

Forsvarsbygg`s merknad 16.03.05

Riksrevisjonens hovedanalyserapport Lista Flystasjon – høringsutkast av 14. mars 2005

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1.	Innledning.....	2
2.	Ad pkt 5.21 ”Forretningsmessig avhending”	2
2.1.	Enighet mellom partene om salgssummen før verditakst forelå?	2
2.2.	Eiendommen er ikke avhendet til markedspris	2
3.	Ivaretagelse av samfunnsmessige interesser.	3
3.1.	Effekten av LILAS avtalen	3
3.2.	Samarbeid med kommunen	3
3.3.	Statlig avklaring	4

1. Innledning

Herværende kommentar forholder seg utelukkende til rapportutkastets kap 5 "Vurderinger". Øvrige deler av rapportutkastet er understøttet av oversendt dokumentasjon; herunder styrebehandlet revisjons- og tiltaksplan m. underliggende dokumenter.

Som det fremgår senere, har salgsprosessen vært markedsrelatert som et åpent salg, og derigjennom er prisen dannet i markedet. Når man fant en interessent med reel evne og vilje til å overta eiendommen, førte en formalteknisk svikt knyttet til utlysning til at eiendommen falt innenfor avhendingsinstruksens regler for direkte salg. Dette som et sentralt forhold og bakteppe. Riksrevisjonens vurderinger om markedspris er kommentert nedenfor.

2. Ad pkt 5.21 "Forretningsmessig avhending"

2.1. Enighet mellom partene om salgssummen før verditakst forelå?

Revisjonsutkastet reiser i pkt 5.1 følgende problemstilling:

"Undersøkelsen viser at det var enighet mellom partene om salgssummen i midten av mai 2002, mens verditaksten først forelå 7. juni 2002. Det kan derfor stilles spørsmål ved om salgssummen ble fastsatt på grunnlag av verditakst, slik avhendingsinstruksjonen forutsetter."

Kommentar:

Møtet mellom Interconsult as. og Forsvarsbygg fant sted i Oslo 30. mai 2002. Takstbefaring på Lista ble gjennomført 23. mai. Takstindikasjon ble innhentet telefonisk i forkant av møtet 30. mai. Økonomiske rammer for et eventuelt salg ble diskutert på møtet, men utkast til avtale ble utarbeidet 10. juni 2002. Noe grunnlag for å antyde at aktuelle takst ikke lå til grunn for gjennomførte forhandlinger foreligger således ikke.

2.2. Eiendommen er ikke avhendet til markedspris

Revisjonsutkastet reiser i pkt 5.1 følgende problemstilling:

"Undersøkelsen viser at Forsvarsbygg verken gjennom åpen utlysning, 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."

Kommentar:

Lista Flystasjon lå ute i markedet i nesten 6 år. En aktiv synliggjøring av et så spesielt prospekt over så lang tid gjør det svært lite sannsynlig at en kunngjøring ville brakt nye interessenter på banen, jf revisjonsrapportens pkt 4.4.3. Selv om taksten formelt sett burde vært korrigert slik at den reflekterte alle forpliktelser, så er det ingen grunn til å anta at ikke oppnådde pris representerer maksimal markedsverdi. I denne sammenheng synes det også grunn til å spesielt nevne 2 forhold som må antas å ha hatt en svært prisreduserende effekt:

- LILAS avtalen, med en opsjon som innebar at LILAS uansett eier ville kunne styre utviklingen av området og i tillegg på et gitt tidspunkt kunne kjøpe en eventuell ny eier ut.
- At det gjennom skriv av 23 mars 1994 fra daværende forsvarsminister Kosmo ble skapt en forventning hos Farsund kommune, og antagelig i markedet for øvrig, at kommunen skulle kunne overta Lista Flystasjon vedlagsfritt eller til redusert vederlag.

Beslutningen i august 2001 om at eiendommen skulle selges samlet var en strategisk beslutning basert på en forutsetning om at dette ble vurdert som nødvendig dersom en skulle unngå å bli

sittende igjen med en uselgelig resteiendom og en evigvarende forpliktelse knyttet til ansvar for dreneringen i området. Vi registrerer at revisjonsrapporten legger til grunn at Forsvaret ikke hadde trengt å selge dersom det hadde vært økonomisk lønnsomt å bli sittende igjen med en resteiendom.

Vi er av den oppfatning at det er en forutsetning at hele området selges og at Forsvaret ikke kan sitte igjen med eieransvaret for en rekke verdiløse eiendommer rundt om i landet.

Å holde eiendommen inntakt er tjenlig for "Utviklingsalternativet" i St.prp nr. 50 (1994-1995) ved at eier råder over eiendommen, inklusiv teknisk infrastruktur. Ref. bla utfordringer knyttet til drenering og overgang til kommunalteknisk stander.

Etter vår mening har det også et samfunns- og miljø-økonomisk perspektiv i f t det å rive fullt brukbare bygninger kun basert på en kommersiell vurdering.

Salgsstrategien om å selge samlet hadde et rasjonale utover økonomi, bl.a knyttet til "Utviklingsalternativet". Det synes imidlertid som at rapportens økonomiske analyse ser bort fra kostnader og langsiktige forpliktelser. Om ønskelig vil Forsvarsbygg bistå med å fullføre analysen.

Det synes således grunn til å opprettholde konklusjonen om at det ikke kan fastslås at staten er påført noe økonomisk tap ved eiendomssalget til Lista Flypark as.

3. Ivaretagelse av samfunnsmessige interesser.

3.1. Effekten av LILAS avtalen

Revisjonsutkastet reiser i pkt 5.2 følgende problemstilling:

"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 kompensasjonen Lista Flypark AS har mottatt fra staten har virket etter forutsetningene ved å legge til rette for næringsutvikling i omstillingsperioden fram til 2006."

Kommentar:

LILAS/LAD avtalen er motivert i ambisjonen om gjennom lokal forankring å skape en vellykket etterbruk av et tidligere forsvarsanlegg. Tung lokal og finansiell forankring gjennom aktører som Brøvig rederi, Mosvold gruppen og Farsund kommune, medførte en tro på at man hadde funnet frem til "lokomotivet" som ville sikre et vellykket utviklingsløp. I ettertid er det imidlertid lett å se at avtalen var et feilgrep, og at den på ingen måte har ført til en ønsket utvikling. Vi deler således riksrevisjonens oppfatning om at det kan stilles spørsmål ved om avtalen har virket etter sin forutsetning i f t å legge til rette for næringsutvikling.

Intensjon og vilkår i avtalen med Lista Lufthavn as, er nødvendigvis ivaretatt ved salget.

3.2. Samarbeid med kommunen

Revisjonsutkastet reiser i pkt 5.2 følgende problemstilling:

"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 varbasert 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, mill kroner som ikke forutsatte oppdeling og salg av enkeltparseller."

"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 Næringssselskap AS kommet frem 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 Forsvarsbygg i tilstrekkelig grad har ivaretatt forutsetningene om samarbeid med berørte kommuner når det gjelder salget av Lista flystasjon."

Kommentar:

Forholdet til Farsund kommune har til tider vært krevende. Tidligere nevnte forventninger hos kommunen om at de skulle kunne overta eiendommen vederlagsfritt, eller til redusert pris, har nok vært en medvirkende årsak. At kommunen i alle sammenhenger har valgt en felles agenda med LILAS samt at det synes å ha oppstått en forventning i etterkant av Stortingets vedtak i 1995 om at det skulle følge 50 millioner friske kroner med eiendommen ved salg, anses også å ha komplisert forholdet. Likeledes er det i ettertid mulig å se at Forsvarets bygningstjenestes fronting av taksten på kr 200 mill som eiendommens reelle markedsverdi som provoserende på kommunen. Dette spesielt da nevnte takst viste seg å ikke være forankret i realistiske forutsetninger, noe kommunen nok på aktuelle tidspunkt så langt klarere enn FBT.

Når det gjelder spørsmålet om kommunen kjente til taksten på kr 65,4 mill., så har vi ikke funnet skriftlig dokumentasjon på dette. Vi har imidlertid vært i telefonisk kontakt med tidligere regionsjef i Forsvarets bygningstjeneste Helge Torheim. Han fungerte i denne perioden også som prosjektleder og kan bekrefte at begge takstene var gjort kjent for kommunen. Vi vil undersøke om dette også kan dokumenteres på annen måte.

Som det også fremgår i revisjonsrapportens faktadel, så stoppet aktuelle forhandlinger opp etter at kommunen hadde krevd kr 500 000,- i støtte for å fortsette forhandlingene. Kommunen trakk i brev av 21. mars 2002 dette kravet tilbake samtidig som de signaliserte at de ville fremme sine behov gjennom samarbeidsutvalget. At kommunen aldri gjorde noe reelt forsøk på å gjenoppta forhandlingene samtidig som nærings sjefen i kommunen formidlet kontakt med Interconsult as. som en potensiell kjøper, tolker vi som om kommunen var bekvem med at forhandlingene ikke ble videreført. Vi vil tro at både tidligere ordfører Ove Rullestad, samt daværende nærings sjef Hans Eigil Berven, vil kunne bekrefte dette.

Vi er således av den oppfatning at forholdet til Farsund kommune totalt sett er blitt ivaretatt i samsvar med gitte forutsetninger. Uten at det nødvendigvis trenger å ha avgjørende betydning, så kan det synes som om revisjonsrapporten legger til grunn føringer og rutiner forankret i omstillingen i første halvdel av 1990 tallet. Dette er føringer og rutiner som i stor grad ble endret i forbindelse med behandlingen av St prp 45 (2000-2001).

3.3. Statlig avklaring

"Det kan oppstå interessekonflikter når statlige behov ikke avklares før det inngås opsjonsavtaler om salg av statlig eiendom."

Kommentar:

Vi kan ikke se at statlig avklaring var et tema da avtalen med LAD/LILAS ble inngått i 1996. I ettertid er vi enig i at dette har medført en unødvendig komplisert situasjon. Vi er således enig i at opsjonsavtaler av aktuelle karakter bør foranledige en statlig avklaring eventuelt at opsjonsavtalen må inngås med forbehold.

4. De økonomiske forutsetningene for utviklingsalternativet

Revisjonsrapporten gir i pkt 5.3 uttrykk for tanker knyttet til kostnader ved ”utviklingsalternativet” og oppfattes som å stille et spørsmål om Stortingets gitte økonomiske ramme er overskredet.

Kommentar:

Vi er uenig i revisjonsrapportens forutsetning om at Stortinget ikke ga en total ramme på kr 50 mill, men at denne måtte justeres i f t at noen av de i St pr 50 (1994-95) synliggjorte delkostnader skulle vise seg å bli lavere. Dette er en helt ny vinkling som aldri tidligere har vært fremsatt og den understøttes slik vi ser det heller ikke av proposisjonens egne formuleringer.

Det synes også å foreligge en misforståelse når revisjonsrapporten legger til grunn at kostnadene knyttet til drenering kun ble kr 400 000,-. Dette beløpet representerer kun en liten del av det ansvaret som i f m stortingsbehandlingen ble prissatt til kr 18. mill. Resterende ansvar og kostnader er overtatt av ny eier og er en del av prisfastsettelse i f m inngåelse av kjøpekontrakt.

Under henvisning til ovennevnte mener vi at de totale kostnader knyttet til utvikling og salg av Lista flystasjon ligger innenfor den rammen stortinget ga.