal på 596 kvadratmeter.

Den resterende delen av Lista flystasjon (det såkalte «Flyplassområdet») omfatter i overkant av 3 800 dekar områdeareal og en rekke bygninger med

et samlet bygningsareal på anslagsvis 2 000 kvadratmeter. Dette området omfatter de to flystripene, store landbruks-, natur- og friluftsområder og et område på ca. 500 dekar rundt Slevdalsvann som gjennom kommunedelplanen for Lista flystasjon er båndlagt for Forsvaret, flyplass og naturvern.

4.1.2 Beskrivelse av sentrale aktører knyttet til Lista flystasjon

Forsvaret

Etter at Lista flystasjon ble nedlagt 1. juli 1996, ivaretok Forsvarets bygningstjeneste Forsvarets interesser og forpliktelser i flystasjonen. Dette omfattet drift, vedlikehold og tilrettelegging for næringsutvikling i samsvar med «utviklingsalternativet», samt ansvar for eventuell avhending av eiendommene. Det operative ansvaret ble lagt til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet. Ved opprettelsen av Forsvarsbygg 1. januar 2002 overtok Forsvarsbygg dette ansvaret. Det operative ansvaret for avhending ble lagt til Avhendingsprosjektet (senere kalt Skifte Eiendom), som er et prosjekt innenfor Forsvarsbygg.

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, jf. kap. 4.4.5.

Lista Airport Development AS og Lista lufthavn AS

Lista Airport Development AS ble stiftet 16. september 1994 med en aksjekapital på 300 000 kroner.⁹ Farsund kommune eide 20 prosent, mens private interesser eide de resterende delene.¹⁰ I perioden fram til begynnelsen av 2000 ble kommunens eierandel redusert gjennom to transaksjoner, slik at selskapet var fullstendig privat eid fra begynnelsen av 2000.

⁷ Lista flystasjon er gjennom hele rapporten brukt som betegnelse på området. I andre sammenhenger er området etter nedleggelsen ofte omtalt som Lista Fly- og næringspark.

⁸ Arealdisponeringsplanen av 15. desember 1994 m/arealoversikter.

⁹ Firmaattest fra Foretaksregisteret av 4. juni 1996.

¹⁰ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 4.1.1.

Lista lufthavn AS (LILAS) ble stiftet 3. mai 1996.¹¹ Lista lufthavn AS er et heleid datterselskap av Lista Airport Development AS.

Lista lufthavn AS leier i perioden 1996–2006 en betydelig del av Lista flystasjon og har en opsjon på å kjøpe dette området og et stort tilleggsområde, jf. kap. 4.3.

Lista Flypark AS

Lista Flypark AS ble stiftet 3. desember 2002 og registrert i Enhetsregisteret 20. desember 2002. Lista Flypark AS har en aksjekapital på 100 000 kroner.¹² Mens Lista Flypark AS ennå var under stiftelse, kjøpte selskapet Lista flystasjon av Forsvarsbygg.

De største aksjonærene i selskapet er Interconsult Prosjektutvikling AS i Oslo og Intervest Eiendom AS i Sandnes, som eier henholdsvis 50 prosent og 40 prosent av selskapet. De resterende 10 prosent av selskapet eies av privatpersoner. Ifølge Skifte Eiendom er Interconsult AS et av få konsultantselskaper med kompetanse på flyplassdrift. Skifte Eiendom mener videre at eierstrukturen i Interconsult AS har en kompetanse som vil gjøre det mulig å utvikle flystasjonen til en levedyktig næringspark.¹³

4.2 GJENNOMFØRING AV «UTVIKLINGS-ALTERNATIVET»

4.2.1 Gjennomføringsdirektivet

Ved brev av 4. februar 1997 sendte sentralledelsen i Forsvarets bygningstjeneste sitt gjennomføringsdirektiv om utvikling og omstilling av Lista flystasjon til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet.

I gjennomføringsdirektivet framkommer det at hensikten med «utviklingsalternativet» var å øke mulighetene for etterbruk av flyplassanlegget, noe som kunne gi en samfunnsøkonomisk gevinst. Det ble forutsatt at Forsvaret inntil videre skulle opprettholde eiendomsretten til alle eiendommer, bygninger og anlegg som i framtiden kunne bli nytt til næringsformål. Bare eiendommer som ikke hadde noen brukverdi, skulle bli avhendet. Dette innebar at Forsvarets bygningstjeneste skulle vurdere bygningsmassen med hensyn til hvilke bygninger som ikke kunne eller skulle nyttes, og sikre eller rive disse. Resterende bygningsmasse skulle beholdes inntil mulighetene for næringsvirksomhet var utredet. Forsvarets bygningstjeneste skulle i inntil ti år, eller inntil næringsvirksomhet var etablert og kunne overta, være ansvarlig for drift og vedlikehold av etablis-

mentet, herunder ha ansvaret for at bygningsmassen ble utnyttet best mulig gjennom bruks- og leieavtaler. Forsvaret skulle ikke påføres utgifter til drift eller vedlikehold etter tidspunktet for overdragelse av eiendommen. Under vedlikeholdsperioden skulle det gjennomføres en opprustning og oppgradering av dreneringsanlegget, og det skulle igangsettes undersøkning av deponiene. «Utviklingsalternativet» ble anslått å koste 50 mill. kroner over ti år.

Det framgår videre at Region Sør- og Vestlandet skulle inngå alle avtaler som var nødvendig i forhold til å etablere næringsvirksomhet i aktuelle deler av etablisementet. Spørsmål omkring EBA som eventuelt skulle stilles til disposisjon for næringsutvikling vederlagsfritt eller mot redusert vederlag, skulle behandles i samsvar med de retningslinjer som er gitt for dette av Forsvarsdepartementet 16. mai 1994.

I direktivet ble Region Sør- og Vestlandet bedt om å utarbeide en prosjektplan for gjennomføringen av oppdraget. Det er påpekt i direktivet at gjennomføringen av «utviklingsalternativet» kunne få vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser eller samfunn, og at det måtte sikres at dette ble tatt i betraktning under planleggingen og gjennomføringen av alternativet.

Videre ble Region Sør- og Vestlandet bedt om å utarbeide et forslag til budsjett. Det framkommer at prosjektet skulle nettobudsjetteres, og at planlagte inntekter og utgifter, samt et eventuelt behov for dekning av underskudd, skulle spesifiseres i budsjettet. De budsjetterte utgiftene skulle omfatte drift, vedlikehold og investeringer eller utviklingskostnader, herunder kostnader til dreneringsanlegg, høyspentanlegg og tilpasningsutgifter for næringsutvikling. Det framgår også at Region Sør- og Vestlandet skulle føre separate oversikter for både utgifter og inntekter for etablisementet.

4.2.2 Prosjektplan

Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet, ferdigstilte arbeidet med prosjektplan 25. februar 1997. Prosjektplanen beskriver blant annet mål og nødvendige tiltak. Dette omfatter organiseringen av arbeidet, arbeidet med drift av overnattingsvirksomhet i de gamle forlegnings- og forpleiningslokale, ivaretagelse av leieavtalen med Lista lufthavn AS (jf. kapittel 4.3), økonomistyring, behovet for vedlikehold og oppgraderinger, arbeid med nye arealplaner og utredning av regionale ringvirkninger.

Det framkommer blant annet av planen at kommunene Farsund, Kvinesdal, Lyngdal og Lindesnes til sammen ville ha behov for mellom 380 og 800 nye arbeidsplasser i en tiårsperiode, og at områdene på Lista flystasjon omfattet bygninger og utbyggingsareal som lett kunne ta imot hele økningen i det regionale behovet for arbeidsplasser.

¹¹ Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 4.1.2.

¹² Firmaattest for Lista Flypark AS, utskriftsdato 11. november 2004.

¹³ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, datert 5. september 2003.

4.2.3 Næringsvirksomhet på Lista flystasjon

I St.prp. nr. 27 (1993–1994) framkommer det at nedleggingen av Lista flystasjon ville medføre en reduksjon på 52 årsverk fordelt på 40 sivile og 12 militære årsverk. I tillegg framkommer det at nedleggingen av heimevernsutdanningen på Lista ville medføre en reduksjon på til sammen 25 årsverk. I brev fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune av 9. desember 1999 framkommer det at det innenfor det tidligere Lista flystasjons område var etablert ca. 100 årsverk. Per. 1. mars 2005 er det etablert 92,5 årsverk på området.¹⁴

4.2.4 Utredninger

Som følge av Stortingets vedtak om å avklare og øke mulighetene for å etablere etterbruk av flyplassanlegget, ble det i perioden august 1999 – august 2002 gjennomført flere utredninger.¹⁵ Dette omfatter:¹⁶

- Støysonekart for Lista flyplass, SINTEF, datert august 1999
- Tilstandsrapport dreneringsanlegg, kanaler, kulverter og kummer, Vanse Graveentreprenør, datert juni 2002
- Statusvurdering av dreneringsanlegget, Forsvarsbygg, 22. mars 2002

- Kostnadsanalyse brannsikring, Teknisk Økonomisk Brannrådgivning, Trondheim, 2002
- Næringsutvikling på Lista. Beskrivelse av nåsituasjonen i regionen, analyse av muligheter og begrensinger for næringsutvikling på Lista. Asplan Viak, datert mai 2001
- Næringsutvikling på Lista. Erfaringsstudie. Asplan Viak, 1. juni 2001
- Næringsutvikling på Lista. Intervjuundersøkelse. Asplan Viak, 9. oktober 2001
- Teknisk inventering og statuskontroll av flyplassen. AerotechTelub, Solna, Sverige, 9. august 2002.

4.2.5 Budsjett og regnskap

Tabell 1 viser at det i langtidsbudsjettet ble budsjettet med å bruke 50 mill. kroner netto på Listaprojektet, mens det i de årlige budsjettene for 1997–2002 totalt er budsjettet med å bruke 44,9 mill. kroner netto. Av dette er 11 mill. kroner knyttet til bevilgninger til dreneringsanleggene i 2000 og 2001. Arbeidene med dreneringsanleggene ble imidlertid utsatt og først gjennomført i 2002. I de årlige budsjettene er det totalt budsjettet med 11,2 mill. kroner i inntekter. De største utgiftspostene er drift og vedlikehold (18,6 mill. kroner) og LILAS-avtalen (9,0 mill. kroner), jf. kap. 4.2.

Tabell 1 Langtidsbudsjett 1996–2006 og summen av årlige budsjetter. I kroner

Inntekts-/utgiftsart	Langtidsbudsjett 1996–2006	Samlet budsjett 1997–2002
Leieinntekter	2 660 000	8 108 000
Salg av fast eiendom	1 280 000	2 500 000
Andre inntekter		558 500
Sum inntekter	3 940 000	11 166 500
Lønn	2 475 000	6 494 000
Riving/sikring	2 000 000	1 000 000
Drenering	12 200 000	16 400 000
LILAS-avtalen	15 000 000	8 972 000
Drift og vedlikehold	21 564 000	18 608 000
Reiseutgifter		780 000
Kjøp av tjenester		1 000 000
Andre utgifter	701 000	2 838 000
Sum utgifter	53 940 000	56 092 000
Netto utgift	50 000 000	44 925 500

Kilde: Forsvarsbygg

¹⁴ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

¹⁵ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

¹⁶ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, revidert august 2003.

Tabell 2 Regnskap for Listaprojektet. I kroner.

Inntekts-/utgiftsart	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Sum
Leieinntekter	270 970	1 063 662	1 313 248	2 361 447	2 414 464	1 663 494	537 064	9 624 349
Salg fast eiendom			1 280 000		430 597	8 000	3 845 000	5 563 597
Andre inntekter		5 712				31 292	316 302	353 306
Sum inntekter	270 970	1 069 374	2 593 248	2 361 447	2 845 061	1 702 786	4 698 366	15 541 252
Timekostnader								
FBT	150 000	300 000	300 000	300 000				1 050 000
Riving/sikring ...							218 000	218 000
Drenering			13 244				412 845	426 089
LILAS-avtalen ..	46 000	1 045 154	639 113	2 498 242	180 404	1 817 376	2 046 304	8 272 593
Drift og vedlikehold	1 593 000	2 403 805	3 121 887	2 992 471	3 075 000	742 000	2 012 549	15 940 712
Reiseutgifter						191 179	289 630	480 809
Kjøp av tjenester		14 243	117 860	45 800		3 914 056	382 812	4 474 771
Kompensasjon ...							14 250 000	14 250 000
Andre utgifter	163 704	629 704	925 029	375 817	2 356 487	5 871 357	1 453 202	11 775 300
Sum utgifter	1 952 704	4 392 906	5 117 133	6 212 330	5 611 891	12 535 968	21 065 342	56 888 274
Netto utgift	1 681 734	3 323 532	2 523 885	3 850 883	2 766 830	10 833 182	16 366 976	41 347 022

Kilde: Forsvarsbygg

Tabell 2 viser at det i perioden 1996–2002 netto er brukt 41,3 mill. kroner. I dette regnskapet er det ikke tatt hensyn til lønnskostnader. Det er budsjettert med miljøoppryddingskostnader på ca. 3 mill. kroner for 2005, og disse kostnadene er heller ikke medregnet i totalregnskapet. Målt i 1994-kroner, justert ved konsumprisindeksen, er det i perioden 1996–2002 brukt 35,8 mill. kroner.

Leieinntektene omfatter både inntekter fra utleie av eiendommer og overnattingsvirksomhet. I perioden har bruttoinntektene knyttet til overnattingsvirksomheten vært ca. 4 mill. kroner. Innenfor utleievirksomheten var den viktigste inntektskilden i perioden 1999–2000 utleie til et flyktningmottak. Dette innbrakte totalt 2,6 mill. kroner i inntekter. I perioden er det solgt eiendommer for i overkant av 5,5 mill. kroner. Dette gjelder salget til Lista Flypark AS, jf. kap. 4.4.2, på 3,5 mill. kroner og salg av en del mindre parseller, jf. kap. 4.3.1.

Ifølge regnskapene er det brukt til sammen 15,9 mill. kroner på drift og vedlikehold i perioden 1. juli 1996 – 31. desember 2002. Utbetalinger til Lista lufthavn AS utgjorde ifølge regnskapet i samme periode til sammen 8,3 mill. kroner. «Andre utgifter» utgjorde totalt 11,8 mill. kroner. Den største enkeltutgiften er knyttet til den kompensasjonen som ble gitt til Lista Flypark AS for de forpliktelsene som inngår i kjøpsavtalen, jf. kap. 4.4.2. Dette utgjør 14,25 mill. kroner. Tabell 2 viser at det gjennom

regnskapene er dokumentert i overkant av 400 000 kroner i utgifter til dreneringsanleggene.

4.3 LEIEAVTALEN MED LISTA LUFTHAVN AS

Forsvarets bygningstjeneste inngikk i juni 1996 en ti års leieavtale med selskapet Lista lufthavn AS.¹⁷ Avtalen omfatter til sammen ca. 12 500 kvadratmeter bygningsmasse og ca. 700 dekar eiendomsmasse, herunder 422 dekar knyttet til banelegemet¹⁸. I avtalen framkommer det at leieobjektene skal benyttes til kontorlokaler og lager, samt annen flyplassrelatert virksomhet. Det framkommer at all bygningsmasse er leid med tanke på framleie. Leiesummen er satt til totalt 10 000 kroner per år. Ved forlengelse av leietiden utover ti år vil leien bli justert til markedsleie.

Formålet med avtalen er at leietaker etter en rimelig oppstartsperiode, maksimalt fem år, skulle 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.

¹⁷ Leieavtalen er opprinnelig inngått med Lista Airport Development AS, men det framkommer av avtalen at rollen som avtalepart skulle bli overført til Lista lufthavn AS.

¹⁸ Dette gjelder bygningsareal og områdeareal på område 6, område 8 og område D, jf. kapittel 4.1.1.

I avtalen slås det fast at utleier er ansvarlig for ytre vedlikehold, og at utleier forplikter seg til å vedlikeholde banelegemet og holde flyplassen i flyoperativ stand. Denne forpliktelsen omfatter ikke større utbedringsarbeider eller nødvendige utbedringer som følger av pålegg av offentlige myndigheter, og utleiers ansvar er begrenset oppad til 1,5 mill. kroner per år. I tillegg skal utleier dekke gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen.

Ifølge avtalen skal utleier motta 15 prosent av leietakers inntekter ved framleie. Dersom bruttoinntektene av ervervsmessig flyaktivitet overstiger 4,5 mill. kroner per år, skal utleier også motta 20 prosent av de overskytende bruttoinntektene fra denne virksomheten til dekning av utgifter til vedlikehold inntil disse utgiftene er dekket fullt ut. Ut over dette skal utleier motta 10 prosent av bruttoinntektene.

I leieavtalen er det gitt bestemmelser om forkjøpsrett på to ulike måter:

- For det første ble Lista lufthavn AS gitt en opsjon til å kjøpe ca. 15 500 kvadratmeter bygningssmasse og ca. 4 100 dekar eiendomsmasse (herunder det leide arealet og i hovedsak hele det definerte flyplassområdet i henhold til Forsvarets bygningstjenestes arealdisponeringsplan av 15. desember 1994)¹⁹ 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.

I brev av 13. desember 2002 til Forsvarsbygg frasa Lista lufthavn AS seg forkjøpsretten til hele eiendommen, jf. kapittel 4.5.7. Den førstnevnte opsjonen gjelder imidlertid fortsatt.

4.4 FORARBEIDER TIL SALGET

4.4.1 Framgangsmåte og strategi for salg av eiendommen

I perioden 1996–2002 ble det skilt ut og solgt til sammen syv enkelteiendommer og bygg for i overkant av 2,0 mill. kroner. Det var i dette tidsrommet en viss markedsinteresse for kjøp av de bygningene som enklest lot seg utnytte til næringsvirksomhet.²⁰ I 2003 ble det solgt ytterligere én eiendom for ca. 400 000 kroner, på bakgrunn av en tidligere inngått opsjonsavtale.²¹

28. august 2001 besluttet Forsvarets bygningstjeneste at det ikke skulle skilles ut og avhendes flere enkelteiendommer. Bakgrunnen var at Forsvarets bygningstjeneste, etter å ha arbeidet med etterbruken

av Lista flystasjon i en årrekke, anså det som uheldig bare å selge ut de mest ettertraktede objektene, siden stasjonsområdet bestod av forskjellige typer arealer. På denne måten ville staten kunne bli sittende igjen med de delene av området som ikke lot seg selge, og som det heftet betydelige kostnader til ved å drive. Det ville derfor, ifølge Forsvarsbygg, være mer gunstig å avhende eiendommen under ett.²²

4.4.2 Takster og verdivurderinger

Det er innhentet takster og verdivurderinger ved to anledninger i perioden 1996–2002. Første gang det ble innhentet takster, var i overgangen 1998/1999 («Stray-takstene»), og andre gang var i mai/juni 2002, da det ble innhentet en verdivurdering fra OPAK AS og en takst fra Verditakst AS i forbindelse med forhandlingene med Lista Flypark AS, jf. kapittel 4.4.5.

Stray-takstene

Forsvarsbygg gav i oktober 1998 Anders S. Stray AS i oppdrag å taksere Lista flystasjon. To takster ble utarbeidet. Takstene ble avgitt i februar 1999. Felles utgangspunkt for de to takstene var en situasjonsbeskrivelse som blant annet omfattet sivil lufttrafikk med daglige flyforbindelser til Oslo og Stavanger, frakt av fisk til Japan, 300–500 flyplassrelaterte arbeidsplasser og over en periode på 10–15 år mellom 3 000 og 5 000 næringslivsrelaterte arbeidsplasser. I den første taksten var området delt opp i flere parseller som ble taksert hver for seg. Totalt resulterte disse takstene i et anslag på verdi av grunnarealer og bygninger på til sammen 237 mill. kroner. Denne taksten var basert på salg av enkeltparseller og at hver av eiendommene var tilknyttet vann og avløp og hadde atkomst fra offentlig vei. For å ivareta disse forutsetningene var det et betydelig behov for investeringer i infrastruktur. Denne taksten er den eneste som markedet har fått kunnskap om. Den andre taksten som var én samlet takst for hele området – men for øvrig med de samme forutsetningene som beskrevet ovenfor – resulterte i en samlet verditakst på 65,4 mill. kroner.²³

Verditaksten fra Verditakst AS

Verditakst AS har i en rapport datert 7. juni 2002 vurdert salgsværdien av hele eiendommen til 11 mill. kroner. Befaringen ble gjennomført 23. mai 2002. Av mandatet for oppdraget framgår det at eiendommen skulle vurderes til markedsverdi som samlet eiendom, og at verditaksten skulle benyttes i forbindelse med mulig salg av eiendommen.

¹⁹ Jamfør kapittel 4.1.1.

²⁰ Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004.

²¹ Kjøpekontrakt mellom Forsvarsbygg og Lista Autoteknikk AS av 15. januar 2003.

²² Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004.

²³ Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004 og Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 18. juni 2004.

Tabell 3 Verdien av tomtearealene, Lista flystasjon. I kroner

Tomtearealer	Areal	Verdi per dekar	Totalverdi
Tilhørende bygningsmassen	1 000 dekar		0
Flystripe	500 dekar	500	250 000
AMO-lager/våtmarker	500 dekar		0
Middels jordbruksområde	1 000 dekar	2 500	2 500 000
Svake jordbruksområder/beite	2 000 dekar	700	1 400 000
Sum	5 000 dekar		4 150 000

Kilde: Verditakst av eiendommen Lista flystasjon, Verditakst AS

Verditaksten ble gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- At eier stilte seg positiv til salg av eiendommen
- At eiendommen fritt kunne markedsføres for salg, over en normal tidsperiode
- At det ses bort fra kjøpere som er villig til å by unormalt høyt på grunn av «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 Verditakst AS ikke har oppmålt bebyggelsen, kontrollert fundamentering eller kontrollert hvor vidt det er asbest i bygningene
- At Verditakst AS ikke har fått framlagt ferdigattest eller kontrollert om det foreligger brannpåbud, offentlige påbud, eller om dagens bruk er tillatt
- At Verditakst AS ikke har kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelt ledningsnett i grunnen
- At Verditakst AS ikke har innhentet økonomiske data om den enkelte leietaker eller vurdert leietakers soliditet
- At eiendommen er fullverdiforsikret

Vurderingen av salgsverdien er basert på en kapitalisert verdi av netto leieinntekter på 6,5 mill. kroner og en verdi av tomtearealet på 4,15 mill. kroner, totalt 10,65 mill. kroner som Verditakst AS har rundet opp til 11 mill. kroner.

Kapitalisert verdi av netto leieinntekter er beregnet ut fra en forutsetning om årlig brutto leiebeløp på 3 mill. kroner og årlige kostnader til drift og vedlikehold på 2 mill. kroner, slik at netto leieinntekter er forutsatt lik 1 mill. kroner per år. I denne vurderingen er det tatt hensyn til bygningenes tekniske og vedlikeholdsmessige stand, og leieavtalen med Lista lufthavn AS lå til grunn for takstmannens vurderinger. Ut fra en valgt kapitaliseringsrente på ca. 15 prosent er kapitalisert verdi av netto leieinntekter som nevnt fastsatt til 6,5 mill. kroner.

Beregningen av verdien på tomtearealene er vist i tabell 3.

Verdivurderingen fra OPAK AS

Fra OPAK AS ble det innhentet en forenklet markedsvurdering i mai 2002. Verdivurderingen fra OPAK bygde på de samme forutsetningene som verditaksten fra Verditakst AS, med unntak av de to siste forutsetningene ovenfor. I tillegg var det satt som forutsetning i verdivurderingen fra OPAK AS at all opprydding av mulig forurensning i grunnen er selgers ansvar. Verdivurderingen er gitt ut fra tre alternativer:

- Alternativ 1: Eiendommens verdi basert på dagens antatte markedsverdier og med lokalene ledig for markedet. I dette tilfellet ble salgsverdien vurdert til 32 mill. kroner.
- Alternativ 2: Lista lufthavn AS benytter sin opsjon på flyplassområdet, jf. kap. 4.3. I dette tilfellet ble salgsverdien vurdert til 34 mill. kroner.
- Alternativ 3: Lista lufthavn AS benytter sin forkjøpsrett for hele området, jf. kap. 4.3. I dette tilfellet ble salgsverdien satt lik den fastsatte summen i leieavtalen med Lista lufthavn AS, det vil si 25 mill. kroner.

4.4.3 Annonsering og markedsføring

Ulike deler av Lista flystasjon er ved tre anledninger annonsert for salg i dagspressen på følgende måter:²⁴

- juni 2000: «Treningscenter for salg». Av annonsen framgår det at dette var et bygg med total grunnflate på 341 kvadratmeter.
- november 2000: «Etablering på Lista?». Av annonsen framgår det at det er betydelige arealer og flere bygninger som kan benyttes for etablering av virksomhet på tidligere Lista flystasjon.
- januar 2001: «Overnattingsetablisement (kurs- og konferansesenter) til salg». Av annonsen framgår det at etablisementet inneholder 11 bygninger med en samlet bebygd grunnflate på 5 014 kvadratmeter og med et tilhørende tomteareal på 52 000 kvadratmeter. Det framgår også

²⁴ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

at avholdt takst²⁵ viser en verdi på 12,1 mill. kroner.

Hele eiendommen under ett ble ikke offentlig kunngjort.²⁶ Imidlertid ble det i tillegg til annonseringen drevet markedsføring gjennom oppsøkende virksomhet, nyhetsbrev og en næringslivskonferanse.²⁷ Konferansen ble arrangert av Forsvarets bygningstjeneste Region Sør- og Vestlandet på Lista i august 2001. Konferansen ble annonsert i landets største aviser i tillegg til i lokalaviser. Det ble også sendt ut invitasjoner til en rekke potensielt interesserte.²⁸ Hovedmålet med konferansen var å synliggjøre mulighetene for etablering på flystasjonen gjennom et tungt konferanseprogram og ikke minst å få landsdekkende medieoppmerksomhet med henblikk på salg av eiendommen. Konferanseprogrammet strakk seg over to dager og inneholdt blant annet innlegg fra sentrale og lokale politikere og aktører fra næringslivet. På konferansen deltok nærmere 200 personer fra hele landet, blant annet mange fra de etablerte eiendoms- og utbyggingsselskapene i regionen. I forkant av konferansen engasjerte Forsvarets bygningstjeneste konsulentfirmaet Asplan Viak til å gjøre noen næringslivsanalyser som salgsfremmende tiltak.²⁹

4.4.4 Innkomne tilbud

Tilbud fra Lista lufthavn AS

Ved brev av 14. november 2002 til Forsvarsbygg framsatte Lista lufthavn AS en kjøpsinteresse for flyplassområdet til 4,05 mill. kroner. Dette er samme pris som kjøpsoppsjonen (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.³⁰

Tilbud på «Overnattingsdelen»

15. mars 2000 fikk Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet et bud på til sammen åtte bygninger med en takst³¹ på 8,3 mill. kroner fra Tokla AS. Tokla AS var på dette tidspunktet driftsoperatør av det flyktningsmottaket som UDI leide bygninger til på Lista flystasjon. Tokla AS foreslo en kjøpesum på 4,5 mill. kroner. I brev av 16. mai 2000 til

Torrey Nørsett informerte Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet om at det var en forutsetning for et eventuelt salg at flyktningsmottaket ble avviklet.

31. januar 2001 fikk Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet et bud på 6 mill. kroner på de 11 bygningene som var utlyst for salg som «Overnattingsetablisement». Tilbudet ble avslått i brev av 28. mars 2001.

4.4.5 Sonderinger og forhandlinger

Sonderinger og forhandlinger med Farsund kommune og Lista lufthavn AS

Allerede i 1995 ble det nedsatt en arbeidsgruppe bestående av representanter fra kommunen, Lista flystasjon og næringslivet, som i samarbeid med Forsvarsbygg utredet mulig etterbruk.³²

Farsund kommune tok initiativ til forhandlinger om mulighet for kjøp av flyplassen i 1997. Videre tok Lista lufthavn AS våren 1998 direkte kontakt med Forsvarsbygg med anmodning om å få kjøpe flyplassen. Forsvarsbygg og Lista lufthavn AS innledet deretter forhandlinger, men partene kom ikke til enighet. I oktober 1998 ble Lista lufthavn AS og Farsund kommune enige å være samarbeidspartnere om videre framdrift og strategi overfor sentrale myndigheter med sikte på overtakelse av eiendommen. Selskapet og kommunen var videre enige om å arbeide med å få i stand møte med Forsvarsdepartementet og Forsvarsbygg. 10. februar 1999 ble det holdt et slikt møte i Forsvarsdepartementet mellom Farsund kommune, Lista lufthavn AS og Forsvarsbygg, der næringsutvikling og eiendomsoverdragelse ble diskutert. I møtet ble det enighet om at partene skulle fortsette forhandlingene om kjøp av eiendommen.³³ Forsvarsbygg presenterte i dette møtet en takst på 200,7 mill. kroner³⁴ som omfattet et område på totalt 2 125 dekar. I de videre forhandlingene holdt Forsvarsbygg fast på denne taksten som utgangspunkt for forhandlingene. Farsund kommune tok i møtet 10. februar 1999 avstand fra den presenterte taksten og takstforutsetningene og opprettholdt dette synet i de etterfølgende forhandlingene. Farsund kommune hadde som utgangspunkt at eiendommen kunne overdras til kommunen vederlagsfritt eller med redusert vederlag. I brev av 9. april 1999 meldte kommunen at de ikke fant grunnlag for å gå videre i forhandlingene.³⁵

²⁵ Den aktuelle taksten var en del av Stray-taksten på 237 mill. kroner.

²⁶ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

²⁷ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, revidert august 2003.

²⁸ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

²⁹ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, revidert august 2003 kap. 12 og konferanseprogram for Listakonferansen 2001.

³⁰ Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 18. juni 2004.

³¹ Den aktuelle taksten var en del av Stray-taksten på 237 mill. kroner.

³² Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, 4. august 2004, kapittel 4.1.1.

³³ Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, 4. august 2004, kapittel 9.1.

³⁴ Deler av Stray-taksten på 237 mill. kroner.

³⁵ Referat fra forhandlingsmøte 19. februar 1999, brev fra Farsund kommune til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet av 9. april 1999 og brev fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune 23. mars 1994.

I mars 2000 presiserte Lista lufthavn AS i brev til Forsvarsbygg at selskapet var interessert i kjøp, og at det derfor ønsket å bli underrettet i god tid dersom Forsvarsbygg ønsket å leie ut eller selge. Våren 2000 henvendte Lista lufthavn AS og Farsund kommune seg igjen direkte til departementet med anmodning om å få kjøpe flyplassen, men fikk til svar at Forsvarets bygningstjeneste hadde departementets fulle tillit i avhendingssaken, og selskapet og Farsund kommune ble oppfordret til å gjenoppta samarbeidet med Forsvarets bygningstjeneste.³⁶ Det ble imidlertid ikke startet opp forhandlinger.³⁷

I februar 2001 ble Lista lufthavn AS og Farsund kommune invitert med på planleggingen og gjennomføringen av Listakonferansen som fant sted i august 2001. Etter Listakonferansen ble det etablert en samarbeidsgruppe, bestående av Forsvarsbygg, Farsund kommune, Farsund Næringssselskap AS og Lista lufthavn AS. Prosjektgruppens arbeid omfattet utarbeidelse av arbeidsplan, nytt budsjett, samt å definere grunnforutsetningene og problemområdene for Listaprojektet. Arbeidsgruppen utarbeidet en tredelt forretningsidé med en flystripe, en «hub» og en næringspark. En slik tredeling forutsatte at leieavtalen med Lista lufthavn AS ble reforhandlet. Arbeidsgruppen kom også fram til at Farsund kommune burde kjøpe flyplassen med overtakelse 1. oktober 2002. 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. Rådmann, ordfører og varaordfører ble gitt fullmakt til å framforhandle en avtale med dette som mål, og det ble lagt til grunn at leieavtalen med Lista lufthavn AS og andre inngåtte avtaler med Forsvarsbygg skulle overføres til kommunen. Det ble også lagt til grunn at en eventuell avtale skulle være økonomisk fordelaktig for kommunen. Forsvarsbygg orienterte Forsvarsdepartementet om den nye prosjektbeskrivelsen i møte 15. februar 2002, og departementet stilte seg positiv til at Farsund kommune, Lista lufthavn AS og Farsund Næringssselskap AS var blitt enige om at kommunen skulle kjøpe hele anlegget.³⁸ Det ble imidlertid ikke igangsatt konkrete forhandlinger om overdragelse til kommunen.³⁹

Forhandlinger med Lista Flypark AS

I desember 2001 tok representanter for Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS

kontakt med Forsvarets bygningstjeneste og meldte interesse for Lista flystasjon. Det første møtet mellom Forsvarsbygg og Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS ble holdt i februar 2002. Etter dette fikk representanter for Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS en omvisning på Lista flystasjon i mars 2002, og senere 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, jf. kap. 4.5.1, lå fast fra dette tidspunktet, men fram til begynnelsen av september var det en del korrespondanse knyttet til mindre endringer i avtalen og vedleggene.⁴⁰ I avtalen er Lista Flypark AS oppført som kjøper. Avtalen forelå undertegnet 12. september 2002.

Det ble ikke utarbeidet referat fra forhandlingsmøtene mellom partene.⁴¹

4.4.6 Statlig avklaring

31. mai 2002 sendte Forsvarsbygg brev til departementene, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statsbygg og Direktoratet for naturforvaltning om forhåndsklaring av statlig behov for bygninger og eiendom på Lista flystasjon.

Direktoratet for naturforvaltning

Direktoratet for naturforvaltning var den eneste av de statlige instansene som meldte interesse innen fristens utløp. I brev fra Direktoratet for naturforvaltning av 14. juni 2002 framkommer det at Forsvarsbygg gjennom tidligere korrespondanse var kjent med at det var utarbeidet et verneforslag for Slevdalsvann og tiliggende områder på den nordvestre delen av Forsvarets eiendom. Direktoratet bad, med henvisning til avhendingsinstruksen pkt. 1.3, om vederlagsfri forvaltningsoverføring av den delen av Lista flystasjon som er foreslått vernet. I verditaksten fra Verdita AS er verdien av det aktuelle tomtearealet satt til kroner null. Lista lufthavn AS har gjennom leieavtalen opsjon på å kjøpe det aktuelle området.

Etter møte og samtaler med en representant for Fylkesmannens miljøvernnavdeling ble det ifølge Skifte Eiendom avklart at Slevdalsvann, som er en del av innflygingssonen til rullebanen, ville bli tilstrekkelig ivaretatt som verneområde gjennom godkjent kommunedelplan. I kommunedelplanen er om-

³⁶ Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, 4. august 2004, kapittel 9.1.

³⁷ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

³⁸ Notat fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, 4. august 2004, kapittel 9.2.

³⁹ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁴⁰ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁴¹ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.2.5.

rådet vist etter plan- og bygningsloven § 20. 4–4, og området er båndlagt Forsvaret, flyplass og naturvern.⁴²

Fylkesmannen i Vest-Agder fortsatte imidlertid å arbeide for vern av Slevdalsvannet, og i høringsbrev av 12. mai 2004 framkommer det et forslag fra Fylkesmannen i Vest-Agder om å opprette Slevdalsvannet naturreservat, i et område på 491 dekar. Av forslag til fredningsforskrift framkommer det at Direktoratet for naturforvaltning skal avgjøre hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter forskriften. Videre framkommer det at vernebestemmelsene ikke er til hinder for overflyving i forbindelse med flyving til og fra Farsund lufthavn. Høringsfristen ble satt til 1. august 2004.

Lista lufthavn AS har i sin høringsuttalelse av 30. juli 2004 gitt uttrykk for at vernebestemmelser i samsvar med Fylkesmannens forslag kan sette betydelige begrensninger for framtidig flyplassdrift og redusere flysikkerheten rundt Lista flystasjon. Lista lufthavn AS har videre tatt opp sine merknader i brev til Direktoratet for naturforvaltning og Miljøverndepartementet, henholdsvis 5. oktober 2004 og 4. februar 2005. Miljøverndepartementet har i brev av 21. februar 2005 gitt konkret uttalelse om to av de forholdene Lista lufthavn AS tar opp, og videre gitt uttrykk for at departementet vil ta synspunktene til Lista lufthavn AS med i den videre behandlingen av saken. Endelig vedtak fattes av Kongen i statsråd.

Luftfartsverket

Luftfartsverket henvendte seg første gang til Forsvarets bygningstjeneste i brev av 11. mars 1999 og ønsket å overta tomten hvor flytårnet står.⁴³ I brev til Luftfartsverket Agder av 7. september 2000 gav Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet uttrykk for at det mest naturlige var at Luftfartsverket skulle eie tårnbygning og kiosk for nødstrømsaggregat med tilstøtende arealer på Lista. Lista lufthavn AS har gjennom leieavtalen leierett og opsjon på å kjøpe de aktuelle eiendommene. Det framkommer at Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet la opp til å sende søknad om fradeling til Farsund kommune og foreta en forvaltningsoverføring når alle formaliteter var ordnet. Den aktuelle overføringen ble trukket inn som en del av en landsomfattende makeskifteprosess mellom Luftfartsverket og Forsvaret. I den sammenhengen ble det fra Luftfartsverkets side gitt uttrykk for at de ikke hadde behov for tomten i og med at det lå an til at flyoperativ virksomhet på Lista skulle termineres. Samferdselsdepartementet svarte ikke på brev av 31. mai

2002 angående statlig avklaring.⁴⁴ I brev til Forsvarsbygg av 6. september 2002 viste Luftfartsverket til den tidligere saksbehandlingen og til Forsvarsbyggs brev til Samferdselsdepartementet vedrørende avklaring av statlige behov. Luftfartsverket bad Forsvarsbygg om å rekvirere fradeling av tomt til tårnbygningen og transformator kiosken.

Luftfartsverket ble 1. januar 2003 omdannet til aksjeselskap heleid av staten med navnet Avinor AS, og en overføring av tomten fra Forsvarsbygg til Avinor AS må skje som et direktosalg til takst i henhold til avhendingsinstruksens pkt 3.4 siste ledd. Forsvarsbygg tok initiativ til å skille ut tomten på ca. to mål. Fradeling ble foretatt etter avklaring med Lista Flypark AS og med Lista lufthavn AS. Ut fra en formodning fra Forsvarsbyggs side om at samtlige parter ville være tjent med at Avinor forble på stedet, anså Forsvarsbygg det ikke nødvendig å få dette bekreftet skriftlig. Lista lufthavn AS har imidlertid i ettertid motsatt seg en overdragelse idet de hevder at dette vil være i strid med deres opsjonsavtale. Tomten har nå eget gårdsnummer og bruksnummer, men inngår i overskjøtingen til Lista Flypark AS sammen med resten av flystasjonen. Skifte Eiendom har med bakgrunn i dette ikke gjort annet enn å henvise Avinor til Lista lufthavn AS.⁴⁵

4.5 SALGET AV LISTA FLYSTASJON TIL LISTA FLYPARK AS

4.5.1 Beregningen av kjøpesummen

12. september 2002 ble avtalen mellom Skifte Eiendom og Lista Flypark AS undertegnet. Kjøpesummen ble satt til 3,5 mill. kroner. Til fratrett i prisen kom en kompensasjon på til sammen 14,375 mill. kroner.⁴⁶ Netto kjøpesum ble dermed negativ. Overtakelse av eiendommen skjedde 9. desember 2002.⁴⁷

Ifølge Forsvarsbygg ble det ved avhending av eiendommen valgt å ta utgangspunkt i verdivurderingen fra Verditakst AS. Dette begrunner Forsvarsbygg med at OPAK i sine beregninger har lagt til grunn elementer som på salgstidspunktet ikke var relevante. Dette gjelder spesielt forhold som knytter seg til forkjøpsretten i henhold til avtalen med Lista lufthavn AS.⁴⁸

Ifølge Forsvarsbygg har Verditakst AS ved taksering ikke tatt hensyn til forpliktelser som påhviler eiendommen vedrørende brannsikring, infrastruktur,

⁴² Brev fra Skifte Eiendom Region Vest til Riksrevisjonen av 2. april 2004.

⁴³ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁴⁴ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁴⁵ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁴⁶ Kontrakt mellom Staten og Lista Flypark AS av 12. september 2002 og regnskapet for Listaprojektet.

⁴⁷ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.3.2.

⁴⁸ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, datert 5. september 2003.

Tabell 4 Oversikt over beregningen av salgssummen ved salg av Lista flystasjon. I kroner

Verditakst	11 000 000
Fradrag for brannsikringsutbedringer ved overgang fra militært til sivil bruk	-7 500 000
Eiendommens pris	3 500 000
Fradrag for å overta forpliktelser i avtalen mellom staten v/Forsvarsdepartementet og Lista lufthavn AS	-5 375 000
Fradrag for ny infrastruktur	-5 500 000
Fradrag for utredning/utbedring av tekniske anlegg	-3 500 000
Salgssum	-10 875 000

Kilde: Forsvarsbygg

teknisk anlegg og leieavtalen med Lista lufthavn AS.⁴⁹ Tabell 4 viser hvordan salgssummen for Lista flystasjon ifølge Forsvarsbygg ble beregnet.⁵⁰

Forpliktelsene medførte en differanse mellom verditakst og reell salgssum på 21 875 000 kroner. Den nye eieren fikk som følge av dette utbetalt netto 10 875 000 kroner i forbindelse med kjøpet.⁵¹ Ifølge Forsvarsbygg ble et fradrag for brannsikringsutbedringer på salgstidspunktet regnet som en justering av eiendommens pris, mens de øvrige forpliktelsene ble samlet i en kompensasjon på ca. 14,4 mill. kroner. I skjøtet som er sendt til Statens kartverk, jf. kapittel 4.5.4, er imidlertid brannsikringsutbedringene sikret på samme måte som forpliktelsene vedrørende infrastruktur og tekniske anlegg. Med dette som bakgrunn var den samlede kompensasjonen ca. 21,9 mill. kroner.

Brannsikring

Teknisk Økonomisk Brannrådgivning i Trondheim gjennomførte i februar 2002 en konsulentvurdering av brannsikringen på Lista flystasjon og utarbeidet en beskrivelse av branntekniske status og tiltaksrapporter for bygningene. Rapportene inneholder flere alternativer for brannsikringstiltak avhengig av framtidig bruk av bygningsmassen. For 15 utvalgte bygg viste rapporten ifølge Skifte Eiendom en påkrevd investering til brannsikring på inntil 18,1 mill. kroner ved overgang fra militær til sivil bruk. Rapporten ble lagt til grunn for det fratrukk som er gjort.⁵² I forbindelse med salget ble det ifølge Forsvarsbygg foretatt en vurdering av alternative løsninger, og en kom fram til at det var nødvendig med tiltak på til sammen 7,5 mill. kroner. Dette beløpet ble i sin helhet fratrukket taksten.⁵³ Fradraget for

brannsikringsutbedringer på 7,5 mill. kroner, jf. tabell 4, er ikke dokumentert i kjøpsavtalen. Brannsikringsutbedringene er senere registrert som en forpliktelse i skjøtet på eiendommen, jf. kap. 4.5.4.

Leieavtalen med Lista lufthavn AS

Av kontrakten framgår det at kjøper overtar den inngåtte leieavtalen med Lista lufthavn AS med de forpliktelser som følger av leie/opsjonsavtalen, og at selger kompenserer kjøper for dette. Leieavtalen er grunnlag for kompensasjonsbeløpet.⁵⁴ Beløpet er i kontrakten fastsatt til 6 mill. kroner⁵⁵, men ettersom Lista Flypark AS overtok eiendommen først i desember 2002 ble dette beløpet redusert til 5 375 000 kroner.

Infrastruktur

Staten solgte enkelteiendommer til næringsformål i henhold til gjeldende kommunedelplan uten tilknytning til offentlig vann- og avløp. Det lå en forventning om at slik tilknytning ble gjennomført. I en snaut to kilometers strekning som næringslivsområdet utgjør, var kostnadene ut fra normtall beregnet til 3 000 kroner per meter inklusiv grøfter, pumpeledninger, pumpestasjon, hydranter, kummer og vannledning.⁵⁶ Av vedlegg til kontrakten framgår det at kjøper forplikter seg til utbygging av ny infrastruktur på eiendommen for å kunne gjennomføre omstilling fra militærvirksomhet til en sivil fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon, og at selger kompenserer kjøper for dette med 5,5 mill. kroner.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg ble gjennomgått med en beregnet utbedringskostnad på mellom 2,4 og 4,8 mill. kroner. Forhandlingene landet på 3,5 mill. kroner som

⁴⁹ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

⁵⁰ Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, datert 5. september 2003.

⁵¹ Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003.

⁵² Brev fra Skifte Eiendom Region Vest til Riksrevisjonen av 2. april 2004.

⁵³ Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 14. mai 2004.

⁵⁴ Kontrakt mellom Staten og Lista Flypark undertegnet 12. september 2002 med vedlegg.

⁵⁵ 1,5 mill. kroner per år i fire år.

⁵⁶ Brev fra Skifte Eiendom Region Vest til Riksrevisjonen av 2. april 2004.

skal dekke utbedring for sivil overtakelse av fordelingsnettet høyspenning/lavspenning, varmeanlegg, installasjon av energimålere i alle bygg, samt utbedring av VVS-anlegg.⁵⁷ Av kontrakten og vedlegg til kontakten framgår det at kjøper er ansvarlig for utredning/utbedring av tekniske installasjoner med videre, og at selger kompenserer for dette.⁵⁸

4.5.2 Statens forpliktelser overfor Lista Flypark AS

Av kjøpekontrakten framgår det at selger forplikter seg til å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til stortingsvedtak som omhandler nedleggelse av Lista flystasjon. I vedlegg til kontrakten framgår det at selger forplikter seg til å utferdige tilstandsrapporter med en tiltaksplan over eksisterende dreneringsanlegg. Før ansvaret med dreneringsanlegget ble overført på kjøper, skulle selger dokumentere at arbeidet i henhold til tiltaksplanen er utført i henhold til Norsk Standard.⁵⁹ Forsvarsbygg har i perioden juni 2000 – juni 2002 foretatt en statusvurdering og har i løpet av 2002 sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene.⁶⁰

Videre framgår det av kjøpekontrakten at selger har ansvar for å iverksette tiltak knyttet til forurensning som stammer fra tiden før kjøper overtok. På tidspunktet for kontraktsinngåelsen var det seks kjente lokalitetstiltak, jf. miljørapport utarbeidet av Multiconsult 6. februar 2002.⁶¹

Det framkommer også av kjøpekontrakten at selger skulle bekoste etterbehandlingsarbeider på den overlatte eiendommen i anledning av den tidligere militære virksomheten, dersom dette trengs for å forebygge, hindre eller motvirke at skader oppstår for menneskers helse eller miljø.⁶²

4.5.3 Gevinstdelingsklausuler

I kjøpsavtalen er det innarbeidet to klausuler om gevinstdeling. For det første har staten krav på 50 prosent av fortjenesten ved salg inntil ti år etter overtakelsen. Lista Flypark AS har anledning til å trekke investeringer og utlegg fra den totale kjøpssummen før selgers krav på 50 prosent. Av kjøpsavtalen og vedlegg framkommer det at Lista Flypark AS ikke har anledning til å gjøre et slikt fratrekk for kostnader knyttet til investeringsmidlene som Lista Flypark AS mottok fra Forsvarsbygg i forbindelse med kjøpet. Retten til å trekke utgifter til investeringer fra

salgssummen gjelder ikke for opsjonsavtalen i leiekontrakten med Lista lufthavn AS. For det andre betinger selger seg retten til 30 prosent av fortjenesten etter skatt i ti år etter overtakelsen.

4.5.4 Oppfølging av om Lista Flypark AS ivaretar forpliktelsene i henhold til kjøpekontrakten

Forpliktelsene som Lista Flypark AS påtok seg gjennom kjøpsavtalen, er dokumentert gjennom kjøpsavtalen m/vedlegg og skjøtet som er sendt Statens kartverk for tinglysning.⁶³

Det ble ikke gitt eiergarantier eller stilt annen type sikkerhet i direkte forbindelse med utbetalingen.⁶⁴

Ved brev av 11. november 2004 ble skjøte for Lista flystasjon oversendt fra Skifte Eiendom til Statens kartverk. Av skjøtet framgår de forpliktelsene som eier av eiendommen skal ha overfor Staten v/Forsvarsdepartementet v/Skifte Eiendom:

- 1 Videreføre de forpliktelser som Staten ved Forsvarsbygg har hatt overfor Lista lufthavn AS, på inntil 1,5 mill. kroner per år fram til 30. juni 2006, nedfelt i leieavtale med Lista lufthavn AS.
- 2 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. desember 2001. Investeringen skal skje i den takt og det omfang det kreves i forhold til nyetableringer på området, og innebærer brannsikringsrelatert utbedring for 7,5 mill. kroner, ny infrastruktur (veier, grøfter, pumpestasjon etc.) for 5,5 mill. kroner og utbedring av teknisk anlegg for 3,5 mill. kroner.
- 3 Framlegge revidert regnskap hvert år som synliggjør kostnadsbruken knyttet til ovennevnte forpliktelser.

Skjøtet omfattet også bestemmelser om vern og fredning og vedrørende naturreservat, jf. kap. 4.3.6. I brev fra Forsvarsbygg til Lista lufthavn AS og Lista Flypark AS av 15. februar 2005 framkommer det at disse bestemmelsene er fjernet, og at skjøtet i korrigert stand er returnert til Statens kartverk for tinglysning.

På grunn av kompensasjonsbeløpet ble det i skjøtet lagt til grunn at eiendommens verdi er «null kroner».⁶⁵

4.5.5 Forsvarsbyggs årlige besparelser

Etter salget har Forsvarsbygg ingen kostnader til drift og vedlikehold av Lista flystasjon.

⁵⁷ Brev fra Skifte Eiendom Region Vest til Riksrevisjonen av 2. april 2004.

⁵⁸ Kontrakt mellom Staten og Lista Flypark undertegnet 12. september 2002 med vedlegg.

⁵⁹ Kontrakten, punkt 8 og vedlegg 6.

⁶⁰ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 8.5.

⁶¹ Kontrakten, punkt 17.

⁶² Kontrakten, punkt 18.

⁶³ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁶⁴ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.3.5.

⁶⁵ Brev fra Skifte Eiendom til Statens kartverk, 11. november 2004, med vedlegg.

Ut fra regnskap er det anslått at Forsvarsbygg har årlige netto besparelser på ca. 4,2 mill. kroner fram til og med 30. juni 2006 og deretter årlige netto besparelser på 2,5 mill. kroner i forhold til en situasjon uten salg. Dette omfatter utbetalinger til Lista lufthavn AS (1,7 mill. kroner per år til og med 30. juni 2006), drift og vedlikehold (2,0 mill. kroner) og andre utgifter (2,0 mill. kroner), fratrukket tapte leieinntekter på 1,5 mill. kroner.⁶⁶

I en situasjon hvor Forsvaret hadde solgt eieendom til Lista lufthavn AS iht. opsjonsavtalen, solgt «overnattingsdelen» iht. utlysningen av januar 2001 i tillegg til de enkeltparseller som er solgt (jf. kapitlene 4.4.1 og 4.4.4), ville Forsvarsbygg sittet igjen med eierskapet til ca. 25 prosent av bygningsmassen og 15 prosent av tomtearealet (jf. kapitlene 4.1.1, 4.3 og 4.4.4). Ved en jevn fordeling av utgiftene per kvadratmeter bygningsmasse på Lista flystasjon, ville Forsvarsbyggs utgifter knyttet til Lista flystasjon i et slikt tilfelle vært anslagsvis 1 mill. kroner per år. Alternativt ville Forsvaret hatt engangsutgifter til rivning av den gjenværende bygningsmasse i samsvar med forutsetningene i St.prp. nr. 50 (1994–1995).⁶⁷

4.5.6 Korrespondansen mellom Forsvarsbygg og Lista lufthavn AS i forbindelse med salget

Lista lufthavn AS ble i møte 4. april 2002 hos Forsvarsbygg informert om at Forsvarsbygg var i dialog om salg av hele Lista flystasjon til en utenforstående part. I dette møtet overleverte Forsvarsbygg et brev til Lista lufthavn AS, hvor det framgår at Forsvarsbygg ønsket en avklaring av om Lista lufthavn AS vil gjøre bruk av forkjøpsretten. I henhold til leieavtalens punkt 13.6 ble Lista lufthavn AS tilbudt å kjøpe hele Lista flystasjon under ett (samlet) til en pris på 25 mill. kroner.⁶⁸ Lista lufthavn AS gav i møte uttrykk for at selskapet, ut fra deres umiddelbare vurdering, ikke var interessert i å kjøpe Lista flystasjon til disse betingelsene.⁶⁹

I brev fra Forsvarsbygg av 18. september 2002 ble Lista Airport Development AS (LAD) informert om at Lista flystasjon var i ferd med å bli overdratt til nye eiere, og Forsvarsbygg bad om en skriftlig tilbakemelding på om LAD ønsket å gjøre sin forkjøpsrett gjeldende.

I brev til Forsvarsbygg av 26. september 2002 påpekte Lista lufthavn AS, gjennom sin advokat Wikborg, Rein & Co, at Lista lufthavn AS i tråd med leieavtalen mellom LAD og Forsvarets bygningstjeneste hadde overtatt LADs posisjoner i henhold til

leieavtalen. I brevet ble Forsvarsbygg bedt om å oversende

- alle løpende avtaler som er inngått for området, herunder en uttømmende leietakeroversikt
- eventuelle tekniske rapporter over bygninger mv.
- øvrige opplysninger det er naturlig å opplyse en potensiell kjøper om i forkant av et eventuelt kjøp

Gjennom brev fra Kluge Advokatfirma ANS til Wikborg, Rein & Co. av 10. oktober 2002, framkommer det at Forsvarsbygg skulle oversende leieavtaler, rapporter og takster så snart materialet var samlet inn. Lista lufthavn AS fikk deretter oversendt noen dokumenter, men sentrale dokumenter manglet fortsatt. Lista lufthavn AS ble blant annet ikke gjort oppmerksom på opplysninger om nye takster for hele flystasjonen⁷⁰, konsulentvurdering om brannsikringstiltak og kompensasjon for gjennomføring av opprustning av infrastruktur.⁷¹ I brev fra Wikborg, Rein & Co. til Kluge Advokatfirma ANS av 22. oktober 2002, framkommer det at Lista lufthavn AS måtte ha full informasjon om alle forhold av betydning for området for å kunne foreta en reell og begrunnet vurdering av om forkjøpsretten skulle gjøres gjeldende.

I brev av 13. desember 2002 fra Wikborg, Rein & Co til Kluge Advokatfirma framgår det at Lista lufthavn AS ikke vil gjøre sin forkjøpsrett til hele området til 25 mill. kroner gjeldende i forbindelse med avhending av Lista flystasjon til Lista Flypark AS.

4.6 FORSVARSMINISTERENS REDEGJØRELSE OM SAKEN

Forsvarsministeren har gitt tre redegjørelser til Stortinget om saken. Første gang var 3. februar 2004 som svar på skriftlig spørsmål fra stortingsrepresentanten Rolf Terje Klungland. Deretter har statsråden i brev av henholdsvis 22. november 2004 og 14. februar 2005 besvart brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen av 9. november 2004 og 8. februar 2005. Vedlagt brevet av 22. november 2004 fulgte Forsvarsbyggs internrevisjonsrapport av 18. juni 2004, en ekstern juridisk vurdering⁷² av 4. august 2004 og en oppsummerings- og tiltaksrapport fra Forsvarsbyggs ledelse av 15. august 2004.

Forsvarsministeren viser i sine redegjørelser til bakgrunnen for salget av Lista flystasjon, herunder

⁶⁶ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁶⁷ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁶⁸ Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004, kapittel 10.2.3.

⁶⁹ Bekreftet gjennom brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005.

⁷⁰ Verditaksten gitt av Verditakst AS og verdivurderingen gitt av OPAK AS.

⁷¹ Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 18. juni 2004.

⁷² Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004.

at Stortinget ble gjort kjent med at det forelå betydelige kostnadsmessige og andre utfordringer i å omgjøre stasjonen til et aktivt, sivilt næringsområde, og at det ble angitt en omstillingsperiode på ti år for å få løst et komplisert og tidkrevende avhendingsprosjekt. Det henvises også til at Stortinget ved behandlingen av Innst. S. nr. 182 (1994–1995) samtykket i at det i denne perioden ble brukt inntil 50 mill. kroner til utvikling og avhending av området. Forsvarsministeren påpeker også at Forsvarsbygg har overholdt disse rammene.

Forsvarsministeren opplyser i redegjørelsen av 22. november 2004 at avhendingsinstruksen ikke er fulgt ved at det ikke ble innhentet takst som tok hensyn til alle økonomiske forhold for å fastsette eiendommens markedsverdi. Samtidig vises det til at det ikke kan fastslås at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomssalget til Lista Flypark AS. Forsvarsministeren anser at salget ble gjennomført in-

nenfor de fullmakter Stortinget har gitt for avhending av eiendom. Forsvarsministeren opplyser videre at avhendingsinstruksen ikke er fulgt ved at Forsvarsbygg ikke begrunnet sin beslutning om å foreta direkte salg av eiendommen til Lista Flypark AS gjennom nødvendig dokumentasjon.

Statsråden har i svar av 3. februar 2004 på skriftlig spørsmål fra Rolf Terje Klungland videre informert om at Lista Flypark AS fikk konsesjon til eiendommen i desember 2003, men at hjemmelen til eiendommen ikke var blitt overført. Det ble fastslått at nødvendig sikkerhetsstillelse og tinglysning av Forsvarets rettigheter skulle foretas før hjemmelen til eiendommen ble overført. I statsrådets brev av 14. februar 2005 framkommer det at skjøtet på eiendommen ble innlevert til tinglysningsmyndighetene 11. desember 2004, og at kjøper derigjennom vil oppfylle de formelle forpliktelsene som Forsvarsbygg har satt for overtakelse av eiendommen.

5 Vurderinger

5.1 FORRETNINGSMESSIG AVHENDING

Stortinget har gjennom årlige vedtak gitt Forsvarsdepartementet fullmakt til å avhende fast eiendom til markedspris. I St.prp. nr. 45 (2000–2001) framkommer det at avhendingsinstruksen som hovedprinsipp skal følges ved avhending av Forsvarets EBA.

Av avhendingsinstruksen framgår det at avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten. Dette 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 dokumenterer at avhendingen av Lista flystasjon ble foretatt ved direkte salg. Salgssummen var ca. 21,9 mill. kroner lavere enn den verditaksten som ifølge Forsvarsbygg er lagt til grunn for de økonomiske beregningene. Kjøpsavtalen inneholder ingen dokumentasjon på fradraget for brannsikringsutbedringer på 7,5 mill. kroner, som ifølge Forsvarsbygg utgjør differansen mellom taksten på 11 mill. kroner og salgssummen i kjøpsavtalen på 3,5 mill. kroner. Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om salgssummen ble fastsatt på grunnlag av verditakst, slik avhendingsinstruksen forutsetter.

Undersøkelsen viser videre at Forsvarsbygg – basert på eiendommer som er solgt og to tilbud på deler av eiendommen i 2001 og 2002 – kunne solgt eiendommer til ca. 12,5 mill. kroner innenfor Lista flystasjon. Etter disse salgene ville Forsvarsbygg fortsatt hatt rettigheter og forpliktelser knyttet til ca. 25 prosent av bygningsmassen og 20 prosent 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.

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 kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om salget har sikret det beste økonomiske resultatet for staten. Det kan videre stilles spørsmål ved om Stortingets fullmakt om å avhende eiendommer til markedspris er ivaretatt ved salget av Lista flystasjon.

5.2 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSMESSIGE INTERESSER

Incentiver og forpliktelser 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.

De forpliktelsene Lista Flypark AS påtok seg gjennom kjøpsavtalen og skjøtet til eiendommen knyttet til brannsikring, infrastruktur og tekniske anlegg, omfatter i henhold til skjøtet til sammen 16,5 mill. kroner. Forpliktelsene som er knyttet til forutsetningen om å omstille eiendommen til næringsutvikling, ble ikke sikret gjennom kjøpsavtalen. Forsvarsbygg har i etterkant av salget arbeidet med å sikre forpliktelsene gjennom heftelser i skjøtet på eiendommen. Det er ikke gitt noen tidsfrist for innfrielse av forpliktelsene og heller ikke på noen måte 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 prosent av bygningsmassen og over 80 prosent 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.

Det kan på denne bakgrunn stilles spørsmål ved om avtalen med Lista lufthavn AS har motvirket investeringer i området, og om forpliktelsene som er pålagt Lista Flypark AS har virket etter forutsetningene om å legge til rette for næringsutvikling i omstillingsperioden fram til 2006.

Samarbeid med kommunen

Ved behandling 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. Slik overdragelse kan foretas vederlagsfritt eller med redusert vederlag der dette anses hensiktsmessig. I Innst. S. nr. 182 (1994–1995) bad forsvarskomiteen departementet i samarbeid med de berørte kommunene drøfte omfang og vilkår for avhending av bygg og anlegg til næringsformål.

Undersøkelsen viser at Farsund kommune i 1999 forhandlet med Forsvarets bygningstjeneste om overdragelse av hele Lista flystasjon. I disse forhandlingene holdt Forsvarets bygningstjeneste fast på at forhandlingene skulle ta utgangspunkt i en takst som var basert på oppdeling og salg av enkeltparseller. Denne taksten hadde en samlet verdivurdering på 200,7 mill. kroner. Farsund kommune kunne ikke akseptere disse forutsetningene og ble ikke informert om at det samtidig også forelå en annen takst på 65,4 mill. kroner som ikke forutsatte oppdeling og salg av enkeltparseller. På dette tidspunktet hadde Lista Lufthavn AS en forkjøpsrett på 25 mill. kroner for hele eiendommen.

I 2002 innledet og gjennomførte Forsvarsbygg forhandlingene med Lista Flypark AS. I forkant av disse forhandlingene hadde Forsvarsbygg i samarbeid med Farsund kommune, Lista lufthavn AS og Farsund Næringsselskap AS kommet fram til at Farsund kommune burde kjøpe flyplassen. Forsvarsbygg orienterte Forsvarsdepartementet om saken, og departementet stilte seg positiv til at Farsund kommune skulle kjøpe hele anlegget. Forhandlingene med Farsund kommune ble aldri startet.

Undersøkelsen viser dermed at det kan stilles spørsmål ved om forutsetningene om samarbeid med berørte kommuner når det gjelder salget av Lista flystasjon ble ivaretatt i tilstrekkelig grad.

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 EBA som er overflødig for staten, blir avhendet. Undersøkelsen viser at Forsvarsbygg avhendet Lista flystasjon selv om det var dokumen-

tert statlig behov for våtmarksområdet omkring Slevdalsvann og for flytårn og kiosk for nødstrømsaggregat med tilstøtende arealer.

Gjennom leieavtalen med Lista lufthavn AS 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. Undersøkelsen viser således at det kan oppstå interessekonflikter når ikke statlige behov avklares før det, som i dette tilfellet, inngås opsjonsavtaler om salg av statlig eiendom.

5.3 DE ØKONOMISKE FORUTSETNINGENE FOR «UTVIKLINGSALTERNATIVET»

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

Regnskapstallene for Listaprojektet viser at Forsvarsbygg i perioden 1. juli 1996 – 31. desember 2002 har brukt til sammen 35,8 mill. kroner⁷³ på Listaprojektet. Av dette er ca. 400 000 kroner brukt til oppgradering av dreneringsanleggene. Dette innebærer at ca. 35,4 mill. kroner er brukt til andre formål. 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.

⁷³ Målt i 1994-kroner.

Litteraturliste

Stortingsdokumenter, lover, regelverk

St.prp. nr. 27 (1993–1994) og Innst. S nr. 141 (1993–1994)

St.prp. nr. 50 (1994–1995) og Innst. S. nr. 182 (1994–1995)

St.prp. nr. 45 (2000–2001) og Innst. S. nr. 342 (2000–2001)

St.prp. nr. 77 (2000–2001) og Innst. S. nr. 343 (2000–2001)

St.prp. nr. 55 (2001–2002)

Forurensningsloven

Instruks om avhending av statlig eiendom m.v. (Avhendingsinstruksen) av 19. desember 1997

Planer, budsjetter, regnskap, avtaler, takster etc.

Prosjektplan av 25. februar 1997, utarbeidet av Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet

Langtidsbudsjett for Listaprojektet 1996–2006

Årlige budsjetter for Listaprojektet 1997–2002

Regnskapsoversikt for Listaprojektet 1996–2002

Leieavtale mellom Forsvarets bygningstjeneste og Lista Airport Development av 27. juni 1996

Forenklet markedsvurdering av eiendommen Lista flystasjon, OPAK AS 29. mai 2002

Verditakst av eiendommen Lista flystasjon, Verditakst AS 7. juni 2002

Konferanseprogram for Listakonferansen 2001

Kjøpekontrakt mellom Forsvarsbygg og Lista Autoteknikk AS av 15. januar 2003

Kjøpekontrakt mellom Forsvarsbygg og Lista Flypark AS av 12. september 2002 m/vedlegg

Brev

Forsvarsministerens svar av 3. februar 2004 på skriftlig spørsmål fra stortingsrepresentanten Rolf Terje Klungland

Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til forsvarsministeren av 9. november 2004

Brev fra kontroll- og konstitusjonskomiteen til forsvarsministeren av 8. februar 2005

Brev fra forsvarsministeren til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 22. november 2004

Brev fra forsvarsministeren til kontroll- og konstitusjonskomiteen av 14. februar 2005.

Brev fra Forsvarsbygg til Forsvarsdepartementet av 19. november 2004

Brev av 23. mars 1994 fra Forsvarsdepartementet til Farsund kommune 23. mars 1994

Brev av 4. februar 1997 fra sentralledelsen i Forsvarets bygningstjeneste til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet

Brev av 15. mars 2000 fra Tokla AS til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet

Brev av 16. mai 2000 fra Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet til Torrey Nørsett

Brev av 7. september 2000 fra Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet til Luftfartsverket Agder

Brev av 31. januar 2001 fra Almar Friestad til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet

Brev av 28. mars 2001 fra Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet til Almar Friestad og Sigmund Barøy

Brev av 9. april 1999 fra Farsund kommune til Forsvarets bygningstjeneste, Region Sør- og Vestlandet

Brev av 31. mai 2002 fra Forsvarsbygg til departementene, Fylkesmannen i Vest-Agder, Statsbygg og Direktoratet for naturforvaltning

Brev av 14. juni 2002 fra Direktoratet for naturforvaltning til Forsvarsbygg

Brev av 6. september 2002 fra Luftfartsverket til Forsvarsbygg

Brev av 18. september 2002 fra Forsvarsbygg til Lista Airport Development AS

Brev av 26. september 2002 fra Wikborg, Rein & Co til Forsvarsbygg

Brev av 10. oktober 2002 fra Kluge Advokatfirma ANS til Wikborg, Rein & Co.

Brev av 22. oktober 2002 fra Wikborg, Rein & Co. til Kluge Advokatfirma ANS

Brev av 14. november 2002 fra Lista Lufthavn AS til Forsvarsbygg

Brev av 13. desember 2002 fra Wikborg, Rein & Co. til Kluge Advokatfirma

Brev av 2. april 2004 fra Skifte Eiendom Region Vest til Riksrevisjonen

Høringsbrev av 12. mai 2004 fra Fylkesmannen i Vest-Agder

Brev av 30. juli 2004 fra Lista Lufthavn AS til Fylkesmannen i Vest-Agder

Brev av 5. oktober 2004 fra Lista Lufthavn AS til Direktorat for naturforvaltning

Brev av 11. november 2004 fra Skifte Eiendom til Statens kartverk m/vedlegg

Brev av 4. februar 2005 fra Lista Lufthavn AS til Miljøverndepartementet

Brev av 15. februar 2005 fra Forsvarsbygg til Lista Lufthavn AS og Lista Flypark AS

Brev av 21. februar 2005 fra Miljøverndepartementet til Lista Lufthavn AS

Brev fra Forsvarsbygg til Riksrevisjonen av 11. mars 2005 m/vedlegg

Møtereferater

Referat fra møte 10. februar 1999 i Forsvarsdepartementet mellom Farsund kommune, Lista Lufthavn AS og Forsvarsbygg

Referat fra forhandlingsmøte 19. februar 1999 mellom Forsvarsbygg, Farsund kommune, Lista Lufthavn AS og Farsund Næringssselskap AS

Referat fra møte med Skifte Eiendom Vest, 10.-12. november 2003

Annet

Sluttrapport for salg av Lista flystasjon, 5. september 2003

Notat fra Advokatfirma Steenstrup Stordrange DA av 4. august 2004

Rapport fra internrevisjonen i Forsvarsbygg om salget av Lista flystasjon, 18. juni 2004

Firmaattest for Lista Airport Development fra Foretaksregisteret av 4. juni 1996

Firmaattest for Lista Flypark AS, utskriftsdato 11. november 2004

Vedlegg 2

