

Vår saksbehandler

Vår dato
2005-05-02
Tidligere datoVår referanse
2003/00380-038/FB/132
Tidligere referanseTil
Forsvarsdepartementet

Kopi til

Riksrevisjonens undersøkelse om avhending av eiendom, bygg og anlegg i Forsvaret

Vi viser til henvendelse fra Forsvarsdepartementet hvor det bes om Forsvarsbyggs merknader til Riksrevisjonens utkast til rapport om avhending av eiendom, bygg og anlegg i Forsvaret. Vi viser også til våre tidligere merknader av 15. 3.2005, samt til vårt foreløpige svar av 25. april i år. Dette er Forsvarsbyggs oppdaterte merknader. Vedlagt følger også en rekke vedlegg som dokumentasjon for våre merknader.

Forsvarsbygg kjenner seg i liten grad igjen i Riksrevisjonens rapport. Vedlagte underlag og dokumentasjon mener vi gir et annet og riktigere bilde på det avhendingsarbeidet som er gjennomført i 2002 og 2003. Av de 65 sakene som Riksrevisjonen mener det foreligger avvik ift reglene om takst, mener Forsvarsbygg at det kun foreligger avvik i tre saker. Av de 7 sakene som Riksrevisjonen mener det foreligger avvik ift reglene om direkte salg, mener Forsvarsbygg at det kun kan stilles spørsmål ved én sak. Forsvarsbygg har en konkret vurdering av dette senere i brevet.

Rapporten gjenspeiler etter vår mening også i liten grad det forhold at Forsvarsbygg ble etablert 1. januar 2002, og at spesielt det første reviderte året var preget av oppbygging og etablering, blant annet av systemsiden. Samtidig var krav til leveranse stort fra dag én. Det er vår mening at dette er av betydning og må tillegges vekt.

Riksrevisjonens rapport gir inntrykk av betydelige avvik på dokumentasjonssiden slik den nå fremstår. Grunnlaget for en del av denne kritikken er at revideringen har skjedd i forhold til Forsvarsbyggs egne interne retningslinjer. Vårt fokus har vært å overholde avhendingsinstruksens bestemmelser. For å nå dette målet har Forsvarsbygg utarbeidet generelle interne retningslinjer av mer veiledende karakter. Disse er ikke å oppfatte som absolutte krav, men som råd for den mest typiske delen av avhendingsobjektene. Vi har lagt til grunn at vår virksomhet blir evaluert i tråd med det formelle regelverk som gjelder og ikke våre interne veiledninger. Etter vår oppfatning er det umulig å ta stilling til riksrevisjonens spørsmålsstilling knyttet til om avhendingsinstruksens er fulgt uten at forståelsen av regelverket diskuteres og presiseres. Vi er av den oppfatning at vår tolkning av avhendingsinstruksens bestemmelser er riktige. Denne forståelsen innebærer at Forsvarsbygg i all hovedsak har tilfredsstilt avhendingsinstruksens bestemmelser.

** Informasjon er unntatt offentlighet jf Offentlighetslov § 4,2.ledd.*

Postadresse	Besøksadresse	Fakturaadresse	Telefon	E-postadresse	Org. nr.	Vedlegg
		Fakturasenteret Postboks 4394 2308 Hamar	Telefaks +47 23 09 31 76	post@forsvarsbygg.no Internett www.forsvarsbygg.no	975 950 662 Bankkonto 7694 05 12065	0

Rapporten gir også det inntrykk at den utelukkende baserer seg på den skriftlige dokumentasjon som er gitt fra Forsvarsbygg. Informasjon fra Forsvarsbygg er også gitt i møter og gjennom god dialog og samarbeid med Riksrevisjonen. Gjennom dette har Forsvarsbygg søkt å gi et helhetlig og sammensatt bilde, og har lagt til grunn at Riksrevisjonens evaluering ville basere seg på den samlede informasjon som er gitt.

Vi merker oss at Riksrevisjonen ikke setter sine funn og spørsmål inn i den forretningsmessige settingen avhending av forswarets EBA må gjennomføres i. Formelle krav har vært ivaretatt samtidig som en har søkt å selge eiendommen på en for staten mest mulig gunstig måte. Det at et så stort antall eiendommer har funnet aktive og langsiktige eiere, og en positiv verdirealisering, burde etter vår mening være av betydning, også for forvaltningsrevisjonen. Forsvarsbyggs resultater synes for oss å stå seg sammenlignet med de resultater andre land har hatt når det gjelder avhending av militær EBA.

Riksrevisjonens vurderinger av takst

Riksrevisjonen legger til grunn at bruk av takster eldre enn 9 måneder er brudd på avhendingsinstruksen. Forsvarsbygg er ikke uten videre enig i dette. Forsvarsbygg kan heller ikke se at Riksrevisjonen har påvist noen eksempler på takster som reelt sett har vært foreldet.

Avhendingsinstruksen sier at *"eventuell takst skal være holdt før eiendommen utbys til avhending"*. I merknadene til avhendingsinstruksen sies det at *"taksten skal avholdes nær opptil tidspunktet for avhending"*. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det ikke foreligger en foreldet takst på salgstidspunktet. I et stabilt marked vil en takst kunne stå seg lengre enn 9 måneder. Det bemerkes også at unødvendig retaksering vil påføre staten en merkostnad.

En annen årsak til at takster av og til kan fremkomme som eldre enn 9 måneder når selve salgavtalen inngås, er at det kan foreligge forutsetninger som skal være gjennomført før avtalen underskrives. Utbedringer, opprydding av militær virksomhet, godkjenning av reguleringsforhold eller byggetillatelse fra kommunen er eksempler på slike forutsetninger. I slike tilfeller kan det ha gått mer enn 9 måneder fra eiendommen ble lagt ut i markedet til akseptert bud kunne følges opp med en skriftlig avtale. Forsvarsbygg legger imidlertid til grunn at spørsmålet om hvor gammel taksten er, i slike tilfeller må vurderes ut fra tidspunktet hvor budet aksepteres.

Riksrevisjonen trekker opp to problemstillinger ift taskt. Riksrevisjonen legger til grunn at 65 salg har skjedd uten takst, og at det i 60 andre tilfeller at taksten er eldre enn 9 måneder og således er i strid med avhendingsinstruksen. Vi kan ikke se at Riksrevisjonen i sin vurdering har vurdert disse tilfellene opp mot bestemmelsene i avhendingsinstruksen. Vi er av den oppfatning at det kun er **tre** salg av hvor det kan stilles spørsmål ved om avhendingsinstruksen bestemmelser er fulgt. I det ene tilfelle, Langdal leir, forelå det en for gammel takst. Vi understreker imidlertid at dette salget ble gjennomført i et åpent marked med god deltagelse. Vi kan på denne bakgrunn ikke se at staten har lidt noe økonomiske tap i dette konkrete tilfellet. I de to andre tilfellene er verdivurdering gjort av megler, men dokumentene kan dessverre ikke gjenfinnes.

Forsvarsbygg viser til følgende hjemmelsgrunnlag for at andre løsninger enn takst fra godkjent takstmann er valgt:

1. Avhendingsinstruksen sier i pkt 3.3 at ”ved avhending gjennom eiendomsmegler kan den fremgangsmåte som er vanlig i bransjen følges.”
2. Avhendingsinstruksen sier i pkt 3.2 at takst ikke er nødvendig når det er snakk om ”ubetydelige verdier”.
3. Avhendingsinstruksen sier i pkt 3.2 at verditaksering kan ”unnlates for grunnarealer dersom man har tilstrekkelig opplysninger om prisnivået i området”

Ad 1:

- 19 av de 65 salg Riksrevisjonen viser til, er basert på meglers prisvurdering. Dette er vanlig praksis i de områdene disse er solgt, og faller derved etter vår mening innenfor avhendingsinstruksens bestemmelser, jf pkt 1 ovenfor samt vedlegg hvor aktuelle 19 salg synliggjøres konkret. En artikkel fra Aftenposten av 21. april 2005, hvor aktuelle kutyme fremgår hva angår salg av boliger i Trondheimsområdet, vedlegges.
- 35 av de 65 salg Riksrevisjonen viser til, er andelsboliger hvor boligbyggelagens verdivurdering og tilstandsanalyse er lagt til grunn. Denne fremgangsmåten er vanlig i bransjen og representerer den beste måten å få frem en riktig takst. Salg gjennom boligbyggelag må i denne sammenheng likestilles med salg gjennom megler, jf vedlegg hvor det i brev fra Larvik Boligbyggelag fremgår at valgte fremgangsmåte er brukt. Vedlegg viser at de aktuelle 35 salg er avhendet på denne måten. For de aktuelle boligene har boligbyggelagets takst en presisjon som i forhold til oppnådd pris er svært god.

Ad 2 og 3:

- 4 av de 65 salg Riksrevisjonen viser til, er gjort uten takst da man vurderte eiendommen til å ha en ubetydelig verdi og i noen tilfeller lå så utilgjengelig at å gjennomføre taksering er vurdert å representere en unødvendig kostnad.
- I 6 tilfeller var bygningsmassen klart av ubetydelig verdi, mens grunneiendommen hadde en viss verdi. Hjemmelsgrunnlaget blir således en kombinasjon av pkt 1 og 2 ovenfor.

Eldre takst

- For ett salg, Langdal leir, er det feilaktig blitt lagt til grunn at takst ikke foreligger. Vedlagt følger takst fra 1994.

Oppsummering:

Under henvisning til ovennevnte er vi ikke enig i at anførte forhold knyttet til takst er i strid med avhendingsinstruksen. Både i f t at takst ikke skal være foreldet og at i f t når det er adgang til å fravike hovedregelen om takst fra godkjent takstmann, så er vi av den oppfatning at Forsvarsbyggs praksis har vært innenfor avhendingsinstruksens bestemmelser, og spart staten for unødvendige utgifter. Se for øvrig vedlegg hvor alle 65 eiendommene er kategorisert iht. ovennevnte begrunnelser og er dokumentert.

Riksrevisjonens vurdering av direktesalg

Avhendingsinstruksen fastslår i pkt 3.7 at det skal gis betryggende dokumentasjon for beslutning om direktesalg. Riksrevisjonen bemerker at det i liten grad er dokumentert begrunnelser for direktesalg.

Forsvarsbygg er av den oppfatning av at det for samtlige påberopte direktesalg, med ett mulig unntak, Brekstad oljekai, kan dokumenteres et grunnlag for direktesalget og at de derfor er

innenfor avhendingsinstruksens bestemmelser. At det ideelt sett burde vært nedfelt i en protokoll er vi enig i, men som nevnt er ikke det noe krav i h t avhendingsinstruksen.

Forsvarsbygg har gjennomgått riksrevisjonens utvalg på 7 saker og vil bemerke at for 4 av salgene forelå det en avtaleforpliktelse som innebar at direkte salg i realiteten var eneste løsning. Begrunnelsen for direkte salg ligger her direkte nedfelt som en kontraktsforutsetning. Dette gjelder Torshaug, Nord Statland og Herøy.

For ett av opplistede salg, Brekstad oljekai, var direktesalg basert på at grunnen var eid av kommunen, samt at det forelå en avtale mellom Forsvarsdepartementet og Fiskeridepartementet som vanskeliggjorde et åpent salg.

For 3 av sakene er begrunnelsen for direktesalg nedfelt i egne sporbare dokumenter. Dette gjelder Midtåsen, Utistua og Øysand.

Det vises til vedlegg hvor aktuelle 7 saker gjennomgås og hvor det også vedlegges dokumentasjon på hvor og hvordan begrunnelsen for direktesalg fremgår.

Særlig om salg av Midtåsen 30

Begrunnelse for direkte salg ble fremmet i brev av 20. sep 2001 til Forsvarets bygningstjeneste FBT Eiendomsavdelingen fra FBT Region Østlandet. I brev til Bjørndalen Eiendom datert 19. oktober 2001 fra Forsvarets bygningstjeneste ble det meddelt at direkte salg kunne gjennomføres med begrunnelse i avhendingsinstruksens pkt 3.4. .. *"Når eiendommen har liten verdi eller bare et mindre antall kjøpere er aktuelle, kan avhending skje ved direkte salg."* Direkte salg av Midtåsen 30 ble vurdert å være gunstigste løsning for Staten. Prisen ble fastsatt til høyeste tomtekostnad som Husbanken godkjente i forbindelse med lån/tilskudd ved etablering av sykehjem. Det ble antatt at det var vanskelig å få en høyere pris i markedet til sykehjemsformål. Uavhengig takstmann (Oddvar Knutsen as) vurderte i brev august 2002, med bakgrunn i gjeldene regulering til sykehjemsformål, at "Forsvaret hadde fått en meget god pris for eiendommen". Vedlagt er refererte dokumenter. Vedlagt er også brev fra Oslo kommune, Bydel Nordstrand datert 24. august 2001 som dokumenterer det var etablert føringer til fordel for Bjørndalen Eiendom som kunne gitt redusert pris i en åpen budrunde.

Forsvarsbygg mener derfor at direktesalget er begrunnet, og salget er bekreftet å representere markedspris.

Salget av Midtåsen 30 er innklaget til EFTAs overvåkingsorgan (ESA) med påstand om at Forsvarsbyggs direkte salg skjedde til underpris. Det ble i første omgang fremmet spørsmål til salgsprosessen i forbindelse med ESAs innledende saksbehandling. Våren 2004 ble det fremmet tilleggsspørsmål vedrørende fakta/prosessen - fra ESA via Nærings- og handelsdepartementet. Forsvarsbygg Skifte Eiendom svaret på disse spørsmålene i mai 2004. Dette spørsmålet er ennå ikke avsluttet.

Når det gjelder Oslo kommunes sak vedrørende feil i grunnlaget for inngåelsen av driftsavtalen for sykehjemmet er også denne vært klaget til ESA. Her har ESA behandlet klagen og konkludert med at det ikke er grunnlag for å reise sak i forhold til Oslo kommunes håndtering.

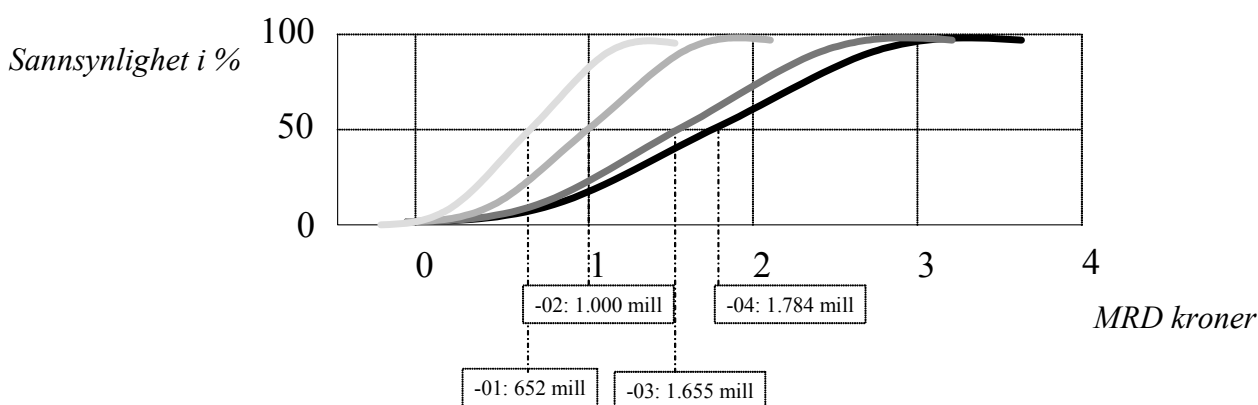
Riksrevisjonens vurdering av budsjett- og resultatevne

Riksrevisjonen vurderer om det har vært realistisk budsjettering i tilknytning til avhendingen, og om salgstempoet er i tråd med målet for omleggingen av Forsvaret. Det vises spesielt til Skifte Eiendoms salgsporfølje og at denne pådrar staten drifts- og vedlikeholdsutgifter.

Forsvarsbygg legger til grunn at avhendingstakten ikke nødvendigvis bør være like høy som utrangeringstakten. Det avgjørende for salgstempoet må være hva som er det økonomisk gunstigste for staten, jf også overordnede føringer for avhendingsevirsomheten.

Eiendomsporteføljen har økt med mer enn 1 mrd kroner i verdi fra når Skifte Eiendom ble etablert (1.1.02) fram til i dag. Dette har vært en gradvis økning ettersom man har fått kjennskap til eiendommene, parallelt med at vår evne til å øke og realisere verdier er utviklet. Som eksempel selges i dag bygninger som tidligere ble revet. Dette gir som regel en liten inntekt i stedet for utgifter til riving. Forsvarsbygg har lagt til grunn at en slik salgsstrategi gir et mer gunstig økonomisk resultat for staten enn å holde fokus på høyt avhendingstempo.

Verdiutviklingsanalyse:



*Fig: Verdiutvikling av samme avhendingssportefølje (ref St.prp 45 2001)
- med angivelse av 50% sannsynlig netto salgsverdi på avhendingssporteføljen*

Parallelt med at verdiutviklingen har økt, har også forskjellen mellom høyeste og laveste sannsynlige utfall økt. Dette er forhold som må taes hensyn til ved budsjettering.

Forvaltning drift og vedlikehold (FDV) koster Forsvaret i snitt 420,- kr/m². I tillegg kommer et kapitalelement på 180,- kr/m² som er trukket ut for sammenligningens skyld, da salgsporføljen ikke belastes noe kapitalelement. FDV-kostnaden består av husleie til Forsvarsbygg på 163,- kr/m² samt driftsrelaterte kostnader (oppvarming etc) som normalt utgjør 250-300 kr/m².

Til sammenligning viser regnskapstall at gjennomsnittlig FDV-kostnad for porteføljen i Skifte Eiendom er 60,- kr/m².

Bakgrunnen for et fall i FDV-kostnadene ved overføring til Skifte Eiendom på mer enn 80%, er Skifte Eiendoms praksis med å begrense kostnadene til et absolutt minimum for tilsyn og

etablerte forpliktelser. Riksrevisjonens henvisning til FDV-kostnadene synes å bygge på at denne kraftige reduksjonen i kostnadsnivå ikke er relevant.

Vi kan på denne bakgrunn ikke se at det er grunnlag for å stille spørsmål om at omtalte forhold er i tråd med målet for omlegging av Forsvaret.

Forsvarsbygg setter pris på den læring som ligger i Riksrevisjonens forvaltningsrevisjon, og setter vår lit til at konklusjonene som kommer speiler realitetene på en god måte.

Med hilsen

Frode Sjursen
Administrerende direktør

Vedlegg
