

IV

(EY-sopimuksen, EU-sopimuksen ja Euratom-sopimuksen nojalla ennen 1. joulukuuta 2009 annetut säädökset)

EFTAn VALVONTAVIRANOMAISEN PÄÄTÖS

N:o 343/09/KOL,

tehty 23 päivänä heinäkuuta 2009,

Timen kunnan tekemistä kiinteistöjä N:o 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70 ja 2/32 koskevasta kiinteistökaupoista

(Norja)

EFTAn VALVONTAVIRANOMAINEN ⁽¹⁾, joka

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen ⁽²⁾ ja erityisesti sen 61–63 artiklan ja pöytäkirjan 26,

ottaa huomioon EFTA-valtioiden sopimuksen valvontaviranomaisen ja tuomioistuimen perustamisesta ⁽³⁾ ja erityisesti sen 24 artiklan,

ottaa huomioon valvonta- ja tuomioistuin sopimuksen pöytäkirjassa 3 ⁽⁴⁾ olevan I osan 1 artiklan 3 kohdan sekä II osan 4 artiklan 4 kohdan ja 7 artiklan 2 kohdan,

ottaa huomioon valvontaviranomaisen suuntaviivat ETA-sopimuksen 61 ja 62 artiklan soveltamista ja tulkittamista varten ⁽⁵⁾ ja erityisesti julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevan luvun,

ottaa huomioon pöytäkirjassa 3 olevan II osan 27 artiklassa tarkoitetuista täytäntöönpanosäännöksistä 14 päivänä heinäkuuta 2004 tehdyn valvontaviranomaisen päätöksen ⁽⁶⁾,

⁽¹⁾ Jäljempänä 'valvontaviranomainen'.

⁽²⁾ Jäljempänä 'ETA-sopimus'.

⁽³⁾ Jäljempänä 'valvonta- ja tuomioistuin sopimus'.

⁽⁴⁾ Jäljempänä 'pöytäkirja 3'.

⁽⁵⁾ Suuntaviivat ETA-sopimuksen 61 ja 62 artiklan sekä valvonta- ja tuomioistuin sopimuksen pöytäkirjassa 3 olevan 1 artiklan soveltamista ja tulkittamista varten, valvontaviranomainen hyväksynyt ja antanut 19 päivänä tammikuuta 1994 (EYVL L 231, 3.9.1994, s. 1, ja ETA-täydennysosa N:o 32, 3.9.1994, s. 1). Suuntaviivoja on muutettu viimeksi 10 päivänä kesäkuuta 2009. Jäljempänä 'valtiontukisuuntaviivat'. Valtiontukisuuntaviivojen ajantasaistettu toisinto on julkaistu valvontaviranomaisen verkkosivustolla <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>.

⁽⁶⁾ Päätös N:o 195/04/KOL, tehty 14 päivänä heinäkuuta 2004 (EUVL L 139, 25.5.2006, s. 37, ja ETA-täydennysosa N:o 26, 25.5.2006, s. 1) sellaisena kuin se on muutettuna päätöksellä N:o 319/05/KOL, tehty 14 päivänä joulukuuta 2005 (EUVL L 113, 27.4.2006, s. 24, ja ETA-täydennysosa N:o 21, 27.4.2006, s. 46). Päätöksen N:o 195/04/KOL konsolidoitu toisinto on saatavilla valvontaviranomaisen verkkosivustolla <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>.

on mainittujen artiklojen mukaisesti kehottanut asianomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa ⁽⁷⁾ ja ottanut huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

I TOSISEIKAT

1. MENETTELY

Valvontaviranomainen sai 3 päivänä maaliskuuta 2007 "Aksjonsgruppa Ta vare på trivelige Bryne" -nimiseltä yhteisöltä valituksen kiinteistökaupoista, joissa Timen kunnan viranomaiset myivät kunnan alueella sijaitsevat kiinteistöt N:o 1/152, 1/301, 1/630 ja 4/165 kahdelle yksityiselle yhteisölle, sekä kaupasta, jossa Bryne fotballklubb myi yksityiselle sijoittajalle kiinteistön N:o 2/70 (Brynen stadion, joka käsittää myös kiinteistön N:o 2/32), jonka kunta oli aiemmin antanut seuralle (tapahtuma nro 414270). Yksityinen sijoittaja Gunnar Oma valitti valvontaviranomaiselle 9 päivänä toukokuuta 2007 päivättyllä kirjeellä yhtä edellä mainittua kiinteistöä (N:o 4/165) koskevasta Timen kunnan tekemästä kaupasta.

Käytyään kirjeenvaihtoa ja vaihdettuaan tietoja Norjan viranomaisten kanssa ⁽⁸⁾ valvontaviranomainen päätti 19 päivänä joulukuuta 2007 aloittaa muodollisen tutkintamenettelyn edellä mainituista kiinteistökaupoista. Menettelyn aloittamisesta tehty valvontaviranomaisen päätös N:o 717/07/KOL julkaistiin Euroopan unionin virallisessa lehdessä ja sen ETA-täydennysosassa ⁽⁹⁾.

Norjan viranomaiset olivat 21 päivänä helmikuuta 2008 päivättyssä kirjeessään esittäneet huomautuksia menettelyn aloittamisesta tehdystä päätöksestä (tapahtuma nro 466024). Valvontaviranomainen kehotti asianomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa. Valvontaviranomainen sai huomautuksia kahdelta

⁽⁷⁾ EUVL C 138, 5.6.2008, s. 30, ja ETA-täydennysosa N:o 31, 5.6.2008, s. 1.

⁽⁸⁾ Ks. kirjeenvaihdosta tarkemmin valvontaviranomaisen päätös N:o 717/07/KOL, joka on julkaistu valvontaviranomaisen verkkosivustolla http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/stateaidregistry/sadecnor07/717_07_col.pdf.

⁽⁹⁾ Katso alaviite 7.

asianomaiselta osapuolelta⁽¹⁰⁾. Se välitti nämä huomautukset 24 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 485974) Norjan viranomaisille. Norjan viranomaiset ilmoittivat valvontaviranomaiselle 13 päivänä elokuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 488289), ettei niillä ollut enää huomautettavaa.

2. TARKASTELTAVANA OLEVAT KIINTEISTÖKAUPAT

2.1 KIINTEISTÖJEN N:o 1/152, 1/301 JA 1/630 MYYNTI GRUNNSTEINEN AS:LLE

Timen kunta myi 25 päivänä elokuuta 2007 päivätyllä myyntisopimuksella⁽¹¹⁾ Timen kuntakeskuksessa Brynessä sijaitsevat kiinteistöt N:o 1/152 (1 312 neliometriä), 1/301 (741 neliometriä) ja 1/630 (1 167 neliometriä) yksityiselle kiinteistöalan yritykselle Grunnsteinen AS:lle. Annettujen selvitysten perusteella ostajat ilmeisesti ehdottivat sopimuksen tekemistä, eikä ennen myyntiä järjestetty julkista tarjouskierrosta⁽¹²⁾. Grunnsteinen ei maksanut kiinteistöistä rahallista korvausta, vaan sitoutui kiinteistökaupan tavanomaisen maksun sijasta rakentamaan yhteensä 65 pysäköintipaikkaa⁽¹³⁾. Grunnsteinenin sopimuksen 7 kohdassa todettiin, että kiinteistöjen omistusoikeudet siirretään vasta pysäköintipaikkojen valmistuttua, viimeistään vuoden 2008 loppuun mennessä. Sopimuksen 1 kohdassa todettiin lisäksi, että maanalainen paikoitusalue rekisteröitäisiin erillisenä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, kun se siirretään takaisin Timen kunnalle.

Sopimuksen 1 kohdassa⁽¹⁴⁾ todetaan, että kiinteistöt oli kaavoitettu sopimuksen tekohtekellä asuinkäyttöön ja yleisiä teitä varten tai pysäköintitarkoituksiin.

Sopimuksen 1 kohdassa Grunnsteinen AS sitoutui rakentamaan kiinteistölle N:o 1/152 *maanalaisen* paikoitusalueen, jonka paikoista 65 oli tarkoitus siirtää Timen kunnalle niiden valmistuttua (sopimuksen 1 ja 5 kohta). Kunnan viranomaisten mukaan kiinteistö N:o 1/152 maksettiin korvaamalla kiinteistöllä olevat 44 pysäköintipaikkaa uusilla maanalaisilla paikoilla. Kiinteistöjen N:o 1/301 ja 1/630 osalta todettakoon, että kunta oli arvioitanut yhden kiinteistön, kiinteistön N:o 1/630, jonka oli kunnan mukaan arvioinut EiendomsMegler 1. Kiinteistöä N:o 1/630 koskeva arvio, jossa markkina-arvon todettiin olevan 600 Norjan kruunua neliömetriltä, esitettiin valvontaviranomaiselle

ennen muodollisen tutkintamenettelyn aloittamista⁽¹⁵⁾. Vastatesaan valvontaviranomaisen pyyntöihin Norjan viranomaiset esittivät ensin Skanska Norge AS -rakennusyrityksen tekemiä laskelmia, joiden mukaan yhden maanalaisen pysäköintipaikan omakustannushinta on noin 150 000 Norjan kruunua (ilman alv:tä ja maan osto- tai vuokrauskuluja)⁽¹⁶⁾. Näiden arvioiden perusteella Norjan viranomaiset väittivät, että kiinteistöjen N:o 1/301 ja 1/630 markkinahinta oli 2 516 400 Norjan kruunua⁽¹⁷⁾ ja että 21 lisäpysäköintipaikkaa, jotka Grunnsteinen oli sitoutunut rakentamaan kunnalle, ovat arvoltaan 2 625 000 Norjan kruunua⁽¹⁸⁾. Kunta katsoo näin ollen, että Grunnsteinen korvaa näiden kahden kiinteistön arvon täysimääräisesti rakentamalla 21 lisäpysäköintipaikkaa.

Vastattaessa valvontaviranomaisen antamaan tietojen toimittamista koskevaan määräykseen, joka sisältyy muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehtyyn päätökseen, kiinteistön arvosta ja paikoitusalueen hinnasta esitettiin uusia arvioita⁽¹⁹⁾. Uudet arviot oli tehnyt arviointiyhtiö OPAK. Maakustannusmenetelmän⁽²⁰⁾ perusteella OPAK arvioi yhtenä kokonaisuutena myytyjen kiinteistöjen markkina-arvoksi 3,2 miljoonaa Norjan kruunua. OPAKin mukaan kiinteistöllä N:o 1/301 oleva talo on määrätty purettavaksi, minkä vuoksi se muodostaa kiinteistölle rasitteen. Purkukustannusten arvioidaan olevan 150 000 Norjan kruunua. OPAKin arvioissa arvioidaan myös pysäköintipaikkojen kustannukset. Kun pysäköintipaikan on (kansallisten sääösten nojalla) oltava vähintään 25 neliometriä ja kun rakennuskustannukset ovat (kokemuksen perusteella) 5 200 Norjan kruunua neliömetriltä, OPAK arvioi pysäköintipaikan hinnaksi 130 000 Norjan kruunua, jolloin 65 pysäköintipaikkaa maksaa 8 450 000 Norjan kruunua.

2.2 KIINTEISTÖN N:o 4/165 MYYNTI BRYNE INDUSTRIPARK AS:LLE

Timen kunta ja yksityinen kiinteistöalan yritys Bryne Industripark AS allekirjoittivat 31 päivänä elokuuta 2005 myyntisopimuksen, joka koskee Timen kunnassa Hålandissa sijaitsevaa kiinteistöä N:o 4/165.⁽²¹⁾ Kiinteistö käsittää 56 365 neliometriä teollisuusmaata, ja sen myyntihinnaksi vahvistettiin 4,7 miljoonaa Norjan kruunua (noin 83 Norjan kruunua neliömetriltä). Sopimuksen tekohtekellä alue oli kaavoitettu teollisuuskäyttöön,

⁽¹⁰⁾ Tapahtumat nro 484855 (Norjan jalkapalloliiton 4 päivänä heinäkuuta 2008 esittämät huomautukset), 485026 (Arntzen de Besche -nimisen asianajotoimiston Bryne fotballklubbin puolesta 8 päivänä heinäkuuta 2008 esittämät huomautukset) ja 485461 (Selmer-nimisen yrityksen Vålerenga Fotballin puolesta 8 päivänä heinäkuuta 2008 esittämät huomautukset).

⁽¹¹⁾ Jäljempänä "Grunnsteinenin sopimus".

⁽¹²⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879), vastaus kysymykseen 1(e).

⁽¹³⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879), kysymys 1(e).

⁽¹⁴⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 1).

⁽¹⁵⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 2). Norjan vastauksessa väitetään, että arvio koski kiinteistöjä nro 1/301 ja 1/630. Tämä ei kuitenkaan ilmene varsinaisesta arviosta, eikä molempia kiinteistöjä ole otettu huomioon myöskään siinä mainitun neliömäärän perusteella.

⁽¹⁶⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 5).

⁽¹⁷⁾ Tämä näyttää perustuvan arvioon, jonka mukaan neliömetrin hinta on 600 Norjan kruunua, sekä kiinteistöllä N:o 1/301 olevan rakennuksen arvoon. Valvontaviranomaiselle ei ole esitetty arviota rakennuksen arvosta.

⁽¹⁸⁾ Tämä perustuu kunnan alkuperäiseen kustannusarvioon, joka on 125 000 Norjan kruunua ja joka mainitaan kunnanvaltuuston keskustelua varten esitetyissä tausta-asiakirjoissa (tapahtuma nro 413558, s. 16–17). Skanskan arvio on ilmeisesti saatu myöhemmin.

⁽¹⁹⁾ Norjan huomautukset menettelyn aloittamisesta tehdystä valvontaviranomaisen päätöksestä, tapahtuma nro 466024, liite 3.

⁽²⁰⁾ Norjaksi "Tomtebelastningsmetoden".

⁽²¹⁾ Tapahtuma nro 413558, s. 19 ja sitä seuraavat sivut.

mutta yksityiskohtaista kaavoitussuunnitelmaa ei hyväksytty Norjan tielaitoksen vastalauseiden vuoksi. Sopimukseen sisältyy takaisinperintälauseke (7 kohta), jota Timen kunnalla on oikeus soveltaa, mikäli kiinteistölle ei ole rakennettu tai sitä ei ole otettu käyttöön viiden vuoden kuluttua kiinteistön haltuunotosta.

Sopimuksen tekohetkellä kiinteistö oli rakentamatonta maata. Sopimuksen hyväksyneen kunnanvaltuuston muistiossa kunnanhallitus toteaa, että rakennussopimuksen tekeminen olisi asetettava maan myymisen edellytykseksi. Kunnan viranomaisten mukaan 30 päivänä elokuuta 2007 hyväksyttiin uudet yksityiskohdaiset kaavoitussäännöt, joiden nojalla kyseinen kiinteistö kaavoitettiin urheilutarkoituksiin (22). Myyntisopimuksessa todettiin, että rakennussopimus on tehtävä kaavoitussääntöjen mukaisesti. Esittäessään huomautuksia menettelyn aloittamisesta tehdystä päätöksestä Norjan viranomaiset toimittivat Asplan Viak -nimiseltä konsulttiyritykseltä tilatun rakennuskustannuksia koskevan arvion ja paikallisen rakentajan tekemän pohjatöitä koskevan tarjouksen. (23)

Kunta vahvistaa, ettei julkista tarjouskierrosta järjestetty ennen myyntiä, joka tapahtui ostajan aloitteesta, mutta väittää, että kyseistä maa-aluetta mainostettiin sen verkkosivustolla vuosina 2003–2004. Ennen myyntiä laaditusta hallinnollisesta muistiossa ilmenee, että peritty hinta perustui hintaan, jolla Timen kunta osti kiinteistön vuonna 1999, ja siihen on lisätty tavanomaiset hoito- ja hallintokulut. Hinta määritettiin näin ollen kunnan soveltaman teollisuuskiinteistöjen myyntiä koskevan yleisen periaatteen mukaisesti. Kiinteistö toisin sanoen myytiin omakustannushintaan (24).

Valittaja väittää, että riippumattoman arvioijan tammikuussa 2007 tekemän arvion perusteella tämän tyyppisen kiinteistön neliöhinta on noin 400 Norjan kruunua (25). Tämän väitteen tueksi ei ole kuitenkaan esitetty asiakirjoja. Kunnan viranomaisten mukaan markkinahinta on alueella 80–115 Norjan kruunua neliömetriltä, kun tarkastellaan alueella yksityisten osapuolten välillä toteutuneita vastaavien kiinteistöjen kauppia (26). Norjan viranomaiset ovat esittäneet OPAKin tekemän arvion vastatesaan tietojen toimittamista koskevaan määräykseen, joka sisältyy muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehtyyn valvontaviranomaisen päätökseen. OPAKin arvioissa kyseinen maa-alue on arvioitu sopimuksen tekohetkellä voimassa olleen rakennuskaavan perusteella, eli sen on katsottu olevan kaavoitettu teollisuuskäyttöön eikä urheilutarkoituksiin, kuten myöhemmissä kaavoitussäännöissä määrätään. OPAKin arvio ei perustu maa-alueen käyttöön vaan myyntiarvoon, jolla tarkoitetaan "hintaa, jonka useiden mahdollisten riippumattomien ostajien oletetaan

olevan valmiita maksamaan arviointihetkellä". Nyt tarkasteltavassa tapauksessa tämä hinta on määritetty "alueella vastaavista kiinteistöistä" saatujen myyntihintojen perusteella. Arviossa todetaan, ettei markkinahintaa voida määrittää tarkasti, mutta se on todennäköisesti 80–100 Norjan kruunua neliömetriltä.

2.3 KIINTEISTÖJEN N:o 2/70 JA 2/32 MYYNTI BRYNE FOTBALLKLUBBILLE

2.3.1 Myyntisopimus

Timen kunta siirsi 8 päivänä elokuuta 2003 päivättyllä sopimuksella (27) Brynen stadionin kiinteistöt, eli kiinteistöjen N:o 2/32 ja 2/70 muodostaman noin 53 000 neliömetrin alueen, Bryne fotballklubille (Bryne FK) (28). Kyseisellä maa-alueella olevat rakennukset (myös jalkapallokatsomo) kuuluivat jo edellä mainitulle jalkapalloseuralle, ja maanvuokraussopimukset olivat voimassa (29). Maa-alueelle näyttää jääneen yksi Bryne fotballklubille kuulunut rakennus, ja kunnan oikeudet oli tarkoitus siirtää seuralle rakennuksen omistajan kanssa tehtävällä vuokrasopimuksella (30).

Brynen sopimuksen 2 kohdan nojalla kiinteistöt N:o 2/32 ja 2/70 siirretään Bryne FK:lle ilman rahallista korvausta. Kunta maksoi lisäksi kaikki kiinteistöjen siirtämiseen liittyvät kustannukset, kuten lohkomisen ja maanmittauksen. Kiinteistöt käsitteivät noin 53 000 neliömetriä, ja sopimuksessa nimenomaisesti todettiin, että aluetta on käytettävä ensisijaisesti urheilutarkoituksiin.

Sopimuksen 1 kohdasta ilmenee, että jalkapalloseura oli pyytänyt maa-alueen omistusoikeuksien siirtämistä. Tarkoituksena oli kasvattaa seuran pääomaa, jotta se voi saattaa jalkapallokentän Tippeligaen-sarjassa (Norjan valioliigassa) käytettäviin kenttiin sovellettavien vaatimusten mukaisiksi. Kunnan laatimista muistioista ilmenee, että jalkapalloseuralle oli tärkeää, että se voi käyttää kiinteistöjä lainojen vakuutena, vaikka oli oletettavissa, että kiinteistöjen arvo alenee, koska niitä voidaan sopimuksen mukaan käyttää yksinomaan urheilutarkoituksiin.

Vastatessaan valvontaviranomaisen antamaan tietojen toimittamista koskevaan määräykseen, joka sisältyy muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehtyyn päätökseen, Norjan viranomaiset ovat toimittaneet arvion stadionin maa-alueen arvosta omistusoikeuksien siirtohetkellä. Arvion on tehnyt OPAK. Se määrittä myyntiarvoksi 2 650 000 Norjan kruunua sen perusteella, että maata käytetään urheilutarkoituksiin.

(27) Jäljempänä 'Brynen sopimus'.

(28) Tapahtuma nro 413558, s. 29, ja Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 29). Myyntiä koskevista tausta-asiakirjoista ilmenee, että kunta oli puolestaan ostanut maan kyseiseltä jalkapalloseuralta vuonna 1996 ja maksanut siitä miljoona Norjan kruunua. Valvontaviranomaisella ei ole lisätietoja tästä kaupasta.

(29) Norjan toimittamat maanvuokraussopimukset, Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön, liitteet 18 ja 19 (tapahtuma nro 427879).

(30) Ks. Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön, liite 24 (tapahtuma nro 427879).

(22) Norjan huomautukset menettelyn aloittamisesta tehdystä valvontaviranomaisen päätöksestä, tapahtuma nro 466024, alaviite 9.

(23) Norjan huomautukset menettelyn aloittamisesta tehdystä valvontaviranomaisen päätöksestä, tapahtuma nro 466024, liitteet 8 ja 9.

(24) Tapahtuma nro 413558, s. 16–17.

(25) Ks. tapahtuma nro 413558 (alkuperäinen valitus); väite toistuu Norjan vastauksessa koskeviissa Aksjonsgruppen huomautuksissa, tapahtuma nro 477440.

(26) Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonantopyyntöön (tapahtuma nro 427879, liitteet 13–17).

Valittaja on väittänyt, että vuonna 2007 Bryne FK suunnitteli myyvänsä stadionin Forum Jærenille 50 miljoonalla Norjan kruunulla. Hålandiin oli tarkoitus rakentaa uusi stadion (edellä mainitulta) Bryne Industripark AS:ltä ostetulle maalle. Vastatesa-
saan valvontaviranomaisen tiedonantopyyntöön Norjan viran-
omaiset vahvistivat, että Bryne FK ja Forum Jæren ovat allekir-
joittaneet kiinteistöä N:o 2/70 koskevan aiesopimuksen, mutta
eivät voineet toimittaa siitä jäljennöstä. Vuonna 2008 nämä
kiinteistökaupat kuitenkin peruuntuivat, koska Hålandiin suun-
nitellun stadionin rakennuskustannukset osoittautuivat huomaa-
tavasti odotettua suuremmiksi ⁽³¹⁾.

2.3.2 Bryne FK

Maa-alueen vastaanottaja, Bryne FK, on paikallinen jalkapallo-
seura, joka pelaa tällä hetkellä niin kutsutussa Adecco-liigassa
(ykkösdivisioonassa). Bryne FK on rekisteröity yritysrekisteriin
voittoa tuottamattomana organisaationa ⁽³²⁾, mutta se on perus-
tanut myös Bryne Fotball AS -nimisen osakeyhtiön.

Norjan viranomaisten toimittamien tietojen mukaan ⁽³³⁾ seura ja
osakeyhtiö tekivät vuonna 2001 yhteistyösopimuksen, joka pe-
rustuu Norjan jalkapalloliiton laatimaan vakiosopimukseen yh-
teistyöstä joukkueen kaupallisen ja muun kuin kaupallisen jaos-
ton välillä. Sopimuksen ehtojen mukaisesti ⁽³⁴⁾ osakeyhtiö, joka
oli tuolloin nimeltään Bryne Fotball ASA, vastasi seuraavista
taloudellisista toiminnoista: sponsorisopimukset, media- ja tele-
visio-oikeuksien sekä mainostilan myynti, fanituotteiden myynti
ja lisensointi, valmentajien ja pelaajien käyttö mainontatarkoi-
tuksiin, seuran nimen ja logon kaupallinen hyödyntäminen, lip-
pujen myynti seuran kotiotteluihin sekä bingotoimintaa koske-
vat sopimukset. Bryne FK oli puolestaan vastuussa kaikista ur-
heiluun liittyvistä asioista, kuten valmennuksesta ja joukkueiden
valinnasta, ottelukalenterista ja varsinaisista otteluista, pelaajien
matkustajajärjestelyistä, urheiluyhdistyksiä koskevista säännök-
sistä ja laeista johtuvista seuran oikeuksista ja velvoitteista pelaaj-
iin, jäseniin, muihin organisaatioihin ja valtion virastoihin näh-
den, jäsenmaksuista ja pienistä kaupallisista toiminnoista, kuten
ottelujen aikana järjestettävistä arpajaisista, sekä stadionin yllä-
pidosta.

Yhteistyösopimuksen mukaan Bryne Fotball ASA oli taloudelli-
sesti vastuussa pelaajista ⁽³⁵⁾. Lisäksi Bryne Fotball ASA maksoi
pelaajien ostot tai suoritti vaihtoehtoisesti maksun Bryne FK:lle,
kun pelaaja ylennettiin seuran juniorijoukkueesta edustusjouk-
kueeseen. Sopimuksen mukaan osakeyhtiö piti itsellään myös

nettovoitot, jotka jäivät jäljelle kulujen maksamisen jälkeen.
Osakeyhtiö maksoi lisäksi Bryne FK:lle 150 000 Norjan kruunua
vuodessa stadionin vuokrasta, 10 000 Norjan kruunua kustakin
virallisesta jalkapallo-ottelusta sekä maksun mediaoikeuksista,
sponsorioikeuksista jne.

Jotta noudatettaisiin Norjan jalkapalloliiton yleisiä sääntöjä, pe-
laajien työ sopimukset teki virallisesti Bryne FK, ja seura oli vi-
rallisesti sopimuspuolena myös pelaajien myyntiä, ostoa ja
vuokrausta koskevissa sopimuksissa. Lisäksi seura vastasi pelkäs-
tään urheiluun liittyvistä asioista (kuten valmennuksesta ja jouk-
kueiden valinnasta).

Keväällä 2004 seura ja osakeyhtiö organisoitiin uudelleen.
Kaikki Bryne ASA:n toiminnot siirrettiin Bryne FK:lle, ja Bryne
Fotball ASA vaihtoi yhtiömuotoa, ja siitä tuli Bryne Fotball AS,
jonka ainoana tavoitteena oli maksaa pois lainoja. Lainat näyt-
tävät olevan maksettu vuonna 2006 ⁽³⁶⁾. Nykyään kaikista
– niin taloudellisista kuin muistakin – toiminnoista vastaa
Bryne FK.

3. NORJAN VIRANOMAISTEN HUOMAUTUKSET

Norjan hallitus on esittänyt huomautuksia muodollisen tutkin-
tamenettelyn aloittamisesta tehdystä päätöksestä.

3.1 KIINTEISTÖJEN N:o 1/152, 1/301 JA 1/630 MYyntiä GRUNNS- TEINEN AS:LLE KOSKEVAT HUOMAUTUKSET

Norjan viranomaiset toimittivat huomautustensa yhteydessä
myös arvion kiinteistöjen arvosta sekä maanalaisen paikoitus-
alueen hinnasta.

Norjan viranomaiset katsovat, ettei kiinteistöjä luovutettu ilman
korvausta; kunnalle rakennettiin vastineeksi maanalainen paikoit-
usalue. Norjan viranomaisten mukaan kyseessä ei näin ollen ole
valtiontuki, jos paikoitusalueen rakennuskustannukset vastaavat
vähintään Grunnsteinen AS:lle siirrettyjen kiinteistöjen arvoa.

Norjan viranomaiset viittaavat tältä osin OPAKin tekemään ar-
vioon, jossa Grunnsteinenille siirrettyjen kiinteistöjen kokonais-
arvoksi arvioidaan noin 4 510 000–5 636 000 Norjan kruunua.
Lisäksi OPAK arvioi maanalaisella paikoitusalueella olevien py-
säköintipaikkojen rakennuskustannusten olevan noin 8 450 000
Norjan kruunua. Se teki arvionsa aiempien vastaavien hankkei-
den perusteella, mikä on normaali käytäntö alalla. Norjan viran-
omaiset huomauttavat lisäksi, että rakennusyritys Skanska arvioi
samalla perusteella yhden pysäköintipaikan rakennuskustannuk-
siksi 150 000 Norjan kruunua, jolloin 65 pysäköintipaikan ra-
kennuskustannukset ovat 9 750 000 Norjan kruunua.

⁽³¹⁾ Bryne FK:n huomautukset muodollisen tutkintamenettelyn aloitta-
misesta (tapahtuma nro 485026).

⁽³²⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonanto-
pyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 21).

⁽³³⁾ Norjan huomautukset muodollisen tutkintamenettelyn aloittami-
sesta tehdystä päätöksestä, 21 päivänä helmikuuta 2008 päivätty
kirje (tapahtuma nro 466024).

⁽³⁴⁾ Norjan huomautukset muodollisen tutkintamenettelyn aloittami-
sesta tehdystä päätöksestä, liite 13, 21 päivänä helmikuuta 2008
päivätty kirje (tapahtuma nro 466024).

⁽³⁵⁾ Osakeyhtiö maksoi pelaajien sekä fysioterapeuttien, valmentajien ja
muiden tukihenkilöiden palkat, työnantajan sosiaaliturvamaksut, val-
mennuksessa ja otteluissa tarvittavien välineiden osto- ja huoltoku-
lut, valmennustilaisuudet sekä joukkueiden matkakulut vierasottelu-
jen yhteydessä.

⁽³⁶⁾ Norjan vastaus valvontaviranomaisen ensimmäiseen tiedonanto-
pyyntöön (tapahtuma nro 427879, liite 22).

Edellä esitettyjen lukujen perusteella Norjan viranomaiset toteavat, että paikoitusalueen kustannukset ovat kiinteistöjen arvoa suuremmat eikä kyse ole näin ollen valtiontuesta.

3.2 KIINTEISTÖN N:o 4/165 MYYNTIÄ BRYNE INDUST RIPARK AS:LLE KOSKEVAT HUOMAUTUKSET

Myös Bryne Industripark AS:lle myydyn kiinteistön N:o 4/165 osalta on toimitettu OPAKin tekemä arvio. Norjan viranomaiset ovat huomauttaneet, että OPAK arvioi maa-alueen tuolloin sovellettujen säännösten mukaisesti eli sen perusteella, että rakentamaton maa-alue oli varattu teollisuuskäyttöön yleisessä kuntasuunnitelmassa, mutta alueella ei ollut voimassa olevaa yksityiskohtaista kaavoitus suunnitelmaa. Norjan viranomaisten mukaan on merkityksetöntä, että yksityiskohtaista kaavoitus suunnitelmaa koskeva ehdotus oli esitetty ja myöhemmin peruutettu ja että alue oli myöhemmin kaavoitettu uudelleen urheilutarkoituksiin, koska kiinteistön siirtämishetkellä ei ollut voimassa olevaa kaavoitus suunnitelmaa.

Edellä esitetyn perusteella Norjan viranomaiset korostavat, että Bryne Industriparkin tosiasiallisesti maksama hinta, 4 700 000 Norjan kruunua (83 Norjan kruunua neliömetriltä), kuuluu OPAKin arvioimaan hyväksyttävään hintahaarukkaan, joka on 4 510 000–5 636 000 Norjan kruunua (eli 80–100 Norjan kruunua neliömetriltä). Norjan viranomaiset myöntävät, että maksettu hinta on OPAKin arvioiman hyväksyttävän hintahaarukan halvemmassa päässä, mutta niiden mielestä kyse ei voi olla valtiontuesta, jos maksettu hinta ei poikkea oleellisesti arvioiduista hinnoista, koska kaavoitus suunnitelmaan kuulumattoman rakentamattoman maa-alueen arvosta ei joka tapauksessa voida olla varmoja.

3.3 KIINTEISTÖN N:o 2/70 JA 2/32 MYYNTIÄ BRYNE FK:LLE KOSKEVAT HUOMAUTUKSET

Kiinteistöjen N:o 2/70 ja 2/32 myynnin osalta Norjan viranomaiset ovat väittäneet, että ensin on arvioitava, onko Bryne FK saanut taloudellista etua kiinteistökaupan vuoksi. Huomautusten liitteenä olevassa arviossa OPAK on arvioinut kiinteistön, jolle stadion on rakennettu, arvoksi 2 385 000–2 915 000 Norjan kruunua. Koska kiinteistöistä ei maksettu rahallista korvausta, Norjan viranomaiset myöntävät, että Bryne FK on saanut taloudellista etua, joka vastaa OPAKin määrittämää kiinteistön arvoa.

Bryne FK:n saamasta edusta huolimatta Norjan viranomaiset toteavat, ettei kiinteistökauppaan sisältynyt ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua tukea. Ne katsovat, ettei Bryne FK ollut kaupan tekohetkellä ETA:n valtiontukisäännöissä tarkoitettu yritys. Tämä näkemys perustuu seuran organisaatorakenteeseen kaupan tekohetkellä: Bryne FK osallistui tuolloin ainoastaan muuhun kuin kaupalliseen toimintaan ja muuhun kuin ammatillais toimintaan, ja seuran ammatillis jalkapallojoukkueeseen liittyvästä kaupallisesta toiminnasta sekä taloudellisista riskeistä ja eduista vastasi Bryne Fotball ASA.

Norja väittää, että yhteistyösopimuksen ehdot sulkivat pois kaikki mahdolliset Bryne Fotball ASA:lle myönnettävät valtiontuet. Bryne Fotball ASA oli sopimuksen nojalla velvollinen maksamaan Bryne FK:lle vuosittain 150 000 Norjan kruunua stadionin käytöstä ja lisäksi 10 000 Norjan kruunua kustakin virallisesta ottelusta. Norjan mukaan sopimuksella näin ollen varmistettiin, että kiinteistöjen siirrosta johtuvasta taloudellisesta edusta hyötyi yksinomaan Bryne FK.

Puolisen vuotta kiinteistökaupan jälkeen tapahtuneesta Bryne Fotball ASA:n ja Bryne FK:n sulautumasta Norjan viranomaiset toteavat, ettei kunnan myöntämän edun voida olettaa siirtyvän sulautuman vuoksi automaattisesti vastaavasti seuran kaupallisiin toimintoihin. Nykyistä taloudellista toimintaa on sen sijaan analysoitava yksityiskohtaisesti, jotta voidaan määrittää, millä perusteella taloudellinen toiminta erotetaan muusta kuin taloudellisesta toiminnasta.

4. KOLMANSIEN OSAPUOLTEN HUOMAUTUKSET

4.1 BRYNE FK:N HUOMAUTUKSET

Bryne FK on esittänyt huomautuksia kiinteistökaupasta sekä seuran organisaatorakenteesta ja toiminnasta.

Seura toteaa edellä esitetyn mukaisesti, että sen organisaatorakenne muuttui Bryne FK:n ja Bryne Fotball ASA:n sulautuessa vuonna 2004. Kaikki toiminta tapahtuu nykyään Bryne FK:ssa. Seura on kuitenkin tehnyt back to back -sopimuksen Klubbinvest AS -yrityksen kanssa, joka vastaa ammatillis jalkapalloilijoiden kanssa tehtäviin sopimuksiin liittyvästä taloudellisesta riskistä.

Lisäksi seura huomauttaa, että se teki negatiivisen tuloksen vuosina 2005, 2006 ja 2007 ja että se harjoittaa pääasiassa muuta kuin kaupallista toimintaa, joka liittyy ensisijaisesti juniorijalkapalloilijoihin. Seuran kaikkiaan 2 047 toimintatunnista ⁽³⁷⁾ taloudellisen toiminnan osuus on ainoastaan noin 230 tuntia eli 11 prosenttia kokonaismäärästä. Kaikki muu kuin taloudellinen toiminta tapahtuu seuralle vuonna 2003 tehdyllä sopimuksella siirretyllä maa-alueella.

Stadionin kiinteistöjen siirron yhteydessä seura korostaa, että sen omistukseen siirrettiin vuonna 2003 ainoastaan maa-alue, koska seura jo omisti rakennukset ja paikat. Seura viittaa lisäksi kiinteistön aiemmin omistaneen Timen kunnan tekemään vuokrasopimukseen, jolla siirretyn maa-alueen tietty osa on varattu pysäköintialueeksi 99 vuodeksi. Seura katsoo, että pitkäaikainen vuokrasopimus alentaa huomattavasti kiinteistön arvoa ja ettei OPAK ole ottanut kyseistä seikkaa huomioon.

⁽³⁷⁾ Luku perustuu Bryne FK:n toimittamaan (tapahtumaan nro 485026 liitettyyn) taulukkoon, josta ilmenee toimintatuntien määrä eriteltynä ikäryhmittäin, kuukausittain ja toimintatyypeittäin (harjoittelu, ottelu jne.).

Seuran mielestä Bryne FK ei ollut yritys maa-alueen siirtämishetkellä seuran tuolloisen organisaatorakenteen ja edellä kuvailun yhteistyösopimuksen vuoksi. Siirtoon ei sen mukaan sisältynyt valtiontukea, koska tukea on arvioitava siirtohetken perusteella. Kiinteistön arvosta seura toteaa, että koska vuokrasopimuksella, jolla maa-alueen tietyt osat varataan pysäköintikäyttöön, on negatiivinen arvo, siirretyn maa-alueen todellinen arvo on huomattavasti OPAKin arviota alhaisempi. Seuran mukaan valvontaviranomaisen olisi näin ollen todettava, ettei kauppaan sisälly tukea ja että mahdollinen tuki on näin ollen merkitykseltään vähäistä.

4.2 NORJAN JALKAPALLOLIITON HUOMAUTUKSET

Norjan jalkapalloliitto (NFF) on esittänyt huomautuksia Norjan jalkapallotoiminnan yleisestä organisaatiosta, mutta ei ole kommentoinut nimenomaisesti nyt esillä olevaa asiaa.

Jalkapalloliitto toteaa olevansa Norjan suurimpia voittoa tuottamattomia organisaatioita. Sillä on yli 500 000 jäsentä, joista 400 000 on aktiivisia jalkapalloilijoita. Liiton ydintoimintana on pelaajien rekrytointi ja kehittäminen kaikilla tasoilla.

NFF pyrkii näin ollen varmistamaan, että koko maassa on hyvät edellytykset pelata jalkapalloa.

NFF toteaa, että urheilutoimintojen tarjoaminen ja järjestäminen lapsille ja nuorille heidän lähiympäristössään on lähtökohtaisesti julkisen sektorin tehtävä. Uusien paikkojen rakentaminen edellyttää näin ollen sekä urheiluyhteisön että viranomaisen panosta. NFF katsoo tosiasiallisesti, että seuralla on oleellinen osuus tässä julkisessa tehtävässä, vaikka sitä ei ole koskaan määritetty. Sen lasten ja nuorten parissa toteuttamalla toiminnalla on lisäksi se hyöty, että näin mahdollistetaan liikkuvuus ruohonjuuritason ja ammattilaisjalkapalloilun välillä. Solidaarisuus paikallisia seuroja kohtaan on aina tärkeä tavoite, vaikka tuloja saadaan myymällä mediaoikeuksia kotimaassa tai koko Euroopassa.

4.3 VÄLERENGA FOTBALLIN HUOMAUTUKSET

Vålerenga Fotball on valtuutetun edustajansa Selmer-asianajotoimiston kautta esittänyt yleisiä huomautuksia maa-alueiden siirtämisestä jalkapalloseuroille jalkapalloilupaikkojen rakentamista varten. Vålerenga Fotballin mukaan tällä asialla on käytännön merkitystä, ja tämä asia todennäköisesti tulee esiin uudelleen.

Edellä esitetyn perusteella Vålerenga Fotball mainitsee kuusi asiaa, jotka voivat olla merkityksellisiä tällaisia tapauksia tarkasteltaessa. Se toteaa ensinnäkin, että seuran on tärkeää pitää erillisiä kirjanpitoja kaupallisesta ja muusta kuin kaupallisesta toiminnastaan. Toiseksi Vålerenga Fotball väittää, että vaikka seura vuokraa omistamaansa stadionia, se ei välttämättä täytä yrityksen määritelmää, jos se on ainoastaan "passiivinen omistaja". Kolmanneksi Vålerenga Fotball katsoo, ettei jalkapallostadionien rakentamisen ja ylläpidon oleteta vaikuttavan kauppaan. Neljänneksi se toteaa, että jalkapallostadioneita voidaan pitää

sosiaalisena infrastruktuurina. Viidenneksi markkinahintoja vastaava jalkapallostadionin vuokrausarvo on Vålerenga Fotballin mukaan määritettävä sen perusteella, mitä ostajat ovat valmiita maksamaan, eikä sen perusteella, kuoletetaanko investointi. Kuudenneksi Vålerenga Fotball toteaa, että siirrettyyn maa-alueeseen liitettyä velvoitteella rakentaa ja ylläpitää jalkapallostadionia on negatiivinen arvo eikä seura näin ollen saa taloudellista etua.

II ARVIOINTI

1. VALTIONTUEN OLEMASSAOLO

ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

"Jollei tässä sopimuksessa toisin määrätä, EY:n jäsenvaltion tai EFTA-valtion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu tämän sopimuksen toimintaan, siltä osin kuin se vaikuttaa sopimuspuolten väliseen kauppaan."

Edellä esitetystä määräyksestä seuraa, että seuraavien edellytysten on täyttyttävä, jotta kyseessä voi olla ETA-sopimuksessa tarkoitettu valtiontuki:

- tuki on oltava myönnetty *valtion varoista*,
- tuen on suositava jotakin yritystä tai tuotannonalaa, eli toimenpiteen on tuotava *taloudellista etua yritykselle*,
- kyseessä on oltava ETA-sopimuksessa tarkoitettu *valikoiva toimenpide*,
- tuen on voitava *vääristää kilpailua* ja vaikuttaa sopimuspuolten väliseen kauppaan.

Näiden edellytysten täyttymistä on arvioitava erikseen kunkin edellä kuvatun kiinteistökaupan yhteydessä.

2. KIINTEISTÖJEN N:o 1/152, 1/301 JA 1/630 MYYNTI GRUNNSTEINEN AS:LLE

Valvontaviranomainen epäili muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehdyssä päätöksessä, toteutettiin kiinteistökauppa markkinaehtojen mukaisesti. Valvontaviranomainen myönsi, että kiinteistökauppa, jossa kiinteistöstä maksettava hinta koostuu velvoitteesta rakentaa kunnalle maanalainen paikoitusalue, voidaan lähtökohtaisesti toteuttaa markkinaehtojen mukaisesti. Jotta valvontaviranomainen voisi varmistaa asian, kiinteistön arvo ja pysäköintialueen rakentamisen markkinahinta olisi täytynyt määrittää luotettavalla menetelmällä.

Menettelyn aloittamisesta tehdyssä päätöksessä valvontaviranomainen totesi lisäksi, että Norjan viranomaisten tuolloin toimittama Eiendomsregler 1:n tekemä arvio käsitti ainoastaan yhden kyseessä olevista kiinteistöistä. Valvontaviranomainen kyseenalaisti myös kiinteistöä N:o 1/630 koskevan arvion luotettavuuden, koska arvioissa ei selvitetty sovellettua menetelmää tai mainittu päätelmän kannalta ratkaisevia kiinteistön ominaispiirteitä.

Valvontaviranomainen katsoi lisäksi, että kyseessä oleva liiketoimi vaikuttaa kauppaan ja kilpailuun ETA-alueella.

Menettelyn aloittamisesta tehdyn valvontaviranomaisen päätöksen mukaan Norjan viranomaiset ovat toimittaneet OPAKin tekemän uuden arvion kiinteistöistä ja arvion paikoitusalueen rakennuskustannuksista. Valvontaviranomainen toteaa, ettei Grunnsteinen voida katsoa saaneen etua, jos voidaan osoittaa, että kiinteistön arvo oli sama tai alhaisempi kuin maanalaisen paikoitusalueen rakentamisolueen negatiivinen arvo. Jotta tämä seikka voidaan selvittää, OPAKin lausunnon luotettavuutta on arvioitava julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevissa suuntaviivoissa esitetyn menetelmän yhteydessä.

2.1 OPAKIN LAUSUNNON ARVIOINTI

Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevien suuntaviivojen mukaan riippumattoman hyvämaineisen arvioijan on määritettävä kiinteistön markkina-arvo yleisesti hyväksyttyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti. Erityisvelvoitteiden aiheuttama taloudellinen haitta on lisäksi arvioitava erikseen, ja se voidaan ottaa huomioon kauppahinnasta sovittaessa ⁽³⁸⁾.

Hyvämaineinen arvioija

Arvion on laatinut OPAK, yritys, jonka toimialaan kuuluvat rakennustöiden johtaminen, asunnonomistajayhdistyksille tarjottavat palvelut ja omaisuuden arviointi. Kyseessä olevan lausunnon on laatinut Jacob Aarsheim.

Valtiontukisuuntaviivoissa todetaan, että "arvioija" on hyvämaineinen henkilö, joka on suorittanut asianmukaisen tutkinnon hyväksytyssä koulutuskeskuksessa tai saanut vastaavan akateemisen koulutuksen ja jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella.

Norjan viranomaiset ovat todenneet, että OPAKilla ja erityisesti Jacob Aarsheimilla on runsaasti kokemusta kyseisen tyyppisten kiinteistöjen arvioinnista Jærenin alueella. Niiden väitteiden oikeellisuuden todistaa Aarsheimin ansioluettelo, joka on liitetty

Norjan viranomaisten valvontaviranomaiselle esittämiin huomautuksiin ⁽³⁹⁾. Laajan kokemuksen lisäksi Jacob Aarsheimilla on rakennustekniikan alan koulutusta. Näin ollen ei ole mitään perusteita katsoa, etteivät OPAK ja Jacob Aarsheim täytä suuntaviivoissa asetettuja kriteerejä ja ole hyvämaineisia.

Arvioijan riippumattomuus

Valtiontukisuuntaviivoissa todetaan seuraavaa: "Arvioijan on oltava tehtäviään suorittaessaan riippumaton, eli julkisilla viranomaisilla ei ole oikeutta antaa hänelle määräyksiä arvioinnin tuloksesta."

Lausunnossa viitataan arvioinnin tarkoitukseen sekä Jacob Aarsheimin ja erään toisen OPAKin henkilön vierailuun kiinteistöllä. Huomautuksiin on liitetty myös yksityiskohtainen selvitys sovelletusta menetelmästä. Tämän perusteella valvontaviranomaisen mielestä ei ole mitään syytä epäillä, ettei arvioija olisi suorittanut tehtävänsä suuntaviivoissa tarkoitettuna täysin riippumattomana toimijana.

Markkina-arvon arviointi yleisesti hyväksyttyjen tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti

Suuntaviivoissa 'markkina-arvolla' tarkoitetaan "hintaa, jolla maa-alueet ja rakennukset voitaisiin arvostuspäivänä myydä halukkaan myyjän ja riippumattoman ostajan välisellä yksityisellä sopimuksella, kun on sovittu, että omaisuus on julkisesti tarjolla markkinoilla, että markkinaolot sallivat laillisen myynnin ja että myyntineuvotteluihin käytettävä aika on tavanomainen omaisuuden luonteen huomioon ottaen".

OPAKin lausunnossa mainitaan muun muassa seuraavat perusteet ja oletukset:

- omistaja suhtautuu myönteisesti myyntiin,
- kiinteistöä voidaan tavanomaisen ajanjakson ajan markkinoida vapaasti sen myymiseksi,
- ostajia, jotka ovat valmiita maksamaan epätavallisen korkeita hintoja "erityisetujen" vuoksi, ei oteta huomioon,

[...]

- arviointi suoritetaan OPAKin tavanomaisten arviointikäytäntöjen ja UiS:n esittämien arviointimenetelmien mukaisesti.

⁽³⁸⁾ Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevat suuntaviivat, 2.2 jakson a-c alakohda.

⁽³⁹⁾ Norjan huomautukset muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehdystä valvontaviranomaisen päätöksestä, tapahtuma nro 466024, s. 8 ja liite 5 (CV).

Koska kiinteistöllä oleva rakennus on määrätty purettavaksi, OPAK on arvioinut kiinteistön arvon rakentamattomana maana. Sovellettu menetelmä, jota nimitetään ”maakustannusmenetelmäksi”, selvitetään seuraavasti:

”Kiinteistön arvon määrittäminen riippuu sen oletetusta käytöstä ja rakennusmahdollisuuksista, myös odotettavissa olevista tuotoista. Suorana muuttujana tässä yhteydessä ovat maakustannukset eli täysin rakennetun maa-alueen markkina-arvon ja kokonaisrakennuskustannusten, voittomarginaali mukaan luettuna, välinen ero, lukuun ottamatta maakustannuksia, jaettuna sisälatteialan neliömetreillä, joihin ei lueta kellaritiloja.”⁽⁴⁰⁾ Lisäksi selvitetään, että maakustannukset riippuvat rakennusten kysynnästä alueella, rakennuskustannuksista ja sovellettavista kaavoitussäännöistä. Arviota tehtäessä otetaan huomioon myös vastavien maa-alueiden aiemmin toteutuneet myynnit alueella.

Edellä esitettyä menetelmää soveltamalla OPAKin lausunnossa todetaan, että järkevä myyntihinta on 3,2 miljoonaa Norjan kruunua.

Valvontaviranomainen on aiemmin katsonut Oslon yliopiston kirjastorakennuksen myyntiä koskevassa päätöksessään, että maakustannusmenetelmä on hyväksyttävä menetelmä rakentamattomien maa-alueiden arvioinnissa⁽⁴¹⁾. Norjan arvioijajyhdistys (NTF) viittaa verkkosivustollaan⁽⁴²⁾ pääasiassa muihin menetelmiin, kuten nettokapitalisointimenetelmään, kassavirtoihin perustuvaan menetelmään ja tekniseen arvoon perustuvaan menetelmään. Nämä menetelmät kuitenkin edellyttävät, että kiinteistöllä on rakennus. Koska kyseessä olevalla kiinteistöllä oleva rakennus on määrätty purettavaksi, valvontaviranomainen katsoo, että maakustannusmenetelmä on hyväksyttävä menetelmä kyseessä olevien kolmen kiinteistön arvioinnissa.

Erytisvelvoitteiden aiheuttama taloudellinen haitta

Suuntaviivoissa todetaan seuraavaa: ”Erytisvelvoitteita, jotka liittyvät maa-alueisiin ja rakennuksiin eivätkä ostajaan tai ostajan taloudelliseen toimintaan, voidaan liittää kaupan 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.”

Valvontaviranomainen katsoo, että velvoite rakentaa maanalaisten paikoitusalue on erityisvelvoite, joka ei liity ostajaan. Se toteaa lisäksi, että purettavaksi määrätyn rakennuksen purkukustannukset voidaan arvioida ja ottaa huomioon samojen periaatteiden mukaisesti.

Maanalaisten paikoitusalueen rakentamista koskevan velvoitteen osalta kustannusarvio perustuu julkisten viranomaisten ja riippumattoman teknisen laitoksen⁽⁴³⁾ antamiin suuntaviivoihin, joiden mukaan yhdelle pysäköintipaikalle on varattava 25 neliömetriä, sekä aiemmin rakennettujen maanalaisten paikoitusalueiden rakennuskustannuksiin. OPAK toteaa, että tämä kustannusten laskentamenetelmä on normaali käytäntö alalla. Tämän perusteella OPAK määrittää pysäköintipaikan hinnaksi 130 000 Norjan kruunua eli 65 pysäköintipaikan hinnaksi 8 450 000 Norjan kruunua ilman alv:tä ja maakustannuksia.

Purkukustannukset, jotka sisältävät jätteiden keruu- ja lajittelumaksut, on määritetty aiempien vastaavien purkutöiden perusteella. OPAKin arvion mukaan purkukustannukset voivat olla 150 000 Norjan kruunua.

Valvontaviranomainen muistuttaa, että sen on arvioitava ulkopuolisten osapuolten antamien asiantuntijalausuntojen sisältöä, mutta sen ei tarvitse käyttää omia ulkopuolisia asiantuntijoita⁽⁴⁴⁾. Tarkasteltuaan kustannuslaskelmia, jotka riippumaton asiantuntija, jolla on riittävät tekniset tiedot, on tehnyt kiinteistön arvioinnin yhteydessä tilojen tarkastuksen perusteella, valvontaviranomainen katsoo, että nämä laskelmat ovat valtiontukisuuravivooissa asetettujen vaatimusten mukaisia. Arvioidut kustannukset voidaan näin ollen ottaa huomioon kauppahinnasta sovittaessa.

2.2 PÄÄTELMÄ KIIINTEISTÖJEN N:o 1/152, 1/301 JA 1/630 MYNTIIN GRUNNSTEINEN AS:LLE SISÄLTÄVÄSTÄ VALTIONTUESTA

Edellä esitetyn OPAKin lausuntoa koskevan arvion perusteella valvontaviranomainen toteaa, että koska maanalaisten paikoitusalueen rakentamista koskevan velvoitteen aiheuttamien taloudellisten haittojen ja purettavaksi määrätyn rakennuksen purkukustannusten arvioidaan olevan yhteensä 8,6 miljoonaa Norjan kruunua ja kiinteistön arvon arvioidaan olevan 3,2 miljoonaa Norjan kruunua, Grunnsteinen AS ei saa kiinteistökaupassa taloudellista etua. Koska taloudellisten haittojen negatiivinen arvo ylittää oleellisesti kiinteistön positiivisen arvon, tähän päätelmään ei vaikuta mikään kohtuullinen virhemarginaali tai se, ettei tällaisten kiinteistöjen arvoa voida OPAKin mukaan määrittää tarkasti.

Valvontaviranomainen toteaa kuitenkin, että Grunnsteinenin tekemän sitoumuksen arvon poikkeaminen oleellisesti kiinteistön arvosta voi tarkoittaa, että OPAKin määrittämä markkina-arvo on epävarma. Vaikka OPAKin määrittämiä arvoja muutettaisiin melko tuntuvasti, Grunnsteinenin ei kuitenkaan edellä mainitun huomattavan eron vuoksi katsottaisi saaneen etua.

Edellä esitetyn perusteella valvontaviranomainen toteaa, ettei kiinteistöjen N:o 1/152, 1/301 ja 1/360 siirtoon Grunnsteinenille sisältyvä ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

⁽⁴⁰⁾ OPAKin arvio kiinteistöistä N:o 1/152, 1/301 ja 1/630 (tapahtuma nro 466024, liite 3).

⁽⁴¹⁾ Valvontaviranomaisen päätös N:o 170/05/KOL, tehty 29 päivänä kesäkuuta 2005, valtion omistamia kiinteistöjä koskevista kaupoista – Oslon yliopiston kirjastorakennus ja viereisen kiinteistön osa.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>.

⁽⁴³⁾ Norges byggeforskningsinstitutt ja Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Asia T-274/01, Valmont v. komissio, Kok. 2004, s. II-3145, 72 kohta.

3. KIINTEISTÖN N:o 4/165 MYYNTI BRYNE INDUSTRIPARK AS:LLE

Muodollisen tutkinnan aloittamisesta tehdyssä päätöksessä valvontaviranomainen epäili, oliko 4,7 miljoonan Norjan kruunun hinta 56 000 neliömetrin kiinteistöstä markkinahinnan mukainen. Valvontaviranomaisen epäilyt perustuivat muun muassa kunnan toteamukseen siitä, että kiinteistö myytiin omakustannushintaan ja että tästä käytännöstä luovuttiin myöhemmin, koska sen epäiltiin johtavan maa-alueiden myyntiin liian halvalla. Koska kiinteistön arvoa ei ollut arvioitu, valvontaviranomainen ei ollut vakuuttunut myöskään vertaamisesta alueella aiemmin toteutuneisiin kiinteistöjen myynteihin.

Vastatessaan valvontaviranomaisen antamaan tietojen toimittamista koskevaan määräykseen, joka sisältyy muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehtyyn päätökseen, Norjan viranomaiset ovat toimittaneet OPAKin tekemän arvion kiinteistöstä. Näin ollen on tarkasteltava, täyttääkö toimitettu arvio valvontaviranomaisen suuntaviivoissa asetetut vaatimukset.

3.1 OPAKIN LAUSUNNON ARVIOINTI

Valvontaviranomaisen antamien valtiontukisuuntaviivojen mukaan riippumattoman hyvämaineisen arvioijan on määritettävä kiinteistön markkina-arvo yleisesti hyväksytyjen markkinoiden tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti.

Hyvämaineinen arvioija

OPAKin ja erityisesti Jacob Aarsheimin pätevyyttä ja mainetta on arvioitu edellä. Valvontaviranomainen katsoo kyseisen arvioinnin perusteella, että myös kiinteistöä N:o 4/165 koskevan lausunnon on laatinut hyvämaineinen arvioija.

Arvioijan riippumattomuus

Valvontaviranomaisen mielestä ei ole mitään perusteita katsoa, ettei arvioija ollut riippumaton. Jacob Aarsheim työskentelee tunnetussa arviointiyrityksessä, eikä hänellä ole mitään virallisia yhteyksiä kuntaan. Lausunnossa määritetään myös arvioinnin tarkoitus, vahvistetaan, että Jacob Aarsheim on vieraillut kiinteistöllä, ja selvitetään sovellettua menetelmää yksityiskohtaisesti. Valvontaviranomaisella ei näin ollen ole mitään syytä epäillä, ettei arviointia olisi suoritettu täysin riippumattomana kunnan antamista arvioinnin tulosta koskevista määräyksistä.

Markkina-arvon arviointi yleisesti hyväksytyjen tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti

Kuten edellä on todettu, OPAK esittää arvioissaan joitakin oletuksia, muun muassa sen, että myyjä on halukas myymään ja että kiinteistöä voidaan markkinoida tavanomaisen ajanjakson ajan.

OPAK on arvioinut kiinteistön arvon sen perusteella, ettei siihen sovellettu kaavoitussuunnitelmaa vaan että se oli vain yleisesti varattu teollisuuskäyttöön. Tämä johtuu siitä, että ehdotettu

suunnitelma, jossa kyseinen kiinteistö kaavoitettiin teollisuusmaaksi, peruutettiin ennen sopimuksen allekirjoittamista Norjan tielaitoksen vastalauseiden vuoksi ⁽⁴⁵⁾. Myöhemmin hyväksytty kaavoitussuunnitelma poikkesi OPAKin mukaan merkittävästi peruutetusta suunnitelmasta, koska kyseinen alue kaavoitettiin teollisuuskäytön sijasta urheilutarkoituksiin.

Lausunnossa 'myyntiarvolla' tarkoitetaan "hintaa, jonka useat mahdolliset riippumattomat ostajat ovat valmiita maksamaan arviointihetkellä". Toisin kuin Grunnsteinenille siirrettyjen kiinteistöjen arvioissa, OPAK ei Hålandsmarkan tapauksessa sovello maakustannusmenetelmää tai jotain NTF:n rakennusten yhteydessä suosittelemaa menetelmää. Hinta määritetään sen sijaan vertaamalla alueella myytyihin vastaaviin maa-alueisiin (vastaaviin myyntiarvoihin).

OPAK toteaa, että vastaavat hinnat ovat alueella vähintään 80 Norjan kruunua neliömetriltä (yksityisen osapuolen ja kunnan välisessä kaupassa) ja enintään 115 Norjan kruunua neliömetriltä (kahden yksityisen osapuolen välisessä kaupassa). OPAK viittaa myös Stavangerissa tehtyyn uudelleenarviointia koskevaan päätökseen, jossa erittäin keskeisellä paikalla sijaitsevien, asuntojen rakentamiseen varattujen maa-alueiden neliöhinnaksi määritettiin 140 Norjan kruunua. OPAKin mukaan tämä vastaisi noin 90 Norjan kruunun neliöhintaa kyseessä olevalla teollisuusalueella. OPAK myöntää, että markkinaolot ovat epävarmat, ja esittää näin ollen markkinahinnaksi 80–100 Norjan kruunua neliömetriltä tai koko alueen hinnaksi 4 510 000–5 636 000 Norjan kruunua. Tämän perusteella OPAK arvioi myyntihinnaksi 5 100 000 Norjan kruunua, joka sijoittuu edellä esitetyn hintahaarukan keskiväliin.

Menettelyn aloittamisesta tehdyssä päätöksessä valvontaviranomainen epäili, voiko se luottaa kunnan menetelmään, jossa hintaa verrattiin alueella muista kiinteistöistä saatuihin hintoihin. Epäilyt perustuivat muun muassa siihen, että Norjan tielaitoksen vastalauseista huolimatta alueen kaavoitussuunnitelma oli ilmeisesti jo hyväksytty, minkä vuoksi vaikuttaisi epäasianmukaiselta verrata kyseistä maa-aluetta alueisiin, joille ei ole tehty kaavoitussuunnitelmaa. Norjan viranomaiset ovat kuitenkin todenneet menettelyn aloittamisesta tehtyä päätöstä koskevissa huomautuksissaan, että tielaitoksen vastustus oli tiedossa myyntihetkellä ja ettei alueella näin ollen ollut kaavoitussuunnitelmaa. Norjan viranomaiset toteavat lisäksi, että alueen kaavoitussuunnitelma hyväksyttiin vasta elokuussa 2007 eli kahden vuoden kuluttua kyseisestä kaupasta, jolloin alue kaavoitettiin urheilutarkoituksiin. Osapuolet eivät kaupan tekohetkellä tienneet tulevasta tapahtumaketjusta, mutta edellä esitetyt tosiseikat tukevat päätelmää siitä, että alkuperäinen kaavoitussuunnitelma tosiasiallisesti peruutettiin ja että siihen oli odotettavissa oleellisia muutoksia.

Valvontaviranomainen hyväksyy näin ollen oletukset, joihin OPAKin lausunto perustuu, eli sen, ettei alueella ollut kaupan tekohetkellä sovellettavaa kaavoitussuunnitelmaa.

⁽⁴⁵⁾ Myyntisopimuksen 3. jakson 1 kohta, tapahtuma nro 428860.

OPAKin soveltamasta arviointimenetelmästä valvontaviranomaisen toteaa, että vastaaviin myyntiarvoihin perustuva menetelmä vaikuttaa epätarkemmalla kuin muut NTF:n kuvailemat menetelmät, koska siinä kiinnitetään vähemmän huomiota kiinteistön ominaispiirteisiin ja oletettuun käyttöön. Valvontaviranomainen kuitenkin päättää OPAKin arvioista, että maan sallittuun enimmäiskäyttöön läheisesti liittyvän maakustannusmenetelmän soveltaminen on ongelmallista, kun kaavoitussuunnitelmaa ei ole olemassa. Tässä yhteydessä on huomautettava, että NTF mainitsee myös vastaaviin myyntiarvoihin perustuvan menetelmän hyväksyttävänä teollisuusmaan arviointimenetelmänä ⁽⁴⁶⁾.

Edellä esitetyn perusteella valvontaviranomainen katsoo, että OPAKin lausunto on laadittu yleisesti hyväksytyjen tunnusluku- ja arviointinormien mukaisesti.

3.2 PÄÄTELMÄ KIINTEISTÖN N:o 4/165 MYYNTIIN BRYNE INDUSTRIIPARKILLE SISÄLTYVÄSTÄ VALTIONTUESTA

Bryne Industriparkille myydyin kiinteistön myyntihinta oli 4 700 000 Norjan kruunua. Se sijoittuu OPAKin määrittämän hintahaarukan (4 510 000–5 636 000 Norjan kruunua) halvempaan päähän ja on hieman alhaisempi kuin arvioitu myyntihinta, joka on 5,1 miljoonaa Norjan kruunua.

Yhteisöjen ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen oikeuskäytännöstä seuraa, että tarkastellessaan valtiontukea koskevassa menettelyssä saamiaan arvioita julkisten viranomaisten tekemistä maa-alueita ja rakennuksia koskevista kaupoista valvontaviranomaisen on "määritettävä, eroaako [myyntihinta] niistä *niin paljon*, että sen on todettava sisältäneen etua" ⁽⁴⁷⁾ (kursivointi tässä). Nyt tarkasteltava kiinteistökauppa koskee lisäksi rakentamatonta maata, johon ei sovelleta kaavoitussuunnitelmaa ja jonka arvoa ei OPAKin mukaan voida määrittää tarkasti. Näin ollen kiinteistön tosiasiallinen markkina-arvo voi sijoittua myös OPAKin määrittämän hintahaarukan halvempaan päähän, mikä vastaisi Bryne Industriparkin tosiasiallisesti maksamaa hintaa. Tämän perusteella valvontaviranomainen toteaa, ettei Bryne Industriparkin voida katsoa saaneen kiinteistökaupassa valtiontukisäännöissä tarkoitettua etua.

Edellä esitetyn perusteella Bryne Industriparkille ei ole myönnetty kiinteistökaupassa ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

4. KIINTEISTÖJEN N:o 2/70 JA 2/32 (BRYNEN STADIONIN) MYYNTI BRYNE FK:LLÄ

Muodollisen tutkintamenettelyn avaamisesta tehdyssä päätöksessä valvontaviranomainen epäili, tapahtuiko kiinteistökauppa, josta Bryne FK maksoi 0 Norjan kruunua, markkinaehtojen mukaisesti. Valvontaviranomainen katsoi lisäksi tuolloin käytettävissään olleiden tietojen perusteella, että Bryne FK täytti

todennäköisesti valtiontukisäännöissä tarkoitetun yrityksen määritelmän, koska se harjoitti taloudellista toimintaa, joka voi vaikuttaa ETA-alueen sisäiseen kauppaan. Tämän perusteella valvontaviranomainen katsoi alustavasti, että kiinteistökauppaan saattoi sisältyä valtion varoja ja että se saattoi tuoda etua yritykselle ja vaikuttaa ETA-alueen sisäiseen kauppaan.

Muodollisessa tutkintamenettelyssä valvontaviranomaisen saataville on tullut uusia tietoja.

Muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehtyä päätöstä koskevissa huomautuksissa ja vastatessaan valvontaviranomaisen antamaan tietojen toimittamista koskevaan määräykseen Norjan viranomaiset ovat toimittaneet ensinnäkin arvion siirretyistä kiinteistöistä ja toiseksi lisätietoja jalkapalloseuran organisaatorakenteesta kiinteistökaupan tekohetkellä. Norjan viranomaiset totesivat organisaatorakenteesta, että seura koostui kahdesta yksiköstä, Bryne ASA:sta ja Bryne FK:sta.

4.1 VALTION VARAT

ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa määrätään, että tukitoimenpiteen on oltava valtion myöntämä tai valtion varoista myönnetty, jotta se voidaan katsoa valtiontueksi.

Valvontaviranomainen muistuttaa, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan tuen käsite on yleisluonteisempi kuin avustuksen käsite sen vuoksi, että tuella ei tarkoiteta ainoastaan konkreettisia suorituksia, kuten avustuksia, vaan myös valtion toimenpiteitä, jotka eivät ole avustuksia sanan suppeassa merkityksessä mutta jotka eri tavoin alentavat yritysten vastattavaksi tavallisesti kuuluvia kustannuksia ja ovat siten sekä luonteeltaan että vaikutuksiltaan avustusten kaltaisia ⁽⁴⁸⁾. Myös valtion tulojen menetys markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla toteutuneessa kaupassa kuuluu valtion varojen käsitteeseen.

Näin ollen kiinteistöjen markkina-arvo on määritettävä, ennen kuin voidaan todeta, sisältyikö kiinteistöjen N:o 2/70 ja 2/32 myyntiin Bryne FK:lle valtion varoja. Jos kunta myi ne markkina-arvoa alhaisemmalla hinnalla, kaupassa on käytetty valtion varoja tulonmenetysten muodossa.

Norjan viranomaiset ovat toimittaneet OPAKin arvion maa-alueesta, jolle stadion on rakennettu. Kuten edellä on todettu, arviota on tarkasteltava valvontaviranomaisen suuntaviivojen yhteydessä.

⁽⁴⁶⁾ Katso alaviite 42.

⁽⁴⁷⁾ Edellä mainittu asia T-274/01 Valmont, tuomion 45 kohta, ja yhdistetyt asiat T-127/99, T-129/99 ja T-148/99, Diputación Foral de Alava, Kok. 2002, s. II-1275, 85 kohta.

⁽⁴⁸⁾ Ks. erityisesti asia C-143/99, Adria-Wien Pipeline ja Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke, Kok. 2001, s. I-8365, 38 kohta; asia C-501/00, Espanja v. komissio, Kok. 2004, s. I-6717, 90 kohta, ja asia C-66/02, Italia v. komissio, Kok. 2005, s. I-0000, 77 kohta.

Riippumaton hyvämaineinen arvioija

Valvontaviranomainen toteaa lausuntoa koskevassa arvioinnissaan, että kyseisen arvion on tehnyt sama arvioija eli OPAK / Jacob Aarsheim. Valvontaviranomainen on jo todennut, että OPAK ja Jacob Aarsheim täyttävät suuntaviivoissa asetetun vaatimuksen, jonka mukaan arvioijan on oltava hyvämaineinen. Valvontaviranomaisen mukaan ei ole myöskään mitään perusteita katsoa, ettei Jacob Aarsheim ollut riippumaton arviota tehdessään.

Markkina-arvon arviointi yleisesti hyväksytyjen tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti

Kyseessä olevan kiinteistön erityisluonteen vuoksi sovellettua menetelmää on tarkasteltava yksityiskohtaisemmin, jotta voidaan todeta, onko arvio tehty yleisesti hyväksytyjen tunnuslukujen ja arviointinormien mukaisesti.

Arviossa selvitetään ensinnäkin kyseisen maa-alueen nykyistä käyttöä, eli todetaan, että alueella on jalkapallokenttä, juoksutrata, harjoittelukenttiä, katsomo ja harjoitteluhalleja. Alue on kaavoitettu urheilutarkoituksiin 28 päivänä lokakuuta 1997 päivättyssä kaavoitussuunnitelmassa. OPAK toteaa, että maa-alueen arvo on lähtökohtaisesti määritettävä maa-alueen sallitun käytön perusteella. OPAKin mukaan kyseisessä tapauksessa on kuitenkin sovellettava eri menetelmää, koska maa-alueelle on jo rakennettu urheilupaikkoja eikä sallittua käyttöä näin ollen ole. Koska stadionille on myönnetty rahapeleistä saatuja varoja ⁽⁴⁹⁾, OPAK viittaa tällaisiin varoihin sovellettaviin ehtoihin, joiden mukaan paikat on pidettävä avoimina ja käytössä 40 vuoden ajan, tai muuten varat on maksettava takaisin. Se toteaa lisäksi, että jotta voidaan arvioida maa-alueen arvo vaihtoehtoisessa kaavoitussuunnitelmassa, tällaisen suunnitelman ehtojen on oltava tiedossa. Edellä esitetyn perusteella OPAK toteaa, että stadion voidaan arvioida ainoastaan urheilupaikkojen rakentamiseen tarkoitettuna kiinteistönä. Arvio tehdään näin ollen vertaamalla maa-aluetta alueella aiemmin myytyyn teollisuusmaahan, ja päätelmä tehdään sen perustella, ettei voimassa olevassa kaavoitussuunnitelmassa ole voittoa tuottavia kaupallisia alueita. OPAK määrittää markkinahinnaksi 2 385 000–2 915 000 Norjan kruunua ja arvioi myyntiarvoksi 2 650 000 Norjan kruunua.

Valvontaviranomainen toteaa aluksi, ettei arvio perustu mihinkään Norjan arvioijajyhdistyksen suositamaan menetelmään. Se ei perustu myöskään suoraan vertailuun vastaavien kiinteistöjen kanssa.

Valvontaviranomainen kuitenkin myöntää, että jalkapallostadion on erityislaatuinen kiinteistö, minkä vuoksi sitä on vaikea verrata suoraan muuntotyypisiin kiinteistöihin. Valvontaviranomainen katsoo lisäksi, että vaihtoehtoisen kaavoitussuunnitelman

puuttuessa ja uudelleenkaavoituksen tapauksessa lankeavan takaisinmaksuvelvoitteen aiheuttaman taloudellisen haitan vuoksi tosiasiallisesti siirretyn maa-alueen arvo voidaan luultavasti määrittää parhaiten voimassa olevan kaavoitussuunnitelman perusteella. Valvontaviranomainen myöntää lisäksi, että on vaikeaa arvioida urheilutarkoituksiin kaavoitettuja kiinteistöjä, joita ei voimassa olevien kaavoitussääntöjen mukaan voida käyttää voittoa tuottavana kaupallisena alueena. Näissä olosuhteissa valvontaviranomainen pitää OPAKin / Jacob Aarsheimin soveltamaa menetelmää hyväksyttävänä markkinahintaa arvioitaessa, vaikka tällaiset hinnat ovat aina väistämättä epävarmoja. Valvontaviranomainen katsoo esimerkiksi, että markkina-arvoa voi alentaa myös se, että seuralla oli jo maan vuokrausta koskeva sopimus, joka näin ollen muodostaa kiinteistölle rasisitten kaikkien muiden ostajien kannalta. Nämä varaukset huomioon ottaen valvontaviranomainen pitää lausuntoa tarpeeksi yksityiskohtaisena ja perusteltuna, jotta siitä ilmenee riittävän varmasti kiinteistöjen todennäköinen arvo.

Koska Timen kunta siirsi kiinteistöt Bryne FK:lle 0 Norjan kruunun hintaan, vaikka niiden arvoksi oli määritetty noin 2 650 000 Norjan kruunua, valvontaviranomainen katsoo, että kyseiseen kiinteistökauppaan sisältyi valtion varoja.

4.2 YRITYKSEN SAAMA TALOUDELLINEN ETU

a) Taloudellisen edun olemassaolo

Koska kiinteistöt siirrettiin Bryne FK:lle 0 Norjan kruunun hintaan, maksettu hinta poikkeaa selkeästi kiinteistöjen todennäköisestä markkina-arvosta. Valvontaviranomainen katsoo näin ollen, että Bryne FK saa kiinteistökaupassa taloudellista etua, koska seuran ei tarvinnut maksaa maa-alueesta sen markkina-arvoa vastaavaa hintaa.

b) Bryne FK valtiontukisäännöissä tarkoitettuna yrityksenä

Seuraavaksi on arvioitava, onko Bryne FK katsottava valtiontukisäännöissä tarkoitetuksi yritykseksi. Tässä yhteydessä on muistutettava, että käsitteellä 'yritys' tarkoitetaan jokaista yksikköä, joka harjoittaa taloudellista toimintaa, riippumatta kyseisen yksikön oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta ja että taloudellista toimintaa on kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan tietyillä markkinoilla ⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK:lla on ammattilais- tai puoliammattilaisjoukkue, joka pelaa nykyään valioliigaa alemmassa sarjassa ja joka pelasi kiinteistökaupan tekohetkellä valioliigassa. Menettelyn aloittamisesta tehdyssä päätöksessä valvontaviranomainen luokitteli Bryne FK:n alustavasti yritykseksi sen perusteella, että joitakin sen toimintoja, erityisesti ammattilaispelaajien myyntiä ja ostoja, ajantavien tarjoamista jalkapallo-ottelujen muodossa sekä mainostilan tarjoamista, tarjottiin markkinoilla, minkä vuoksi ne olivat

⁽⁴⁹⁾ Rahapeleistä saadut varat ovat valtion omistaman Norsk Tipping-rahapeliyhtiön saamia tuloja. Kulttuuri- ja kirkkoministeriön laatimien sääntöjen mukaan tällaiset paikat on pidettävä avoimina 40 vuoden ajan niiden valmistumisesta. Ks. esite "Om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2008", luku 4.9, http://www.regjeringen.no/upload/KKD/Idrett/V-0732B_web.pdf.

⁽⁵⁰⁾ Ks. EFTAn tuomioistuimen päätös asiassa E-5/07, *Private Barnehaegers Landsforbund v. EFTAn valvontaviranomainen*, 78 kohta, ja asia C-218/00 *Cisal*, Kok. 2002, s. I-691, 23 kohta.

luonteeltaan taloudellista toimintaa. Valvontaviranomaisen mielestä muodollisen tutkintamenettelyn aikana ei ole esitetty uusia väitteitä tai perusteluita, jotka voisivat muuttaa sen päätelmää. Bryne FK:ta on näin ollen edellä mainittujen toimintojen osalta pidettävä valtioneuvoston päätöksessä tarkoitettuna yrityksenä.

Valvontaviranomainen toteaa kuitenkin, että toimintatuntien määrän perusteella 89 prosenttia Bryne FK:n kokonaistoiminnasta liittyy muuhun kuin ammattilaisjalkapalloiluun, erityisesti jalkapallotoiminnan järjestämiseen lapsille ja nuorille⁽⁵¹⁾.

Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan urheilutoiminta kuuluu ETA:n oikeuden soveltamisalaan, jos se on ETA-sopimuksessa tarkoitettua taloudellista toimintaa. Tämä koskee ammattilais- ja puoliammattilaisjalkapalloilijoiden toimintaa, jota tarjotaan markkinoilla⁽⁵²⁾. Kuten edellä todettiin, tällainen toiminta keskitettiin Bryne ASA -yhtiöön. Toisaalta toiminta, jota Bryne FK tarjoaa seuran 600 juniorijalkapalloilijalle, on pääasiassa muuta kuin ammattilais-toimintaa ja perustuu pitkälti vanhempien ja muiden vapaaehtoistyöhön⁽⁵³⁾.

Seuraavaksi on todettava, että Euroopan komission käytännön mukaan tällainen lapsille ja nuorille tarjottava urheilutoiminta ei ole valtioneuvoston päätöksessä tarkoitettua taloudellista toimintaa. Tapauksessa, joka koski ammattilaisurheiluseurojen Ranskassa järjestämälle nuorten urheilutoiminnalle myönnettävää julkista tukea, komissio katsoi, että nuorten kansalaiskasvatukseen, akatemiseen koulutukseen ja urheiluun liittyvään koulutukseen myönnettävää tukea voidaan pitää valtion yleisenä tehtävänä koulutuksen alalla. Siltä osin kuin tämä koulutus korvasi aikaisemmat niin kutsutut urheiluopinnot säilyttäen niiden yleiset ominaispiirteet ja yleisen organisoinnin kyseinen tuki menee koulutustoimintaan eli kilpailun ulkopuolelle kuuluvaan toimintaan. Lisäksi joillakin tuetuilla toiminnoilla pyrittiin vähentämään väkivaltaa kannattajien keskuudessa ja edistämään aluetason toimintaa. Komission mukaan tällaisen toiminnan voidaan katsoa edistävän kansalaiskasvatusta sen laajassa merkityksessä. Se toteaa näin ollen, että kyseisiä toimenpiteitä voidaan verrata koulutustoimiin, jotka sisältyvät valtion yleisiin tehtäviin kuuluvaan kansalliseen koulujärjestelmään⁽⁵⁴⁾.

Tässä yhteydessä on otettava huomioon Norjan jalkapalloliiton (NFF) toteamus siitä, että urheilutoimintojen tarjoaminen ja

järjestäminen lapsille ja nuorille heidän lähiympäristössään on lähtökohtaisesti julkisen sektorin tehtävä. Seurat ottavat yhdessä paikallisviranomaisten ja jalkapalloliiton kanssa huomattavan vastuun urheilupaikkojen rakentamisesta ja kehittämisestä sekä toiminnan järjestämisestä kaikilla tasoilla. NFF on lisäksi todennut, että Norjan viranomaiset ovat useaan otteeseen korostaneet jalkapalloilun myönteistä vaikutusta sosiaalista osallisuutta edistävänä tekijänä⁽⁵⁵⁾.

Koska seurat – kuten NFF toteaa – järjestävät jalkapallotoimintaa lapsille ja nuorille sekä täydentävät näin ollen urheilualan koulutusta ja mahdollistavat sosiaalisen osallisuuden ja liikkuvuuden, valvontaviranomainen katsoo, että Bryne FK:n järjestämää harrastusjalkapallotoimintaa voidaan pitää koulutustoiminnan kaltaisena yleishyödyllisenä tehtävänä. Tällainen toiminta ei näin ollen ole ETA-sopimuksen valtioneuvoston päätöksessä tarkoitettua taloudellista toimintaa.

Valvontaviranomainen toteaa edellä esitetyn perusteella, ettei Bryne FK:ta voida sen muun kuin ammattilais-toiminnan osalta pitää valtioneuvoston päätöksessä tarkoitettuna yrityksenä.

c) Ei etua seuran taloudelliselle toiminnalle

Euroopan komissio on todennut, että kun urheiluseura harjoittaa sekä taloudellista että muuta kuin taloudellista toimintaa, sen ei katsota saavan valtiontukea, jos seura erillisten kirjanpitojen avulla varmistaa, ettei taloudellinen toiminta saa etua⁽⁵⁶⁾. Seuraavaksi on näin ollen arvioitava, hyötyikö seuran taloudellinen toiminta tosiasiallisesti siitä, että kiinteistöt siirrettiin sille arvioitua markkinahintaa halvemmalla.

Aluksi on todettava, että seurassa oli kaupan tekohetkellä kaksi oikeudellista yksikköä, Bryne FK ja Bryne Fotball ASA. Niiden välisestä tehtäväjaosta ja taloudellisista suhteista määrättiin yhteistyösopimuksessa, jonka seura ja yhtiö tekivät vuonna 2000.

Näiden kahden yksikön välisen yhteistyösopimuksen nojalla Bryne Fotball ASA vastasi taloudellisesta toiminnasta, kuten sponsorisopimuksista, televisio- ja mediaoikeuksien myynnistä, mainostilan tarjoamisesta stadionilla, fanituotteiden myynnistä ja lisensoinnista, pelaajien ja seuran nimen ja logon kaupallisesta hyödyntämisestä, lippujen myynnistä seuran kotitotteluihin sekä bingo-toimintaa koskevista sopimuksista (2.1 kohta).

⁽⁵¹⁾ Tapahtuma nro 485026 (Bryne FK:n esittämät kolmannen osapuolen huomautukset).

⁽⁵²⁾ Asia 13/76, Donà v. Mantero, Kok. 1976, s. 1333, Kok. Ep. III, s. 177, 12 kohta.

⁽⁵³⁾ Tapahtuma nro 485026 (Bryne fotbollklubbin esittämät kolmannen osapuolen huomautukset).

⁽⁵⁴⁾ Asia N 118/00 – Ammattilaisurheiluseuroille myönnettävät julkiset tuet (Ranska).

⁽⁵⁵⁾ Tapahtuma nro 484855, 3 päivänä heinäkuuta 2008 päivätty Norjan jalkapalloliiton esittämät kolmannen osapuolen huomautukset.

⁽⁵⁶⁾ Ks. edellä mainittu komission päätös asiassa N 118/00.

Bryne FK oli toisaalta vastuussa kaikesta urheilutoiminnasta, myös valmennuksesta ja otteluista, kaikista virallisista tehtävistä, joihin sovelletaan urheilua koskevia NFF:n sääntöjä, erilaisista toiminnoista, jotka liittyvät varojen keräämiseen seuran muuhun kuin ammattilais toimintaan, sekä stadionin ylläpidosta mainontaa lukuun ottamatta.

Bryne FK oli virallisesti ammattilaispelaajien ja tukihenkilöstön työnantaja sekä virallinen sopimuspuoli pelaajien myyntiä, ostoa ja vuokrausta koskevissa sopimuksissa, mutta Bryne Football ASA vastasi kaikista näihin toimintoihin liittyvistä taloudellisista velvoitteista⁽⁵⁷⁾. Sopimuksen mukaan Bryne Football ASA piti itsellään myös nettovoitot, jotka jäivät jäljelle kulujen maksamisen jälkeen (4.2 kohta). Se vuokrasi myös hallintohenkilöstön ja maksoi sen palkat (5.1 kohta).

Bryne FK oli sopimuksen mukaan vastuussa stadionista. Bryne Football ASA:n oli maksettava Bryne FK:lle vuosittain 150 000 Norjan kruunua yleisesti stadionin käytöstä ja 10 000 Norjan kruunua kutakin virallista ottelua kohden (4.2 kohta). Bryne Football ASA:n oli maksettava Bryne FK:lle myös vuotuinen maksu seuran nimen ja logon käyttöoikeudesta sekä pelaajien kaupallisesta hyödyntämisestä (4.3 kohta). Seuralle oli maksettava korvaus myös silloin, kun ammattilaisjoukkue käytti Bryne FK:n omaisuutta, kuten stadionia tai seuran nimeä ja logoa. Bryne FK väittää valvontaviranomaiselle esittämissään huomautuksissa, että kyseinen korvaus oli markkinapohjainen palkkio, mutta se ei ole toimittanut mitään palkkion laskentaan liittyviä asiakirjoja.

Bryne FK:n voidaan todeta harjoittaneen yhteistyösopimuksen nojalla myös muuta varainkeruutoimintaa; se erityisesti vuokrasi stadionia sekä nimeään ja logoaan Bryne Football ASA:lle. Tämä toiminta on luonteeltaan sellaista, että se voi lähtökohtaisesti tapahtua markkinoilla kilpailutilanteessa muiden toimijoiden kanssa ja täyttää näin ollen taloudellisen toiminnan määritelmän. Nyt esillä olevassa tapauksessa korvauksella, jonka osakeyhtiö maksoi stadionin sekä seuran nimen ja logon käytöstä, kuitenkin tosiasiasa varmistettiin, ettei harrastusjalkapallotoiminnalle tarkoitettuja varoja päädy ammattilaisjalkapalloiluun. Näin ollen vaikuttaa siltä, että Bryne FK:n tästä järjestelystä saamat tulot on ohjattu takaisin Bryne FK:n muuhun kuin ammattilaisjalkapallotoimintaan.

Kuten edellä esitettiin, Bryne Football ASA maksoi kaikki ammattilaisjoukkueeseen liittyvät kustannukset, ja seuralle maksettiin korvaus, kun ammattilaisjoukkue käytti Bryne FK:n omaisuutta.

⁽⁵⁷⁾ Nämä velvoitteet koskevat erityisesti pelaajien, valmentajien ja tukihenkilöiden ostohintojen, palkkojen ja muiden palkkaetujen maksamista. Yhtiön oli maksettava myös työntekijöiden sosiaaliturvamaksut sekä välineiden osto- ja huoltokulut, harjoitteluviikonloput, vierasotteluista ja valmennuksesta aiheutuneet matkakulut sekä kenttien ja paikkojen vuokrat.

Lisäksi on otettava huomioon, että kaikki ammattilaisjalkapalloiluun liittyvä kaupallinen toiminta (esimerkiksi mainonta) tapahtui Bryne Football ASA:ssa⁽⁵⁸⁾. Kuten edellä todettiin, Timen kunnan kanssa tehdyn sopimuksen mukaan maa-alue, jolla stadion sijaitsee, siirrettiin Bryne FK:lle eikä Bryne Football ASA:lle. Näiden seikkojen perusteella valvontaviranomainen katsoo, että yhteistyösopimuksella varmistettiin, ettei ammattilaisjalkapallotoiminta tai siihen liittyvä kaupallinen toiminta hyödy Bryne FK:lle myönnetystä tuesta, koska näiden toimintojen kirjanpito pidettiin erillään Bryne FK:n toiminnan kirjanpidosta.

Valvontaviranomainen toteaa lisäksi Bryne FK:n huomauttaneen, että kaikki sen oma toiminta, josta 89 prosenttia on muuta kuin ammattilais toimintaa, tapahtuu kiinteistöllä, jolla stadion sijaitsee. Bryne FK:n mukaan tämä tarkoittaa, että kiinteistöä käytetään ensisijaisesti seuran omaan ydintoimintaan eli pääasiassa lapsille ja nuorille tarkoitettun harrastusjalkapallotoiminnan tarjoamiseen paikallisyhteisössä.

Valvontaviranomainen katsoo edellä esitettyjen seikkojen perusteella, että Bryne FK:n voittoa tuottava toiminta on luonteeltaan selvästi seuran päätavoitteeseen liittyvää ja sitä edistävää toimintaa⁽⁵⁹⁾.

Erityisesti jalkapallostadionin vuokraamisesta valvontaviranomainen toteaa, että kyseisellä stadionilla on vähän istumapaikkoja eikä se sijaitse merkittävässä kaupunkikeskuksessa. Tästä voidaan päätellä, ettei stadionin käytöllä ole suurta merkitystä muille kuin Bryne Football ASA:lle, että siitä saadaan vähän tuloja ja ettei se näin ollen juurikaan kiinnosta voittoa tavoittelevia yksityisiä sijoittajia. Merkityksellistä on, ettei stadionin yhteydessä ole kaupallisia alueita ja ettei stadionin alue kilpaile alueen ostoskeskusten tai toimistorakennusten kanssa, kuten OPAKin lausunnossa nimenomaisesti todetaan.

Keväällä 2004 eli noin puolen vuoden kuluttua kiinteistökaupasta Bryne Football ASA lopetti toimintansa, ja ammattilais toiminta siirrettiin Bryne FK:lle. Bryne FK on lisäksi vahvistanut, ettei seura pidä erillisiä kirjanpitoja erityyppisistä toiminnoistaan.

⁽⁵⁸⁾ Tuolloin sovelletusta yhteistyösopimuksesta ilmeni, että Bryne Football ASA vastasi Bryne FK:n sijasta sponsorisopimuksista, televisio- ja mediaoikeuksien myynnistä, mainostilan tarjoamisesta stadionilla, fanituotteiden myynnistä ja lisensoinnista sekä pelaajien ja seuran nimen ja logon kaupallisesta hyödyntämisestä. Bryne Football ASA vastasi lisäksi lippujen myynnistä seuran kotiotteluihin. Vaikka ammattilaispelaajien myynti ja osto mainittiin sopimuksen 2.5 kohdassa luetelluissa Bryne FK:n tehtävissä ja vastuualueissa, Bryne Football ASA maksoi pelaajien ostohinnat ja palkat. Näin ollen vaikuttaa siltä, että toiminnot, jotka valvontaviranomainen luokitteli taloudelliseksi toiminnaksi, joka voi vaikuttaa kauppaan ja kilpailuun ETA-alueella, tapahtuivat kaupan tehotetulla Bryne Football ASA:ssa.

⁽⁵⁹⁾ Komission asia N 558/05 – Ammattitoimintaa harjoittaville laitoksille myönnettävä tuki (Puola). Ks. myös asia N 234/07 – Tutkimuksen, kehityksen ja innovoinnin edistäminen (Espanja), 38 kohta, jossa todetaan, että tutkimuslaitokset, jotka eivät pääasiallisesti harjoita taloudellista toimintaa, voivat kuitenkin tehdä tutkimusta yritysten puolesta korvausta vastaan ilman, että niitä luokitellaan valtiontukisäännöissä tarkoitetuiksi yrityksiä.

Koska kiinteistöjen siirtäminen on kertaluonteinen liiketoimi, edellä esitetty arviointi perustuu seuran rakenteeseen kaupan tekohetkellä. Voi olla tarpeen arvioida mahdollista seuran taloudelliselle toiminnalle sulautuman vuoksi koitunutta etua, jos on viitteitä siitä, että tapahtumien kululla pyrittiin tosiasiaassa kiertämään valtiontukisääntöjä siirtämällä taloudellinen etu muun kuin taloudellisen yksikön kautta. Nyt tarkasteltavassa tapauksessa valvontaviranomaisella ei ole perusteita katsoa, että Bryne FK:n ja Bryne Fotball ASA:n myöhempi sulautuminen oli suunnitella kaupan tekohetkellä, että se liittyi jollain tapaa seuran toteuttamaan maa-alueen hankintaan tai että sen avulla oli muuten tarkoitus kiertää ETA:n valtiontukisääntöjä.

Valvontaviranomainen toteaa näin ollen, ettei seuran taloudellinen toiminta hyötynyt tuesta, jonka Bryne FK sai stadionin maa-alueen siirrossa.

4.3 PÄÄTELMÄ KIINTEISTÖJEN N:o 2/70 JA 2/32 SIIRROSTA BRYNE FK:LLE

Valvontaviranomainen toteaa edellä esitetyn perusteella, ettei kiinteistöjen siirtoon Bryne FK:lle sisältynyt ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

5. PÄÄTELMÄ

Valvontaviranomainen katsoo edellä esitetyn arvioinnin perusteella, ettei mihinkään tämän päätöksen kohteena oleviin kolmeen kiinteistökauppaan voida osoittaa sisältyneen ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

EFTAn valvontaviranomainen katsoo, etteivät Timen kunnan tekemät (Grunnsteinenille myytyjä) kiinteistöjä N:o 1/151, 1/301 ja 1/630, (Bryne Industripark AS:lle myytyä) kiinteistöä N:o 4/165 ja (Bryne FK:lle myytyjä) kiinteistöjä N:o 2/72 ja 2/32 koskevat kaupat olleet ETA-sopimuksen 61 artiklassa tarkoitettua valtiontukea.

2 artikla

Tämä päätös on osoitettu Norjan kuningaskunnalle.

3 artikla

Tämä päätös on todistusvoimainen ainoastaan englannin kielellä.

Tehty Brysselissä 23 päivänä heinäkuuta 2009.

EFTAn valvontaviranomaisen puolesta

Per SANDERUD
Puheenjohtaja

Kristján A. STEFÁNSSON
Kollegion jäsen