

Komission tiedonanto — Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista

(97/C 209/03)

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

I. JOHDANTO

Viime vuosina komissio on useita kertoja tutkinut julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myyntiä selvittääksensä, onko kauppoihin sisältynyt ostajille myönnettyä valtion tukea. Tiedottaakseen yleistä suhtautumistaan julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvän tuen muodostamaan ongelmaan ja vähentääkseen tutkittavakseen tulevien tapausten määrää komissio on luonostellut jäsenvaltioille yleiset ohjeet asiasta.

Seuraavissa jäsenvaltioille suunnatuissa ohjeissa

- kuvaillaan yksinkertainen menettely, jolla jäsenvaltiot voivat myydä maa-alueita ja rakennuksia niin että kyse ei ole valtion tuen myöntämisestä,
- luetellaan selkeästi ne tapaukset, joissa maa-alueita ja rakennuksia koskevasta kaupasta on ilmoitettava komissiolle, jotta komissio voi arvioida, sisältyykö kyseiseen liiketoimeen tukea ja jos sisältyy, soveltuuko tuki yhteismarkkinoille,
- annetaan komissiolle mahdollisuus käsitellä pikaisesti kolmansien osapuolten mahdollisia valituksia tai väitteitä maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä valtion tuista.

Näissa ohjeissa otetaan huomioon, että useimmissa jäsenvaltioissa on talousarvionmääräyksiä, joilla varmistetaan, että julkista omaisuutta ei pääsääntöisesti myydä alle käyvän arvon. Tästä syystä menettelyyn liittyvät varotoimet, joita suositetaan valtion tukia koskevien määräysten aiheuttamien ristiriitojen välttämiseksi, on muotoiltu niin, että ne tavallisesti antavat jäsenvaltioille mahdollisuuden noudattaa ohjeita muuttamatta kansallisia menettelyjä.

Ohjeet koskevat vain julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myymistä. Se ei koske julkisen vallan kiinteistöihankintoja eikä maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista julkisille viranomaisille tai julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista. Myös tällaisiin toimiin voi sisältyä valtion tukea.

Ohjeet eivät vaikuta jäsenvaltioiden erityisiin yksityisasumisen laadun parantamista ja asuntojen tarjontaa koskeviin määräyksiin tai käytäntöihin.

II. PERIAATTEET

1. Myynti tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja

Maa-alueiden ja rakennusten myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmällisesti markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtion tukea. Merkitystä ei ole sillä, että maa-alueista ja rakennuksista on tehty erilainen hinta-arvio ennen tarjouskilpailua, esimerkiksi kirjanpitoa varten tai vähimmäistarjouksen määrittämiseksi.

- a) Tarjous on ”riittävästi julkistettu”, jos se on kohtuullisen pitkän ajan kuluessa (kaksi kuukautta tai enemmän) julkistettu useita kertoja valtakunnallisessa lehdistössä, kiinteistöalan lehdissä tai muissa soveliaissa julkaisuissa ja välittäjien keskuudessa, jotka palvelevat monia mahdollisia ostajia, niin että se on saatettu kaikkien mahdollisten ostajien tietoon.

Aikomus myydä maa-alueita ja rakennuksia, jotka suuren arvonsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi voivat kiinnostaa koko Euroopassa tai jopa koko maailmassa toimivia sijoittajia, on julkaistava sellaisissa julkaisuissa, joita seurataan säännöllisesti ulkomaillakin. Tällaisista tarjouksista on tiedotettava myös Euroopan laajuista tai kansainvälistä toimintaa harjoittavien välittäjien kautta.

- b) Tarjouskilpailulle ei ole asetettu ehtoja, jos kuka tahansa ostaja, riippumatta siitä harjoittaako hän liiketoimintaa tai riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta, voi yleensä hankkia maa-alueet ja rakennukset ja käyttää niitä omiin tarkoituksiinsa. Rajoituksia voidaan asettaa yleisen häiriön ehkäisemiseksi, ympäristön suojelemiseksi tai puhtaasti keinottelutarkoituksessa tehtyjen tarjousten torjumiseksi. Maa-alueiden ja rakennuksien käyttöä koskevat kaupunki- ja aluesuunnittelurajoitukset, joita jäsenvaltion lainsäädännössä asetetaan kiinteistön omistajalle, eivät merkitse ehtojen asettamista.

- c) Jos myynnin edellytyksenä on, että tulevan omistajan on otettava vastuulleen muita kuin jäsenvaltion yleisestä lainsäädännöstä, suunnitteluviranomaisten päätöksistä tai ympäristön tai kansanterveyden suojelusta ja säilyttämisestä aiheutuvia erityisvelvoitteita julkisten viranomaisten tai yleensä yleisen

edun vuoksi, voidaan katsoa, että tarjoukselle ei ole asetettu ehtoja edellä esitetystä merkityksessä, ainoastaan jos kaikki mahdolliset ostajat kykenisivät täyttämään saman velvoitteen riippumatta siitä, harjoittavatko he liiketoimintaa ja riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta.

2. Ilman tarjouskilpailua tapahtuva myynti, jolle ei aseteta ehtoja

a) Riippumattoman asiantuntijan arvio

Jos julkiset viranomaiset eivät aio käyttää 1 kohdassa kuvattua menettelyä, yhden tai useamman riippumattoman arvioijan on suoritettava riippumaton arvio ennen myynti-neuvotteluja, markkina-arvon vahvistamiseksi yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Näin määritelty markkinahinta on vähimmäis-ostohinta, josta voidaan sopia myöntämättä valtion tukea.

”Arvioija” on hyvämaineinen henkilö,

- joka on suorittanut soveliaan tutkinnon tunnustetussa oppilaitoksessa tai vastaavan akateemisen tutkinnon, ja
- jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella.

Jos jossakin jäsenvaltiossa ei ole arvioijalle soveliaista akateemista tutkintoa, arvioijan on oltava kiinteän omaisuuden arviointia hoitavan tunnustetun ammatillisen järjestön jäsen sekä

- oltava tuomioistuimen tai asemaltaan vastaavan viranomaisen nimittämä, tai
- hänellä on oltava vähintään tunnustettu keskiasteen koulutuksesta saatu todistus ja riittävä koulutustaso sekä ainakin kolmen vuoden työkokemus koulutuksen päättymisen jälkeen maa-alueiden ja rakennusten arvioinnista kyseisellä alueella.

Arvioijan on oltava tehtäviään suorittaessaan riippumaton, eli julkisilla viranomaisilla ei ole oikeutta antaa hänelle määräyksiä arvioinnin tuloksesta. Valtion arviointitoimistot, julkishallinnon virkamiehet tai toimihenkilöt katsotaan riippumattomiksi, jos asiaton vaikuttaminen heidän havaintoihinsa on tehokkaasti poissuljettu.

Markkina-arvolla tarkoitetaan hintaa, jolla maa-alueet ja rakennukset voitaisiin arvostuspäivänä myydä halukkaan myyjän ja riippumattoman ostajan välisellä yksityisellä sopimuksella, kun on sovitettu, että omaisuus on julkisesti tarjolla markkinoilla, että markkinaolot sallivat laillisen myynnin ja että myyntineuvotteluihin käytettävä aika on tavomainen omaisuuden luonteen huomioon ottaen ⁽¹⁾.

b) Liikkumavara

Jos maa-alueita ja rakennuksia on kohtuullisin ponnistuksin yritetty myydä markkina-arvoon ja on käynyt selväksi, että arvioijan ilmoittamaa hintaa ei saada, voidaan viiden prosentin poikkeaman tästä arvosta katsoa olevan markkinaedellytysten mukainen. Jos uuden kohtuullisen ajan kuluttua on selvää, että maa-alueita ja rakennuksia ei voida myydä arvioijan myymään hintaan viidellä prosentilla vähennettynä, on tehtävä uusi arvio, jossa on otettava huomioon saadut kokemukset ja tarjoukset.

c) Erityisvelvoitteet

Erityisvelvoitteita, jotka liittyvät maa-alueisiin ja rakennuksiin eivätkä ostajaan tai ostajan taloudelliseen toimintaan, voidaan liittää kauppaan yleisen edun vuoksi, jos jokaiselta mahdolliselta ostajalta vaaditaan niiden täyttämistä ja jokainen periaatteessa pystyisi ne täyttämään riippumatta siitä harjoittaako hän liiketoimintaa tai riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta. Riippumattomien arvioijien on arvioitava erikseen tällaisen velvoitteen aiheuttama taloudellinen haitta, ja se voidaan ottaa huomioon kauppahinnasta sovittaessa. Arvioitaessa velvoitteita, joiden täyttäminen olisi ainakin osittain yrityksen oman edun mukaista, on tämä seikka otettava huomioon; velvoitteista voi olla yritykselle etua mainonnassa, kulttuurin tai urheilun tukemisessa, yrityskuvan vaalimisessa, oman ympäristön parantamisesta tai omien työntekijöiden virkistystoiminnassa.

Yleisen lainsäädännön mukaan kaikille maanomistajille aiheutuviin velvoitteisiin liittyvää taloudellista rasitetta ei vähennetä ostohinnasta (näitä voivat olla esimerkiksi maa-alueiden ja rakennusten hoito ja ylläpito osana omistamiseen liittyviä tavalisia yhteiskunnallisia velvoitteita tai verojen ja muiden maksujen maksaminen).

d) Viranomaisille aiheutuneet kustannukset

Julkisen viranomaisen maksamat maa-alueiden ja rakennusten hankintakustannukset ovat markkina-arvon osoitin, paitsi jos maa-alueiden ja rakennus-

⁽¹⁾ Neuvoston direktiivin 91/674/ETY 49 artiklan 2 kohta (EYVL N:o L 374, 31.12.1991, s. 7).

ten oston ja myynnin välillä on kulunut huomattavasti aikaa. Siksi markkina-arvoa ei pääsääntöisesti pidä vahvistaa hankintakustannuksia alhaisemmaksi ainakaan kolmeen vuoteen oston jälkeen, paitsi jos riippumaton arvioija on selvästi havainnut yleisen markkinahintojen laskun kyseisillä kiinteistömarkkinoilla.

3. Ilmoittaminen

Jäsenvaltioiden on ilmoitettava komissiolle, tämän kuitenkaan rajoittamatta vähämerkityksisiä tukia koskevan säännön⁽¹⁾ soveltamista, seuraavista kaupoista, jotta komissio voi arvioida, onko niihin sisältynyt valtion tukea ja jos on, tuen soveltuvuuden yhteismarkkinoille:

⁽¹⁾ EYVL N:o C 68, 6.3.1996, s. 9.

a) kaikki kaupat, joita ei ole tehty sellaisen avoimen tarjouskilpailun perusteella, johon ei liittynyt ehtoja, ja parhaan tai ainoan tarjouksen tehneen kanssa, sekä

b) kaikki kaupat, jotka tällaisen kilpailumenettelyn puuttuessa on tehty riippumattoman arvioijan arvioimaa markkinahintaa alempaan hintaan.

4. Valitukset

Jos komissio saa kolmannelta osapuolelta valituksen tai muun väitteen siitä, että julkisen viranomaisen tekemään maa-alueita ja rakennuksia koskevaan kauppaan sisältyi valtion tukea, se katsoo, että tukea ei ole myönnetty, jos kyseisen jäsenvaltion toimittamat tiedot osoittavat edellä esitettyjä periaatteita noudatetun.