

NOTAT

Oslo, 4. august 2004

Til: Skifte Eiendom

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

AVHENDING AV LISTA FLYSTASJON

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

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

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

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

DEL I INNLEDNING

1. INNLEDNING

1.1 Mandatet for denne utredningen

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

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

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

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

Det er således to problemstillinger som har stått særlig sentralt.

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

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

1.2 Forkortelser

Nedenfor i utredningen vil følgende forkortelser bli benyttet:

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

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

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

1.3 Kort om gjennomgang av faktum

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Oppsummering av hovedpunkter og konklusjoner

1.4.1 Saksbehandlingsreglene og andre bestemmelser (Avhendingsinstruksen)

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

1.4.2 Statsstøtte

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

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

1.5 Den videre fremstilling

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

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

DEL II SAKENS FAKTISKE SIDE

2. KORT OM LISTA FLYSTASJON

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

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

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

3.1 Innledning

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

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

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

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

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

¹ FBTSV Nyhetsbrev august 1999

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

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

⁴ St.prp.nr. 27 (1993-94)

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

I henhold til proposisjonen ville en nedleggelse av flystasjonen gi en innsparing på ca. 52 årsverker og en årlig innsparing i driftsutgifter på ca. kr 19 millioner. Beregnet etter nåverdmodell over en 10-årsperiode vil det kunne spares inn ca. kr110 millioner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Innst. S. nr. 141 (1993-94)

⁸ St. prp. nr. 50 (1994-95)

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

”[...] at Forsvaret inntil vidare opprettheld eigeomsretten til alle eigeodomar, bygg og anlegg som i fremtida kan bli nytta til næringsføremål [...]”⁹

Begrunnelsen for å velge dette alternativet var at:

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

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

Basert på disse forutsetningene gikk regjeringen inn for at Forsvaret:

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

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

” Stortinget samtykker i at: ...

IV.

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

⁹ St. prp. nr. 50 (1994-95) punkt 6.1

¹⁰ St. prp. nr. 50, kap. 6.3, s. 12

¹¹ St. prp. nr. 50, kap 6.5, s. 13

¹² Innst. S. nr. 182 (1994-94)

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

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

3.4 Fullmakt for avhendelse av forswarets eiendommer

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

*”VII
Fullmakter vedrørende fast eiendom*

Stortinget samtykker i:

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

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

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

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

Fra iverksettingsbrevets punkt 1.3 hitsettes følgende:

¹³ Innst S. nr. 182, kap. 8, s. 5

¹⁴ Forsvarsdepartementets styringsdokument for Forsvarsbygg for budsjettåret 2002

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

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

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

1.5 Fullmakter og ansvar

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

3.6 Intern delegasjon i Skifte Eiendom

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

3.7 Gjennomføringsdirektivet av 4. februar 1997 fra FBTS

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

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

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

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

¹⁵ Intern fullmaktsmatrise, Skifte Eiendom

¹⁶ Gjennomføringsdirektiv fra Forsvarets bygningstjeneste av 4.februar1997

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

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

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

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

- overta og regnskapsføre materiell.

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

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

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

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

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

4. LEIEAVTALEN MELLOM STATEN OG LILAS FRA JUNI 1996

4.1 Oversikt

4.1.1 Bakgrunnen for avtalen

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

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

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

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

4.1.2 Nærmere om leietaker – LAD/LILAS

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

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

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

4.2.1 Leieobjektet

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

¹⁷ Prosjektplan Omstilling fra mai 1995

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

¹⁹ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

²⁰ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

4.2.2 Avtaleperioden og retten til forlengelse

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

4.2.3 Leien og andre sentrale betingelser

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

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

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

4.2.4 ”Flyrelatert virksomhet” og andre sentrale forutsetninger for utleier

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

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

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

²¹ LILAS-avtalen punkt 5.1

²² LILAS-avtalen punkt 5.2

²³ LILAS-avtalen punkt 3.3

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

²⁵ LILAS-avtalen punkt 3.4

²⁶ LILAS-avtalen punkt 8.2

4.2.5 Vedlikeholdsplikt og andre sentrale forpliktelser for utleier

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

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

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

4.2.6 Særlig om kjøpsopsjon og forkjøpsrett

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

4.2.6.1 *Leietakers kjøpsopsjon ved utløpet av leieperioden*

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

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

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

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

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

²⁷ LILAS-avtalen punkt 7.1

²⁸ LILAS-avtalen punkt 7.4

²⁹ LILAS-avtalen punkt 7.5

³⁰ LILAS-avtalen punkt 13.1

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

4.2.6.2 Leietakers forkjøpsrett ved leietakers avhendelse av flyplassen

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

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

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

4.3 LILAS' virksomhet etter avtaleinngåelsen

4.3.1 Innledning

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

4.3.2 Rutegående flytrafikk

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

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

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

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

³² LILAS-avtalen punkt 13.6

³³ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

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

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

³⁶ Brev fra LILAS til FD av 14. januar 2000

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

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

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

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

4.3.4 LILAS' fremleieavtaler

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

4.3.5 Vedlikeholdsarbeider

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

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

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

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

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

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

³⁸ Brev fra LILAS til FD av 14. januar 2000

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

⁴⁰ Kjøpekontrakten punkt 3.3

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

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

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

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

7. VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG SALGSFORBEREDENDE TILTAK FRA FBS SIDE

7.1 Oversikt

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

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

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

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

7.2 Oppgradering og vedlikehold

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

⁴² Møtereferat for FBT av 28. august 2001

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

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

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

7.3 Stray-taksten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Salgsutlysninger

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

Det ble for det første rykket inn en annonse om ”*Treningscenter for salg*” i 2000, men vi har ikke fått brakt på det rene hvilke aviser denne annonsen ble trykket i.⁴⁹ Samme år ble annonsen om ”*Etablering på Lista*” trykket i Farsund Avis og Fædrelandsvennen.⁵⁰ Her fremgår at ”det er betydelige arealer og flere bygninger som kan benyttes for etablering av virksomhet på tidligere Lista flystasjon.” Den tredje annonsen opplyste om ”*Overnattingsetablissement (kurs- og konferansesenter) til salgs*”, og ble trykket i Stavanger Aftenblad, Farsund avis, Fædrelandsvennen og muligens også i Dagens Næringsliv.⁵¹ Det var en viss respons på annonsen om overnattingsetablissementet⁵², men FB fikk ikke den prisen de ønsket for eiendommen.⁵³

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

7.5 Engasjering av Christer Hjort

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

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

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

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

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

⁵⁰ Håndskrevet kommentar på kopi av annonsen

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

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

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

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

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

7.6 Lista-konferansen

7.6.1 Bakgrunn og formål

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

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

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

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

7.6.2 Nærmere om innholdet på konferansen

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

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

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

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

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

7.6.3 Resultat

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

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

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

8. KORT OM LISTA FLYSTASJON PÅ AVHENDELSESTIDSPUNKTET

8.1 Oversikt

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

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

8.2 Gjennomgang av og kommentarer til takstene

8.2.1 Gjennomgang av OPAK-taksten

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

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

⁵⁸ Møtereferat for FBT av 28. august 2001

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

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

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

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

2. LILAS benytter sin forkjøpsrett for flyplassområdet:

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

3. LILAS benytter sin forkjøpsrett for hele området:

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

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

8.2.2 Kommentarer til OPAK-taksten

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

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

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

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

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

8.2.3 Gjennomgang av Verditakst-taksten

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

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

Verditaksten er avgitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

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

⁵⁹ Rapport avgitt 24. januar 2002

⁶⁰ Notat fra Verditakst AS datert 28. mai 2002

⁶¹ Verditakst utarbeidet av Verditakst AS datert juni 2002

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

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

Salgsverdien fremkommer på følgende måte:

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

8.2.4 Kommentarer til Verditakst-taksten

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

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

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

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

⁶² Rapport avgitt 24. januar 2002

8.2.5 Samlet vurdering av takstene

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

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

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

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

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

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

8.4 **Resultatregnskap for Lista Flypark for 2003**

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

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

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

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

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

8.5 Tilstandsrapport for dreneringsanleggene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶⁶ FBs statusvurdering datert 22. juli 2002 punkt 3.0

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

8.6 Brannteknisk rapport 2002

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

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

8.7 Forurensning

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

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

8.8 Vern i henhold til Landsverneplanen

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

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

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

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

⁷⁰ Brev fra Promitek til FB datert 19. juli 2001

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

⁷² Kjøpekontrakten punkt 17

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

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

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

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

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

8.9 Områdevern – Slevedalsvannet

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

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

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

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

⁷³ Brev fra FB til Eiendomsforvaltning datert 6. juni 2002

⁷⁴ Brev fra FBTSV til Interconsult datert 3. juni 2002

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

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

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

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

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

9.1 Perioden frem til Lista-konferansen i august 2001

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

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

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

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

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

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

⁸⁰ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTH

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

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

⁸³ Brev av 14. januar 2000 fra LILAS til FD

⁸⁴ Brev av 10. mars 2000 fra LILAS til FBT

⁸⁵ Brev av 30. mars 2000 fra FD til FBT

9.2 Perioden etter Lista-konferansen i august 2001

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸⁸ Brev av 14. november 2001 fra LILAS til FBTSV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunen presiserte i samme brev at:

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

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

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

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

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

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

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

10. LISTA FLYPARK

10.1 Oversikt

10.1.1 Initiativ fra Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS

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

10.1.2 Nærmere om kjøper

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

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

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

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

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

10.2 Forhandlingsperioden

10.2.1 Takst fra OPAK og Verditakst AS

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

10.2.2 FBs forvaltning av eiendommen i 2002

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

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

10.2.3 Forholdet til LILAS som forkjøpsberettiget

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

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

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

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

10.2.4 Forholdet til offentlige myndigheter

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

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

¹⁰² Brev av 2. april 2002 fra FB til LILAS

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

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

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

10.2.5 Nærmere om forhandlingene med kjøper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3 Avtaleinngåelsen

10.3.1 Salgsobjektet

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

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

10.3.2 Overtakelse

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

10.3.3 Kjøpers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

Følgende forpliktelser hviler på kjøper i forbindelse med overdragelsen:

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

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

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

¹⁰⁹ Kjøpekontrakten punkt 2

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

¹¹¹ Kjøpekontrakten punkt 7

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

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

10.3.4 Selgers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

Selger har påtatt seg følgende forpliktelser i Kjøpekontrakten:

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

10.3.5 Vederlaget, herunder særlig ettervederlag og fradrags- og kompensasjonsposter

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

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

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

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

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

¹¹⁵ Kjøpekontrakten punkt 15, jf. vedlegg 12

¹¹⁶ Kjøpekontrakten punkt 16

¹¹⁷ Kjøpekontrakten punkt 20

¹¹⁸ Kjøpekontrakten punkt 21

¹¹⁹ Fremgår implisitt i Kjøpekontrakten punkt 23

¹²⁰ Kjøpekontrakten punkt 8, jf. vedlegg 6

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

¹²² Kjøpekontrakten punkt 17

¹²³ Kjøpekontrakten punkt 18

¹²⁴ Kjøpekontrakten punkt 24

¹²⁵ Kjøpekontrakten punkt 5

- Kompensasjon for tekniske anlegg kr 3.500.000

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

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

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

DEL III SAKENS RETTSLIGE SIDE

11. SAKSBEHANDLINGSREGLENE OG ANDRE BESTEMMELSER

11.1 Innledning

11.1.1 Problemstilling

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

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

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

11.1.2 Oversikt over den videre drøftelsen

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

11.2 Grunnloven § 19

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

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

¹²⁶ Statsbudsjettet for 2002, romertallsvedtak VII og notatet punkt 3.5

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

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

11.3 Stortingets rammeforutsetninger

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

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

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

”[...] at Forsvaret inntil vidare opprettheld eigeomsretten til alle eigeomar, bygg og anlegg som i fremtida kan bli nytta til næringsføremål [...]”¹³⁰

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

Forsvaret ble bl.a. pålagt å:

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

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

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

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

¹²⁸ Intern fullmaktsmatrise i Skifte Eiendom

¹²⁹ Notatet punkt 3

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

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

¹³² Notatet punkt 4.1.1

¹³³ Notatet punkt 4 og 5

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

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

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

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

11.4 Avhendingsinstruksen

11.4.1 Problemstilling

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

Avhendingsinstruksen setter som vilkår at:

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

¹³⁴ Notatet punkt 7.4 og 7.6

¹³⁵ Notatet punkt 9.1. og 9.2

¹³⁶ Notatet punkt 7.5 og 9.2

¹³⁷ Notatet punkt 7.2

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

¹³⁹ Se notatet punkt 7.2

¹⁴⁰ Avhendingsinstruksen punkt 1. 1, første avsnitt

¹⁴¹ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, første avsnitt

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

Det er ikke gitt rundskriv e.l. om hvordan Avhendingsinstruksen skal tolkes, men instruksen inneholder selv enkelte merknader til bestemmelsene om hvordan de skal forstås og praktiseres.

Dersom avhending av statlig eiendom er skjedd i strid med instruksen blir spørsmålet hva som er virkningen av instruksbruddet.

En opptreden i strid med bindende instruks representerer et pliktbrudd. Som regel får pliktbruddet ingen andre følger enn kritikk. Gjelder det brudd på en saksbehandlingsregel som utfyller og supplerer forvaltningslovens regler kan gode grunner tale for å tillegge dem lignende betydning som andre saksbehandlingsfeil, dvs. at de kan føre til ugyldighet hvis feilen kan ha virket inn på avgjørelsens innhold.¹⁴² Gjelder det derimot brudd på en saksbehandlingsinstruks som er gitt i tilknytning til det offentliges utøving av privatrettslig virksomhet, herunder Avhendingsinstruksen, vil bruddet normalt ikke medføre ugyldighet. Det kan imidlertid bli tale om erstatningsansvar for staten dersom en tredjeperson påføres et økonomisk tap på grunn av saksbehandlingsfeilen, forutsatt at de alminnelige vilkårene for erstatning er oppfylt.¹⁴³

11.4.2 Fullmakt fra Stortinget og forholdet til enkelte offentlige instanser

11.4.2.1 *Avhending av fast eiendom skal skje etter fullmakt gitt av Stortinget*

Et første vilkår som må være oppfylt i henhold til Avhendingsinstruksen før det offentlige kan avhende statlig eiendom, er at det må være gitt en fullmakt til salg av Stortinget.¹⁴⁴ Dette vilkåret følger som nevnt også av Grl. § 19, og det vises til behandlingen av denne bestemmelsen under punkt 11.2.

11.4.2.2 *Avklaring av statlig behov for eiendommen*

Det følger videre av Avhendingsinstruksen at før det statlige organ avhender eiendommen skal det gjøres ”en forespørsel til departementene, fylkesmannen og Statsbygg om det er et statlig behov for eiendommen.”¹⁴⁵ Dersom det foreligger ”et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke.”¹⁴⁶

Det fremgår av merknadene til instruksen at bakgrunnen for regelen er at man gjennom en omfattende varslingsprosedyre ønsker å sikre at eiendommer det er behov for å beholde ikke går ut av Statens eie. Fremgangsmåten for varsling må tilpasses den enkelte situasjon med

¹⁴² Echhoff/Smith, Forvaltningsrett, 7. utg. 2003, s. 132

¹⁴³ Frihagen, Forvaltningsrett, bind III, s. 185 flg

¹⁴⁴ Avhendingsinstruksen punkt 2.1

¹⁴⁵ Avhendingsinstruksen 2.1, tredje avsnitt

¹⁴⁶ Avhendingsinstruksen 2.1, tredje avsnitt

tanke på en rasjonell og hensiktsmessig gjennomføring. I enkelte tilfeller vil det være nødvendig å sette en frist for tilbakemelding om behovet av eiendommen. Merknadene til Avhendingsinstruksen fastslår at fristen normalt ikke bør settes kortere enn 3 uker.

FB sendte den 31. mai 2002 et brev til departementene, Fylkesmannen i Vest-Agder og Statsbygg med forespørsel om det var et statlig behov for deler av eiendommen eller noen av bygningene på Lista flystasjon. Kopi av brevet ble sendt til DN. Det ble satt frist til 15. juni 2002 med å komme med tilbakemelding.¹⁴⁷ FB har således varslet de organer som i henhold til Avhendingsinstruksen skal varsles om avhendingen. Svarfristen FB ga var imidlertid kortere enn treukers-fristen. Vi er ikke kjent med årsaken til at det ble gitt en frist på kun 14 dager. Treukers-fristen er likevel ingen absolutt frist, og det er mulig å gjøre unntak fra denne, jf. formuleringen ”*bør normalt ikke settes kortere [...]*” Det vil således ikke være et direkte brudd på Avhendingsinstruksen at fristen ble satt kortere enn den anbefalte fristen på tre uker.

I et brev av 14. juni 2002 ber DN om en vederlagsfri overføring av et areal på ca. 400 dekar på Lista flystasjons eiendom. FB og DN hadde etter dette en dialog omkring en eventuell overføring av området.¹⁴⁸ I en senere telefonsamtale mellom FB og DN ble det enighet om at vern av området kunne ivaretas uten overføring. Dette fordi området allerede var vernet i kommuneplanen etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Opplysninger vi har mottatt tyder på at DN endret oppfatning først etter at salget var gjennomført og ønsket eiendommen overført til seg.¹⁴⁹

Spørsmålet som reiser seg er om FB ved henvendelsen fra DN opptrådte i samsvar med Avhendingsinstruksen. Som nevnt ovenfor, skal en ved en eventuell uenighet mellom partene innhente samtykke fra Finansdepartementet før eiendommen avhendes.

Ser man på ordlyden i Avhendingsinstruksen, gjelder varslingsprosedyren i forhold til departementene, fylkesmannen og Statsbygg. Dette taler for at det kun er i forhold til disse organer at det er en plikt til å følge prosedyren foreskrevet i instruksen. DN er ikke nevnt i denne sammenheng, men er ett av de organer som i henhold til Avhendingsinstruksen skal ha et varsel i etterkant av en avhending av statlig eiendom.¹⁵⁰ Det kan derfor ikke sies å være et brudd på instruksen at FB ikke innhentet samtykke fra Finansdepartementet.

Dertil kommer også det moment at det var først i etterkant av avhendingen at DN endret oppfatning og ønsket eiendommen overført til seg. FB kan derfor ikke kritiseres for ikke å ha innhentet samtykke fra Finansdepartementet i forkant av avhendingen.

Etter dette synes det som om FB har fulgt den varslingsprosedyre som er foreskrevet i Avhendingsinstruksen for å avklare statlig behov for eiendommen.

¹⁴⁷ Notatet punkt 10.2.4.

¹⁴⁸ Se notatet punkt 10.2.4

¹⁴⁹ Se notatet punkt 10.2.4

¹⁵⁰ Avhendingsinstruksen punkt 4.2

11.4.2.3 *Avhending av eiendommer med bygg over 50 år*

Avhendingsinstruksen fastslår at ved avhending av eiendommer med bygg som er eldre enn 50 år, skal Riksantikvaren varsles i god tid før avhending for å få vurdert spørsmålet om bevaringsverdi. Forutsatt tilstrekkelig dokumentasjon skal Riksantikvaren svare innen 4 uker.¹⁵¹ I merknaden til bestemmelsen er det sagt at Riksantikvaren bør varsles så tidlig som mulig, og at sentrale opplysninger om bygningen må følge henvendelsen.¹⁵²

FB hadde en løpende dialog med Riksantikvaren i forkant av avhendingen. Hele eiendommen ble gjennomgått og det ble utarbeidet en verneplan for Forsvaret, hvor enkelte av bygningene på Lista flystasjon har blitt vernet.¹⁵³

FB har således oppfylt det krav til varsling av Riksantikvaren som følger av Avhendingsinstruksen.

11.4.3 Fremgangsmåte ved avhending

11.4.3.1 *Valg av fremgangsmåte*

I henhold til Avhendingsinstruksen skal avhending skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for Staten.¹⁵⁴ Avhending av statlig eiendom kan enten skje i institusjonens egen regi, eller gjennom eiendomsmekler når dette anses mer hensiktsmessig.¹⁵⁵ Den enkelte etat gis selv valget mht. fremgangsmåte ut fra egen vurdering av kompetanse og hensiktsmessighet.

I vårt tilfelle valgte FB å foreta avhendingen av Lista flystasjon selv. Avhending i egen regi er nærmere regulert i Avhendingsinstruksens 3.4, som vil bli behandlet i punktet rett nedenfor.

11.4.3.2 *Verditaksering*

Når avhending av fast eiendom omfatter bebyggelse ”skal det holdes verditakst såfremt det ikke er snakk om ubetydelige verdier”.¹⁵⁶ Det er på det rene at den 500 dekar store eiendommen ikke faller inn under unntaket. Det er således et krav om at det skal innhentes verditakst.

Verditaksten vil være veiledende i forhold til om det er oppnådd markedspris ved åpne budrunder, og ved direkte salg må ikke prisen settes lavere enn taksten. Taksten baseres på

¹⁵¹ Avhendingsinstruksen punkt 2.1, fjerde avsnitt

¹⁵² Merknad til Avhendingsinstruksen punkt 2.1

¹⁵³ Verneplan for Forsvaret og notatet punkt 8.11

¹⁵⁴ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, første avsnitt

¹⁵⁵ Avhendingsinstruksen punkt 3.1, annet avsnitt

¹⁵⁶ Avhendingsinstruksen punkt 3.2

markedspris og skal innhentes fra uavhengig takstmann. Taksten skal avholdes nær opptil tidspunktet for avhending.¹⁵⁷

Det er på det rene at FB innhentet verditakst før avhendingen av flyplassen til Lista Flypark. Spørsmålet blir om FB innhentet verditakst i tråd med Avhendingsforskriften, altså ”*verditakst basert på markedspris*”.

FB innhentet verditakst av Lista flystasjon for første gang i 1999, den såkalte Stray-taksten.¹⁵⁸ Denne taksten var avgitt tre år før avhendingen og var derfor basert på forutsetninger som ikke var aktuelle og realistiske på avhendingstidspunktet.

I mai 2002 ble det innhentet to nye verdivurderinger av Lista flystasjon som et samlet avhendingsobjekt. Den ene vurderingen ble utført som en foreløpig verdivurdering av OPAK.¹⁵⁹ Verdien av Lista flystasjon som et helhetlig salgsobjekt ble satt til et sted mellom kr 32.000.000 og kr 34.000.000. Taksten er basert på antatt utleieverdi og ledige lokaler. Siden denne taksten ikke var en endelig verditakst, men kun en foreløpig og forenklet verdivurdering, oppfyller den ikke Avhendingsinstruksens vilkår allerede av denne grunn.

Den andre taksten ble avholdt av Verditakst AS.¹⁶⁰ Taksten var basert på tilnærmet samme forutsetninger som taksten fra OPAK, men verdsatte Lista flystasjon til kun kr 11.000.000.

De to takstene som ble innhentet i forbindelse med avhendingen i 2002 avvok betraktelig fra hverandre med en differanse på mellom kr 21.000.000 og kr 23.000.000, til tross for at de bygget på tilnærmet like forutsetninger. Selv om den ene taksten var en foreløpig og forenklet takst, indikerer avviket at det var umulig å fastslå hvilken av takstene som ga uttrykk for riktig markedsverdi.

Avgjørende er imidlertid at det i de to verditakstene ikke er foretatt en vurdering av alle relevante forhold ved eiendommen. Takstene tok f.eks. ikke hensyn til de omfattende forpliktelsene som heftet på eiendommen, herunder kostnadene som refererte seg til branntekniske utbedringer og LILAS-avtalen. De gir derfor ikke et korrekt bilde av eiendommens verdi. FB burde i dette tilfellet enten innhentet korrigerede takster fra OPAK og Verditakst AS basert på korrekte forutsetninger, eller innhentet en ny takst fra en tredje takstmann.

Det store avviket mellom takstene, og ikke minst det faktum at takstene ikke bygde på korrekte forutsetninger, innebærer at det ikke foreligger ”*verditakst basert på markedspris*” slik Avhendingsinstruksens foreskriver. Det foreligger således et brudd på Avhendingsinstruksens fra FBs side.

¹⁵⁷ Merknad til Avhendingsinstruksens 3.2

¹⁵⁸ Notatet punkt 7.3, 8.2.1 og 8.2.2

¹⁵⁹ Notatet punkt 8.2.3 og 8.2.4

¹⁶⁰ Notatet punkt 8.2.5 og 8.2.6

11.4.3.3 Avhending i institusjonens egen regi – åpent salg eller direkte salg

Ved avhending i institusjonens egen regi kan det benyttes to fremgangsmåter: enten åpent salg med budrunde eller direkte salg.

Hovedreglen i Avhendingsinstruksen er at eiendommen skal legges ut for et åpent salg, slik at avhendingen skjer etter offentlig kunngjøring og på grunnlag av skriftlig budrunde. Kunngjøringen skal gjøres kjent i Norsk Lysingsblad og i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og skal inneholde utførlige opplysninger om eiendommen og salget. Videre skal budgivningen som utgangspunkt være åpen.¹⁶¹

FB vurderte først å splitte eiendommen i flere enkeltparseller, og selge disse hver for seg. Deler av Lista flystasjon ble i den forbindelse lyst ut for salg ved to anledninger.¹⁶² I 2000 ble annonsene ”Treningssenter for salg” og ”Overnattingsetablissement (kurs- og konferansesenter) til salgs” rykket inn i diverse aviser, men det ble ikke annonsert i Norsk Lysingsblad. Når det gjelder eiendommen som et samlet avhendingsobjekt, har det ikke vært foretatt offentlig kunngjøring i Avhendingsinstruksens forstand. Fremstøt mht. salg av enkeltparseller viste seg ikke gjennomførbart som ledd i å etterkomme Stortingets rammeforutsetninger.

Av denne grunn så FB det formålstjenelig å selge flyplassen under ett til Farsund kommune. Forhandlingene mellom FB og kommunen kom imidlertid ikke i gang.¹⁶³ Situasjonen på tidspunktet var således at det ikke forelå andre kjøpere. Etter at forhandlingene hadde strandet henvendte Farsund Næringssselskap seg til FB og introdusert Lista Flypark som eneste kjøper.¹⁶⁴ Det ble derfor ikke foretatt offentlig utlysning av eiendommen med påfølgende skriftlig budrunde. Avhendingsinstruksens unntaksregel om direkte salg ble følgelig funnet mest hensiktsmessig.

Spørsmålet blir om FB hadde adgang til å avhende Lista flystasjon ved et direkte salg. En slik fremgangsmåte kan kun anvendes når ”[...]bare et mindre antall kjøpere er aktuelle.”¹⁶⁵

Arbeidet med å utvikle Lista flystasjon og tilrettelegge forholdene for næringsvirksomhet på eiendommen startet opp før flystasjonen ble nedlagt 1. juli 1996.¹⁶⁶ Et resultat av dette arbeidet var inngåelsen av LILAS-avtalen i juni 1996 om utleie av deler av eiendommen, samt utleie til andre lokale aktører. Det ble holdt en løpende kontakt med Farsund kommune om utviklingen av eiendommen og muligheten for kjøp av denne. Videre ble det avholdt en konferanse i 2001, hvor formålet var å skape oppmerksomhet og blest rundt Lista flystasjon og dens potensielle som næringsseiendom. Det ble sendt invitasjoner til mellom 7.000 og 8.000 personer, og på selve konferansen deltok ca. 180 personer fra ulike deler av næringslivet. Eiendommen ble også lyst ut i forbindelse med forsøk på å avhende deler av flystasjonen.¹⁶⁷ Gjennom disse - og en rekke andre tiltak – fikk FB god oversikt over hvilke interessenter som var på markedet. Det

¹⁶¹ Avhendingsinstruksen punkt 3.4, 1 – 4 avsnitt

¹⁶² Notatet punkt 7.4

¹⁶³ Notatet punkt 9.2

¹⁶⁴ Notatet punkt 9.2

¹⁶⁵ Avhendingsinstruksen punkt 3.4, sjetten avsnitt

¹⁶⁶ Notatet punkt 4.1.1

¹⁶⁷ Notatet punkt 7.4 og 7.6

ble raskt klart at det var få, om overhode noen, som hadde interesse, kompetanse og kapital til å kjøpe hele eiendommen.

Et moment som ytterligere trekker i retning av at det bare var et mindre antall aktuelle kjøpere, var at Lista flystasjon var et særdeles ukurant salgsobjekt. Det dreide seg om en nedlagt militær flystasjon i utkant-Norge, som det i tillegg knyttet seg omfattende forpliktelser til, herunder LILAS-avtalen og forpliktelser til å ivareta dreneringssystemet og brannsikring. Av denne grunn må det også antas at markedet var begrenset.

Etter dette må det kunne legges til grunn at det bare var et mindre antall kjøpere som var aktuelle i perioden før avhendingen. Villkårene for direkte salg er således oppfylt.

11.4.3.4 *Salgsprotokoll*

I Avhendingsinstruksen punkt 3.7 første ledd er det fastsatt at ”*ved avhending i institusjonens egen regi skal det føres salgsprotokoll eller på annen måte gis betryggende dokumentasjon for avhendingen. Beslutning om direkte salg eller gjennomføring av lukket budrunde skal her begrunnes.*”

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

11.4.4 Prisfastsetting og andre avhendingsvilkår

11.4.4.1 *Prisfastsetting – salg til markedspris*

Det følger av Avhendingsinstruksen punkt 2.1 at ”*avhending skal skje til markedspris dersom ikke annet er bestemt av Stortinget.*” Stortinget har kun gitt tillatelse til å selge Statens eiendommer til redusert pris ved salg til kommuner. Ved salg til andre, slik som i vårt tilfelle, gjelder regelen om markedspris.¹⁶⁸

Med markedspris menes ”*den høyeste pris markedet er villig til å betale*”.¹⁶⁹ Ved verditaksering er markedspris ”*den høyeste pris det antas at markedet vil betale*”.¹⁷⁰ Hvilken fremgangsmåte som skal benyttes for å oppnå markedspris fremgår av instruksens kapittel 3 og 4. Markedspris oppnås enten ved salg i det åpne markedet, eller ved at det innhentes en verditakst basert på markedspris.

Lista flystasjon ble ikke lagt ut for salg på det åpne markedet, og da er det et krav om at ”*salgsprisen ikke må være lavere enn verditakst basert på markedspris.*”¹⁷¹

¹⁶⁸ Notatet punkt 3.5.

¹⁶⁹ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷⁰ Avhendingsinstruksen punkt 1.2, tredje avsnitt

¹⁷¹ Avhendingsinstruksens punkt 4.1, tredje avsnitt

Av drøftelsen under punkt 11.4.3.3 fremgår det at det ikke ble innhentet verditakst i forkanten av avhendingen som tilsvarer den reelle verdi av eiendommen fratrukket alle forpliktelsene. Fremgangsmåten for å komme frem til markedspris etter Avhendingsinstruksen er således ikke fulgt. Dette representerer et brudd i forhold til hvorledes Avhendingsinstruksen definerer begrepet markedspris.

Som nevnt innledningsvis i punkt 11.1.1 er et overordnet hensyn ved Avhendingsinstruksen at avhendingen er skjedd på den måte som gir ”*det beste økonomiske resultat for staten*”. Spørsmålet blir således om dette er tilfellet til tross for bruddet.

I tilknytning til statstøttdrøftelse nedenfor er det presisert at det ikke forelå noe marked for salg av Lista flystasjon som et samlet avhendingsobjekt.¹⁷² Videre ble det på bakgrunn av en gjennomgang av eiendommens verdi og salgsvederlag slått fast at det ikke er holdepunkter for at reell verdi av salgsgjenstanden overstiger det avtalte vederlaget i henhold til Kjøpekontrakten.¹⁷³ Tilsvarende må gjelde også i forhold til Avhendingsinstruksen. Det kan derfor ikke utelukkes at salget er skjedd på den måte som gir ”*det beste økonomiske resultat for staten*”.

11.4.4.2 Andre betingelser

Avhendingsinstruksen inneholder også andre avhendingsvilkår som gjennomgås i det følgende.

I henhold til Avhendingsinstruksen bør for det første ”*avhendingsdokumentet inneholde oppgave over rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen.*”¹⁷⁴

Hensynet bak bestemmelsen er å skape klarhet i avtaleforholdet slik at det ikke oppstår tvil i ettertiden om hvilke rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen. Bestemmelsen pålegger imidlertid ikke partene å regulere dette nærmere i avtalen, jf. formuleringen ”bør.” Hvor strengt bestemmelsen skal praktiseres avhenger av hvor stor og komplisert transaksjonen er.

Kjøpekontrakten mellom FB og Lista Flypark inneholder en oppregning av rettigheter og forpliktelser for henholdsvis kjøper og selger. Disse fremgår enten av selve avtalen eller av vedleggene til denne. Enkelte rettigheter og forpliktelser fremtrer imidlertid som noe uklare i Kjøpekontrakten og kan gi grunnlag for tolkningstvil i ettertid. Kravene som stilles i Avhendingsinstruksen mht. avhendingsdokumentets innhold er imidlertid ikke særlig streng, jf. formuleringen ”bør inneholde”. Etter vårt syn oppfylder derfor Kjøpekontrakten mellom FB og Lista Flypark Avhendingsinstruksens krav på dette punkt.

For det andre følger det av Avhendingsinstruksen at Staten skal dra omsorg for eiendommen gjennom passende klausulering dersom eiendommer er fredet eller verneverdig. Riksantikvaren skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til kulturminneinteresser.¹⁷⁵

¹⁷² Notatet punkt 12.5.26

¹⁷³ Notatet punkt 12.6

¹⁷⁴ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, første avsnitt

¹⁷⁵ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, tredje avsnitt

Som nevnt under punkt 11.4.2.3, var det en løpende dialog med Riksantikvaren i forkant av avhendingen. Han ble også orientert når avhendingen skjedde. Videre har FB gjort kjøper av eiendommen uttrykkelig kjent med de bygninger som er vernet, og klausulering om dette er inntatt i Kjøpekontrakten.¹⁷⁶ FB har således handlet i tråd med det som følger av instruksen mht. ivaretagelse av verneverdige bygninger.

Endelig oppstilles det også krav i Avhendingsinstruksen om at DN skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til naturforvaltningsinteresser.¹⁷⁷

FB gav allerede i forkant av salget melding til DN om at flystasjonen skulle avhendes, jf. punkt 11.4.2.3. Det var også en dialog mellom FB og DN frem til eiendommen ble avhendet og det ble også gitt varsel da avtalen om salg var inngått. Varlingskravet som følger av Avhendingsinstruksen må således sies å være innfridd.

11.5 Gjennomføringsdirektivet fra FBTS av 4. februar 1997

I 1997 utarbeidet FBTS Gjennomføringsdirektiv i forbindelse med oppfølgingen av Stortingets vedtak om å legge ned driften av Lista flystasjon.¹⁷⁸ Vi skal i dette punktet se nærmere på om FBTSV har handlet i samsvar med de instruksjoner som FBTS ga i direktivet.

Gjennomføringsdirektivet viser for det første til rammeforutsetninger som ble gitt av Stortinget. Vi har allerede behandlet disse forutsetningene i punkt 11.3, og det vises til denne drøftelsen.

Når det gjelder sentrale punkter i Gjennomføringsdirektivet, er det for det første stilt som krav at FBTSV i ”*inntil 10 år, eller inntil næringsvirksomheten er etablert eller interessenter kan overta, er ansvarlig for drift og vedlikehold av etablissementet [...]*”. Etablissementene på eiendommen er tatt vare på og vedlikeholdt av FBTSV i årene fra nedleggelsen av flystasjonen og frem til den ble solgt i 2002.¹⁷⁹ Dette kravet må derfor anses som innfridd.

Videre oppstilles det et krav i Gjennomføringsinstruksen om at FBTSV ”*ivaretar ansvaret for at drift, vedlikehold, og fremtidige disponeringer av de bygg/anlegg som anses som administrativt fredet, skjer i nært samarbeid med Fylkeskonservatoren i Vest-Agder. Passus om dette skal inntas i aktuelle salgs-/leiekontrakter*”. I forkant av avhendingen av flyplassen hadde FBTSV som nevnt en løpende dialog med Riksantikvaren og Fylkeskonservatoren i Vest-Agder.¹⁸⁰ Det ble foretatt en gjennomgang av hele eiendommen og en rekke bygninger ble deretter vernet. Ved avhendingen av eiendommen ble det derfor inntatt en klausul vedrørende de bygninger som er vernet i Kjøpekontrakten. Kravet må anses innfridd.

FBTSV pålegges videre å ”*sørge for at naboeiendommenes rett til fritt utløp av dreneringsvann langs sidene blir overført til nye eiere ved etablering av næringsvirksomhet.*” Vi har fått opplyst at FBTSV har sørget for den nødvendige utbedring av dreneringsanleggene i løpet av

¹⁷⁶ Kjøpekontrakten punkt 23 og 24

¹⁷⁷ Avhendingsinstruksen punkt 4.2, tredje avsnitt

¹⁷⁸ Notatet punkt 3.8

¹⁷⁹ Notatet punkt 7.2

¹⁸⁰ Notatet punkt 10.4.2

2002 og at kostnadene til dette utgjorde ca. kr 500.000.¹⁸¹ Ansvar for dreneringsanlegget ble overført til Lista Flypark i løpet av 2002, og det ligger ikke noen ytterligere forpliktelse på Forsvaret i den sammenheng.

De øvrige instruksjoner i Gjennomføringsdirektivet knytter seg hovedsakelig til håndtering av inntekter og utgifter i forbindelse med leievirksomhet og vedlikehold av flystasjonen, og vil ikke bli nærmere drøftet i dette notatet.

Etter denne gjennomgang kan en slutte at FBTSV har fulgt de hovedinstruksjoner som ble gitt av FBTS ved Gjennomføringsdirektivet.

11.6 FBs vedtekter

Det er reist spørsmål om en så viktig sak som avhending av fast eiendom burde vært forelagt styret i FB for godkjenning, og at det derfor må anses å være i strid med FBs vedtekter at avtalen om avhending av Lista flystasjon ble inngått av regionssjefen i FBs avhendingsenhet, Skifte Eiendom. Bakgrunnen for spørsmålet er at vedtektenes punkt 3 gir uttrykk for at rollefordelingen mellom FD, styret og administrerende direktør, så langt det er mulig, skal følge de prinsipper som fremkommer av aksjeloven ”§§ 5, 6 og 20 kapittel II”. Vi bemerker at henvisningene i vedtektene er misvisende og trolig skal vise til aksjeloven kapittel 5, 6 og 20 II.

Henvisningen til aksjeloven er formodentlig ment å gi veiledning om hvordan oppgavene innad i FB og mellom FB og FD skal fordeles. Siden vedtektene sier at prinsippene skal følges ”så langt det er mulig”, åpnes det for en viss frihet i forhold til fordeling og organisering av virksomheten. Det vil således ikke kunne sies å være et brudd på vedtektene at oppgaven med å avhende FDs eiendommer er delegert til personer i ledende stillinger i Skifte Eiendom, som nettopp er ansvarlig for å avhende de eiendommene som Forsvaret ikke lenger har behov for. Hvorvidt dette er en rimelig og fornuftig løsning, ligger utenfor vårt mandat å vurdere.

11.7 Oppsummering

Nedenfor følger en kort oppsummering av drøftelsene under kapittel 11 om hvorvidt FB ved avhendingen av Lista flystasjon har fulgt de saksbehandlingsregler og andre regler som gjelder ved avhending av statlig eiendom.

- FB v/regionssjefen hadde fullmakt i henhold til Grl. § 19 til å avhende Lista flystasjon.
- FBs arbeid og disposisjoner etter nedleggelsen av Lista flystasjon, herunder avhendelsen til Lista flypark, er i tråd med Stortingets uttrykte forutsetninger for avviklingen av flystasjonen og dens etterbruk.
- FB har ved gjennomføringen av utviklingsalternativet og avhendingen handlet i samsvar med Gjennomføringsdirektivet og FBs vedtekter.

¹⁸¹ Telefonsamtale mellom Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA og FB 29. juli 2004 og notatet punkt 8.6

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

12. STATSSTØTTE

12.1 Innledning

12.1.1 Problemstilling

Problemstillingen her er hvorvidt salget av Lista flystasjon innebar overføring av statsstøtte til Lista Flypark i strid med EØS-avtalen¹⁸² art. 61, jf. også lov om offentlig støtte.¹⁸³ De fire vilkår for at det skal foreligge slik statsstøtte er:

1. Støtte gitt av statsmidler i enhver form
2. Støtten vrir eller truer med å vri konkurransen
3. Støtten begunstiger foretak eller produksjonen av bestemte varer
4. Støtten påvirker samhandelen mellom to eller flere av EØS-statene

Det sentrale spørsmål vil være hvorvidt salget har medført en overføring av midler fra staten til kjøperen av eiendommen. Dette beror i første rekke på verdien av den ytelse Lista Flypark har mottatt, sammenholdt med den samlede verdien av den motytelsen Staten har mottatt. I denne vurderingen må alle elementer ved Statens ytelse og motytelse tas i betraktning. Dersom verdien av eiendommen overstiger verdien av motytelsen Staten har fått, vil denne differansen som utgangspunkt utgjøre en overføring av statlige midler.

Dersom det er grunnlag for å anta at salget innebar overføring av statlig støtte, må det vurderes om de øvrige vilkår er oppfylt, herunder om støtten innebærer en konkurransevridning.

Dersom salget av Lista flystasjon må anses å innebære en utbetaling av en ulovlig offentlig støtte, kan støtten kreves tilbakebetalt, eventuelt med tillegg av renter fra det tidspunkt da overføringen fant sted. Tilbakebetalingsplikten ligger i så fall på støttemottaker, det vil si Lista Flypark.

12.1.2 Oversikt over regelverket

12.1.2.1 *EØS-avtalen art. 61 nr. 1*

Det følger av EØS-avtalen art. 61 nr. 1:

”Med de unntak som er fastsatt i denne avtale, skal støtte gitt av EFs medlemsstater eller EFTA-statene eller støtte gitt av statsmidler i enhver form, som vrir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak

¹⁸² Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. av 27. november 1992 nr. 109

¹⁸³ Lov om offentlig støtte av 27. november 1992 nr. 117

eller produksjonen av enkelte varer, være uforenlig med denne avtales funksjon i den utstrekning støtte påvirker samhandelen mellom avtalepartene.”

12.1.2.2 Unntakene

Art. 61 nr. 2 og 3 EØS inneholder unntak som fastsetter at statsstøtte som omfattes av forbudet i art. 61 nr. 1 EØS likevel ikke er ulovlig. Disse bestemmelsene inneholder en liste over enkelte typer statsstøtte som skal eller kan være forenlig med EØS-avtalen, eksempelvis støtte av sosial karakter, støtte i forbindelse med naturkatastrofer m.m. Vi kan imidlertid ikke se at noen av disse unntakene er aktuelle i dette tilfellet og går derfor ikke nærmere inn på dette.

12.1.2.3 ”De minimis”-regelen

Det gjelder en såkalt ”de minimis”-regel som fastsetter at støtte under et visst beløp i en bestemt tidsperiode ikke er ulovlig. Den såkalte ”de minimis”-regelen innebærer at støtte som oppfyller vilkårene i art. 61 nr. 1, likevel ikke skal regnes som ulovlig statsstøtte, dersom beløpet er under de grenser som er fastsatt. Unntaket gjelder dersom støttebeløpet ikke overstiger 100.000 EURO over en treårsperiode.¹⁸⁴

På bakgrunn at oppsummeringen under punkt 12.6 finner vi det ikke nødvendig å gå nærmere inn på denne unntaksbestemmelsen.

12.1.2.4 ESAs retningslinjer

Det foreligger retningslinjer fra ESA¹⁸⁵ vedrørende statsstøtte generelt, og også vedrørende statsstøtte i forbindelse med salg av offentlig eiendom spesielt.¹⁸⁶

Retningslinjene gir anvisning på fremgangsmåter som – dersom de følges – innebærer at salg av offentlig eiendom pr. definisjon ikke innebærer statsstøtte. Dersom disse fremgangsmåtene ikke følges, innebærer dette ikke nødvendigvis at det foreligger statsstøtte, men at det må foretas en konkret vurdering av om transaksjonen innebærer slik støtte.

Retningslinjene fastsetter dessuten at dersom disse fremgangsmåtene ikke følges, bør salget notifiseres til ESA.

¹⁸⁴ Unntaket fulgte tidligere av ESAs retningslinjer datert 19. januar 1994 punkt 12.1 (2), men dette ble fjernet ved ESAs vedtak 5. november 2003. Unntaket følger nå av Annex XV til EØS-avtalen om *de minimis aid* med henvisning til Kommisjonens forordning 69/2001 (EC) av 12. januar 2001 art 2 nr. 2

¹⁸⁵ EFTA Surveillance Authority (EFTAs overvåkningsorgan)

¹⁸⁶ Guidelines on the application and interpretation of Articles 61 and 62 of the EEA Agreement and Article 1 of Protocol 3 to the Surveillance and Court Agreement adopted and issued by ESA on 19 January 1994

12.1.2.5 Notifikasjon

ESA skal føre tilsyn med statsstøtteordningene i EFTA-statene. Det er fastsatt på generelt grunnlag at nye statsstøttetiltak skal meldes til ESA før de iverksettes.¹⁸⁷ Dersom man er i tvil om et tiltak inneholder elementer av statsstøtte, bør ESA informeres før tiltaket iverksettes.¹⁸⁸

For saker som gjelder salg av offentlig eiendom er det spesielt fastsatt i retningslinjene at dersom salget ikke er skjedd enten ved åpen og ubetinget budrunde, eller til markedsverdi fastsatt av uavhengig takst, bør salget notifiseres til ESA.¹⁸⁹ Dette innebærer at slik notifikasjon bør skje, uavhengig av om man vurderer det slik at salget likevel ikke involverer støtte, dersom disse fremgangsmåtene ikke er fulgt. Det er imidlertid ingen ubetinget plikt til slik notifikasjon, og det har ingen umiddelbare konsekvenser at slik notifikasjon ikke er inngitt. Eventuelle virkninger er knyttet til hvorvidt det faktisk er gitt statsstøtte, ikke til hvorvidt det er gitt notifikasjon.

Rent praktisk inngis meldingen til Nærings- og handelsdepartementet (NHD).¹⁹⁰ NHD foretar deretter den direkte meldingen til ESA. ESA kan enten beslutte ikke å gjøre innvendinger mot tiltaket, eller å åpne en formell granskning.

Melding gis av den som skal yte støtten før støttetiltaket iverksettes, det vil si i dette tilfellet Staten v/FD. Slik melding skal gis før støttetiltaket kan settes i verk. Dette innebærer at melding i dette tilfellet skulle vært gitt før overdragelsen av eiendommens hjemmel og utbetaling av kompensasjoner.

12.1.2.6 Tilbakebetalingsplikt

Støtte som allerede er utbetalt kan kreves tilbakebetalt.¹⁹¹ Slik støtte kan kreves tilbakebetalt dersom støtten er tildelt før den er godkjent av ESA, eller dersom ESA finner at støtten er i strid med EØS-avtalen.

Det kan fastsettes at beløpet i så fall skal tilbakebetales med tillegg av renter fra den dag den ulovlige støtten ble utbetalt.¹⁹² Rentesatsen fastsettes av ESA.¹⁹³

¹⁸⁷ Protokoll 3 til ODA (EFTA Surveillance and Court Agreement) del II art 2, jf. også retningslinjene punkt 3.2.1 (1): "EFTA States are required to notify all planned aid schemes and individual aid cases outside of an existing scheme for approval to the EFTA Surveillance Authority."

¹⁸⁸ Retningslinjene punkt 3.2.1 (5): "When an EFTA State has doubts whether or not a planned measure contains state aid elements, the EFTA Surveillance Authority should be informed of it before the measures is put into effect."

¹⁸⁹ Retningslinjene punkt 18B.2.3: "EFTA States should consequently notify to the EFTA Surveillance Authority without prejudice to the de minimis rule, the following transactions to allow it to establish whether State aid exists and, if so, to assess its compatibility with the functioning of the EEA Agreement:

- (a) any sale that was not concluded in the basis of an open and unconditional bidding procedure, accepting the best or only bid; and
- (b) any sale that was, in absence of such procedure, conducted at less than market value as established by independent valuers."

¹⁹⁰ Lov om offentlig støtte § 2

¹⁹¹ Lov om offentlig støtte § 3

ESAs referanserente pr. 1. april 2004 er 4,62 %/3,75 %. Referanserenten kan avvikes, slik at det i konkrete saker kan fastsettes en høyere rentesats, for eksempel i situasjoner som innebærer en særskilt risiko knyttet til tilbakebetalingen.¹⁹⁴

Det vil være ESA som i så fall fastsetter slik tilbakebetalingsplikt, men det vil være den norske stat som pålegges å inndrive et slikt tilbakebetalingskrav.¹⁹⁵ Inndriving skal skje uten opphør og i samsvar med nasjonale regler.¹⁹⁶

Tilbakebetalingsplikten vil ligge på støttemottaker.

12.1.2.7 *Avtalerettslige virkninger*

Statsstøtte har ingen avtalerettslige ugyldighetsvirkninger. Det har således ingen betydning for gyldigheten av kjøpsavtalen inngått mellom FB og Lista Flypark, dersom det konstateres at salget innebar statsstøtte.

Det kan ikke utelukkes at Kjøpekontrakten, dersom den innebærer statsstøtte som kreves tilbakebetalt, kan kreves endret eller satt til side med grunnlag i den ulovfestede læren om bristende forutsetninger og/eller avtaleloven § 36. Etter det vi kjenner til foreligger det ikke noe eksempel på dette i norsk rettspraksis.

12.1.3 Oversikt over den videre drøftelsen

Det skal nedenfor gis en oversikt over utgangspunktet for drøftelsen av om det foreligger støtte, jf. punkt 12.2. Videre skal det gjøres en gjennomgang av bestemmelsene i ESAs retningslinjer, jf. punkt 12.3. Det skal deretter gjøres en gjennomgang av vederlaget, det vil si kjøpesummen og rettigheter selger mottok i forbindelse med overdragelsen, med fradrag for kompensasjoner og selgers forpliktelser, jf. punkt 12.4. Deretter gjøres en tilsvarende gjennomgang av alle forhold som er relevant for å vurdere salgsgjenstandens verdi, jf. nedenfor punkt 12.5. Endelig foretas en oppsummering av støttevurdering, jf. punkt 12.6, og en konklusjon gis i punkt 12.7.

12.2 Støtte

12.2.1 Utgangspunkt

Dersom salgsgjenstandens reelle verdi var høyere enn den samlede verdien av det avtalte vederlaget, vil differansen utgjøre offentlig støtte. For å ta stilling til om det foreligger slik differanse, må verdien av salgsgjenstanden fastsettes, og vederlaget må

¹⁹² Lov om offentlig støtte § 5, tredje ledd

¹⁹³ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr. 2

¹⁹⁴ www.eftasurv.int

¹⁹⁵ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr. 1

¹⁹⁶ Protokoll 3 til ODA artikkel 14 nr.3

beregnes. Vederlaget består av summen av enhver fordel av økonomisk verdi som selger etter Kjøpekontrakten fikk krav på som motytelse for salgsgjenstanden, med fradrag for eventuelle forpliktelser selger har påtatt seg som innebærer en økonomisk kostnad. Ved vurderingen av salgsgjenstandens reelle verdi må enhver positiv rettighet, og enhver negativ heftelse og forpliktelse på eiendommen av økonomisk betydning tas med i betraktning.

Formålet med gjennomgangen nedenfor er å fastlegge hvorvidt det er sannsynlighetsovervekt for at det foreligger en differanse mellom salgsgjenstanden og vederlaget. Dette med sikte på å ta stilling til om salget innebar overføring av støtte til Lista Flypark. Formålet er ikke å foreta en endelig verdivurdering av salgsgjenstanden og/eller de tilhørende rettigheter og forpliktelser.

Innledningsvis er det nødvendig å ta stilling til hvorvidt det kan utelukkes at salget har medført statsstøtte i medhold av ESAs retningslinjer.

12.3 ESAs retningslinjer

12.3.1 Oversikt

ESAs retningslinjer gir anvisning på følgende to alternative fremgangsmåter som kan følges ved salg av offentlig eiendom:

- (1) Åpen og ubetinget budrunde
- (2) Salg mot vederlag som tilsvarer minst markedsverdi i samsvar med takst avgitt av uavhengig takstmann

Dersom en av disse fremgangsmåtene følges, vil det være utelukket at salget innebærer ulovlig statsstøtte.

12.3.2 Åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til

Den første fremgangsmåte retningslinjene gir anvisning på, er salg av eiendom etter en ”åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til”.¹⁹⁷ En slik fremgangsmåte kan sammenlignes med en auksjon. Det er ikke noe vilkår at det rent faktisk har vært flere interessenter, og/eller at det rent faktisk er inngitt flere bud. Dersom fremgangsmåten er fulgt, vil det være akseptabelt at det eneste bud som inngis, blir akseptert. Det er ikke noe vilkår at det forut for en slik budrunde er gjennomført en verdsettelse av grunnen/bygningene, og det stilles heller ikke krav til noe minstebud.

Denne fremgangsmåten forutsetter at:

- (1) Eiendommen har vært ”tilstrekkelig godt utlyst”, slik at alle potensielle kjøpere har kunnet få kjennskap til salget, og

¹⁹⁷ Retningslinjene punkt 18B.2.1

- (2) En budrunde som det ”ikke er knyttet vilkår til”, det vil si at eiendommen har vært for salg til enhver, uten hensyn til om kjøperen er næringsdrivende og uten hensyn til kjøperens eventuelle virksomhet og formålet med ervervet, og
- (3) Eventuelle særlige plikter som måtte bli pålagt kjøperen av allmenne hensyn må kunne oppfylles av enhver, uavhengig av om kjøperen er næringsdrivende og uavhengig av kjøperens eventuelle virksomhet.

Det kan i dette tilfelle reises spørsmål ved om eiendommen har vært tilstrekkelig godt utlyst. Retningslinjene forutsetter at eiendommen skal ha vært annonsert gjentatte ganger over minimum en tomåneders periode i nasjonal presse, lysningsblader for fast eiendom eller andre egnede publikasjoner, og er gjort kjent gjennom eiendomsmeglere som henvender seg til et stort antall potensielle kjøpere, slik at alle potensielle kjøpere er underrettet. Dersom eiendommen, basert på høy verdi eller andre forhold, kan tenkes å tiltrekke investorer som opererer i europeisk eller internasjonal skala, skal eiendommen ha vært annonsert i publikasjoner som regulært sirkulerer internasjonalt.

Vi viser til gjennomgangen ovenfor under punkt 7.4 for så vidt gjelder den utlysning som har vært foretatt i dette tilfelle. Som det fremgår, har Lista flystasjon – som samlet eiendom – ikke vært annonsert slik det kreves i retningslinjene, og heller ikke gjort kjent gjennom eiendomsmeglere. Det kan naturligvis ikke utelukkes at alle potensielle kjøpere likevel faktisk var underrettet i forkant av salget, men dette er altså ikke tilstrekkelig for at retningslinjenes formelle krav er tilfredsstilt.

Det fremstår som klart at vilkår (1) ikke er oppfylt i dette tilfellet. På denne bakgrunn legges til grunn at salget ikke skjedde i samsvar med denne fremgangsmåten.

12.3.3 Salg til takst avgitt av uavhengig takstmann

Den andre fremgangsmåten retningslinjene gir anvisning på, er salg mot vederlag som minst er lik eiendommens markedsverdi i henhold til takst avgitt av en uavhengig takstmann.¹⁹⁸ Det aksepteres et avvik fra takst på inntil 5 % forutsatt at det er gjort en rimelig innsats for å selge eiendommen/bygningene til markedsverdi, og det er klart at takstverdien ikke kan oppnås.¹⁹⁹

Særskilte forpliktelser som relaterer seg til eiendommen/bygningene – og ikke til kjøper eller kjøpers økonomiske aktiviteter – kan knyttes til kjøpet.²⁰⁰ Forutsetningen er i så fall at enhver kjøper er forpliktet til, og i stand til, å oppfylle disse forpliktelsene. Dersom den økonomiske ulempen knyttet til slike særskilte forpliktelser skal trekkes fra i kjøpsprisen, bør disse ha blitt vurdert separat av en uavhengig takstmann.

Økonomiske byrder knyttet til forpliktelser som hviler på enhver eiendomsbesitter i henhold til den alminnelige lovgivning, skal ikke trekkes fra i kjøpesummen. Som

¹⁹⁸ Retningslinjene punkt 18B.2.2

¹⁹⁹ Retningslinjene punkt 18B.2.2 (b)

²⁰⁰ Retningslinjene punkt 18B.2.2 (c)

eksempler på dette er nevnt i retningslinjene vedlikehold av grunn/bygninger som del av en grunneiers offentlig pålagte forpliktelser.

I dette tilfellet er det på det rene at eiendommen ble solgt til en lavere pris enn det som fremgår av takstene. Det kan derfor uten videre konstateres at salget ikke er skjedd i samsvar med denne fremgangsmåten.

12.3.4 Betydningen av ESAs retningslinjer

Det følger av ESAs retningslinjer at det automatisk er utelukket at statsstøtte foreligger dersom et salg av offentlig eiendom har funnet sted i samsvar med retningslinjenes kapittel 18 B. Dersom salg har funnet sted uten at retningslinjenes bestemmelser har blitt fulgt, innebærer ikke dette at det dermed vil bli ansett å foreligge støtteelementer. I et slikt tilfelle må det vurderes konkret om eiendomssalget har medført en overføring av støtte i strid med forbudet i EØS artikkel 61 (1).²⁰¹

I dette tilfellet kan det konstateres at salget ikke skjedde i samsvar med de to fremgangsmåter som retningslinjene gir anvisning på. Det må derfor foretas en konkret vurdering av om salget innebærer støtteelementer. Vi vil nedenfor foreta en sammenligning av verdien av vederlaget og verdien av salgsgjenstanden for å ta stilling til om det fremstår som sannsynlig at salgsgjenstandens verdi overstiger vederlagets verdi.

Som nevnt ovenfor, følger det av retningslinjene at ESA bør notifiseres om salg der ingen av de to fremgangsmåtene retningslinjene gir anvisning på, er fulgt. Dette innebærer at salget i dette tilfellet burde vært notifisert til ESA.

12.4 **Vederlaget**

12.4.1 Oversikt

Vederlaget består av kjøpesum med fradrag for utbetalte kompensasjonsbeløp i henhold til Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.2.

I tillegg kommer verdien av de øvrige rettigheter selger fikk i henhold til Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.3 til punkt 12.4.7. Dette gjelder:

- Krav om samtykke ved delsalg
- Rett til andel av salgsgevinst
- Rett til andel av driftsoverskudd
- Rett til leie av ammunisjonslageret

²⁰¹ Til illustrasjon vises til ESAs sak 16/03 av 18. februar 2004 (Tjuvholmen) der ESA kom til at ingen av retningslinjenes fremgangsmåter var fulgt, men at salget likevel ikke involverte statsstøtte. Resultatet var konkret begrunnet i at salget ble organisert som en åpen konkurranse, og at selger etter to forhandlingsrunder valgte det høyeste budet når pris og det andre aktuelle element i kjøpers kostnader ble tatt i betraktning

- Ansettelse av tidligere ansatte

Til fradrag kommer verdien av de forpliktelser selger påtar seg i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.4.8 til punkt 12.4.12. Dette gjelder:

- Forpliktelse knyttet til dreneringsanleggene
- Forpliktelse knyttet til tekniske installasjoner
- Forpliktelse knyttet til miljøtiltak
- Forpliktelse knyttet til etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø
- Arbeid for overføring av vern til andre objekter

12.4.2 Kontantvederlag ved overtakelse

Kjøpesummen er satt til kr 3.500.000.²⁰² Kjøpesummen er fastsatt med utgangspunkt i Verditaksts anslåtte salgsverdi kr 11.000.000. I dette beløpet er det gjort fradrag med kr 7.500.000 for kostnader til utbedringer av brannsikringsforhold. Kostnadene for utbedringene knyttet til brannsikring var taksert til kr 14.596.800, eksklusiv merverdiavgift.²⁰³ Etter Kjøpekontrakten skal selger yte kompensasjon med kr 5.500.000 (infrastruktur), kr 5.375.000 (LILAS-avtalen) og kr 3.500.000 (tekniske installasjoner), jf.punkt 10.2.5 og 10.3.6.

Netto kontantvederlag fra kjøper til selger ved overtakelse av eiendommen utgjorde etter dette et negativt beløp lik kr 10.875.000.

12.4.3 Krav om samtykke ved salg

Dersom Lista Flypark skal videreselge deler av eiendommen i en periode på 5 år fra overtakelse kreves dessuten skriftlig godkjenning fra FB. Den aktuelle bestemmelse i Kjøpekontrakten lyder:

”Kjøper forplikter seg til ikke å selge ut deler av eiendommen og tomtearealer innenfor en tidsbegrensning på 5 år uten en skriftlig godkjenning fra selger.”²⁰⁴

Det fremgår ikke hvilke frister FB har til å gi slikt samtykke, og om det stilles krav til saklig grunn for å nekte samtykke. Normal forståelse, basert på alminnelig krav til lojalitetsplikt i kontraktsforhold, tilsier at selger ikke kan nekte uten saklig grunn.

Ved salg til LILAS i henhold til LILAS’ opsjonsavtale må det legges til grunn at samtykkekravet ikke gjelder, jf. også nedenfor punkt 12.4.4.2 om tolkning av unntaket knyttet til LILAS-avtalen.

²⁰² Kjøpekontrakten punkt 5

²⁰³ Teknisk utredning av 24. januar 2002 av Teknisk Økonomisk Brannrådgivning, jf. også udatert notat der det fremgår at sum inklusive merverdiavgift utgjør kr 18.100.032, og sum eksklusiv merverdiavgift utgjør kr 14.596.800

²⁰⁴ Kjøpekontrakten punkt 3, første setning

Det er ikke noe tilsvarende samtykkekrav ved salg av hele eiendommen. Det er heller ikke noe eksplisitt samtykkekrav ved salg av aksjene i Lista Flypark.

Selv om en slik samtykkebestemmelse ikke har en direkte og eksakt økonomisk verdi, er det rimelig klart at en slik bestemmelse som gir FB en innflytelse på fremtidig salg og eierskap har en åpenbar verdi for Staten. Samtykkebestemmelsen har også betydning fordi den vil kunne hindre salg dersom salget ikke gir salgsgevinst, jf. nedenfor punkt 12.4.4 om dette. Samtykkebestemmelsen har videre betydning fordi den vil kunne hindre salg, som medfører at Staten mister sin rett til andel av driftsoverskudd, jf. nedenfor punkt 12.4.5 om dette.

12.4.4 Rett til andel av salgsgevinst

12.4.4.1 *Oversikt over bestemmelsen om salgsgevinst*

Kjøpekontrakten inneholder en bestemmelse om salgsgevinst. Bestemmelsens ordlyd er uklar, herunder betydningen av LILAS-avtalen. Det blir derfor nødvendig å foreta en tolkning og presisering av bestemmelsens innhold. Den aktuelle bestemmelse i Kjøpekontrakten lyder:

”Kjøper forplikter seg til ikke å selge ut deler av eiendommen og tomtearealer innenfor en tidsbegrensning på 5 år uten en skriftlig godkjenning fra selger. Ved et eventuelt salg har selger krav på 50 % av fortjenesten inntil 10 år etter overtakelsen. Kjøper har anledning til å trekke fra investeringer/utlegg fra den totale kjøpesummen før selgers krav på 50 %. Unntatt fra dette er opsjonsavtalen i LILAS’ leiekontrakt. Ved salg av hele eiendommen samlet innen 5 år vil 50 % av fortjenesten tilfalle Forsvarsbygg. Kjøper har anledning til å trekke fra investeringer/utlegg fra den totale kjøpesummen før selgers krav på 50 %. Beregningsmodell for trekk av investeringer /utlegg følger av vedlegg 5.”²⁰⁵

Bestemmelsen sonderer mellom salg av hele eiendommen og salg av deler av eiendommen. Ved salg av deler av eiendommen i løpet av en fem års periode, er kjøper uberettiget til å selge uten skriftlig godkjenning fra FB, mens ved salg av hele eiendommen er det ikke noe slikt samtykkekrav. Ved salg av deler av eiendommen har FB rett til 50 % av fortjenesten i en periode på 10 år, mens den tilsvarende periode ved salg av hele eiendommen er 5 år.

Det fremgår av både ordlyden og det aktuelle vedlegget at det kan gjøres fradrag i salgssummen for investeringer/utlegg før beregning av FBs andel av salgsgevinsten, og at denne retten gjelder både ved salg av hele eiendommen og ved salg av deler av eiendommen. Det fremgår av vedlegget at fradragsberettigede investeringer skal dokumenteres ved prosjektregnskap. Det fremgår videre at investeringer som er finansiert med investeringsmidler som kjøper har mottatt fra FB i forbindelse med

²⁰⁵ Kjøpekontrakten punkt 3 i sin helhet

Kjøpekontrakten ikke er fradragsberettiget. Dette gjelder for det første beløpet på kr 5.500.000 til infrastruktur²⁰⁶, og for det andre beløpet på kr 3.500.000 til tekniske installasjoner.²⁰⁷ Det er altså investeringer utover dette som kjøper kan trekke fra ved beregningen av salgsgevinsten.

12.4.4.2 *Unntaket knyttet til LILAS-avtalen vedrørende salgsgevinst*

Det knytter seg usikkerhet til unntaket relatert til LILAS-avtalen.

Det første spørsmålet er om unntaket bare relaterer seg til salg av deler av eiendommen, eller om det også relaterer seg til salg av hele eiendommen. Basert på en tolkning av bestemmelsen er det vårt syn at unntaket relatert til LILAS-avtalen kun gjelder ved salg av deler av eiendommen.

Det andre spørsmålet er hva som er det nærmere innhold i unntaket for LILAS-avtalen. Den aktuelle ordlyd er ”*unntatt fra dette*”, og spørsmålet blir da hva ordet ”*dette*” refererer seg til. Basert på ordlyden kan det tenkes følgende alternativer:

- (1) Unntaket refererer seg til samtykkekravet,
- (2) Unntaket refererer seg til FBs rett til fortjeneste,
- (3) Unntaket refererer seg til adgangen til å gjøre fradrag for investeringer/utlegg i kjøpesummen før beregning i FB andel av salgsgevinsten,
- (4) Unntaket refererer seg til både (1), samt (2) eller (3).

Etter en tolkning av bestemmelsen er det vår vurdering at tolkningsalternativ (1) har de beste grunner for seg.

Det er likevel ikke mulig å ha noen sikker oppfatning om hvorvidt unntaket knytter seg til hele eller deler av eiendommen, og til hvilke av de ovennevnte alternativer. Denne usikkerheten gjør at det også hefter en viss usikkerhet ved verdien av FBs rettigheter i henhold til denne bestemmelsen. Betydningen av usikkerheten blir mindre, jo mindre sannsynlig det er at LILAS vil benytte sin opsjon.

12.4.4.3 *Betydningen av bestemmelsen om salgsgevinst ved beregning av vederlaget*

Retten til fortjeneste ved eventuelt salg må anses som en del av det samlede vederlaget. Verdien av denne rettigheten kan ikke likestilles med fordelene ved å motta kontantvederlag ved overtakelse siden det knytter seg usikkerhet mht. om denne rettigheten vil bli utløst. Rettigheter til ettervederlag av denne karakter kan heller ikke sees som en kredittytelse fra selger, men må verdivurderes på selvstendig grunnlag.

²⁰⁶ Kjøpekontrakten punkt 9 og vedlegg 7

²⁰⁷ Kjøpekontrakten punkt 20, jf. vedlegg 13

Klausulen om salgsgevinst kan dessuten i seg selv virke som en båndleggelse av videre salg av eiendommen, hvilket på tilsvarende måte som samtykkebestemmelsen kan ha en verdi for Staten.

12.4.5 Rett til andel av driftsoverskudd

Selger har videre rett til 30 % av kjøpers årlige driftsoverskudd i 10 år etter overtakelse.²⁰⁸ Selger har rett til innsyn i kjøpers reviderte regnskaper, og kjøper plikter å drive virksomheten i tilknytning til eiendommen gjennom et selskap som har denne virksomhet som eneste formål.

Når retten er knyttet til selskapets reviderte regnskaper, og dermed til selskapets lovlige regnskapsrettslige disposisjoner i en periode på 10 år, må det legges til grunn at denne retten gir selger et reelt gevinstpotensial.

Det fremgår ikke om denne retten skal følge med dersom Lista Flypark selger eiendommen videre. Det må da legges til grunn at rett til andel av driftsoverskudd utelukkende knytter seg til Lista Flyparks virksomhet, og at retten ikke vil følge med dersom eiendommen selges videre. Samtykkebestemmelsen i Kjøpekontrakten innebærer imidlertid at FB har en viss innflytelse på hvorvidt eiendommen skal selges eller ikke, jf. punkt 12.4.3.

Samtykkebestemmelsen gjelder som nevnt bare ved delsalg. Lista Flypark kan følgelig selge hele eiendommen videre uten først å innhente samtykke, og således avskjære FB fra et eventuelt driftsoverskudd. Dette reduserer verdien av denne retten noe.

Verdien av denne rettigheten må medberegnes i det samlede vederlaget.

12.4.6 Rett til fortsatt leie

Selger er gitt en tidsubegrenset rett til leie av bestemte bygninger som inngår i Kjøpekontrakten.²⁰⁹ FB er dessuten gitt veirett frem til det leide området. Som vederlag for slik leierett skal selger kun betale *”de faktiske kostnadene med drift av området/bygningene, eks. strøm, vann, snørydding m.v.”*²¹⁰ Dette fremstår som en svært gunstig bestemmelse for FB.

Det fremgår ikke noe om oppsigelse verken i avtalebestemmelsen eller i vedlegget. Det må derfor legges til grunn at Lista Flypark ikke kan si opp avtalen. Etersom FB er gitt en rett, men ikke plikt, til å leie ammunisjonslageret, vil avtalen være oppsigelig fra FBs side.

²⁰⁸ Kjøpekontrakten punkt 4

²⁰⁹ Kjøpekontrakten punkt 15 jf. Vedlegg 12 (”ammunisjonslageret”)

²¹⁰ Vedlegg 12 til Kjøpekontrakten

Faktisk verdi av denne leieretten vil avhenge av kostnader til relokalisering i en annen egnet bygning i et aktuelt område. Slik relokalisering kan skje ved kjøp, leie eller nybygging av bygninger.

Verdien av leieretten må medberegnes i det samlede vederlaget etter Kjøpekontrakten.

12.4.7 Ansettelse av tidligere ansatte

Kjøper skulle tilstrebe seg på å ansette personer tilknyttet drift og vedlikehold som var ansatt i FB på tidspunktet for inngåelse av Kjøpekontrakten.²¹¹ Dette henger sammen med føringer som ble lagt av Stortinget, jf. punkt 3.2.

Verdien av kjøpers plikt i så henseende må medtas i det samlede vederlaget etter Kjøpekontrakten. Verdien reduseres noe ved at det ikke gjelder noen ubetinget plikt, men kun en plikt for kjøper til å ”tilstrebe” å ansette slike personer. Det fremgår av vedlegg til Kjøpekontrakten²¹² at dette kun gjelder en person, som har utført vaktmestertjenester. Verdien av kjøpers forpliktelse blir således forholdsvis begrenset.

12.4.8 Forpliktelse knyttet til dreneringsanleggene

FB har påtatt seg å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til Norsk Standard før eiendommen overdras.²¹³ Kostnadene til slik utbedring må gå til fradrag i netto vederlag.

12.4.9 Forpliktelse knyttet til tekniske installasjoner

Det fremgår av Kjøpekontrakten at Forsvaret ”*svarer for og bekoster installasjon av tekniske installasjoner som er nødvendig for omstilling fra militært til sivilt bruk*”.²¹⁴ Eksempler på slike installasjoner er tilkoblinger til Forsvarets tele- og datatjenester m.v., samt militære alarmanlegg. I vedlegget fremgår det imidlertid at selger ikke er kjent med at det eksisterer noen slike installasjoner, men at selger vil være ansvarlig for å fjerne disse hvis det viser seg at det fremdeles eksisterer.

Omfanget av de eventuelle kostnadene knyttet til denne forpliktelsen vil materialiseres først etter at det viser seg at slike installasjoner eksisterer. Kostnadspotensialet vil være et produkt av sannsynligheten for at slike installasjoner eksisterer, og kostnadsomfanget for nødvendig utbedringsarbeid. Ettersom det på salgstidspunktet ikke var kjent at slike installasjoner eksisterte, anses sannsynligheten for relativt liten. Det vil således ikke være tale om en særlig kostnad som skal gå til reduksjon av vederlaget.

²¹¹ Kjøpekontrakten punkt 21

²¹² Vedlegg 14 til Kjøpekontrakten

²¹³ Kjøpekontrakten punkt 8 og vedlegg 6

²¹⁴ Kjøpekontrakten punkt 10, annet punktum, jf. vedlegg 9

12.4.10 Forpliktelse knyttet til miljøforhold

Det fremgår av Kjøpekontrakten at FB *”har ansvaret for å utbedre miljøtiltak i henhold til miljørapport utarbeidet av Multiconsult 06.02.02 (6 stk. lokalitetstiltak)”*.²¹⁵ Vi har ikke sett denne rapporten, og er heller ikke kjent med noe kostnadsoverslag for omfanget av disse forpliktelsene.

Det fremgår videre at FB i tillegg har *”ansvar for all forurensning som oppdages senere og stammer fra tiden før kjøper overtok”*. Selgers forpliktelse begrenser seg imidlertid til gjeldende kommunedelplan.

Videre har selger *”ansvar for å etterkomme alle offentlige krav og pålegg ift håndtering av slik forurensning innenfor offentlig pålagte tidsfrister”*, og at *”dersom selger ikke overholder tidsfristene har kjøper rett til å gjennomføre de nødvendige tiltak for selgers regning”*.

Samlet sett er det vanskelig å ha noen sikker oppfatning om kostnadspotensialet knyttet til disse forpliktelsene.

12.4.11 Forpliktelse knyttet til etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

Det fremgår av Kjøpekontrakten at *”selger bekoster etterbehandlingsarbeider på den overlatte eiendommen i anledning av den tidligere militære virksomheten om dette trengs for å forebygge, hindre eller motvirke at skader eller ulemper oppstår for menneskers helse og miljø”*.²¹⁶

Innholdet i forpliktelsen er uklar. De aktuelle etterbehandlingsarbeider relaterer seg bare til den tidligere militære virksomheten, og gjelder bare hvis det er nødvendig for å oppnå de formål som nevnt. Det er uklart hvor sannsynlig det er at og i hvilket omfang behov for slike etterbehandlingsarbeider vil oppstå. Det er derfor uklart hva slags kostnadspotensial denne forpliktelsen innebærer.

12.4.12 Oppsummering – vederlaget

Kjøpesummen er satt til kr 3.500.000. Dette beløpet er motregnet i kompensasjonsbeløpet FB forpliktet seg til å utbetale i henhold til Kjøpekontrakten med totalt kr 14.375.000. FB har således ikke mottatt noe kontantvederlag.

I tillegg oppebærer FB rett til salgs- og driftsoverskudd. Det hefter en viss usikkerhet knyttet til tolkningen av bestemmelsen. Selv om det ikke er mulig å sette noen eksakt økonomisk verdi på disse rettighetene, er det hevet over tvil at disse representerer en reell økonomisk verdi for FB som må medtas i beregningen av det samlede vederlag.

²¹⁵ Kjøpekontrakten punkt 17

²¹⁶ Kjøpekontrakten punkt 18

FBs tidsubegrensede og for Lista Flypark uoppsigelige rett til fortsatt leie av ammunisjonslageret til kostpris representerer også en økonomisk verdi av en ikke ubetydelig størrelse for FB.

Lista Flyparks forpliktelse knyttet til ansettelse av tidligere ansatte i FB har en begrenset verdi. Forpliktelsen må likevel medtas i det samlede vederlag.

Det samlede vederlag blir således summen av verdien av disse rettighetene med fradrag for det utbetalte nettobeløpet med kr 10.875.000. Til fradrag i vederlaget kommer dessuten de økonomiske forpliktelser som FB påtok seg overfor Lista Flypark i Kjøpekontrakten. Disse forpliktelsene knytter seg til dreneringsanlegget, tekniske installasjoner, miljøtiltak og etterbehandlingsarbeider. Den eksakte verdien av netto vederlag, når verdien av rettigheter og forpliktelser er medregnet, er det ikke mulig for oss å beregne på bakgrunn av den informasjon vi har mottatt.

Vurderingstema er som nevnt om verdien av de ytelser Lista Flypark har mottatt overstiger dette vederlaget. Den videre gjennomgangen tar sikte på å gjennomgå alle forhold som kan gi en indikasjon på verdien av disse ytelsene. Avgjørende for vår vurdering blir om det fremstår som sannsynlig at verdien av de ytelser Lista Flypark har mottatt overstiger verdien av det vederlag FB har mottatt.

12.5 Salgsgjenstandens verdi

12.5.1 Oversikt

Salgsgjenstanden består av den samlede eiendom med bygninger, grunn og anlegg/løsøre som omfattes av Kjøpekontrakten hensyntatt alle forpliktelser som kjøper overtar, og rettigheter som kjøper får i henhold til denne.

Innledningsvis gis en oversikt over eiendommen, samt ulike forhold som kan bidra til å kaste lys over verdsettelsen av denne. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.2 til punkt 12.5.8. Følgende forhold gjennomgås:

- Eiendommen
- Forutsetningen om samlet salg
- Tidspunktet for salget
- Betydningen av takstene
- Nærmere om markedet for eiendommen
- Nærmere om leiemarkedet
- Regnskap og budsjett for Lista flystasjon i perioden 1996-2002, samt regnskap for Lista Flypark for 2003

Forhold knyttet til eiendommens tilstand er også egnet til å belyse eiendommens verdi. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.9 til 12.5.13. Følgene forhold gjennomgås:

- Drift og vedlikeholdsansvar

- Branntekniske utbedringer
- Dreneringsanleggene
- Vern i henhold til Landsverneplanen
- Fredning av Slevedalsvannet

Til fradrag kommer verdien av de forpliktelser kjøper påtar seg i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.14 til punkt 12.5.21. Følgende forhold gjennomgås:

- LILAS-avtalen
 - Leiebeløpets størrelse
 - Vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser
 - Solidaransvar
 - Kjøpsopsjon til de leide arealer
 - Forkjøpsrett til hele området
- Øvrige leieavtaler
- Restriksjoner ved videresalg
- Fordeling gevinst ved salg og overskudd
- Utbygging av infrastruktur
- Tekniske installasjoner
- Forsvarets leierett
- Ansettelse av tidligere ansatte

I tillegg kommer verdien av de øvrige rettigheter kjøper får i forbindelse med Kjøpekontrakten. Dette gjennomgås nedenfor under punkt 12.5.22 til punkt 12.5.25

- Utredning og utbedring av dreneringsanlegg
- Tekniske installasjoner som er nødvendig for omstilling fra militært til sivilt bruk
- Miljøtiltak
- Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

12.5.2 Eiendommen

Det vises til beskrivelse av salgsobjektet ovenfor under punkt 10.3.1. Salgsobjektet er beskrevet som Lista flyplass med alle funksjoner i sin helhet. Overdragelsen omfatter markområdet, bygninger/anlegg, samt inventar/løsøre.

12.5.3 Forutsetningen om samlet salg

FB besluttet i august 2001 at eiendommen skulle selges samlet, jf. ovenfor punkt 6 og 7.6.3. Begrunnelsen for dette var at FB ville unngå at de mer attraktive deler av eiendommen ble solgt ut separat, mens FB ble sittende igjen med resteiendommene som det var knyttet store løpende utgifter til, og som det dermed ville bli umulig å selge.

Dette var således et vesentlig premiss for salget og som må tas i betraktning og legges til grunn ved verdivurderingen av eiendommen.

12.5.4 Tidspunktet for salg

FB besluttet at eiendommen skulle selges så raskt som mulig, og målsetningen var at salget skulle gjennomføres innen utgangen av 2002, jf.punkt 9.2. Begrunnelsen for dette var at man ville redusere de løpende kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen. Eiendomsbesittelsen innebar et stort netto årlig tap for FB. Dette ønsket man følgelig å kvitte seg med.

Tidspunktet for salg var således et premiss for salget, som må tas i betraktning ved verdivurderingen. Det er altså verdien på salgstidspunktet som er avgjørende, med de forpliktelser og rettigheter som hvilte på eiendommen på dette tidspunktet. Det blir derfor irrelevant å spekulere i om salgsværdien kunne blitt høyere dersom salget hadde skjedd på et senere eller tidligere tidspunkt.

12.5.5 Betydningen av takstene

De avgitte takstene viste store avvik i verdivurderingene, jf. foran punkt 8.2. Dette avviket er i seg selv en indikasjon på manglende markedsmessige referansepunkter for verdsettelse av Lista flystasjon.

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

Etter vår vurdering gir ingen av takstene/verdivurderingene sikker veiledning med hensyn til eiendommens reelle markedsverdi på salgstidspunktet.

12.5.6 Nærmere om markedet for eiendommen

Som et utgangspunkt vil en markedsverdi bare kunne etableres dersom det finnes et marked for omsetning av salgsgjenstanden. Det er lite tvilsomt at Lista flystasjon representerer et meget spesielt omsetningsobjekt i denne henseende.

Som det fremgår av gjennomgangen i punkt 9, ble det gjort salgsfremstøt både mot Farsund kommune og LILAS. Ingen av forhandlingene førte frem. LILAS ga klart uttrykk for at det ikke var aktuelt å benytte forkjøpsretten som ga rett til å kjøpe hele anlegget til kr 25.000.000. Dette indikerer at eiendommens markedsverdi i hvert fall ikke oversteg dette beløpet.

I forbindelse med Lista-konferansen ble det gjort kjent for et stort antall aktører i Norge at Lista flystasjon var til salgs, og det må antas at dette var godt kjent blant aktuelle aktører i markedet. Til tross for dette mottok FB ingen kjøpshenvendelser for så vidt gjaldt kjøp av hele eiendommen, unntatt fra de aktører som stiftet Lista Flypark.

Det må derfor legges til grunn at det på salgstidspunktet ikke kan anses å ha eksistert et reelt marked for omsetning av en eiendom som Lista flystasjon ved samlet salg av hele eiendommen. Dette tilsier i seg selv at det skal særlige holdepunkter til for at den verdivurdering som partene har lagt til grunn i Kjøpekontrakten skal kunne anses å avvike fra den faktiske markedsverdi.

12.5.7 Nærmere om leiemarkedet

OPAK og Verditakst har tatt utgangspunkt i markedsleie for beregning av eiendommens markedsverdi. Markedsleien er satt betydelig høyere enn den faktiske leien. Samtidig er det grunn til å tro at markedsleien var høyere enn den faktiske leien.

Dette innebærer at de inngåtte leieavtaler utgjør en negativ verdi for kjøper. Omfanget av denne negative verdien beror på varigheten av de inngåtte leieavtaler, oppsigelsesadgang og bestemmelser om leieregulering.

12.5.8 Regnskap og budsjett for Lista flystasjon for perioden 1996-2001, samt resultatregnskap for Lista Flypark for 2003

En gjennomgang av regnskap for Lista flystasjon for perioden 1996 til 2001, samt budsjettet for 2002, viser at totale inntekter knyttet til eiendommen var langt lavere enn de løpende utgifter til drift og vedlikehold, jf. ovenfor punkt 8.3 om dette. Kostnader til lønn, administrasjon etc. er ikke medtatt i disse utgiftene.

Tallmaterialet viser at overnattingsvirksomheten isolert sett gir et overskudd, mens den virksomheten som knytter seg til utleie av lokaler gir et betydelig underskudd.

Alt faktisk tallmateriale for eiendommen viser således at Lista flystasjon frem til inngåelsen av Kjøpekontrakten var en tapsvirksomhet, og at det påløp store løpende kostnader til drift og vedlikehold, som langt oversteg inntektene.

Dette tallmaterialet indikerer at eiendommen slik den sto på tidspunktet for inngåelsen av Kjøpekontrakten har en negativ verdi. Dersom eiendommen skal få en positiv verdi, forutsetter dette en betydelig innsats fra eiendommens eier. Det er knyttet stor usikkerhet til hvor omfattende innsats som må nedlegges, hvor stort inntekspotensial eiendommen har, og hvor raskt et slikt inntekspotensial kan la seg realisere. Det knytter seg betydelig usikkerhet til eiendommens tilstand, og omfanget av nødvendige kostnader som vil påløpe til vedlikehold og utbedring.

Resultatregnskapet for Lista Flypark for 2003 bekrefter at driftskostnadene er vesentlig høyere enn driftsinntektene også etter overtagelsen, jf. ovenfor punkt 8.3 om dette.

Det må legges til grunn at en kjøper i dette tilfellet må ha et langsiktig perspektiv på eiendommens verdi, og at det må påregnes at utgifter overstiger inntekter i til dels betydelig grad i en lengre periode før det kan påregnes at eiendommen gir netto avkastning. Dette bidrar nødvendigvis til å begrense eiendommens salgsverdi i ikke ubetydelig grad.

12.5.9 Drifts- og vedlikeholdsansvar

Kjøper overtar kostnader til drift og vedlikehold for eiendommen fra og med overtakelsesdato.²¹⁷ De løpende driftskostnader er betydelige, jf. ovenfor punkt 8.3. Vi legger til grunn at disse driftsutgiftene er nødvendige, slik at eier av eiendommen i liten grad kan velge å redusere disse. Dette bidrar til å redusere salgsgjenstandens verdi.

For så vidt gjelder vedlikehold, viser både regnskaper og budsjett, at betydelige utgifter påløper, jf. ovenfor punkt 8.3. Eier har antakelighet en viss valgfrihet mht. hvilke vedlikeholdsarbeider som til enhver tid skal utføres. Imidlertid synes det å være på det rene at det på Lista flyplass er nødvendig med betydelige vedlikeholdskostnader for å sikre leieinntekter, og for øvrig ivareta eiendommens verdi. For øvrig vises til at eiendommen er solgt *"as is"*, og at *"eiendommene er beheftet med usikkerhet m.h.t. de tidligere militære anleggenes beskaffenhet, drift og vedlikeholdsstatus"*.²¹⁸ Dette indikerer at det er knyttet stor usikkerhet, og således også risiko, til drifts- og vedlikeholdsutgiftene.

I henhold til Kjøpekontrakten har kjøper dessuten forpliktet seg *"til å ivareta eksisterende investeringer og utnytte disse til sivilt formål"*.²¹⁹ Det kan hevdes at det ligger en viss handlingsplikt for kjøper i denne formuleringen, herunder plikt til nødvendig vedlikehold.

De forpliktelser som ligger i det generelle drifts- og vedlikeholdsansvar bidrar til å redusere verdien av salgsgjenstanden.

Videre ligger det en viss handlingsplikt på eier knyttet til vedlikehold som en følge av LILAS-avtalen. Dette er begrenset til kr 1,5 mill, og behandles nedenfor under punkt 12.5.14.2 og behandles derfor ikke nærmere her.

12.5.10 Branntekniske utbedringer

Den rapport som er avgitt om de branntekniske utbedringer indikerer at det er behov for å oppgradere det branntekniske anlegget, og at kostnader til dette vil beløpe seg til ca. kr 14.600.000 (eksklusive merverdiavgift), jf. ovenfor punkt 8.7.

²¹⁷ Kjøpekontrakten punkt 16

²¹⁸ Kjøpekontrakten punkt 6

²¹⁹ Kjøpekontrakten punkt 7

Kjøper er delvis kompensert for dette i Kjøpekontrakten med en reduksjon i kjøpesummen på grunn av de branntekniske utbedringer på kr 7.500.000. Differansen på kr 7.100.000 har således kjøper selv risikoen for. Eier av grunn og bygninger er forpliktet til å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6.²²⁰ Dette bidrar utvilsomt til å redusere salgsgjenstandens verdi.

12.5.11 Dreneringsanleggene

Det påhviler eiendommen en heftelse til å ta unna drencvann fra naboeiendommene, jf. punkt 8.5 ovenfor.

FB forpliktet seg til å utrede og oppgradere dreneringsanlegget i samsvar med Norsk Standard. Lista Flypark skal deretter ha det løpende vedlikeholdsansvar og plikt til å ivareta den heftelse som hviler på eiendommen deretter. De nødvendige oppgraderinger ble foretatt av FB i løpet av 2002, og ansvaret ble deretter overført til kjøper.

Dreneringsanlegget forutsetter jevnlig tilsyn og vedlikehold, og forpliktelsen i forhold til naboeiendommene medfører en særskilt forpliktelse for eier. Det må legges til grunn at dette medfører en ikke ubetydelig negativ verdi på eiendommen.

12.5.12 Vern i henhold til Landsverneplanen

Deler av Lista flystasjon er vernet i henhold til Landsverneplanen, jf. ovenfor punkt 8.9. Dette innebærer en begrensning på utnytting av eiendommen, og det må antas at dette også kan medføre økte vedlikeholdskostnader. Vernet innebærer således en negativ verdi for eiendommen. Lista Flypark krevde kompensasjon for dette med kr 7.000.000, noe FB ikke aksepterte. Dette indikerer således at vernet er en negativ heftelse på eiendommen.

I Kjøpekontrakten fremgår det at FB "*vil arbeide for at vernet på Lista overføres til andre objekt*".²²¹ Det er noe uklart hva som ligger i denne formuleringen. Bestemmelsen innebærer ingen ubetinget plikt for FB, og det ligger heller ikke noe krav til resultatoppnåelse i dette. Riktignok kan det tenkes at den negative økonomiske verdien som følger av Landsverneplanen blir noe redusert dersom FB lykkes med sin innsats for at vernet skal overføres til andre objekter. På avtaletidspunktet vil imidlertid den positive verdien av dette være begrenset, all den tid det knytter seg betydelig usikkerhet til om FB vil lykkes med sin innsats.

²²⁰ Lov om brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) av 14. juni 2002 nr.20 § 6, første og annet ledd. Loven trådte i kraft 1. juli 2002

²²¹ Kjøpekontrakten punkt 24

12.5.13 Fredning av Slevedalsvannet

På tidspunktet for salget forelå det usikkerhet med hensyn til fredning av Slevedalsvannet, og hvorvidt dette skulle overføres til DN. Etter det vi har forstått medførte imidlertid ikke dette noen verdireduksjon på eiendommen, idet området etter sin art uansett ikke kunne utnyttes på annen måte.

12.5.14 LILAS-avtalen

12.5.14.1 *Leiebeløpets størrelse og leieinntekter for øvrig*

LILAS-avtalen gjelder ca. 60 % av grunnarealene på Lista flyplass og ca. 41 % av det bebygde arealet. Den årlige leien er satt til kr 10.000, hvilket er langt under markedsleie. I tillegg mottar eier 15 % av LILAS' fremleieinntekter. Avtalen løper i en periode på ti år og utløper den 1. juli 2006. Avtalen kan deretter forlenges, men leien vil da bli justert til markedsleie.

Avtalen båndlegger de vesentlige deler av det areal som er egnet for utleie, og medfører således et stort inntektstap for Lista Flypark i den perioden avtalen løper.

I tillegg ødelegges leiemarkedet fordi LILAS kan fremleie til lave priser og fortsatt opprettholde inntekter. Dette medfører at prisnivået for utleie av Lista Flyparks egne utleieobjekter blir tilsvarende lavt. Samlet sett medfører dette at inntekspotensialet på eiendommen som utleieobjekt er svært begrenset, og vesentlig lavere enn markedsleie i en periode på ca. fire år fra kjøpsavtalen ble inngått.

12.5.14.2 *Vedlikeholdsplikt og andre økonomiske forpliktelser*

I henhold til LILAS-avtalen har FB plikt til ytre vedlikehold, samt plikt til å vedlikeholde leieobjektene.²²² Videre har FB plikt til å holde flyplassen i flyoperativ stand.²²³ FBs ansvar for slik drift og vedlikehold er begrenset oppad til kr 1.500.000 pr. år.²²⁴ Partene har praktisert dette slik at FB refunderer kostnader og utlegg LILAS har betalt til drift og vedlikehold.

Det kan reises spørsmål om denne beløpsgrensen må forstås slik at dersom LILAS ikke benytter hele beløpet opp til kr 1.500.000 ett år, kan det resterende beløpet overføres til neste år. En slik forståelse vil i så fall i praksis kunne utvide det totale omfanget av vedlikeholdsplikten. LILAS og FB har praktisert at restbeløpet kan overføres, men det har vært uenighet om dette har vært akseptert

²²² LILAS-avtalen punkt 7.1 og 7.4

²²³ LILAS-avtalen punkt 7.4

²²⁴ LILAS-avtalen punkt 7.5

på generelt grunnlag eller bare for konkrete prosjekter.²²⁵ Det foreligger således en viss usikkerhet med hensyn til hvordan dette er å forstå på generelt grunnlag.

Det har videre vært uenighet mellom LILAS og FB om hvorvidt LILAS-avtalen punkt 7.4 omfatter kostnadene til daglig kontrollvirksomhet av rullebaner og flyplassbelysning.²²⁶ LILAS har gjort gjeldende at slike utgifter dekkes, mens FB har hevdet det motsatte. FB har likevel dekket slike utgifter ved et par anledninger.

Kostnadene vil i den gjenværende leieperioden på fire år totalt kunne bli kr 6.000.000. På grunn av utsatt overtagesestidspunkt ble beløpet senere redusert til kr 5.375.000.

I tillegg har utleier plikt til å dekke gebyret til teknisk godkjenning av Luftfartsinspeksjonen.²²⁷ LILAS og FB har vært uenige om hva som omfattes av denne bestemmelsen. FB har gjort gjeldende at bestemmelsen var ment kun å omfatte et engangsgebyr i forbindelse med overgangen fra militær til sivil flyplass, og ikke de årlige gebyrene for teknisk godkjennelse²²⁸. FB har likevel dekket slike årlige gebyrer i 2001 og 2002, men har gjort gjeldende at disse utbetalingene har vært uriktige og ikke stifter noe rettskrav for LILAS på å få dekket dette for fremtiden. FB har også gjort gjeldende at dette beløpet kan dekkes innenfor de kr 1.500.000 i LILAS-avtalen punkt 7.4. Det foreligger således en viss usikkerhet med hensyn til omfanget av disse forpliktelsene.

Den utbetalte kompensasjonen på kr 5.375.000 reduserer den negative verdien av denne forpliktelsen for Lista Flypark langt på vei, men ikke fullstendig ettersom gebyret til teknisk godkjennelse kommer i tillegg. I praksis bidrar også FBs solidaransvar, jf. nedenfor punkt 12.5.14.3, til å redusere den negative verdien av denne forpliktelsen. Avhengig av hvordan solidaransvaret praktiseres, kan den utbetalte kompensasjonen innebære en netto kontantutbetaling som ikke korresponderer med en tilsvarende utgift for Lista Flypark.

12.5.14.3 *Solidaransvar*

I etterkant av avtaleinngåelsen krevde LILAS at FB skulle være solidarisk ansvarlig med Lista Flypark for vedlikeholdsutgifter iht. LILAS-avtalen begrenset oppad til kr 1.500.000 pr. år, noe FB aksepterte.²²⁹

²²⁵ Møtereferat fra møte 17. august 2000 mellom LILAS og FBTSV, der det fremgår at FBTSV har akseptert at kostnader til oppsetting av gjerde kan overføres fra et år til et annet, men innenfor rammen på kr 1.500.000. i brev fra Wikborg, Rein & Co til FBTSV datert 10. mai 2002 legges det til grunn at beløp som overstiger kr 1.500.000 kan overføres til neste år på generelt grunnlag. Dette temaet er også tatt opp i brev fra FBTSV til LILAS av 5. januar 2002, i LILAS' brev til FBTSV av 12. mars 2002 og FBTSVs brev til LILAS av 15. mars 2002

²²⁶ E-post fra FBT/Juridisk avdeling Eiendomsavdelingen (Kari-Elisabeth Skotnes) til Tod Faye-Schøll datert 26. mars 2001

²²⁷ LILAS-avtalen punkt 8.3

²²⁸ Brev fra Skifte Eiendom til LILAS datert 26. mars 2004

²²⁹ Brev fra Kluge Advokatfirma til Wikborg, Rein & Co datert 15. november 2002

Solidaransvaret reguleres ikke av Kjøpekontrakten. Det er derimot et anliggende mellom FB og LILAS, som ikke er part i Kjøpekontrakten. Solidaransvaret er således ikke et moment i vurderingen av om det foreligger statsstøtte. Derimot kan det hevdes at solidaransvaret kan være gjenstand for en selvstendig risikovurdering for FB, men dette faller utenfor vårt mandat å vurdere nærmere.

12.5.14.4 *Kjøpsopsjon til de leide arealer*

LILAS-avtalen inneholder opsjon for LILAS til å kjøpe de leide arealene samlet for kr 10.000.000. Opsjonen trer i kraft dersom leieavtalen ikke forlenges etter utløpet av leieperioden på ti år, det vil si pr. 1. juli 2006. Det er ikke fastsatt nærmere bestemmelser med hensyn til hvilke frister og fremgangsmåter som gjelder for opsjonen.

Denne opsjonen medfører at eiers incentiver til å foreta investeringer som kan medføre en verdistigning vil være sterkt redusert i perioden frem til opsjonen kan gjøres gjeldende. Dette skyldes at dersom Lista Flypark foretar investeringer som medfører verdistigninger som overstiger kr 10.000.000 innen 1. juli 2006, vil det være stor sannsynlighet for at LILAS benytter sin opsjon og dermed høster fruktene av de investeringer Lista Flypark har foretatt.

Opsjonen medfører også betydelig usikkerhet og således redusert incentiv til å foreta investeringer på det øvrige området på Lista flystasjon som ikke omfattes av LILAS-avtalen. Dette skyldes at verdien på dette arealet i stor grad avhenger av hva som skjer med det arealet som omfattes av LILAS' opsjon.

Det hersker ytterligere en usikkerhet knyttet til opsjonen ved en eventuell avtaleforlengelse med LILAS etter 1. juli 2006. Denne usikkerheten er først og fremst knyttet til spørsmålet om opsjonen vedvarer i neste leieperiode. Usikkerheten representerer en verdireduksjon.

12.5.14.5 *Forkjøpsrett til hele området*

LILAS-avtalen inneholder også en forkjøpsrett dersom Forsvaret avhender hele området samlet.²³⁰ Normalt vil en forkjøpsrett gi den forkjøpsberettigede rett til å kjøpe på samme vilkår som det aktuelle bud. I dette tilfellet er prisen satt til kr 25.000.000, og det er således mer naturlig å betegne dette som en kjøpsrett enn som en forkjøpsrett. Vi benytter likevel betegnelsen forkjøpsrett ettersom dette er gjort i avtalen.

Et viktig spørsmål er om LILAS' forkjøpsrett er i behold etter at eiendommen ble overdratt fra FB til Lista Flypark. LILAS-avtalen har ingen eksplisitte bestemmelser om dette. Avtalens ordlyd er "*dersom Forsvaret avhender*". I avtalens øvrige bestemmelser er det ikke referert til "*Forsvaret*", men til

²³⁰ LILAS-avtalen punkt 13.6

”utleier”. Dette tyder på at forkjøpsretten kun gjelder ved Forsvarets salg, og således ikke gjelder lenger dersom LILAS ikke benytter sin forkjøpsrett på dette tidspunkt, og det dermed blir en ny eier som overtar. Det hefter imidlertid en viss usikkerhet ved denne tolkningen.

Dersom LILAS forlenger leieforholdet etter utløpet av perioden på ti år, vil det kunne reises spørsmål om forkjøpsretten – dersom den består etter at ny eier har overtatt – følger med i en slik forlenging leieavtale. Dette er det tilsvarende spørsmål som ble drøftet ovenfor knyttet til opsjonsavtalen, og vi viser til punkt 12.5.14.4 ovenfor om dette. Vi finner det mest naturlig å tolke avtalen slik at denne kjøpsretten faller bort ved en forlengelse av leieforholdet, men det knytter seg en viss usikkerhet og dermed risiko også til dette.

Denne usikkerheten innebærer en risiko for Lista Flypark for at LILAS vil gjøre gjeldende sin forkjøpsrett dersom flyplassen skal selges. En slik usikkerhet kan medføre reduserte incentiver til å foreta investeringer og disponere eiendommen på den måten man ellers ville gjort, hvilket medfører en reduksjon i salgsgjenstandens verdi.

12.5.15 Betydningen av øvrige leieavtaler (unntatt LILAS-avtalen)

Kjøper overtok i tillegg til LILAS-avtalen de øvrige eksisterende leieavtaler.²³¹ Det fremgår av punkt 5 i notatet at faktiske leieinntekter i juni 2002 ble satt til kr 357.297.

I takstene er det som nevnt lagt til grunn at den samlede netto markedsleie utgjør henholdsvis kr 3.170.000 (OPAK) og 1.000.000 (Verditakst). Som påpekt ovenfor, jf. punkt 8.2, er det grunn til å tro at markedsleien var overvurdert i disse takstene. I den utstrekning disse leiekontraktene er inngått til en lavere pris enn den Lista Flypark kunne oppnådd, vil de inngåtte leiekontraktene representere et tap.

12.5.16 Restriksjoner ved videresalg

LILAS-avtalen innebærer en viss usikkerhet med hensyn til om LILAS har sin forkjøpsrett i behold for det tilfelle at Lista Flypark, og eventuelt senere eier, skulle ønske å selge Lista flystasjon videre. Vi viser til redegjørelsen ovenfor om dette, jf. punkt 12.5.14.5.

I tillegg følger det eksplisitt av Kjøpekontrakten at Lista Flypark ikke kan selge deler av eiendommen videre uten at det er innhentet skriftlig godkjenning fra FB, jf. ovenfor punkt 12.4.3 om dette.²³² Avtalens bestemmelse som gir selger rett til andel av overskudd ved salg vil også rent faktisk kunne fungere som en restriksjon for videresalg i en bestemt periode.

²³¹ Kjøpekontrakten punkt 11, jf. vedlegg 10

²³² Kjøpekontrakten punkt 3

Slike restriksjoner innebærer normalt en viss reduksjon av salgsgjenstandens verdi.

12.5.17 Fordeling gevinst ved salg og driftsoverskudd

Kjøper forplikter seg til å dele gevinst ved eventuelt salg av eiendommen, samt dele driftsoverskudd, jf. ovenfor punkt 12.4.4 og punkt 12.4.5 om dette. Dette utgjør en betydelig negativ verdi som må tas i betraktning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.18 Utbygging av infrastruktur

Kjøper påtar seg i Kjøpekontrakten en plikt til å bygge ut infrastruktur.²³³ Riktignok fremgår det av selve avtalebestemmelsen at *”selger forplikter seg til å bidra til utbygging av ny infrastruktur for å muliggjøre utviklingen av en sivil næringspark”*. I vedlegget derimot fremgår det at *”kjøper forplikter seg her til utbygging av ny infrastruktur på eiendommen for å kunne gjennomføre omstilling fra militærvirksomhet til en sivilt fungerende næringspark i henhold til gjeldende kommunedelplan for Lista flystasjon”*. Det fremgår videre av vedlegget at selger kompenserer kjøper for dette med kr 5.500.000.

Det kan således konstateres at det er kjøper som har påtatt seg forpliktelsen til å bygge ut den nødvendige infrastruktur, mens FBs forpliktelse er begrenset til betaling av kompensasjonen. Kjøper har selv risikoen for at utgiftene til dette vil bli høyere enn kr 5.500.000.

Det foreligger ingen beregninger av hvilke anlegg det var nødvendig å bygge ut, og hvilke kostnader som ville påløpe. Det er derfor usikkert hvorvidt det ligger noen særlig negativ verdi i denne forpliktelsen og hvor stor denne i så fall er.

12.5.19 Tekniske installasjoner

Kjøper er iht. Kjøpekontrakten selv ansvarlig for utredning/utbedring av tekniske installasjoner.²³⁴ FB har kompensert for dette med kr 3.500.000. Kjøper har selv risikoen for at utgiftene vil overstige kompensasjonsbeløpet.

Det foreligger ingen beregninger av hvilke installasjoner det var nødvendig å utrede/utbedre og hvilke kostnader som ville påløpe. Det er derfor usikkert hvorvidt det ligger noen særlig negativ verdi i denne forpliktelsen og hvor stor denne i så fall er.

²³³ Kjøpekontrakten punkt 9 og vedlegg 7

²³⁴ Kjøpekontrakten punkt 20, jf. vedlegg 13

12.5.20 Forsvarets leierett

Forsvaret er gitt en tidsubegrenset og for Lista Flypark uoppsigelig leierett og veirett til kostpris til ammunisjonslageret²³⁵. Dette innebærer en negativ heftelse på eiendommen i en tidsubegrenset periode. Den negative verdien for Lista Flypark består i tapte inntekter fra alternativ bruk eller utleie. Vi antar imidlertid at den negative verdien er relativt ubetydelig tatt i betraktning hva slags lokaler og område dette var tale om.

12.5.21 Ansettelse av overtallig personale

Kjøper påtok seg i Kjøpekontrakten å ansette overtallig personale i FB.²³⁶ Det kan tenkes at det ligger en viss kostnad for kjøper i å påta seg dette, i den forstand at Lista Flypark mister noe av sin handlefrihet ved ansettelser av egne medarbeidere.

Kostnaden eller ulempen knyttet til dette er imidlertid relativt ubetydelig tatt i betraktning av at det bare gjelder én person, og at det uansett ikke gjelder noen ubetinget plikt, jf. ovenfor punkt 12.4.7 om dette. Vi antar derfor at det i praksis kan ses bort fra denne bestemmelsen ved vurderingen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.22 Utredning og utbedring av dreneringsanleggene

FB har påtatt seg å utrede og utbedre dreneringsanleggene på eiendommen i henhold til Norsk Standard.²³⁷ Dette bidrar til å øke verdien av salgsgjenstanden. Det er ikke satt noen frist for når dette skal gjøres. Det er heller ikke presisert hvorvidt plikten innebærer et engangstilfelle, eller om Forsvaret har påtatt seg en evigvarende plikt til å sørge for at dreneringsanlegget til enhver tid er i henhold til Norsk Standard. I vedlegget fremgår det at *"før ansvaret med dreneringsanlegget blir overført på kjøper skal selger dokumentere at arbeidet i.h.h.t. tiltaksplanen er utført [...]"*. Dette indikerer klart at FBs forpliktelse er begrenset til en oppgradering som et engangstilfelle, men at ansvaret deretter overføres til kjøper. Avtalen er også forstått på denne måten, ettersom ansvaret ble overført til kjøper etter at selger hadde foretatt utbedringsarbeidene i 2002.

Utbedringskostnadene utgjorde ca. kr 500.000, og det vil etter det vi har fått opplyst ikke påløpe ytterligere kostnader til dette.

12.5.23 Tekniske installasjoner for omstilling fra militært til sivil bruk

Det fremgår av Kjøpekontrakten at Forsvaret *"svarer for og bekoster installasjon av tekniske installasjoner som er nødvendige for omstilling fra militært til sivil bruk"*.²³⁸

²³⁵ Kjøpekontrakten punkt 15, jf. vedlegg 12

²³⁶ Kjøpekontrakten punkt 21

²³⁷ Kjøpekontrakten punkt 8, vedlegg 6

²³⁸ Kjøpekontrakten punkt 10, annet punktum, jf. vedlegg 9

Dette er i utgangspunktet en forpliktelse som kan bidra til å øke salgsgjenstandens verdi. Eksempler på slike installasjoner er tilkoblinger til Forsvarets tele- og datatjenester m.v., samt militære alarmanlegg. I vedlegget fremgår det imidlertid at selger ikke er kjent med at det eksisterer noen slike installasjoner, men at selger vil være ansvarlig for å fjerne disse hvis det viser seg at det fremdeles eksisterer noen slike.

Selv om sannsynligheten ikke er svært stor for at dette er aktuelt fungerer bestemmelsen som en slags forsikring som eliminerer enhver økonomisk risiko for kjøper knyttet til dette forholdet. Bestemmelsen må således antas å ha en viss positiv betydning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.24 Miljøtiltak i henhold til miljørapport

Det fremgår av Kjøpekontrakten at FB *”har ansvaret for å utbedre miljøtiltak i henhold til miljørapport utarbeidet av Multiconsult 06.02.02 (6 stk. lokalitetstiltak)”*.²³⁹ Det fremgår videre at FB i tillegg har *”ansvar for all forurensning som oppdages senere og stammer fra tiden før kjøper overtok”*. Selgers forpliktelse begrenser seg imidlertid til gjeldende kommunedelplan.

Videre har selger *”ansvar for å etterkomme alle offentlige krav og pålegg ift håndtering av slik forurensning innenfor offentlig pålagte tidsfrister”*, og at *”dersom selger ikke overholder tidsfristene har kjøper rett til å gjennomføre de nødvendige tiltak for selgers regning”*.

Vi er ikke kjent med hvor aktuelt et slikt ansvar er, men bestemmelsen fungerer uansett som en forsikring for kjøper som eliminerer enhver økonomisk risiko for kjøper knyttet til dette forholdet. Bestemmelsen må således antas å ha en viss positiv betydning ved beregningen av salgsgjenstandens verdi.

12.5.25 Etterbehandlingsarbeider relatert til helse og miljø

Det fremgår av Kjøpekontrakten at *”selger bekoster etterbehandlingsarbeider på den overlatte eiendommen i anledning av den tidligere militære virksomheten om dette trengs for å forebygge, hindre eller motvirke at skader eller ulemper oppstår for menneskers helse og miljø”*.²⁴⁰

Dette kan være egnet til å øke verdien av salgsgjenstanden noe, fordi det reduserer usikkerhet knyttet til disse forhold. Innholdet i forpliktelsen er imidlertid noe uklart. De aktuelle etterbehandlingsarbeider relaterer seg bare til den tidligere militære virksomheten, og gjelder bare hvis det er nødvendig for å oppnå de formål som nevnt. Det er uklart hvor sannsynlig og i hvilket omfang slike etterbehandlingsarbeider vil oppstå.

²³⁹ Kjøpekontrakten punkt 17

²⁴⁰ Kjøpekontrakten punkt 18

Også denne bestemmelsen fungerer som en forsikring som eliminerer mulig risiko og således er en positiv verdi for kjøper. Det er vanskelig å ha noen formening om betydningen av denne bestemmelsen for salgsgjenstandens verdi.

12.5.26 Oppsummering salgsgjenstandens verdi

Det forelå ikke noe marked for salg av Lista flystasjon som et samlet avhendingsobjekt på det aktuelle tidspunktet. Dette underbygges ved at det kun var én aktuell interessent til å kjøpe eiendommen. Det er således ikke mulig å etablere en markedsverdi basert på innkomne bud fra potensielle kjøpere. Den eneste markedsverdi man kjenner er det vederlag som faktisk ble avtalt mellom FB og Lista Flypark.

Det er videre ikke mulig å etablere en markedsverdi basert på takster som ble innhentet. Takstene var basert på flere uriktige forutsetninger og unnlot å ta i betraktning flere vesentlige forutsetninger. Selv mellom de to takster som ble innhentet umiddelbart forut for salget var det store sprik i verddivurderingene. Dette er en klar indikasjon på at det ikke foreligger noen klare referanser til markedsverdi for Lista flystasjon.

De foreliggende regnskap for Lista flystasjon for perioden 1996 til 2001, samt budsjettet for 2002, viser at de løpende utgifter var vesentlig høyere enn inntektene. Dette fremgår også av Lista Flyparks resultatregnskap for 2003.

Selger påtok seg enkelte forpliktelser i Kjøpekontrakten. Dette gjelder bl.a. utbedring av dreneringsanlegg, tekniske installasjoner og miljø- og etterarbeider. Forpliktelsene bidrar til en viss grad til å øke salgsgjenstandens verdi.

På den annen side forelå det et omfattende drifts- og vedlikeholdsansvar på eiendommen, herunder plikt til branntekniske utbedringer. Det forelå også en viss usikkerhet knyttet til vern i henhold til Landsverneplanen og fredning av Slevedalsvannet. Dette må antas å redusere verdien av salgsgjenstanden.

Videre viser gjennomgangen av Kjøpekontakten at kjøper påtok seg en rekke andre forpliktelser av betydelig økonomisk omfang. Det vises bl.a. til leiekontrakten med LILAS, hvor leieinntektene ikke representerer markedspris. Først ved utløpet av LILAS-avtalen vil Lista Flypark kunne utnytte potensialet i leiemarkedet fullt ut. Hertil kommer konkrete usikkerheter knyttet til opsjonen og forkjøpsretten i LILAS-avtalen.

Etter dette må det kunne konstateres at eiendommens verdi på salgstidspunktet med stor sannsynlig var negativ. Det er ikke mulig for oss å gjøre noen beregning av den eksakte verdi.

12.6 Oppsummering av vurderingen av støtte

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

Oslo, 4. august 2004
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Søren L. Lous
advokat