



SALG AV LISTA FLYSTASJON

Oppsummerings- og tiltaksrapport

Salg av Lista Flystasjon

Oppsummerings- og tiltaksrapport

I Innledning	3
1 Bakgrunn	3
2 Fremstilling av de faktiske forhold	3
2.1 Forsvarsbygg	3
2.2 Lista Flystasjon	3
II Aktuelle problemstillinger	4
3 Avhendingsinstruksen	4
3.1 Forholdet til andre statlige etaters behov for eiendommene	4
3.1.1 Revisjonsrapportens funn	4
3.1.2 Ekstern utredning	4
3.1.3 Tiltak og oppfølging	4
3.2 Salgsprosessen	4
3.2.1 Revisjonsrapportens funn	4
3.2.2 Ekstern utredning	4
3.3 Markedsverdi	5
3.3.1 Revisjonsrapportens funn	5
3.3.2 Ekstern utredning	5
3.4 Tiltak og oppfølging	6
4 Fullmaktsforhold, økonomi mm.	6
4.1 Intern fullmakt for direkte salg	6
4.1.1 Revisjonsrapportens funn	6
4.1.2 Vurderinger	6
4.1.3 Tiltak og oppfølging	7
4.2 Bevilgningsmessig hjemmel	7
4.2.1 Revisjonsrapportens funn	7
4.2.2 Vurderinger	7
4.2.3 Tiltak og oppfølging	7
4.3 Kontraktens utforming og forhandlingene	7
4.3.1 Revisjonsrapportens funn	7
4.3.2 Vurderinger	7
4.3.3 Tiltak og oppfølging	7
4.4 Budsjettdisponeringsmyndighet	8
4.4.1 Revisjonsrapportens funn	8
4.4.2 Vurderinger	8
4.4.3 Tiltak og oppfølging	8
5 Oppsummering og tiltak	8
5.1 Tiltak og oppfølging - oppsummering	8
III Vedlegg	9

I Innledning

1 Bakgrunn

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

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

Revisjonsrapporten¹ er i f t flere forhold kritisk til måten salget av Lista flystasjon ble gjennomført på.

Revisjonsrapporten er fulgt opp blant annet gjennom å trekke inn eksterne kompetanse² i f t vurderingen av følgende hovedproblemstillinger:

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

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

Dersom det ved gjennomgangen avdekkes et misforhold mellom hva som er fremkommet i f m den eksterne kvalitetssikringen og Forsvarsbyggs vurdering av forholdet, så vil dette bli synliggjort spesielt.

2 Fremstilling av de faktiske forhold

2.1 Forsvarsbygg

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

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

2.2 Lista Flystasjon

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

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

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

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

II Aktuelle problemstillinger

3 Avhendingsinstruksen

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

3.1 Forholdet til andre statlige etaters behov for eiendommene

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

3.1.1 Revisjonsrapportens funn

Rapporten konstaterer to typer saksbehandlingsfeil i forhold til dette:

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

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

3.1.2 Ekstern utredning

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

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

3.1.3 Tiltak og oppfølging

1. Problemstillingen i f t andre statlige etaters ønske om å overta deler av området er gjennomgått med kjøper. En inkurie at dette ikke ble formelt medtatt i f m kontraktsforhandlingene. Kjøper bekrefter at det ikke er noe problem å skille ut aktuelle områder uten at dette får konsekvenser i f t inngåtte kontraktsforpliktelse. Prosessen med å ivareta nevnte statlige behov vil bli videreført umiddelbart.
2. Spørsmålet om avhendingsinstruksens regler om varslingsfrist i større grad bør differensieres i f t type salgsobjekt er et tema som er under utredning i regi av Forsvarsdepartementet. Selv om dette ikke fremstår som et problem i aktuelle sak vil Skifte Eiendom uansett ha et økt fokus på kvaliteten på prosessen rundt statlig avklaring; herunder at respektive departementer får nødvendig tid til sine vurderinger.

3.2 Salgsprosessen

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

3.2.1 Revisjonsrapportens funn

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

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

Det er ikke dokumentert at vilkårene for direktosalg er oppfylt.

3.2.2 Ekstern utredning

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

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

3.3 Markedsverdi

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

3.3.1 Revisjonsrapportens funn

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

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

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

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

Det er ikke gitt tilfredsstillende dokumentasjon på at disse fradrags-/kompensasjonstiltakene er nødvendige for gjennomføring av salget.

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

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

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

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

3.3.2 Ekstern utredning

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

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

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

Kjøper påtar seg en rekke forpliktelser. Det er ikke grunnlag for å hevde at de utbetalte kompensasjoner dekker kostnadene til disse forpliktelsene fullt ut. Tvert imot, må det antas at kostnadene vil kunne være betydelig større. Som eksempel nevnes at kostnadene og inntektstapet knyttet til LILAS-avtalen kunne være betydelig større ettersom bare vedlikeholdsplikten beløper seg til kr 6.000.000 over fire år. Videre er kostnadene til de branntekniske utbedringer taksert til ca. kr 14.600.000 (eksklusiv merverdiavgift), mens dette bare ble kompensert med en reduksjon i kjøpesummen på kr 7.500.000.

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

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

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

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

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

3.4 Tiltak og oppfølging

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

4 Fullmaktsforhold, økonomi mm

4.1 Intern fullmakt for direkte salg

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

4.1.1 Revisjonsrapportens funn

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

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

4.1.2 Vurderinger

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

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

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

4.1.3 Tiltak og oppfølging

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

4.2 Bevilgningsmessig hjemmel

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

4.2.1 Revisjonsrapportens funn

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

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

4.2.2 Vurderinger

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

4.2.3 Tiltak og oppfølging

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

4.3 Kontraktens utforming og forhandlingene

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

4.3.1 Revisjonsrapportens funn

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

4.3.2 Vurderinger

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

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

4.3.3 Tiltak og oppfølging

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

4.4 Budsjett disponeringsmyndighet

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

4.4.1 Revisjonsrapportens funn

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

4.4.2 Vurderinger

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

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

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

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

4.4.3 Tiltak og oppfølging

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

5 Oppsummering og tiltak

5.1 Tiltak og oppfølging - oppsummering

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

Aktuelle tiltak med relevans til Lista prosjektet er:

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

7. Interne rutiner endres slik at det ved fremsettelse av erstatningskrav, herunder krav om morarente, skal være en dokumenterbar kvalitetssikring fra en prosjektekstern jurist/økonom.
8. Når det gjelder rettmessigheten av det konkrete morarentekravet på kr.15.616,- , så gis Forsvarsbygg Juridisk Seksjon et oppdrag om å vurdere rettmessigheten av aktuelle utbetaling
9. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal godkjennes av direktør eller administrasjonssjef.
10. Interne rutiner endres slik at bruk av andre kontrakter enn definerte standardkontrakter skal kvalitetssikres av prosjektekstern jurist; primært jurist i Skifte Eiendom stab eller Forsvarsbygg juridisk seksjon.
11. Forsvarsbygg har tatt opp problemstillingen m h t å sikre en felles forståelse av hvordan begrepet salgsomkostninger her skal defineres. Det er innledet en prosess med departementet som skal sikre enn omforent felles forståelse
12. Interne rutiner vil bli gjennomgått med tanke på å etablere ett spesielt kvalitetssikringsfokus på alle salg hvor det fravikes fra hovedregel.
13. Skifte Eiendom vil i samarbeid med Forsvarsbygg juridisk seksjon kvalitetssikre gjeldende rutiner og i den forbindelse vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig kunnskap om og etterlevelse av rutinene. Skal skje i løpet av august.
14. Problemstillingen i f t andre statlige etaters ønske om å overta deler av området er gjennomgått med kjøper. Kjøper bekrefter at det ikke er noe problem å skille ut aktuelle områder uten at dette får konsekvenser i f t inngåtte kontraktsforpliktelser. Prosessen med å ivareta nevnte statlige behov vil bli videreført umiddelbart.
15. Spørsmålet om avhendingsinstruksens regler om varslingsfrist i større grad bør differensieres i f t type salgsubjekt er et tema som er under utredning i regi av Forsvarsdepartementet. Selv om dette ikke fremstår som et problem i aktuelle sak vil Skifte Eiendom uansett ha et økt fokus på kvaliteten på prosessen rundt statlig avklaring; herunder at respektive departementer får nødvendig tid til sine vurderinger.
16. Det er inngått en avtale hvor kravet til oppfølging av kjøpers forpliktelser fremgår. Avtalen vil bli klausulert på eiendommen som en negativ servitutt. Avtalen tinglyses på eiendommen som en servitutt.
17. Oppfølging av endelige revisjonsstatus; utarbeidelse av en handlingsplan som også må ha et fokus på generell læring og erfaringsoverføring.

III Vedlegg

Fremstilling av de faktiske forhold

Helge Rohn
Administrerende direktør
Forsvarsbygg