

## IV

(EÜ asutamislepingu, ELi lepingu ja Euratomi asutamislepingu kohaselt enne 1. detsembrist 2009 vastu võetud õigusaktid)

## EFTA JÄRELEVALVEAMETI OTSUS

nr 167/09/COL,

27. märts 2009,

## Lista lennubaasi väljarentimise ja müügi kohta (Norra)

EFTA JÄRELEVALVEAMET<sup>(1)</sup>,

## I. ASJAOLUD

## 1. MENETLUS

VÖTTES ARVESSE Euroopa Majanduspiirkonna lepingut,<sup>(2)</sup> eriti selle artikleid 61–63 ja protokoll nr 26,

Ametliku uurimismenetluse algatamise otsus nr 183/07/COL avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ja selle EMP kaasandes. Järelevalveamet kutsus huvitatud isikuid üles esitama oma märkused. Lista Lufthavn AS esitas järelevalveametile oma märkused. 4. detsembril 2007. aasta kirjaga (toiming nr 455712) edastas järelevalveamet need Norra ametiasutustele, kellele anti võimalus vastata. 12. detsembril 2007. aasta kirjaga (toiming nr 457245) esitasid oma märkused Norra ametiasutused.

VÖTTES ARVESSE EFTA riikide vahelist lepingut, millega asutatakse EFTA järelevalveamet ja kohus,<sup>(3)</sup> eriti selle artiklit 24,

Järelevalveamet määras Lista lennubaasi kohta sõltumatut eksperthinnangut tegema ekspert Geir Saastadi. Ekspert määrati 14. aprillil 2008. Eksperti ülesanne oli määrata kindlaks i) baasi turuväärtus ja ii) väärtus, mis tuleks omistada maa ja hoonetega seotud kohustustele.

VÖTTES ARVESSE järelevalve- ja kohtulepingu protokoll nr 3 I osa artikli 1 lõiget 3 ja II osa artikli 4 lõiget 2<sup>(4)</sup>,

Sõltumatu eksperdi lõpparuanne esitati järelevalveametile 2008. aasta mais.

VÖTTES ARVESSE järelevalveameti suuniseid EMP lepingu artiklite 61 ja 62 kohaldamiseks ja tõlgendamiseks,<sup>(5)</sup> eriti selle V osa, milles käsitletakse ametiasutuste korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvaid riigiabi elemente,

18. juuli 2008. aasta kirjaga (toiming nr 486089) palus järelevalveamet Norra ametiasutustelt täiendavat teavet.

OLLES KUTSUNUD asjast huvitatud isikuid üles esitama märkusi vastavalt protokoll nr 3 II osa artikli 6 lõikele 1<sup>(6)</sup>,

Norra ametiasutused esitasid nõutud teabe 28. augusti 2008. aasta kirjaga (toiming nr 489312).

VÖTTES ARVESSE nende märkusi

## 2. UURITUD MEETMETE KIRJELDUS

ning arvestades järgmist:

Järelevalveamet uuris kahte eri meetet: Lista lennubaasi väljarentimist ja müüki.

<sup>(1)</sup> Edaspidi „järelevalveamet“.

<sup>(2)</sup> Edaspidi „EMP leping“.

<sup>(3)</sup> Edaspidi „järelevalve- ja kohtuleping“.

<sup>(4)</sup> Edaspidi „protokoll nr 3“.

<sup>(5)</sup> Suunised EMP lepingu artiklite 61 ja 62 ning järelevalve- ja kohtulepingu protokoll nr 3 artikli 1 kohaldamiseks ja tõlgendamiseks, vastu võtnud ja välja andnud järelevalveamet 19. jaanuaril 1994, avaldatud *Euroopa Liidu Teatajas* (edaspidi „EÜT“) nr L 231, 3.9.1994, lk 1 ja EMP kaasandes nr 32, 3.9.1994, lk 1. Suuniseid muudeti viimati 16. detsembril 2008. Edaspidi „riigiabisuunised“. Riigiabisuuniste ajakohastatud versioon on avaldatud järelevalveameti veebisaidil:

[http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state\\_aid\\_guidelines/](http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/)

<sup>(6)</sup> Avaldatud ELTs nr C 250, 25.10.2007, lk 28 ja EMP kaasandes nr 50, 25.10.2007, lk 13.

## 2.1. LISTA LENNUBAASI KIRJELDUS

Parlamendile esitatud ettepanek nr 50 (1994–1995)<sup>(7)</sup> tegi kaitseministeerium ettepaneku lennubaasi sulgemise kohta. Kaitseministeerium esitas niinimetatud arengualternatiivi. Selle kava järgi pidid Norra relvajõud hoonekogumit hindama, et otsustada, milliseid hooneid ei saa või ei tohi tööstus- või äriotstarbel kasutada. Äri-/tööstusotstarbeks kasutuskõlblikke hooneid tuli

<sup>(7)</sup> 12. juuni 1995. aasta St.prp nr 50 (1994–1995) oli järelevalveametile resolutsioonile, millega parlament otsustas Norra relvajõud ümber korraldada. Ümberkorralduste osana pidi Lista lennubaas alates 1. jaanuarist 1996 suletama.

säilitada kuni kümme aastat, et uurida nende ärilise arendamise võimalusi ja korraldada lennubaasi parim võimalik äriotstarbeline kasutamine.

Parlamendi resolutsiooni järelmeetmena koostati mitu aruannet, et saada Lista lennubaasi üldisest seisukorrast ülevaade (Norra ametiasutused on esitanud ainult 24. jaanuari 2002. aasta tuleohutusaruande, kus TekØk andis aru tolleaegsetest standarditest, soovitas uuendusi ja arvutas välja soovitatud tööde maksumuse).

Lista lennubaas katab 5 000 000 m<sup>2</sup> suuruse pindala. Hoonekogum koosneb laohoonetest, kasarmutest, sööklatest ja angaari-dest, kokku umbes 28 000 m<sup>2</sup>. Kinnisvara hõlmab ka lennuvälja ja märgala.

Vastavalt omavalitsuse sektorikavale Lista lennubaasi kohta, mille Farsundi volikogu heaks kiitis, võib seda kinnisvara kasutada äritegevuseks, sh lennuteenuste pakkumine, avalik-õiguslik arendus, käsitöö ja tööstus. Slevdalsvanneti ümber asuv ala, mis hõlmab märgala ja Norra relvajõudude laskemoonaladu, eraldati Norra relvajõududele kasutamiseks, lennujaamasteenuste pakku- miseks ja looduskaitsealaks. Umbes 1 900 000 m<sup>2</sup> võis võtta tööstuslikku kasutusse. Osa maad ja mõned hooned on Norra relvajõudude kaitseplaani kohaselt kaitse all, sealhulgas:

- kolm angaari ja õhukaitse simulaator;
- üks söökla ja
- osa maa-alast, sh lennurajad, ruleerimisteed ja osa teedevõr- gustikust.

## 2.2. LISTA LENNUBAASI VÄLJARENTIMINE

Norra relvajõudude kinnisvara ümberkorraldamise raames otsus- tati 1994.–1995. aastal, et Lista lennubaasis peaks sõjaväelenu- välja tegevus lõppema alates 1. juulist 1996.

27. juunil 1996 sõlmis Norra kaitseväge kinnisvaraagentuur (edaspidi „NKKA”) kümneaastase rendilepingu äriühinguga Lista Airport Development AS („LAD”), mis pidi jõustuma 1. juulil 1996 ja kehtima kuni 30. juunini 2006. Sealjuures pidi LADile jääma võimalus rentida lennubaasi ka järgneva kümneaastase perioodi jooksul. Äriühing kuulus Farsundi hal- dusüksusele (20 %) ja kohalikele investoritele (80 %). Leping hõlmas üheksat hoonet, kokku ligikaudu 12 500 m<sup>2</sup>, ja lennu- rada, mille suurus on 421 610 m<sup>2</sup>.

Lepingu peamine eesmärk oli arendada lennubaasis „arengual- ternatiivi” rakendamise raames kuni kümme aasta jooksul kommertslennuteenuseid.

1. juulil 1996 anti rendileping üle äriühingule Lista Lufthavn AS („LILAS”), mis oli omakorda asutatud 3. mail 1996.

Rendilepingus oli sätestatud, et LILAS rendib hoonete konkreetset osa ja lennuvälja, makstes selle eest aastas 10 000 Norra krooni; seda hinda pidi iga viie aasta tagant korrigeeri- tama. NKKA-l pidi olema ka õigus 15 protsendile tulust, mida LILAS saab hoonete edasirentimisest. 1. juulist 1996 kuni 2002. aasta septembrini sõlmis LILAS mitu allrendilepingut. NKKA-le makstud allrenditud oli 245 405 Norra krooni.

Rendilepingus oli sätestatud, et lennubaasi omanik vastutab hoonete välise korrashoiu ja lennuvälja korrashoiu eest. Selle vastutuse ülemmääraks oli seatud 1 500 000 Norra krooni aastas. Seda kohustust arvesse võttes jäeti omanikule õigus ühele osale kasumist. Rendilepingu artikkel 3 sätestas, et kui lennubaasi äriotstarbelisest kasutamisest saadud kasum ületab 4 500 000 Norra krooni, on lennubaasi omanikul õigus 20 protsendile summast, mille võrra kasum seda numbrit ületab.

Kommertsteenuseid osutati teatava aja vältel. Braathen Safe ja Air Stord osutasid kommertsteenuseid kuni 1. novembrini 1999. 2000. aastal jätkas LILAS liinilendude taastamise ja lennujaama kui Euroopale pakutavate rahvusvaheliste õhuväe- dega kaubaterminali arendamise võimaluse uurimist. LILASel õnnestus taastada Oslo ja Lista vaheline liinilend, mida kogu 2001. aasta jooksul teenindas Cost Air. 2002. aastal Lista lennu- jaamas liinilende ei toimunud. Kuna LILASel ei õnnestunud saavutada oma esialgset eesmärki; seada lennubaasis sisse kommertslennuteenused, ei ületanud 1996.–2002. aasta tulu kordagi 4 500 000 Norra krooni aastas.

Esialgse kümneaastase perioodi lõpus oli LILASel võimalus pikendada rendilepingut veel kümneks aastaks. Selle õiguse kasutamata jätmise korral võis LILAS osta konkreetse osa lennu- baasist 10 000 000 Norra krooni eest. Lisaks sätestas leping, et kui NKKA peaks otsustama müüa rendiperioodi jooksul LISTA lennubaasi tervikuna, võib LILAS osta kogu lennubaasi 25 000 000 Norra krooni eest. 13. detsembri 2002. aasta kirjaga loobus LILAS oma eesõigusest osta Lista lennubaas tervi- kuna ning lennubaas müüdi äriühingule Lista Flypark AS.

2006. aasta juunis kasutas LILAS vastavalt rendilepingu tingi- mustele oma eesõigust osta äriühingult Lista Flypark AS 10 000 000 Norra krooni eest Lista lennubaasi osi.

### 2.3. LISTA LENNUBAASI MÜÜK

12. septembril 2002 müüs NKKA Lista lennubaasi äriühingule Lista Flypark AS. Norra riik tegi äriühingule Lista Flypark AS pärast müüki netomakse summas 10 875 000 Norra krooni. Müügingimuste analüüsimiseks on vaja eristada kahte järjestikust meetet: esiteks kinnisvara turuväärtuse, siis maa ja hoone- tega seotud kohustuste hindamist.

#### 2.3.1. *Lennubaasile ostja leidmiseks võetud meetmed*

1997. aastal võttis LILAS NKKAg a ühendust, et pidada lennubaasi ostmise üle läbirääkimisi. 21. oktoobril 1998 leppisid Farsundi haldusüksus ja LILAS kokku selle kinnisvara ostmise strateegias. Kuid läbirääkimised NKKA, Farsundi haldusüksuse ja LILASE vahel katkesid 22. veebruaril 1999, kuna pooled ei suutnud hinnas kokkuleppele jõuda.

2000. aasta jooksul pani NKKA kohalikke ajalehte (Farsund Avis) ja piirkondlikesse ajalehtedesse (Fedrelandsvennen ja Stavanger Aftenblad) selle kinnisvara müügi kohta mitu kuulutust. Tollal plaanitav müük pidi hõlmama ainult selle kinnisvara **osasid**. Kuulutustega ei õnnestunud midagi müüa.

16. ja 17. augustil 2001 korraldas NKKA Lista konverentsi, kuhu kutsuti 7 000 – 8 000 potentsiaalset investorit. Konverentsi eesmärk oli tutvustada huvitatud isikutele Lista lennubaasi ja selle võimalikku muutmist sõjaotstarbelisest baasist äriotstarbeliseks tsiviilennubaasiks. Pärast konverentsi määrati müügi- protsessi assisteerima konsultant hr Hjort. Ta leidis kokkuvõttes, et „lennubaasi on raske kinnisvaraarendajatele müüa, kuna puuduvad majanduslikult elujõulised ostjad ning kinnisvara kasutuspotentsiaal on LILASE lepingu tõttu äärmiselt piiratud”.

2001. aasta augustis otsustas NKKA, et kinnisvara tuleks müüa **tervikuna**, et potentsiaalsed ostjad ei kaotaks teatavate lennubaasi alade vastu täielikult huvi.

2002. aasta algul kinnisvaraarendajatega Intervest Eiendom AS ja Interconsult Projektutvikling AS toimunud läbirääkimiste käigus tellis NKKA kaks väärtuse hindamist kinnisvarahindajatelt Verditakst ja OPAK. Need läbirääkimised kukkusid läbi, kuid 12. septembril 2002 saavutasid NKKA ja Lista Flypark AS müügikokkuleppe.

#### 2.3.2. *Ostuhind*

Ostuhind põhines kolmel teguril: i) kinnistu eest maksta tulev tegelik hind, ii) lisamakse, mis võrdub 50 % edasimüügi puhastulust, ja iii) 30 % rendilepingu puhastulust.

##### i) **Kinnistu hind**

OPAKi 29. mai 2002. aasta aruandes eristati kolme stsenaariumi: kinnistu müük uuele ostjale (32 000 000 Norra krooni),

kinnistu müük rentnikule tema eesõiguse alusel osta kümneaastase rendiperioodi lõppedes osa renditud hoonetest ja maast (34 000 000 Norra krooni) ja kinnistu müük rentnikule tema eesõiguse alusel osta rendilepingu kehtivuse ajal kinnistu tervikuna (25 000 000 Norra krooni).

Verditaksti 7. juuni 2002. aasta aruandes järeldati, et kinnistu turuväärtus on 11 000 000 Norra krooni.

Müügihind lepitigi tegelikult kokku Verditaksti hinnangu alusel, st 11 000 000 Norra krooni peale.

Eespool viidatud tuleohutusaruande põhjal arvati kinnistu väärtusest maha 7 500 000 Norra krooni suurune summa tööde arvelt, mida oli vaja teha, et täita kehtivaid tuleohutusstandardeid. Seega langes kinnistu müügihind 3 500 000 Norra krooni peale.

##### ii) **50 % suurune osa edasimüügi puhastulust**

Vastavalt müügilepingu artiklile 3 oli NKKA-l õigus 50 protsendile mis tahes tulust, mis saadakse kinnistul asuvate kruntide müümisest. Kahe krundi müümise tulemusel on NKKA-le üle kantud 795 263 Norra krooni. Lisaks on 5 000 000 Norra krooni tasumata lahkarvamuse tõttu, mis valitseb selle sätte tõlgendamises seoses maa-ala ostmisega LILASE poolt, milleks viimasel oli rendilepingu alusel eesõigus.

##### iii) **30 % rendilepingust saadavast puhastulust**

NKKA-l oli õigus ka 30 protsendile kogu rendilepingust saadavast kasumist pärast maksude tasumist. 2003.–2006. aastal ei saadud Lista Flypark ASilt aga mingit tulu.

#### 2.3.3. *Maa ja hoonetega seotud kohustustele omistatud väärtus*

Oli kokku lepitud, et ostjale hüvitatakse need kinnistuga seotud kohustused, mis jäid hindamisel arvesse võtmata. Hüvitamine hõlmas järgmist:

i) tehniliste seadeldistega (nagu näiteks elektriliinid) seotud hüvitis: 3 500 000 Norra krooni

NKKA võttis endale vastutuse lennubaasi muutmise eest sõjaväelennubaasist äriettevõtteks vastavalt parlamendi otsusele: „parlamendi resolutsiooni kohaselt on relvajõud kohustatud ala tsiviilotstarbeliseks kasutamiseks ette valmistama. See kohustus hõlmab eriti kõiki ümbruskonna maaomanike ees võetud kohustusi dreanaži alal ning uute infrastruktuuride rajamisele kaasaitamist seoses ala arendamisega.”

- ii) uue infrastruktuuri arendamisega seotud hüvitis: 5 500 000 Norra krooni

NKKA oli kohustatud kandma õhugaasi sõjastarbelisest tsiviilotstarbeliseks muutmise kulusid ka selles osas.

- iii) äriühinguga LILAS sõlmitud rendilepinguga seotud hüvitis: 5 375 000 Norra krooni

Rendileping sätestab, et lennubaasi omanik vastutab jooksvate kulude, hoonete välise korrashoiu ning lennuraja korrashoiu eest. Selle vastutuse ülemmääraks oli seatud 1 500 000 Norra krooni aastas. Kuna NKKA oli 2002. aastal toimunud müügi hetkel kohustatud maksma LILASEle veel umbes nelja aasta jooksul igal aastal 1 500 000 Norra krooni suuruse summa, kanti 5 375 000 Norra krooni Lista Flypark ASi arvele, et viimane saaks täita need kohustused LILASE ees.

Hüvitis üldsummas 14 375 000 Norra krooni tasaarvestati 3 500 000 Norra krooni suuruse ostuhinnaga. Norra ametiasutused maksid seega ostjale 10 875 000 Norra krooni.

### 3. NORRA AMETIASUTUSTE MÄRKUSED

#### 3.1. MÄRKUSED LILASE RENDILEPINGU KOHTA

##### 3.1.1. LILAS ei saanud rendilepinguga mingit abi ega soodustust

Norra ametiasutused märkisid, et kuigi rendilepingus kindlaks määratud rent oli tõepoolest 10 000 Norra krooni aastas, ei kajasta see väärtus adekvaatselt tegelikke NKKA-le makstud summasid. Tegelikult oli NKKA-l õigus ka 15 protsendile tulust, mida LILAS saab hoonete edasirentimisest. Lisaks pidi juhu, kui tasulisest lennutegevusest saadud brutotulu ületab 4 500 000 Norra krooni aastas, olema NKKA-l õigus 20 protsendile summast, mille võrra kasum seda numbrit ületab.

NKKA-le makstud allrenditulu oli 245 405 Norra krooni. Norra ametiasutuste väitel tuleb 245 405 Norra krooni suurune allrenditulu liita 10 000 Norra krooni suuruse aastarendiga. 2002. aastal toimunud müügini tasutud rendi kogusumma on 310 405 Norra krooni.

Samuti väidavad Norra ametiasutused, et LILAS pidi kinnistatult arendama, seal tegutsema ja seda korras hoidma lennubaasi kommertslennuteenuste pakkumise huvides, mis tähendab

avaliku teenindamise kohustust. Selles kontekstis tuleb makstud rendisummat käsitada rendilepingu hindamiseks suhteliselt ebaolulisena. Kui projekt oleks olnud edukas, oleks LILAS saanud rendilepingust märkimisväärset kasumit. Kui samas oleks täitunud tagasihoidlikumad prognoosid, siis ei oleks lennubaasi rentimine LILASEle kasumlik olnud, võttes arvesse rendilepingu finantsrisiki, mis tuleneb suurtest vältimatutest kuludest.

#### 3.1.2. Mõju EMP riikide vahelisele kaubandusele puudub

Norra ametiasutused on väitnud, et ei ole mingeid andmeid, mis näitaksid, et see abi oleks EMP-sisest kaubandust mõjutanud ja konkurentsi moonutanud. Nad viitasid riigiabisuunistele lennujaamade rahastamise ja piirkondlikest lennujaamadest opereerivate lennuettevõtjate stardiabi kohta, <sup>(8)</sup> mille järgi kvalifitseeruks Lista D-kategooria lennujaamaks, st tegemist on väikelennujaamaga, mille aastane reisijate arv on alla ühe miljoni. Lista lennujaama reisijabaas sisaldab kokku 32 000 inimest. Lennujaamasuunistes on sätestatud, et „väikeste piirkondlike lennujaamade (D-kategooria) rahastamine ei moonuta tõenäoliselt konkurentsi ega kahjusta kaubandust määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega” <sup>(9)</sup>.

#### 3.1.3. Ebaseaduslikku abi ei ole antud

Norra ametiasutused väidavad, et rendilepingu tingimusi uurides tuleks viidata uutele lennujaamasuunistele <sup>(10)</sup>. Kuigi neid suuniseid ei olnud rendilepingu sõlmimise ajal vastu võetud, väidavad Norra ametiasutused, et uued lennujaamasuunised „täiendavad eelmisi suuniseid, mitte ei asenda neid” ning seega tuleks neile viidata.

Norra ametiasutused väidavad, et LILASE seati avaliku teenindamise kohustus, mis seisnes „lennujaama infrastruktuuri hoolitsemiseks ja haldamiseks vajalike infrastruktuuride ülalpidamiseks”. Järgmiseks viitavad nad uutele lennujaamasuunistele, kus on sätestatud, et „see rahastamine ei ole riigiabi, kui see kujutab endast avaliku teenuse hüviti, mis antakse lennujaama käitamiseks, pidades kinni Altmarki kohtuasjas kehtestatud tingimustest. [...] sellist abi võib teatavatel tingimustel EMP lepinguga kokkusobivaks pidada ainult vastavalt artikli 61 lõike 3 punktile a või c ebasoodsamas olukorras olevates piirkondades või artikli 59 lõike 2 alusel, kui see abi vastab teatavatele tingimustele, mis tagavad, et see on vajalik üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamiseks ega kahjusta kaubandustingimusi määral, mis oleks vastuolus ühiste huvidega”.

Farsundi haldusüksus, kus lennubaas asub, võib piirkondlikku abi saada.

<sup>(8)</sup> Vt [http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state\\_aid\\_guidelines/](http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/state_aid_guidelines/)

<sup>(9)</sup> Vt lennujaamade rahastamise ja piirkondlikest lennujaamadest opereerivate lennuettevõtjate stardiabi käsitlevate riigiabisuuniste lõiget 29.

<sup>(10)</sup> „Uute lennujaamasuuniste” all mõeldakse suuniseid, mis võeti vastu 20. detsembril 2005, st pärast LILASE rendilepingu sõlmimist.

Seega järeldavad Norra ametiasutused, et igasugune LILASEle antud abi kujutab endast hüvitist, mis ei välju sellele äriühingule usaldatud avaliku teenuse kohustuse täitmisel kantavate kulude katmiseks vajaliku piirest.

### 3.2. MÄRKUSED MÜÜGILEPINGU KOHTA

#### 3.2.1. *Äriühingule Lista Flypark AS ei ole müügiga seoses antud mingit abi ega soodustust*

Norra ametiasutused väidavad, et kuigi ametivõimude korraldavas maa ja hoonete müügis sisalduvaid riigiabi elemente käsitlevate riigiabisuuniste punktis 2.2 sätestatud tingimused ei olnud täiesti täidetud, „oli enamikku potentsiaalsetest ostjatest piisavalt teavitatud NKKA pingutustest lennubaasi müüa”. Tõepoolest, nagu eespool, punktis 2.3.1 märgiti, tehti ostja leidmiseks erinevaid jõupingutusi.

Lisaks rõhutasid Norra ametiasutused, et müügihind kajastas kinnisvara väärtust ja sellega seotud juriidilisi kohustusi õigesti. Nad viitavad asjaolule, et tegelik ostuhind ei sisaldanud mitte ainult kinnistu hinda, vaid ka muid komponente, näiteks 50 % suurust osa edasimüügikasumist ja 30 % suurust osa võimalikust puhastulust Lista Flypark ASilt (vt eespool punkt 2.3.2).

#### 3.2.2. *Mõju EMP riikide vahelisele kaubandusele puudub*

Norra ametiasutused kordasid argumente, mis on toodud eespool punktis 3.1.2.

#### 3.2.3. *Ebaseaduslikku abi ei ole antud*

Norra ametiasutused viitasid oma selgitustele LILASEga sõlmitud rendilepingu kohta.

## 4. KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSED

15. novembri 2007. aasta kirjaga (toiming nr 452517) esitas äriühingut Lista Lufthavn AS esindav õigusbüroo oma märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus<sup>(1)</sup>.

Märkustes piirduti rendilepinguga ega käsitletud maa müümise küsimust.

### 4.1. LILAS EI SAANUD RENDILEPINGUGA MINGIT ABI EGA SOODUSTUST

Tegelik aastarent ei olnud 10 000 Norra krooni, kuna NKKA sai edasirentimise pealt 245 405 Norra krooni. Lisaks seati LILASE-

le rendilepinguga avaliku teenuse osutamise kohustus käituda ja juhtida Lista lennubaasi. See üldhuviteenuse osutamise kohustus tõi kaasa tõsiseid piiranguid LILASE võimalustele kasutada lennubaasi muul otstarbel. 2001. aastal oli selliste teenuste kogumaksumus 5 500 000 Norra krooni aastas. Märkimisväärseid kulusid arvestades lisati rendilepingusse 9. mail 2006. aasta 1 500 000 Norra krooni suurune ülempiir. LILAS ja tema aktsionärid kandsid rendilepingu tagajärjel märkimisväärset kahjumit<sup>(12)</sup>.

### 4.2. MÕJU EMP RIIKIDE VAHELISELE KAUBANDUSELE PUUDUB

LILASE leping on rangelt seotud Lista lennubaasi rentimisega avaliku teenuse osutamise kohustuse täitmiseks, mis seisneb lennubaasi enda juhtimises ja käitumises, mitte riigisiseste liinilendude ja rahvusvaheliste õhuvõrdude teenuse osutamises. Selles suhtes ei mõjuta mingi rendilepingu raames antud abi kaubandust EMP artikli 61 lõike 1 tähenduses.

### 4.3. IGASUGUNE LILASELE ANTAV ABI OLEKS SEADUSLIK ABI

Kui järelevalveamet peaks järeldama, et LILASEle on antud abi, oleks see igal juhul EMP lepinguga kooskõlas vastavalt riigiabisuunistele lennujaamade rahastamise ja piirkondlikest lennujaamadest opereerivate lennuettevõtjate stardiabi kohta.

### 4.4. TAGASINÕUDEOTSUSE TEGEMISEKS PUUDUB ALUS

Rendileping sõlmiti 27. juunil 1996. Ainus sellele kuupäevale järgnenud kümne aasta jooksul esitatud teabenõue käsitles potentsiaalset abiandmist müügi, kuid mitte rendilepingu kaudu. Seega ei võtnud järelevalveamet ühtegi meetet, mis oleks kümneaastase tähtaja katkestanud. Protokoll nr 3 artiklis 15 on sätestatud: „EFTA järelevalveametil on õigus abi tagasi nõuda kümne aasta jooksul.”

## II. HINDAMINE

### 1. LISTA LENNUBAASI OSA VÄLJARENTIMINE

Rendileping sõlmiti LADiga 27. juunil 1996 ning see jõustus 1. juulil 1996.

Protokoll nr 3 artiklis 15 on sätestatud:

„1. EFTA järelevalveametil on õigus abi tagasi nõuda kümne aasta jooksul.

<sup>(1)</sup> Otsus nr 183/07/COL, millele viidatakse eespool joonealuses märkuses 6.

<sup>(12)</sup> LILASE 1997.–2006. aasta raamatupidamisest ilmneb umbes 10 500 000 Norra krooni suurune akumuleerunud kahjum.



2. Tähtaja kulg algab päevast, mil abisaajale antakse ebaseaduslikku abi kas individuaalse abina või abikava raames. Tähtaja arvestamine katkeb, kui EFTA järelevalveamet või EFTA riik EFTA järelevalveameti nõudmisel võtab ebaseadusliku abiga seotud meetmeid. Tähtaja kulg peatub ajaks, mil EFTA järelevalveameti otsus on arutusel EFTA kohtus.

3. Abi, mille suhtes aegumistähtaeg on möödunud, loetakse olemasolevaks abiks.”

Esimene teabenõue, mis käsitles potentsiaalset abimeedet rendilepingu kujul, saadeti 28. märtsil 2007. Järelevalveamet leiab, et selleks kuupäevaks oli kümneaastane tähtaeg möödunud, kuna pooli siduv leping oli sõlmitud 27. juunil 1996. Seega ei ole tagasinõudmine võimalik. Lisaks oli ka rendileping ise selleks kuupäevaks lõppenud, kuna LILAS ei kasutanud õigust lepingut järgmiseks kümneks aastaks pikendada. Seega lakkas rendileping 30. juunil 2006 eksisteerimast ning sellel lepingul ei ole edasisi tagajärgi.

Neil asjaoludel ei oleks järelevalveameti otsusel kõnealuste meetmete riigiabi klassifitseerimise ja nende EMP lepinguga kokkusobivuse kohta praktilist mõju <sup>(13)</sup>.

## 2. LISTA LENNUBAASI MÜÜK

### 2.1. RIIGIABI OLEMASOLU

EMP lepingu artikli 61 lõikes 1 on sätestatud:

„Kui käesolevas lepingus ei ole sätestatud teisiti, on igasugune EÜ liikmesriikide või EFTA riikide poolt või riigi ressurssidest ükskõik missugusel kujul antav abi, mis kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, käesoleva lepinguga kokkusobimatu niivõrd, kuivõrd see mõjutab lepinguosaliste vahelist kaubandust.”

Riigiabisuunised ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta annavad täiendavat teavet selle kohta, kuidas järelevalveamet tõlgendab ja kohaldab EMP lepingu riigiabisätteid, kui tegemist on riigi maa ja hoonete müümise hindamisega. Punktis 2.1 on kirjeldatud müüki tingimusteta pakkumismenetluse kaudu ning punktis 2.2 on kirjeldatud müüki ilma tingimusteta pakkumismenetluseta (sõltumatu eksperthinnanguga). Need kaks menetlust võimaldavad EFTA riikidel korraldada maa ja hoonete müüki nii, et riigiabi andmine on välistatud.

<sup>(13)</sup> Vt analogia põhjal komisjoni 25. septembri 2007. aasta otsus seoses abimeetmetega, mida Hispaania on rakendanud ettevõtja IZAR suhtes, juhtum C-47/2003, seni avaldamata, ja komisjoni 9. novembri 2005. aasta otsus 2006/238/EÜ seoses meetmega, mida Prantsusmaa on rakendanud ettevõtte *Mines de potasse d'Alsace* suhtes (ELT L 86, 24.3.2006, lk 20).

### 2.2. RIIGI RESSURSSIDE OLEMASOLU

Meede peab olema antud riigi poolt või riigi ressurssidest. Kuna NKKA on riigiasutus, on tema ressursid riigi ressursid.

Riigi omanduses oleva maa ja hoonete müük alla turuväärtuse viitab sellele, et mängus on riigi ressursid. Riigiabisuunised ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta sätestavad siiski kaks juhtu, mil kehtivate tingimuste täitmise korral loetakse kinnisvara eest makstud hind õiglasele turuhinnale vastavaks, mis seega välistab riigi ressursside olemasolu.

Nagu eespool märgitud, tuleks eristada kahte olukorda: juhtusid, mil müük on toimunud tingimusteta pakkumismenetluse kaudu (vt allpool punkt i), ning juhtusid, mil müük toimub vastavalt sõltumatute ekspertide antud väärtuse hinnangule (vt allpool punkt ii).

#### i) müük tingimusteta pakkumismenetluse kaudu

Norra ametiasutused tunnistavad, et „protsess algas tingimusteta pakkumismenetlusena, mis käsitles lennubaasi osade müüki. Lennubaasi kasutusvõimalusi kirjeldavad kuulutused ilmusid 2000. aastal eri ajalehtedes, näiteks *Farsund avis*, *Fedrelandsvennen* ja *Stavanger Aftenblad*.”

Ei kuulutuste ega nn Lista konverentsi abil ei õnnestunud midagi müüa. Protsess ei hõlmanud lennubaasi müüki tervikuna. Seda kinnitab riigikontrolööri aruanne, kus järeldati, et enne Lista Flypark ASiga läbirääkimiste alustamist 2002. aasta märtsis ei toimunud ei kogu kinnistu hindamist ega kavatsetava müügi avalikku teadaannet. Seetõttu leiab järelevalveamet, et seoses lennubaasi tervikuna müügiga ei toimunud tingimusteta pakkumismenetlust ning järelikult on välistatud võimalus selle alusel ning ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvaid riigiabi elemente käsitlevate riigiabisuuniste punkti 2.1 kohaselt riigiabi olemasolu välistada.

#### ii) müük ilma tingimusteta pakkumismenetluseta (eksperthinnang)

Ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvaid riigiabi elemente käsitlevate riigiabisuuniste punktis 2.2, milles käsitletakse müüki ilma tingimusteta pakkumismenetluseta, on sätestatud, et „Kui ametivõimud ei kavatse kasutada punktis 2.1 kirjeldatud menetlust, peab üks või mitu sõltumatut varade hindajat andma **enne müügiläbirääkimisi** sõltumatu hinnangu,

et kehtestada turuväärtus üldtunnustatud turunäitajate ja hindamisstandardite alusel. Sel viisil kehtestatud turuhind on **minimaalne ostuhind, millega võib nõustuda ilma riigiabi andmata.** (Järelevalveameti allakriipsutus)

Norra ametiasutused on märkinud, et NKKA tellis kaks väärtuse hindamist kinnisvarahindamisfirmadelt OPAK ja Verditakst AS. Hindamised tehti vastavalt 2002. aasta mais ja juunis. Kuigi näib, et läbirääkimised algasid juba 2002. aasta märtsis, ei näita miski, et hinnas oleks kokku lepitud enne, kui mõlema aruande järeldused olid teada. Mõlemas aruandes hinnati kinnisvara turuväärtust, millest arvati maha tuleohutusstandarditega seotud kohustused, tehniliste või infrastruktuuri parandustega seotud kohustused ja rendileping.

Ostja makstud hind määrati kindlaks hindamisaktis, mille koostas Verditakst, st 11 000 000 Norra krooni.

OPAK otsustas aga, et müügikuupäeval oli kinnisvara väärtus 32 000 000 Norra krooni ning rendilepingus määratud müügihind oli 25 000 000 Norra krooni kogu lennujaama eest.

Nii erinevate hinnangute tõttu algatas järelevalveamet ametliku uurimismenetluse ning määras sõltumatu eksperdi Geir Saastadi, kelle ülesanne oli:

— võrrelda kõiki järelevalveametile esitatud väärtuse hinnanguid;

— määrata kindlaks i) baasi turuväärtus ja ii) väärtus, mis tuleks omistada maa ja hoonetega seotud kohustustele.

Ekspert hindas ka seda, kas riik käitus seda kinnisvara müües samamoodi, nagu oleks käitunud erasektori investor, või oleks erasektori investor käitunud teisiti. Seda tehes võttis ekspert arvesse kinnisvara eripära ning raskusi, mis Norra ametiasutuste väitel tulenesid olemasolevast LILASega sõlmitud rendilepingust ning selle äriühingu võimalusest kinnistu kümneaastase perioodi lõppedes ära osta.

Ekspert hindas kahes olemasolevas hinnangus kasutatud meetodeid ning jõudis järeldusele, et OPAKi hindamisakt ei võta madalaid rendihindu rakendades (mis võib-olla kajastasid tegelikult kehtivaid hindu) arvesse asjaolu, et osa kinnistut oli renditud LILASele fikseeritud hinnaga (10 000 Norra krooni aastas), mis on märgatavalt väiksem kui eeldatav turuhind. Ka

mittekasutamise ning korrashoiu eest ette nähtud hüvitis tundus olevat „selgelt liiga madal”. Seoses sellega märkis ekspert, et 20 % suuruse aastase mittekasutamismääraga seotud kulud ei ole selle kinnistu eripära arvestades liiga suured. Lisaks märkis ekspert, et lisada tuleks suured tegevus- ja hoolduskulud. Koos vähendaksid need kulud rahakäibe väärtust 26000000 Norra kroonilt (nagu hindas OPAK) 10000000 Norra kroonile. Viimaks tuleks maa enda väärtusele allahindlust teha, kui võtta arvesse sellel alal asuvate kruntide müügiraskusi. Samuti märkis ekspert märkustes OPAKi aruande kohta, et rendilepingus määratud 25 000 000 Norra krooni suurune müügihind oli täiesti hüpoteetiline.

Ka Verditaksti aruandes jäeti arvesse võtmata asjaolu, et osa kinnistut on renditud LILASele hinnaga, mis tähendab märkimisväärselt väiksemat sissetulekut, võrreldes sellega, kui kinnistut renditaks välja turuhinnaga. Samas vastavad kasutatavad turuhinnad siiski eksperdi enda eeldatud turuhindadele (vt aruande 4. jagu). Lisaks märgib ekspert, et Verditakst kasutas tegevus- ja hoolduskuludena arve, mis vastavad selles sektoris kasutatavatele standardväärtustele. Viimaks märgib ta, et maa enda väärtuse hinnang on Verditakstil konservatiivsem kui OPAKil, ning avaldab arvamust, et see näib olevat õigem kui kõrgem hinnang.

Kahte aruannet võrreldes leidis ekspert, et „hinnangud erinevad peamiselt tegevus- ja hoolduskulude arvutamise osas. Verditaksti hinnang kajastab kinnisvarasektoris kasutatavaid standardväärtusi, OPAKi oma mitte.”

Ekspert leidis kokkuvõtteks, et „2002. aasta tehingus kasutatud müügihind näib olevat samaväärne hinnangulise turuhinnaga. Lista lennubaas müüdi ajal, mil **seada laadi kinnisvara vastu tunti üksnes piiratud huvi. Kinnisvaraturg ja finantsturud olid hakanud langema ning samal ajal saab seda kinnistut iseloomustada ainult problemaatilise ning kõrvalises kohas asuvana.** Verditaksti hinnangus kasutatud kriteeriumid on õigemad kui OPAKi hinnangus kasutatud kriteeriumid. Peamine vastuväide OPAKi hinnangule on see, et seal ei kasutatud kinnistu väärtuse arvutamisel tavalisi tegevuskulusid. **Hüvitis NKKA-lt Lista Flypark ASile seoses müügiga üle läinud kohustuste eest ei tundu olevat põhjendamatult suur, kui võtta arvesse alal asuvate hoonete arvu ja asjaomase maa-ala suurust.** (Järelevalveameti allakriipsutus)

Ekspert rõhutas asjaolu, et Lista õhubaasi taolise ala hindamisega kaasneb alati märkimisväärne ebakindlus. Seda võib selektada järgmiste teguritega:

— maa-ala asub kõrvalises kohas, kui võrrelda arvestatavat kinnisvaraturgu omavate asulapiirkondadega. See ei mõjuta mitte ainult maahindu, vaid ka rendihindu;

- maa-alal asub lennubaas, kus varem toimus sõjaväeline tegevus. Võrreldavaid kinnistuid on vähe või üldse mitte ning
- maa ja hooned vajavad märkimisväärselt remonti ja hoolust.

Sõltumatu eksperdi hinnangut arvesse võttes leiab järelevalveamet, et lennubaas müüdi turuhinnaga.

Esiteks vastab tegelik müügihind Verditaksti aruandes esitatud hinnangulisele turuväärtusele. Asjaolu, et OPAKi hinnatud turuväärtus on oluliselt suurem, ei ole piisav alus, järeldamiseks, et tegemist on riigiabiga <sup>(14)</sup>.

Järelevalveameti määratud ekspert osutab, nagu eespool mainitud, mitmele tegurile, mis näitavad, et OPAKi hinnatud turuväärtus on liiga kõrge ning Verditaksti kriteeriumid on õigemad kui OPAKi kriteeriumid. Järelevalveamet nõustub seisukohaga, et Lista kinnisvaraturg on ebatüüpiline ja raske hinnata, ning, nagu hr Saastad märkis, Lista õhubaasi taolise ala hindamisega kaasneb alati märkimisväärne ebakindlus. Kahe 2002. aastal tehtud hinnangu erinevus näib tegelikult sealse turuga seotud ebakindlust üksnes kinnitavat. Samuti on tõsi, et mitte ainult NKKA ei olnud võimetu kruntide müüma, ka Lista Flypark ASil ei ole sellest ajast saadik, kui ta 2002. aastal selle kinnistu ostis, ettevõtlusega alustajatele kruntide müümise suurt edu olnud. Lennubaasi madalat turuväärtust kinnitab seegi, kui pikk ja raske oli müügiprotsess, mis kestis 1997. aastast 2002. aastani.

Makstud hinna määras lõplikult teatavatele kuludele omistatud väärtus, mis arvati kinnisvara väärtusest lõpliku hinna saamiseks maha. Ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvaid riigiabi elemente käsitlevate riigiabisuuniste punktis 2.2 on konkreetselt sätestatud, et „müügile võidakse lisada erikohustusi, mis on seotud maa ja hoonetega, mitte aga ostja ja tema majandustegevusega”. Sellise kohustuse majanduslik halvemus võidakse ostuhinnaga tasaarvestada.

Nende kohustuste kohta märgib ekspert, et summad ei ole maa-ala silmas pidades põhjendamatult suured ning et ei ole ebatavaline, et selliste kohustuste väärtus ületab kinnisvara enda väärtuse. Kuigi vahendite üleandmise menetlust on iseloomustatud

„äärmiselt ebatavalisena”, leiab järelevalveamet, et see ei mõjuta kohustuste enda väärtuse hindamist.

Eelnenud kaalutlusi silmas pidades ning võttes arvesse asjaolu, et eesõiguste või eesostuõigustega koormatud kinnisvara võib olla raske müüa, võtab järelevalveamet seisukoha, et lennubaasi müügi suhtes ei ole leidnud tõendamist, et kasutatud oleks riigi ressursse ning et tegemist oleks riigiabiga.

### 3. JÄRELDUS

Eelneva hinnangu alusel leiab järelevalveamet, et Lista lennubaasi müük ei ole EMP lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses riigiabi,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

#### Artikkel 1

Käesolevaga lõpetatakse vastavalt protokollile nr 3 II osa artikli 4 lõikele 4 koosmõjus artikliga 13 algatatud menetlus seoses Lista lennubaasi rentimisega.

#### Artikkel 2

EFTA järelevalveamet leiab, et Lista lennubaasi müük ei ole EMP artikli 61 tähenduses riigiabi.

#### Artikkel 3

Käesolev otsus on adresseeritud Norra Kuningriigile.

#### Artikkel 4

Ainult ingliskeelne versioon on autentne.

Brüssel, 27. märts 2009

*EFTA järelevalveameti nimel*

*eesistuja*  
Per SANDERUD

*kolleegiumi liige*  
Kurt JÄGER

<sup>(14)</sup> Vt analoogia põhjal liidetud kohtuasju T-127/99, T-129/99 ja T-148/99: *Diputación Foral de Álava*, EKL 2002, lk II-1275, punkt 85.