

Fremstilling av de faktiske forhold

1. KORT OM LISTA FLYSTASJON

1.1. 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.

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

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

2.1. Innledning

2.1.1. 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.

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

2.2.1. 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

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

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

¹ FBTSV Nyhetsbrev august 1999

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

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

⁴ St.prp.nr. 27 (1993-94)

2.2.2.1.2. *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*

2.2.3. 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 nåverdimodellen over en 10-årsperiode vil det kunne spares inn ca. kr110 millioner.

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

2.2.4.1.1. *”[...] 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*

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

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

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

2.3.1. 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.

2.3.2. 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:

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)

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

2.3.3. Begrunnelsen for å velge dette alternativet var at:

2.3.3.1.1. *"[...] "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.*

2.3.3.1.2. *[...] Forsvaret [vil], for en tilleggs kostnad 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

2.3.4. Basert på disse forutsetningene gikk regjeringen inn for at Forsvaret:

2.3.4.1.1. *"-opprettheld Marka skyte- og spregningsfelt, herunder ammunisjonsområdet.*

2.4. *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.*

2.5. *i inntil 10 år vedlikeheld dei delar av etablisementet Lista flystasjon som kan*

2.5.1.1.1. *nyttast til næringsformål og legg forholda til rette for best mogleg bruk."*¹¹

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

2.5.2.1.1. *" Stortinget samtykker i at: ...*

3. IV.

3.1.1.1.1. *Forsvaret opprettholder bruken av Marka skyte- og sprengningsfelt, herunder eksisterende Ammunisjonsområde. Etter nedleggelsen av Lista flystasjon pr. 1. juli 1996 vedlikeholder Forsvaret de deler av*

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)

etablissementet som kan nyttes til nærings – og eventuelle militære formål som beskrevet i proposisjonens kapittel 6.3.”¹³

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

3.2. Fullmakt for avhendelse av forswarets eiendommer

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

4. ”VII

5. Fullmakter vedrørende fast eiendom

6. Stortinget samtykker i:

7. 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.
8. Forsvarsdepartementet for 2002 kan:
 - 8.1. avhende fast eiendom uansett markedspris
 - 8.2. avhende fast eiendom til en verdi av inntil kr. 100.000,- vederlagsfritt eller til underpris når særlige grunner foreligger.
 - 8.3. 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.”

8.3.1. 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.

8.4. Iverksettingsbrev fra FD for 2002 - videredelegering fra FD til FB

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

8.4.2. Fra iverksettingsbrevets punkt 1.3 hitsettes følgende:

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

¹³ Innst S. nr. 182, kap. 8, s. 5

¹⁴ Forsvarsdepartementets styringsdokument for Forsvarsbygg for budsjettåret 2002

8.4.2.1.2. (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. [...]

8.4.2.1.3. 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. [...]

8.4.2.1.4. 1.5 Fullmakter og ansvar

8.4.2.1.5. Til grunn for Forsvarsbygg virksomhet ligger etatens vedtekter, FD's direktiv for tjenstefeltet 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. [...]

8.5. Intern delegasjon i Skifte Eiendom

8.5.1. 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

8.6. Gjennomføringsdirektivet av 4. februar 1997 fra FBTS

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

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

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

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

8.7. 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.

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

¹⁵ Intern fullmaktsmatrise, Skifte Eiendom

¹⁶ Gjennomføringsdirektiv fra Forsvarets bygningstjeneste av 4.februar1997

- 8.9. 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.
- 8.10. 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.
- 8.11. overta og regnskapsføre materiell.
- 8.12. inngå alle avtaler som er nødvendige i forhold til etablering av næringsvirksomhet i aktuelle deler av etableringen.
- 8.13. sørge for at naboeiendommenes rett til fritt utløp av dreneringsvann langs sidene blir overført til nye eiere ved etablering av næringsvirksomhet.
- 8.14. inntekter fra utleie til næringsvirksomhet og andre leieinntekter skal nyttes til dekning av utgiftene til drift og vedlikehold for de deler av etableringen som benyttes.
- 8.15. budsjettere med og dekke de utgifter for Lista flystasjon som ikke dekkes ved leieinntekter, samt budsjettere med nødvendige tilpasningsutgifter for næringsutvikling.
- 8.16. føre separate oversikter for både utgifter og inntekter for etableringen. Ved fremsending av de årlige budsjettfo, skal Lista flystasjon synliggjøres på egen linje.”

9. LEIEAVTALEN MELLOM STATEN OG LILAS FRA JUNI 1996

9.1. Oversikt

9.1.1. Bakgrunnen for avtalen

9.1.2. 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

9.1.3. 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

¹⁷ Prosjektplan Omstilling fra mai 1995

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

stiftet på dette tidspunktet selskapet LAD (Lista Airport Development AS), hvor Farsund kommune eide 20 %, mens private interesser eide de resterende 80 %.

9.1.4. 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.

9.1.5. Nærmere om leietaker – LAD/LILAS

9.1.6. 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.

9.1.7. 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

9.2. Nærmere om innholdet i LILAS-avtalen

9.2.1. Leieobjektet

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

¹⁹ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

²⁰ Brev av 11. mai 2000 fra FBTSV til FBTS

9.2.3. Avtaleperioden og retten til forlengelse

9.2.4. 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.

9.2.5. Leien og andre sentrale betingelser

9.2.6. 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.

9.2.7. 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

9.2.8. 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

9.2.9. "Flyrelatert virksomhet" og andre sentrale forutsetninger for utleier

9.2.10. 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:

9.2.10.1.1. "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."

9.2.11. 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

9.2.12. Vedlikeholdsplikt og andre sentrale forpliktelser for utleier

9.2.13. 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:

9.2.13.1.1. *”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

9.2.14. 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.

9.2.15. Særlig om kjøpsopsjon og forkjøpsrett

9.2.16. 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.

9.2.16.1. *Leietakers kjøpsopsjon ved utløpet av leieperioden*

9.2.17. 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

9.2.17.1.1. *”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/faste strukturer, til en pris på NOK 10 millioner [...]”*

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

9.2.18.1.1. *”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.”*

9.2.19. 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

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

9.2.19.2. *Leietakers forkjøpsrett ved leietakers avhendelse av flyplassen*

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

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

9.2.21. 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.

9.3. LILAS’ virksomhet etter avtaleinngåelsen

9.3.1. Innledning

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

9.3.3. Rutegående flytrafikk

9.3.4. 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

9.3.5. Planleggingen av ”hub”-virksomhet og mulig kjøp av flyplassen

9.3.6. 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 lenger 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

9.3.7. 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.

9.3.8. 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.

9.3.9. 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.

9.3.10. LILAS' fremleieavtaler

9.3.11. 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

9.3.12. Vedlikeholdsarbeider

9.3.13. 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.

10. ANDRE LEIEFORHOLD MED STATEN SOM UTLEIER

10.1.1. 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.

11. SALG AV MINDRE DELER AV EIENDOMMEN

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

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

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

⁴² Møtereferat for FBT av 28. august 2001

11.1.3. 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.

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

12. VEDLIKEHOLDSARBEIDER OG SALGSFORBEREDENDE TILTAK FRA FBS SIDE

12.1. Oversikt

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

12.1.2. 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}

12.1.3. 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.

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

12.2. Oppgradering og vedlikehold

12.2.1. 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.

12.2.2. .

12.3. Stray-taksten

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

- 12.3.1. 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.
- 12.3.2. Stray-takstene ble avgitt i februar 1999, det vil si mer enn tre år før Kjøpekontrakten ble inngått.
- 12.3.3. 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.
- 12.3.4. 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.
- 12.3.5. 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.
- 12.3.6. 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
- 12.3.7. 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"

12.4. Salgsutlysninger

- 12.4.1. 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.
- 12.4.2. 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
- 12.4.3. Ingen av de tre utlysningene førte til noe salg, noe som underbygget FBs oppfatning av at markedet er svært vanskelig for denne typen eiendom.

12.5. Engasjering av Christer Hjort

- 12.5.1. 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.
- 12.5.2. 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:
- 12.5.2.1.1. ”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.*
- 12.5.2.1.2. 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 kontaktledd mot Farsund kommune,*

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

*Farsund Næringssselskap, LILAS og andre aktuelle aktører i denne sammenheng.*⁵⁴

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

12.6. Lista-konferansen

12.6.1. Bakgrunn og formål

12.6.2. 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.

12.6.3. 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.

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

13. 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.
14. Konferansen skulle gjøre Lista og Farsund synlige på Norgeskartet.
15. Konferansen skulle synliggjøre potensialet for næringsutvikling på Lista.
16. Konferansen skulle avdekke og klargjøre problemstillinger knyttet til omstilling av Forsvarets eiendommer i sin alminnelighet.

16.1.1. Nærmere om innholdet på konferansen

16.1.2. 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

16.1.3. Resultat

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

16.1.5. 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.

16.1.6. 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.

17. KORT OM LISTA FLYSTASJON PÅ AVHENDELSESTIDSPUNKTET

17.1. **Oversikt**

17.1.1. 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.

17.1.2. 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.

17.2. **Gjennomgang av og kommentarer til takstene**

17.2.1. Gjennomgang av OPAK-taksten

17.2.2. 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:

18. At eier er positiv til salg av eiendommen.

19. At eiendommen kan markedsføres fritt for salg over en normal tidsperiode.

⁵⁸ Møtereferat for FBT av 28. august 2001

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

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

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

25.1.2.1.1. Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr 26.500.000
25.1.3. Tomtepotensial	<u>kr 10.000.000</u>
25.1.3.1.1. Sum	kr 36.500.000
26. Fradrag for vedlikeholdsutgifter til flybanen frem til 2000	<u>kr 5.000.000</u>
26.1.1.1.1. Sum markedsverdi	kr 31.500.000
27. Salgsverdi avrundet	<u>kr 32.000.000</u>

27.1.1. LILAS benytter sin forkjøpsrett for flyplassområdet:

27.1.1.1.1. Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr 18.600.000
27.1.1.1.2. Forkjøpsavtale LILAS	kr 10.000.000
27.1.2. Tomtepotensial	<u>kr 5.000.000</u>
27.1.2.1.1. Sum markedsverdi	kr 33.600.000
28. Salgsverdi avrundet	<u>kr 34.000.000</u>

28.1.1. LILAS benytter sin forkjøpsrett for hele området:

28.1.2. Salgsverdi kr 25.000.000

28.1.3. 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.

28.1.4. Kommentarer til OPAK-taksten

28.1.5. 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.

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

⁵⁹ Rapport avgitt 24. januar 2002

28.1.7. 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.

28.1.8. 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

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

28.1.10. Gjennomgang av Verditakst-taksten

28.1.11. 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:

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

28.1.12. Verditaksten er avgitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

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

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

⁶⁰ Notat fra Verditakst AS datert 28. mai 2002

⁶¹ Verditakst utarbeidet av Verditakst AS datert juni 2002

37.1.2. 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.

37.1.3. Salgsverdien fremkommer på følgende måte:

37.1.3.1.1. Kapitalisert verdi netto leieinntekter	kr	6.500.000
37.1.3.1.2. Verdi av tomtearealet	kr	4.150.000
37.1.3.1.3. Sum	kr	10.650.000
37.1.3.1.4. Sum salgsverdi avrundet	kr	<u>11.000.000</u>

37.1.4. Kommentarer til Verditakst-taksten

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

37.1.6. 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:

37.1.6.1.1. "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."

37.1.7. 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

37.1.8. Samlet vurdering av takstene

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

37.1.10. 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 verddivurderinger 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.

37.2. Regnskaper og budsjett for Lista flystasjon i perioden 1996-2001

37.2.1. 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.

37.2.2. 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

37.2.3. 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.

37.2.4. 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.

37.3. Resultatregnskap for Lista Flypark for 2003

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

37.3.2. Driftsinntekter	kr 2.515.874, hvorav
37.3.3. Leieinntekter	kr 689.652, og
37.3.4. Overnattingsinntekter	kr 1.165.210
37.3.5. Driftskostnader	kr 5.052.470, hvorav
37.3.6. 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

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

37.4. Tilstandsrapport for dreneringsanleggene

37.4.1. 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.

37.4.2. 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 flyplassanlegget.

37.4.3. 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 flyplassanlegget.⁶⁶ Oppdraget gikk ut på inspeksjon og kontroll av 71 nærmere definerte kummer.

37.4.4. 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.

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

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

37.4.6.1.1. "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."

37.4.7. 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

37.5. Brannteknisk rapport 2002

37.5.1. 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”.

37.5.2. 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.

37.6. Forurensning

37.6.1. 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.

37.6.2. 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 miljøltiltak som fremgår av denne rapporten.

37.7. Vern i henhold til Landsverneplanen

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

38. Bygninger og områdets hovedstruktur med veier, flystriper, indre taksebanering vest med splinhangarer og rester av banedekke i betong

39. 3 hangarer

40. Luftvernsimulator

41. Messebygg

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

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

41.1.1.1.1. *"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

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

41.1.2.1.1. *"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

41.1.3. 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

41.2. Områdevern – Slevedalsvannet

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

41.2.2. 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

41.2.3. 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.

41.2.4. 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 miljøvernnavdeling 28. november 2001

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

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

42.1. Perioden frem til Lista-konferansen i august 2001

42.1.1. 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).

42.1.2. 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.

42.1.3. 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.

42.1.4. 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 avhendingsaken og ble oppfordret til å gjenoppta samarbeidet med FB.⁸⁵ Forhandlingene førte heller ikke denne gang frem.

42.1.5. 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

42.2. Perioden etter Lista-konferansen i august 2001

- 42.2.1. 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.
- 42.2.2. 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.
- 42.2.3. 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
- 42.2.4. 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 Næringselskap 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
- 42.2.5. 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.
- 42.2.6. 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
- 42.2.7. 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.
- 42.2.8. 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 & Nissens Fastighets AB, som er ett av de største selskapene innenfor eiendomsutvikling i Sverige. Han hadde tidligere hatt en sentral posisjon i

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

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.

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

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

43. *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.*
44. *Rådmann, ordfører og varaordfører gis fullmakt til å fremforhandle en avtale med dette som mål.*
45. *Det legges til grunn at LILAS-avtalen og andre inngåtte avtaler med FB overføres til kommunen.*
46. *Det legges til grunn at en eventuell avtale skal være økonomisk fordelaktig for kommunen.*⁹⁴

46.1.1. 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

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

*46.1.2.1.1. "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

46.1.3. Kommunen presiserte i samme brev at:

46.1.3.1.1. "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."

46.1.4. 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

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

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.

47. LISTA FLYPARK

47.1. Oversikt

47.1.1. Initiativ fra Intervest Eiendom AS og Interconsult Prosjektutvikling AS

47.1.2. Den faktiske situasjonen i slutten av mars 2002 var at alle forsøk på å oppfylle Stortingets forutsetninger og avhending av Lista flystasjon hadde strandet.

47.1.3. Nærings sjefen 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.

47.1.4. Nærmere om kjøper

47.1.5. 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.

47.1.6. 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

47.2. Forhandlingsperioden

47.2.1. Takst fra OPAK og Verditakst AS

47.2.2. 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.

47.2.3. FBs forvaltning av eiendommen i 2002

47.2.4. 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.

47.2.5. 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

47.2.6. Forholdet til LILAS som forkjøpsberettiget

47.2.7. 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:

47.2.7.1.1. "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.

*47.2.7.1.2. 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

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

47.2.9. Forholdet til offentlige myndigheter

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

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

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

47.2.11. 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.

47.2.12. 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.

47.2.13. Nærmere om forhandlingene med kjøper

47.2.14. 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.

47.2.15. 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:

47.2.15.1.1. ”Den tekniske installasjonen, både den utvendige infrastruktur samt de bygghelatede 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.”

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

47.2.17. 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

47.2.18. 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

47.2.19. 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.

47.3. Avtaleinngåelsen

47.3.1. Salgsobjektet

47.3.2. 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:

48. Markområde i henhold til situasjonskart.

49. Bygninger og anlegg i henhold til situasjonskart.

50. Inventar og løsøre

50.1.1. Overtakelse

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

50.1.3. Kjøpers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

50.1.4. Følgende forpliktelser hviler på kjøper i forbindelse med overdragelsen:

51. Forpliktelse til å ivareta eksisterende investeringer og utnytte disse for sivilt formål¹¹¹

52. Utbygging av infrastruktur¹¹² (mot kompensasjon kr 5.500.000)

53. Overtagelse av eksisterende leverandøravtaler¹¹³

54. Overtagelse av eksisterende leieavtaler, herunder LILAS-avtalen¹¹⁴ (mot kompensasjon kr 5.375.000)

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 melleom 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

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

- 55. Forsvaret gis leierett og veirett i ubegrenset tid til ammunisjonslageret til kostpris¹¹⁵
- 56. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen¹¹⁶, herunder brannsikringsutbedringer og dreneringsanlegget
- 57. Utredning/utbedring av tekniske installasjoner¹¹⁷ (mot kompensasjon kr 3.500.000)
- 58. Ansettelse av Forsvarsbyggs personal¹¹⁸
- 59. Vern/fredning i henhold til Landsverneplanen¹¹⁹

59.1.1. Selgers forpliktelser i henhold til Kjøpekontrakten

59.1.2. Selger har påtatt seg følgende forpliktelser i Kjøpekontrakten:

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

64.1.1. Vederlaget, herunder særlig ettervederlag og fradrag- og kompensasjonsposter

64.1.2. 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.

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

65. Kompensasjon for LILAS-avtalen	kr	5.375.000
66. Kompensasjon for infrastruktur	kr	5.500.000
67. Kompensasjon for tekniske anlegg	kr	3.500.000

67.1.1. 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.

67.1.2. 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.

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

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

