

IV

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

EFTA JÄRELEVALVEAMETI OTSUS

nr 343/09/COL,

23. juuli 2009,

Time haldusüksuse tehingute kohta samas haldusüksuses asuvate katastriüksustega number 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70 ja 2/32

(Norra)

EFTA JÄRELEVALVEAMET⁽¹⁾,

olles kutsunud üles huvitatud isikuid esitama märkusi nende sätete kohaselt⁽⁷⁾ ning võttes arvesse nende isikute märkusi,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut,⁽²⁾ eriti selle artikleid 61–63 ning protokoll nr 26,

ning arvestades järgmist:

võttes arvesse järelevalveameti ja Euroopa Kohtu loomist käsitlevat EFTA riikide kokkulepet,⁽³⁾ eriti selle artiklit 24,

I. ASJAOLUD

1. MENETLUS

võttes arvesse järelevalve- ja kohtulepingu protokoll nr 3 I osa artikli 1 lõiget 3 ning II osa artikli 4 lõiget 4 ja artikli 7 lõiget 2⁽⁴⁾,

3. märtsil 2007 sai järelevalveamet kaebuse ühenduselt nimega Aksjonsgrupp „Ta vare på trivelige Bryne” seoses katastriüksuste number 1/152, 1/301, 1/630 ja 4/165 müügiga Time haldusüksuses kohaliku omavalitsuse poolt kahele eraettevõtjale ning varem kohaliku omavalitsuse poolt jalgpallklubile Bryne fotballklubb antud katastriüksuse number 2/70 (kus asub Bryne staadion, mis hõlmab ka katastriüksust number 2/32) müügiga nimetatud klubi poolt erainvestorile (juhtum 414270). 9. mai 2007. aasta kirjaga saatis erainvestor Gunnar Oma järelevalveametile kaebuse seoses katastriüksuse number 4/165 müügiga Time haldusüksuse poolt.

võttes arvesse järelevalveameti suuniseid EMP lepingu artiklite 61 ja 62 kohaldamise ja tõlgendamise kohta,⁽⁵⁾ eriti peatükki, mis käsitleb riigiabi elemente maa ja ehitiste müügil ametivõimude poolt,

Pärast kirja- ja teabevahetust Norra ametivõimudega⁽⁸⁾ otsustas järelevalveamet 19. detsembril 2007 alustada ametlikku uurimismenetlust seoses eespool nimetatud maatükkide müügiga. Järelevalveameti otsus nr 717/07/COL ametliku uurimismenetluse alustamise kohta avaldati *Euroopa Liidu Teatajas* ning EMP kaasandes⁽⁹⁾.

võttes arvesse järelevalveameti 14. juuli 2004. aasta otsust protokoll nr 3 II osa artiklis 27 nimetatud rakendussätete kohta⁽⁶⁾,

Norra ametivõimud esitasid oma märkused uurimismenetluse alustamise otsuse kohta 21. veebruari 2008. aasta kirjaga (juhtum 466024). Järelevalveamet kutsus huvitatud isikuid üles

⁽¹⁾ Edaspidi „järelevalveamet”.

⁽²⁾ Edaspidi „EMP leping”.

⁽³⁾ Edaspidi „järelevalve- ja kohtuleping”.

⁽⁴⁾ Edaspidi „protokoll nr 3”.

⁽⁵⁾ Suunised EMP lepingu artiklite 61 ja 62 ning järelevalve- ja kohtulepingu protokoll nr 3 artikli 1 kohaldamiseks ja tõlgendamiseks; vastu võtnud järelevalveamet 19. jaanuaril 1994 (EÜT L 231, 3.9.1994, lk 1, ja EMP kaasanne nr 32, 3.9.1994, lk 1). Suuniseid muudeti viimati 10. juunil 2009 (edaspidi „riigiabi suunised”). Riigiabi suuniste ajakohastatud versioon on avaldatud järelevalveameti veebisaidil: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽⁶⁾ Otsus nr 195/04/COL, 14. juuli 2004 (ELT L 139, 25.5.2006, lk 37, ja EMP kaasanne nr 26, 25.5.2006, lk 1), muudetud otsusega nr 319/05/COL, 14. detsember 2005 (ELT L 113, 27.4.2006, lk 24, ja EMP kaasanne nr 21, 27.4.2006, lk 46). Otsuse nr 195/04/COL konsolideeritud versioon on kättesaadav järelevalveameti veebisaidil: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽⁷⁾ ELT C 138, 5.6.2008, lk 30, ja EMP kaasanne nr 31, 5.6.2008, lk 1.

⁽⁸⁾ Kirjavahetust käsitleva üksikasjalikuma teabe saamiseks vt järelevalveameti otsust nr 717/07/COL, mis on avaldatud järelevalveameti veebisaidil: http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/stateAidRegistry/sadecnor07/717_07_col.pdf.

⁽⁹⁾ Vt joonealust märkust 7.

esitama märkusi. Järelevalveamet sai märkusi kahelt huvitatud isikult⁽¹⁰⁾. Järelevalveamet edastas need oma 24. juuli 2008. aasta kirjaga (juhtum 485974) Norra ametivõimudele. Norra ametivõimud andsid 13. augusti 2008. aasta kirjaga (juhtum 488289) teada, et neil ei ole täiendavaid märkusi.

2. UURITAVATE TEHINGUTE KIRJELDUS

2.1. KATASTRÜKSUSTE NUMBER 1/152, 1/301 JA 1/630 MÜÜMINE ETTEVÕTJALE GRUNNSTEINEN AS

25. augusti 2007. aasta ostu-müügilepinguga⁽¹¹⁾ müüs Time haldusüksus oma keskuse Bryne linna keskel asuvad katastrüüksused number 1/152 (1 312 m²), 1/301 (741 m²) ja 1/630 (1 167 m²) arendajale Grunnsteinen AS. Vastavalt esitatud selgitustele algatasid lepingu sõlmimise ostjad ning enne müüki ei korraldatud ühtegi avaliku enampakkumist.⁽¹²⁾ Grunnsteinen ei maksnud vara eest midagi, kuid kohustus ehitama 65 parkimiskohta vara eest makstava tavapärase tasu asemel⁽¹³⁾. Grunnsteineni lepingu punktis 7 sätestati, et vara omandiõigus läheb üle parkimiskohtade valmimisel hiljemalt 2008. aasta lõpus. Lisaks sätestati punktis 1, et maa-alune parkla registreeritakse Time haldusüksusele tagasiandmisel kinnistusregistris eraldi katastrüüksusena.

Lepingu punktis 1⁽¹⁴⁾ on sätestatud, et lepingu sõlmimise ajal olid katastrüüksused planeeritud elamumaaks ning üldkasutatavaks teeks ja parkimiseks.

Lepingu punkti 1 kohaselt kohustus Grunnsteinen AS ehitama katastrüüksusele number 1/152 maa-alused parkimiskohad, millest 65 pidi tööde lõpetamisel tagasi antama Time haldusüksusele (lepingu punktid 1 ja 5). Kohaliku omavalitsuse sõnul koosnes katastrüüksuse number 1/152 eest tasutav makse 44 parkimiskohast kinnistul, mis kompenseeritakse maa-aluses parklas. Katastrüüksuste number 1/301 ja 1/630 puhul oli kohalik omavalitsus tellinud katastrüüksuse number 1/630 väärtuse hindamise, mille omavalitsuse sõnul teostas Eiendoms-megler 1. Katastrüüksuse number 1/630 hindamisakt, mille kohaselt ruutmeetri turuväärtus oli 600 Norra krooni, esitati

⁽¹⁰⁾ Juhtumid 484855 (Norra jalgpalliliidu märkused, 4. juuli 2008), 485026 (advokaadibüroo Arntzen de Besche märkused Bryne fotballklubb nimel, 8. juuli 2008) ja 485461 (advokaadibüroo Selmer märkused Välerenga fotball nimel, 8. juuli 2008).

⁽¹¹⁾ Edaspidi „Grunnsteineni leping”.

⁽¹²⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879), vastus 1. küsimuse punktile e.

⁽¹³⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879), vastus 1. küsimuse punktile e.

⁽¹⁴⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 1. lisa).

järelevalveametile enne ametliku uurimismenetluse alustamist⁽¹⁵⁾. Vastuses järelevalveameti teabenõudele esitasid Norra ametivõimud kõigepealt ehitusettevõtte Skanska Norge AS arvutused, mille kohaselt oleks parkimiskoha maksumus maa-aluses parklas umbes 150 000 Norra krooni, mis ei sisalda käibemaksu ja maa ostmise/rentimisega seotud kulusid⁽¹⁶⁾. Nende arvutuste alusel väitsid Norra ametivõimud, et katastrüüksuste number 1/301 ja 1/630 turuhind oleks väärtuse hinnangu kohaselt 2 516 400 Norra krooni,⁽¹⁷⁾ kusjuures 21 lisaparkimiskoha väärtus, mille haldusüksuse jaoks ehitamise kohustuse oli Grunnsteinen enda peale võtnud, oli hinnanguliselt 2 625 000 Norra krooni⁽¹⁸⁾. Seega hüvitaks Grunnsteinen nende kahe kinnistu väärtuse täielikult 21 lisaparkimiskoha ehitamisega.

Vastusena järelevalveameti uurimismenetluse algatamise otsuses esitatud ettekirjutusele teabe esitamise kohta esitati kinnistu ja ka parkla hinna kohta uus väärtuse hindamine⁽¹⁹⁾. Uued väärtuse hindamised teostas varahindamisettevõtte OPAK. Maa maksumuse meetodile⁽²⁰⁾ tuginedes sai OPAK turuväärtuseks 3,2 miljonit Norra krooni kinnistute müügi korral tervikuna. OPAKi sõnul on katastrüüksusel number 1/301 asuv maja tunnistatud kasutuskõlbmatuks ja see tuleb lammutada, kujutades seega kinnistu osas koormist. Lammutuskulud on hinnanguliselt 150 000 Norra krooni. OPAKi hinnang sisaldab ka parkimiskohtade kuluprognoose. Võttes aluseks, et parkimiskohta suurus on vähemalt 25 m² (nagu on ette nähtud valitsuse eeskirjadega) ja et ehituskulu on 5 200 Norra krooni ruutmeetri kohta (tuginedes kogemusele), sai OPAK parkimiskoha maksumuseks 130 000 Norra krooni või 65 parkimiskoha maksumuseks 8 450 000 Norra krooni.

2.2. KATASTRÜKSUSE NUMBER 4/165 MÜÜMINE ETTEVÕTJALE BRYNE INDUSTRIIPARK AS

31. augustil 2005 kirjutasid Time kohalik omavalitsus ja arendaja Bryne Industripark AS alla ostu-müügilepingu katastrüüksuse number 4/165 kohta, mis asub Time haldusüksuses Hålandis⁽²¹⁾. Katastrüüksus koosnes 56 365 ruutmeetrist tööstusmaast ja selle müügihinnaks määrati 4,7 miljonit Norra krooni (ligikaudu 83 Norra krooni ruutmeetri kohta). Lepingu allkirjastamise ajal oli piirkond ette nähtud tööstuslikuks

⁽¹⁵⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 2. lisa). Norra vastuses väidetakse, et väärtuse hinnang käsitles katastrüüksuseid number 1/301 ja 1/630. Tegelik hinnang seda siiski ei kajasta; samuti ei näita selles märgitud ruutmeetrite arv, et arvesse oleks võetud mõlemat kinnistut.

⁽¹⁶⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 5. lisa).

⁽¹⁷⁾ See paistab tuginevat väärtusele 600 Norra krooni ruutmeetri kohta pluss katastrüüksusel number 1/301 asuva ehitise väärtus. Järelevalveametile ei ole esitatud ehitise väärtuse hinnangut.

⁽¹⁸⁾ See tugineb kohaliku omavalitsuse esimesele kuluprognosile, milleks oli 125 000 Norra krooni ja mis on sätestatud kohaliku omavalitsuse volikogus toimunud arutelude taustmaterjalides (juhtum 413558, lk 16–17). Tundub, et Skanska hinnang on saadud hilisemas etapis.

⁽¹⁹⁾ Norra märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus, juhtum 466024, 3. lisa.

⁽²⁰⁾ Norra keeles: „Tomtebelastningsmetoden”.

⁽²¹⁾ Juhtum 413558, lk 19 jj.

kasutamiseks, kuid üksikasjalikku detailplaneeringut ei võetud vastu teedeametite vastuseisu tõttu. Leping sisaldab tagastusklauslit (punkt 7) Time kohaliku omavalitsuse suhtes juhul, kui kinnistule ei ole ehitatud või kinnistut ei ole kasutusele võetud viie aasta jooksul pärast omandiõiguse saamist.

Lepingu sõlmimise ajal koosnes kinnistu arendamata maast. Kohaliku omavalitsuse volikogu protokollis, millega leping heaks kiideti, märkis kohalik omavalitsus, et arenduslepingu sõlmimine peaks olema maa müümise tingimuseks. Kohaliku omavalitsuse sõnul võeti uued üksikasjalikud detailplaneeringu tingimused vastu 30. augustil 2007 ning nende kohaselt määrati kinnistu spordiotstarbeliseks⁽²²⁾. Ostu-müügilepingus sätestati, et arendusleping tuleb sõlmida detailplaneeringu tingimuste alusel. Norra ametivõimud esitasid uurimismenetluse alustamise otsust kommenteerides konsultatsiooniettevõttelt Asplan Viak tellitud arenduskulude eelarve ning kohaliku ehitusettevõtte esitatud pinnasetööde pakkumise⁽²³⁾.

Kohalik omavalitsus kinnitab, et enne ostja poolt algatatud müüki ei korraldatud avalikku enampakkumist, kuid väidab, et maad pakuti müügiks kohaliku omavalitsuse veebisaidil aastatel 2003–2004. Enne müüki koostatud haldusmemorandumist järeldub, et võetav tasu arvutati hinna alusel, mille Time kohalik omavalitsus maksis vara eest 1999. aastal ning millele on lisatud kapitali-, õigus- ja halduskulu. Seega määrati hind kindlaks vastavalt kohaliku omavalitsuse tööstusomandi müügi põhimõtetele, st müüdi omahinnaga⁽²⁴⁾.

Kaebuse esitaja on väitnud, et seda liiki vara hind peaks 2007. aasta jaanuaris sõltumatu varahindaja teostatud hindamise alusel olema umbes 400 Norra krooni ruutmeetri kohta⁽²⁵⁾. Selle kohta ei ole siiski esitatud ühtegi dokumenti. Kohalik omavalitsus on väitnud, et piirkonnas eraõiguslike poolte vahel toimunud sarnaste kinnistute müügitehingute alusel on turuhind piirkonnas 80–115 Norra krooni ruutmeetri kohta⁽²⁶⁾. Vastuseks järelevalveameti uurimismenetluse algatamise otsuses esitatud ettekirjutusele teabe esitamise kohta esitasid Norra ametivõimud OPAKi hinnangu väärtuse kohta. OPAKi hinnang käsitleb maad lepingu sõlmimise ajal määratud otstarbe kohaselt, st maa oli ette nähtud tööstuslikuks kasutamiseks, mitte aga spordiotstarbelisena vastavalt viimastele detailplaneeringu tingimustele. Hinnang ei põhine kasutusmeetodil, vaid müügiväärtusel, määratletuna „hinnana, mida mitmed sõltumatud huvitatud isikud oleksid tõenäoliselt nõus hindamiskuupäeval maksma”. Antud juhtumi puhul on see hind kindlaks määratud „piirkonna võrreldavate kinnistute” müügist saadud hindade

⁽²²⁾ Norra märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus, juhtum 466024, joonealune märkus 9.

⁽²³⁾ Norra märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus, juhtum 466024, 8. ja 9. lisa.

⁽²⁴⁾ Juhtum 413558, lk 16–17.

⁽²⁵⁾ Vt juhtum 413558 (esialgne kaebus), korraldatakse Aksjonsgruppa märkustes Norra vastuse kohta, juhtum 477440.

⁽²⁶⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 13.–17. lisa).

alusel. Hinnangus leitakse, et täpset turuhinda ei ole võimalik kindlaks määrata, kuid tõenäoliselt jääks see vahemikku 80–100 Norra krooni ruutmeetri kohta.

2.3. KATASTRÜKSUSTE NUMBER 2/70 JA 2/32 MÜÜMINE ETTEVÕTJALE BRYNE FOTBALLKLUBB

2.3.1. Ostu-müügileping

8. augusti 2003. aasta lepinguga⁽²⁷⁾ võõrandas Time kohalik omavalitsus katastrüksused number 2/32 ja 2/70, kus asub Bryne staadion ja mis moodustavad kokku ligikaudu 53 000 ruutmeetri suuruse ala, jalgpallklubile *Bryne fotballklubb* (Bryne FK)⁽²⁸⁾. Kinnistul asuvad ehitised (sh jalgpalltribüün) kuulusid juba jalgpallklubile ning sõlmitud olid maaiürilepingud⁽²⁹⁾. Kinnistule oli jäänud üks jalgpallklubile *Bryne fotballklubb* mittekuuluv ehitis ning nähti ette, et klubi võtab üle ehitise omanikuga sõlmitud üürilepingust kohalikule omavalitsusele tulenevad õigused⁽³⁰⁾.

Bryne lepingu punkti 2 kohaselt võõrandatakse katastrüksused number 2/32 ja 2/70 Bryne FK-le tasuta. Lisaks kattis kohalik omavalitsus kõik vara võõrandamisega seotud kulud, nt maa jagamine, mõõtmine jne. Katastrüksused hõlmavad umbes 53 000 ruutmeetri suurust ala ning lepingus nähti selgesõnaliselt ette, et seda tuleks kasutada peamiselt spordiotstarbelisena.

Lepingu punktist 1 nähtub, et jalgpallklubi taotles katastrüksuste võõrandamist. Selle eesmärk oli suurendada klubi varasid, et võimaldada tal parandada jalgpalliväljaku seisukorda vastavalt esiliiga (*Tippligaen*; Norra esiliiga) väljakute suhtes kohaldatavatele nõuetele. Kohaliku omavalitsuse protokollidest selgub, et klubi jaoks oli oluline, et nad saaksid vara võlgade katteks pantida laenu tagatisena, kuigi selle väärtus pidi tõenäoliselt vähenema lepingu sätte tõttu, mis lubas vara kasutada ainult spordiotstarbelisena.

Vastusena järelevalveameti otsusele algatada ametlik uurimismenetlus on Norra ametivõimud esitanud hinnangu staadionaluse maa väärtuse kohta võõrandamise hetkel. Hindamise teostas OPAK. OPAK hindab maa müügihinnaks spordiotstarbelise maana 2 650 000 Norra krooni.

⁽²⁷⁾ Edaspidi „Bryne leping”.

⁽²⁸⁾ Juhtum 413558, lk 29, ning Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 29. lisa). Müügi taustamaterjalidest selgub, et kohalik omavalitsus oli omakorda ostnud maa jalgpallklubilt 1996. aastal 1 miljoni Norra krooni eest. Järelevalveametil ei ole täiendavat teavet selle müügi kohta.

⁽²⁹⁾ Norra esitatud maaiürilepingud, järelevalveameti esimesele teabenõudele esitatud Norra vastuse 18. ja 19. lisa (juhtum 427879).

⁽³⁰⁾ Vt järelevalveameti esimesele teabenõudele esitatud Norra vastuse 24. lisa (juhtum 427879).

Kaebuse esitaja on väitnud, et Bryne FK kavatses 2007. aastal müüa staadioni ettevõttele Forum Jæren 50 miljoni Norra krooni eest. Uus staadion pidi ehitatama Hålandisse ettevõtelt Bryne Industripark AS ostetud maale (nagu osutatud eespool). Vastusena järelevalveameti teabenõudele kinnitasid Norra ametivõimud, et katastriüksust number 2/70 käsitlev eelleping oli ettevõtete Bryne FK ja Forum Jæren vahel sõlmitud, kuid nad ei suutnud esitada selle koopiat. Tundub, et 2008. aastal jäid need tehingud siiski ära, sest Hålandisse kavandatud staadioni ehituskulud osutusid oodatust märkimisväärselt kõrgemaks⁽³¹⁾.

2.3.2. Bryne FK

Maa saaja Bryne FK on kohalik jalgpalliklubi, kes mängib praegu nn Adecco liigas (esimene divisjon). Bryne FK on äriregistris registreeritud mittetulundusorganisatsioonina,⁽³²⁾ kuid jalgpalliklubi on asutanud ka piiratud vastutusega äriühingu Bryne Football AS.

Norra ametivõimude esitatud teabe kohaselt⁽³³⁾ sõlmisid klubi ja piiratud vastutusega äriühing Norra jalgpalliliidu välja töötatud standardkoostöölepingule tuginedes 2001. aastal lepingu, mis käsitles koostööd meeskonna ärilise ja mittetulundusdivisjoni vahel. Lepingu kohaselt⁽³⁴⁾ vastutas piiratud vastutusega äriühing, mis siis kandis nime Bryne Football ASA, järgmiste majandustegevuste eest: sponsoruslepingud, meedia- ja ringhäälinguõiguste ja reklaamipinna müük, toetajate atribuutika müük ja litsentsimine, treenerite ja mängijate kasutamine reklaamiks, klubi nime ja logo kasutamine ärilistel eesmärkidel, klubi kodumängude piletite müük ning lepingud seoses bingo-mänguga. Bryne FK vastutas omakorda kõikide spordiga seotud küsimuste eest, näiteks meeskondade treenimine ja valik, võistlused ja võistluskalender, mängijate reisikorraldus, õigused ja kohustused seoses mängijate, liikmete, teiste organisatsioonide ja valitsusasutustega, nagu need on klubile antud vastavalt eeskirjadele ja spordiliitude aktidele, liikmemaksud ja väiksemad ärilised tegevused, näiteks võistluste ajal korraldatud loteriid, ning staadioni käitamine.

Koostöölepingu kohaselt vastutas mängijate eest rahaliselt Bryne Football ASA⁽³⁵⁾. Lisaks maksis Bryne Football ASA mängijate sisseostmise hinna või siis maksis hinna Bryne FK-le, kui mängija edutati klubi juuniorvõistkonnast eliitvõistkonda. Piiratud vastutusega äriühing jättis endale ka puhaskasumi, mis

⁽³¹⁾ Bryne FK märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus (juhtum 485026).

⁽³²⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 21. lisa).

⁽³³⁾ Norra märkused järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus, 21. veebruari 2008. aasta kiri (juhtum 466024).

⁽³⁴⁾ Järelevalveameti otsuse kohta algatada ametlik uurimismenetlus Norra poolt esitatud märkuste 13. lisa, 21. veebruari 2008. aasta kiri (juhtum 466024).

⁽³⁵⁾ Piiratud vastutusega ettevõtte maksis mängijate, aga ka füsioterapeutide, treenerite ja muu abipersonali töötasusid, töödandja sotsiaalkindlustusmaksuid, treeninguteks ja võistlusteks vajaliku varustuse hankimise ja hooldamise eest, treeningute eest ning lisaks ka võistkonna reisikulude eest kaugemal toimuvate võistluste korral.

jäi järgi pärast nende kulude tasumist. Lisaks maksis piiratud vastutusega äriühing Bryne FK-le aastast 150 000 Norra krooni staadioni üürimise eest ning 10 000 Norra krooni ametliku jalgpallivõistluse eest ning samuti meediaõiguste, sponsorusõiguste jms eest.

Selleks et järgida Norra jalgpalliliidu üldeeskirju, sõlmiti mängijate töölepingud ametlikult siiski Bryne FK-ga ning klubi oli ametlikult ka mängijate müüki, hankimist ja värbamist käsitlevate lepingute pool. Lisaks vastutas klubi puhtalt sportlikku laadi juhtimise eest (nt treening, valik jne).

2004. aasta kevadel klubi ja äriühing reorganiseeriti. Kõik Bryne ASA tegevused läksid üle Bryne FK-le ning Bryne Football ASA muutis ettevõtte staatust ja muutus Bryne Football AS-iks, kelle ainus ülesanne oli tasuda võlgasid. Tundub, et võlad maksti ära 2006. aastal⁽³⁶⁾. Seega praegu teostab kõiki tegevusi (majanduslikke või muid tegevusi) Bryne FK.

3. NORRA AMETIVÕIMUDE MÄRKUSED

Norra valitsus on esitanud märkused ametliku uurimismenetluse algatamise otsuse kohta.

3.1. MÄRKUSED KATASTRÜKSUSTE NUMBER 1/152, 1/301 JA 1/630 MÜÜMISE KOHTA ETTEVÕTJALE GRUNNSTEINEN AS

Norra ametivõimud esitasid koos oma märkustega ka vara väärtuse hinnangu, sealhulgas maa-aluste parkimiskohtade väärtuse hinnangu.

Norra ametivõimud leiavad, et vara ei antud ära tasuta; kohalikele omavalitsusele tasuti maa-aluse parkla ehitamisega. Seega ei ole tegemist riigiabiga, kui parkimiskohtade ehitusmaksumus vastab vähemalt Grunnsteinen AS-ile võõrandatud vara väärtusele.

Seoses sellega viitasid Norra ametivõimud OPAKi teostatud väärtuse hindamisele, mille kohaselt oli Grunnsteinenile võõrandatud vara väärtus kokku vahemikus 4 510 000–5 636 000 Norra krooni. Lisaks oli OPAKi hinnangul maa-aluse parkla parkimiskohtade ehitusmaksumus umbes 8 450 000 Norra krooni, võttes aluseks sarnastest projektidest saadud kogemuse, mis on selles valdkonnas tavapärane praktika. Norra ametivõimud juhtisid tähelepanu ka sellele, et samadel alustel hindas ehitusettevõtte Skanska ühe parkimiskoha ehitusmaksumuseks 150 000 Norra krooni või 65 parkimiskoha ehitusmaksumuseks 9 750 000 Norra krooni.

⁽³⁶⁾ Norra vastus järelevalveameti esimesele teabenõudele (juhtum 427879; 22. lisa).

Nendele arvudele tuginedes leiavad Norra ametivõimud, et parkla ehitamisega kaasnevad kulud ületavad vara väärtuse ning seega ei ole tegemist riigiabiga.

3.2. MÄRKUSED KATASTRIÜKSUSE NUMBER 4/165 MÜÜMISE KOHTA ETTEVÕTJALE BRYNE INDUSTRIIPARK AS

Katastriüksuse number 4/165 müügi osas Bryne Industripark AS-ile on taas kord esitatud OPAKi koostatud väärtuse hinnang. Norra ametivõimud on tähelepanu juhtinud sellele, et OPAK on hinnanud maa väärtust vastavalt sel ajal kohaldatud eeskirjadele, st hinnati arendamata maad, mis oli kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu kohaselt ette nähtud tööstuslikuks kasutamiseks, kuid mille kohta puudus üksikasjalik detailplaneering. Norra ametivõimud ei pea oluliseks, et üksikasjaliku detailplaneeringu ettepanek esitati ja hiljem tagasi võeti ning et piirkonna kasutusotstarve muudeti hiljem spordiotstarbeliseks, kuivõrd tehingu toimumise ajal kohaldatav detailplaneering puudus.

Seda silmas pidades rõhutavad Norra ametivõimud, et Bryne Industriparki poolt tegelikult makstud hind 4 700 000 Norra krooni (83 Norra krooni ruutmeetri kohta) jääb vastuvõetavasse hinnavaheemikku vastavalt OPAKi väärtuse hindamisele, st vahemikku 4 510 000–5 636 000 Norra krooni (või 80–100 Norra krooni ruutmeetri kohta). Tunnistades, et makstud hind jääb OPAKi väärtuse hinnangu kohase vastuvõetava hinnavaheemiku alumisse ossa, väidavad Norra ametivõimud siiski, et tegemist ei ole abiga, kui makstud hind ei erine märkimisväärselt hinnangulistest väärtustest, sest detailplaneeringuta maa väärtus on igal juhul ebatäpne.

3.3. MÄRKUSED KATASTRIÜKSUSTE NUMBER 2/70 JA 2/32 MÜÜMISE KOHTA BRYNE FK-LE

Katastriüksuste number 2/70 ja 2/32 müügi osas on Norra ametivõimud väitnud, et kõigepealt tuleks hinnata seda, kas Bryne FK sai tehingu tulemusena majandusliku eelise. Lisatud väärtuse hinnangus on OPAK hinnanud sellise vara väärtuseks, millele on ehitatud staadion, 2 385 000–2 915 000 Norra krooni. Kuna vara eest ei makstud midagi, tunnistavad Norra ametivõimud, et Bryne FK oli saanud majandusliku eelise, mis vastas OPAKi kindlaksmääratud vara väärtusele.

Olenemata Bryne FK-le antud eelisest väidavad Norra ametivõimud, et tehinguga ei kaasnenud abi EMP lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses. Nende arvates ei olnud Bryne FK tehingu toimumise ajal ettevõtte EMP riigiabi eeskirjade tähenduses. See seisukoht tugineb klubi organisatsioonilisele struktuurile tehingu toimumise ajal. Siis oli Bryne FK kaasatud ainult mitteäriilistesse ja mitteprofessionaalsesse tegevustesse, samas kui klubi professionaalse jalgpallivõistkonnaga seotud tulundustegevus toimus äriühingus Bryne Fotball ASA, kes võttis ka majandusriskid ja kasumi.

Mis tahes võimaliku riigibi äriühingule andmise osas Bryne Fotball ASA väidab Norra, et see oli välistatud koostöölepingu tingimuste kaudu. Lepingu kohaselt pidi Bryne Fotball ASA maksma Bryne FK-le staadioni kasutamise aastamaksu 150 000 Norra krooni ning 10 000 Norra krooni iga ametliku võistluse eest. Seega tagatakse lepinguga, et maa võõrandamisest tulenevast majanduslikust eelisest saaks kasu ainult Bryne FK.

Pool aastat pärast vara võõrandamist toimunud äriühingu Bryne Fotball ASA ja Bryne FK ühinemise osas ei pea Norra ametivõimud võimalikuks eeldada, et ühinemise tulemusena kanduks kohaliku omavalitsuse antud eelisproportsionaalselt klubi tulundustegevusele. Selle asemel tuleb üksikasjalikult analüüsida praeguseid majandustegevusi, et kindlaks määrata jaotusalus majandustegevuste ja mitteäriiliste tegevuste vahel.

4. KOLMANDATE ISIKUTE MÄRKUSED

4.1. BRYNE FK MÄRKUSED

Bryne FK on esitanud märkused vara võõrandamise ning klubi organisatsioonilise struktuuri ja tegevuste kohta.

Klubi selgitab kooskõlas eespool esitatuga, et tema organisatsiooniline struktuur muutus, kui Bryne FK ja äriühing Bryne Fotball ASA 2004. aastal ühinesid. Praegu toimub kogu tegevus Bryne FKs. Klubi on siiski sõlminud lisalepingu äriühinguga Klubininvest AS, kes võtab enda kanda professionaalsete jalgpalluritega sõlmitavatest lepingutest tulenevad finantsriskid.

Lisaks märgib klubi, et 2005., 2006. ja 2007. aastal olid nende majandustulemused negatiivsed ning suurem osa nende tegevusest on mitteäriiline ja seotud peamiselt noorte jalgpalluritega. Klubi 2 047 töötunnist⁽³⁷⁾ kulub majandustegevusele umbes 230 tundi ehk 11 % kõikidest töötundidest. Kõik mitteäriilised tegevused toimuvad klubile 2003. aasta lepinguga võõrandatud maal asuvates rajatistes.

Staadioni jaoks katastriüksuse võõrandamise kohta rõhutab klubi, et 2003. aastal võõrandati ainult maa, sest ehitised ja rajatised juba kuulusid klubile. Lisaks viitab klubi Time kohaliku omavalitsuse kui vara endise omanikuga sõlmitud üürilepingule, mille kohaselt võõrandatud maast eraldatakse teatud ala 99 aastaks parklale. Klubi on seisukohal, et pikaajaline üürileping vähendab märkimisväärselt vara väärtust ning et OPAK ei ole seda arvesse võtnud.

⁽³⁷⁾ Bryne FK esitatud tabeli alusel (lisatud juhtumile 485026), milles on esitatud töötunnid vanuserühmade, kuu ja tegevusliigi (treening, võistlused jne) järgi.

Klubi arvates ei olnud Bryne FK maa võõrandamise ajal äriühing sel hetkel kehtinud organisatsioonilise struktuuri ja eespool kirjeldatud koostöölepingu tõttu. Kuna abi küsimust tuleks hinnata üleandmise ajal, ei olnud tegemist riigiabiga. Vara väärtuse osas märgib klubi, et maa teatud osade parklale eraldamist käsitleva üürilepingu negatiivse väärtuse tõttu on võõrandatud maa tegelik väärtus märkimisväärselt väiksem OPAKi hinnangus märgitud. Kui järelevalveamet leiab, et võõrandamine siiski hõlmab abi, võib mis tahes abielement olla seepärast vähetähtis.

4.2. NORRA JALGPALLILIIDU MÄRKUSED

Norra jalgpalliliit (NFF) on esitanud märkused, mis puudutavad Norra jalgpalli üldist ülesehitust, jättes samas esitamata konkreetseid märkused kõnealuse juhtumi kohta.

Liit selgitab, et tema näol on tegemist Norra ühe suurima mittetulundusorganisatsiooniga, millel on enam kui 500 000 liiget, sealhulgas 400 000 aktiivset jalgpallurit. Liidu põhitegevus on mängijate värbamine ja arendamine kõikidel tasanditel.

Seepärast püüab NFF tagada, et kogu riigis oleksid olemas asjakohased rajatised.

NFF juhib tähelepanu asjaolule, et põhimõtteliselt peab lastele ja noortele nende kohalikus keskkonnas sporditegevusi pakkuma ja korraldama riik. Seega nõuab uute rajatiste ehitamine spordikogukonna, aga ka riigiasutuste panust. NFF leiab, et tegelikult on klubide panus riigi ülesande täitmisel üsna märkimisväärne, kuigi seda ei ole kunagi kokku arvatatud. Laste ja noorte heaks liidu poolt tehtud jõupingutuste täiendavaks kasuks on mobiilsuse kanali loomine amatöörijalgpalli ja professionaalse jalgpalli vahel. Solidaarsus kohalike klubidega on alati tähtis eesmärk, isegi kui tulu tekib meediaõiguste müügi kaudu riiklikul või Euroopa tasandil.

4.3. KLUBI VÄLERENGA FOTBALL MÄRKUSED

Välerenga Fotball on oma juriidilise esindaja advokaadibüroo Selmer kaudu esitanud üldised märkused maa võõrandamise kohta jalgpalliklubidele jalgpallirajatiste ehitamiseks. Välerenga sõnul on see küsimus praktilise tähtsusega ning kerkib tõenäoliselt tulevikus taas päevakorda.

Seda silmas pidades juhib klubi tähelepanu kuuele küsimusele, mis võivad sellise juhtumi käsitlemisel olulised olla. Esiteks märgitakse, kui tähtis on pidada eraldi raamatupidamist klubi ärilise ja mitteärilise poole vahel. Teiseks väidab Välerenga, et klubi, kes üürib välja tema omandis olevat staadioni, võib ikkagi jääda välja äriühingu mõiste kohaldamisalast, tingimusel et klubi tegutseb „passiivse omanikuna”. Kolmandaks on Välerenga seisukohal, et kehtib eeldus, et jalgpallistaadionite ehitamine ja

käitamine ei mõjuta kaubandust. Neljandaks väidab klubi, et jalgpallistaadioneid võib käsitleda sotsiaalse infrastruktuurina. Viiendaks tuleks jalgpallistaadioni üüri turuväärtus kindlaks määrata selle alusel, mida ostjad soovivad maksta, mitte aga tuginedes sellele, kas investering amortiseeritakse. Kuuendaks, võõrandatud maaga kaasnev kohustus ehitada jalgpallistaadion ja seda kasutada on negatiivse väärtusega, mis tähendab, et klubi jaoks puudub majanduslik eelis.

II. HINDAMINE

1. RIIGIABI OLEMASOLU

Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 lõikes 1 on sätestatud järgmist:

„Kui käesolevas lepingus ei ole sätestatud teisiti, on igasugune EÜ liikmesriikide või EFTA riikide poolt või riigi ressursidest 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.”

Sellest sättest tulenevalt peavad riigiabi olemasoluks Euroopa Majanduspiirkonna lepingu tähenduses olema täidetud järgmised tingimused:

- abi antakse riigi vahenditest;
- abiga soodustatakse teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist, st meede peab *ettevõtjale andma majandusliku eelise*;
- meede on Euroopa Majanduspiirkonna lepingu tähenduses *selektiivne*;
- abi suudab *moonutada konkurentsi ja mõjutada kaubandust lepingupoolte vahel*.

Seda, kas nimetatud tingimused on täidetud, tuleb hinnata iga eespool kirjeldatud tehingu puhul eraldi.

2. KATASTRÜKSUSTE NUMBER 1/152, 1/301 JA 1/630 MÜÜMINE ETTEVÕTJALE GRUNNSTEINEN AS

Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses väljendas järelevalveamet kahtlust, kas tehing toimus turutingimustel. Amet tunnistas, et põhimõtteliselt võib tehing, kus vara eest makstava hinnaga kaasneb kohustus ehitada kohalikule omavalitsusele maa-alune rajatis, toimuda turutingimustel. Siiski tuleks selleks, et amet saaks veenduda, et ka käesoleval juhul oli tegemist taolise olukorraga, hinnata usaldusväärsel viisil vara väärtust ja tuvastada parkimiskohtade ehitamise turuhind.

Lisaks juhtis järelevalveamet uurimismenetluse algatamise otsuses tähelepanu asjaolule, et Norra ametiasutuste poolt selleks ajaks esitatud kinnistu väärtuse hindamisel, mille oli korraldanud Eiendomsmeidler 1, käsitleti ainult üht kõnealustest katastriüksustest. Amet seadis kahtluse alla ka katastriüksuse number 1/630 väärtuse hindamise usaldusväärsuse, sest hindamisaktis ei kirjeldatud kasutatud meetodit ega mainitud vara omadusi, mis olid järelduse tegemisel otsustava tähtsusega.

Ühtlasi leidis järelevalveamet, et tehing mõjutas kaubandust ja konkurentsi Euroopa majanduspiirkonnas.

Pärast ameti otsust uurimismenetluse algatamise kohta on Norra ametivõimud esitanud kinnistute kohta uue väärtuse hinnangu ja ka parkimiskohtade ehituskulude hinnangu, mille koostas OPAK. Järelevalveamet märgib, et ettevõtjat Grunnsteinen ei saa pidada eelse saajaks juhul, kui on võimalik tõestada, et vara väärtus oli maa-aluse parkla ehitamise kohustuse negatiivse väärtusega võrdne või sellest väiksem. Selleks, et uurida, kas tegemist oli just sellise juhtumiga, on vaja hinnata OPAKi hindamisakti usaldusväärsust, kasutades järelevalveameti suuniseid ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta.

2.1. OPAKI ARUANDE HINDAMINE

Suunistes ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta on sätestatud, et vara turuväärtuse peaks tuvastama hea mainega ja oma ülesannete täitmisel sõltumatu hindaja, tehes seda üldiselt tunnustatud turunäitajate ja hindamisstandardite põhjal. Lisaks tuleb eraldi hinnata erikohustustega kaasnevat majanduslikku halvemust ja see võidakse tasaarvestada ostuhinnaga ⁽³⁸⁾.

Hea mainega hindaja

Hindamisakti koostas ehitusjuhtimise, majaomanike ühendustele teenuste pakkumise ja varade hindamisega tegelev ettevõtja OPAK. Kõnealuse akti koostas Jacob Aarsheim.

Riigiabi suunistes on sätestatud, et varade hindaja on hea mainega isik, kes on omandanud vajaliku kraadi tunnustatud õppekeskuses või samaväärse akadeemilise hariduse ning tal on sobivad kogemused ja ta on pädev hindama kõnealust liiki maad ja hooned kõnealuses piirkonnas.

Norra ametivõimud on selgitanud, et OPAKil ja eriti härra Aarsheimil on märkimisväärne kogemus kõnealust liiki vara hindamisel Jæreni piirkonnas. Nende väidete tõenduseks on härra Aarsheimi elulookirjeldus, mille Norra ametivõimud lisasid järe-

levalveametile esitatud märkustele ⁽³⁹⁾. Lisaks ulatuslikule kogemusele on härra Aarsheimil ehitustehnoloogia alane haridus. Seega ei ole põhjust arvata, et OPAK ja härra Aarsheim ei vasta suunistes sätestatud kriteeriumidele või et nende maine ei ole hea.

Vara hindaja sõltumatus

Riigiabi suunistes on sätestatud, et „hindaja peaks olema sõltumatu oma ülesannete täitmisel, st ametivõimudel ei tohiks olla õigust anda talle korraldusi hindamistulemuste osas.”

Hindamisaktis osutatakse hindamise eesmärgile ning härra Aarsheimi ja veel ühe OPAKi töötaja kohalviibimisele kinnistu külastamise ajal. Samuti on lisatud kasutatud meetodi üksikasjalik kirjeldus. Eelneva taustal ei näe järelevalveamet põhjust kahelda, et vara hindaja täitis oma ülesannet suuniste mõistes täiesti sõltumatult.

Turuväärtuse hindamine üldiselt tunnustatud näitajate ja hindamisstandardite alusel

Suunistes määratletakse turuväärtust kui „hinda, millega huvitatud müüja saaks maad ja hooned sõltumatule ostjale hindamiskuupäeval lepingu alusel müüa, kui eeldada, et see vara on avalikult turul, et turuolukord võimaldab korrapäraselt võrrandamist ning et müügiläbirääkimisteks on olemas omandi laadi arvestades normaalne aeg”.

OPAKi hindamisaktis tuuakse muu hulgas välja järgmised alused ja eeldused:

- omanik on müügi suhtes positiivselt meelestatud;
- vara müüki võib reklaamida tavapäraseks peetava ajavahe- miku jooksul;
- ostjaid, kes on nn erihuvide tõttu nõus maksma ebanormaalset kõrget hinda, arvesse ei võeta;

[...]

- hindamine viiakse läbi vastavalt OPAKis vara hindamisel kasutatavatele menetlustele ja Stavangeri ülikoolis (UiS) õpetatavatele varahindamise kursustele.

⁽³⁸⁾ Suunised ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta, jaotise 2.2. punktid a–c.

⁽³⁹⁾ Norra kommentaarid ameti uurimismenetluse algatamise otsuse kohta, juhtum 466024, lk 8 ja 5. lisa (elulookirjeldus).

Kuna kinnistul olev ehitis on kasutuskõlbmatuks tunnistatud ja tuleb lammutada, hindas OPAK katastriüksuste väärtust sellise maa väärtuse alusel, millel ei ole ehitisi. Kasutatud meetodit, mida nimetatakse „maa maksumuse meetodiks”, kirjeldatakse järgmiselt.

„Kinnistu hindamisel lähtutakse selle eeldatavast kasutusest ja arengupotentsiaalset, sealhulgas oodatavast kasust. Selleks kasutatav otsene parameeter on maa maksumus, st erinevus täielikult välja arendatud kinnistu ja kogu ehitustöö, sh kasumimarginaali vahel, millest on lahutatud maa maksumus; see omakorda jagatakse siseruumide (v.a keldrikorruste) põrandapinna ruutmeetrite arvuga”⁽⁴⁰⁾. Lisaks selgitatakse, et maa maksumus sõltub piirkonna vajadusest hoonete järele, ehituskuludest ja kehtivatest detailplaneeringu tingimustest. Hindamisel võetakse arvesse ka sarnase maa müümise kogemust kõnealusel piirkonnas.

Kirjeldatud meetodit kasutades jõutakse OPAKi hindamisaktis järeldusele, et mõistlik müügihind oleks ligikaudu 3,2 miljonit Norra krooni.

Järelevalveamet on Oslos asuva ülikooli raamatukogu hoone müüki käsitlevas otsuses tuvastanud, et maa maksumuse meetodit saab hoonestuseta maa-alade puhul kohaldada⁽⁴¹⁾. Norra varahindajate liit (NTF) viitab oma veebisaitidel⁽⁴²⁾ peamiselt muudele meetoditele, näiteks tulude kapitalisatsiooni meetod, rahavoogude meetod ja tehnilise väärtuse meetod. Siiski eeldatakse nende meetodite puhul hoonestuse olemasolu hinnataval maa-alal. Kuna kõnealusel kinnistul asuv ehitis tunnistati kasutuskõlbmatuks, leiab järelevalveamet, et maa maksumuse meetod on kolme kõnesoleva katastriüksuse hindamiseks sobilik.

Erikohustustega kaasnev majanduslik halvemus

Suuniste kohaselt võidakse „üldistes huvides toimuvale müügile [...] lisada erikohustusi, mis on seotud maa ja hoonetega, mitte aga ostja ja tema majandustegevusega, tingimusel et iga võimalik ostja peab neid täitma ja põhimõtteliselt suudab seda teha, olenemata tema äritegevuse olemasolust, puudumisest või olemusest. Sõltumatud hindajad peaksid eraldi hindama selliste kohustuste majanduslikku halvemust ja see võidakse tasaarvestada ostuhinnaga.”

Järelevalveamet on seisukohal, et kohustus ehitada maa-alune parkla on seda tüüpi erikohustus, mis ei ole ostjaga seotud. Ühtlasi võib samade põhimõtete alusel hinnata ja tasaarvestada kasutuskõlbmatuks tunnistatud ehitise lammutuskulusid.

⁽⁴⁰⁾ OPAKi hindamisakti katastriüksuste number 1/152, 1/301 ja 1/630 kohta (juhtum 466024, 3. lisa).

⁽⁴¹⁾ Ametivõimude 29. juuni 2005. aasta otsus nr 170/05/COL riigi omandis oleva vara müügi kohta – ülikooli raamatukogu hoone ja osa sellega külgnevast kinnistust Oslos.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>

Maa-aluste parkimiskohtade rajamise kohustuse puhul põhinevad kuluprognosid ametivõimude ja sõltumatu ehitusinstituudi väljastatud suunistel,⁽⁴³⁾ mille kohaselt peab parkimiskoha suurus olema 25 ruutmeetrit ja vajalik on kogemus maa-aluste parklate ehitamise alal. OPAK väidab, et selline kuluarvestusmeetod on tööstuses tavapärane praktika. Eelnevale tuginedes jõuab OPAK järeldusele, et parkimiskoha hinnaks kujuneb 130 000 Norra krooni ühe ja 8 450 000 Norra krooni 65 parkimiskoha eest, mis ei sisalda käibemaksu ja maa maksumust.

Lammutuskulud, sealhulgas jäätmekogumis- ja -sorteerimistasud määrati sarnaste lammutustööde käigus saadud kogemuse põhjal. OPAKi hinnangul võivad need ulatuda 150 000 Norra kroonini.

Järelevalveamet tuletab meelde, et ehkki tal on kohustus hinnata kolmandate isikute esitatud ekspertarvamusi, puudub tal kohustus kaasata enda väliskonsultante⁽⁴⁴⁾. Olles läbi vaadanud piisavate kinnisvarahindamise alaste tehniliste teadmiste saadud sõltumatu eksperdi tehtud kuluarvestused ning tuginedes kõnealuste valduste ülevaatusel tulemustele, on järelevalveamet seisukohal, et need arvestused on riigiabi suunistega kooskõlas. Hinnangulised kulud võib seega ostuhinnaga tasaarvestada.

2.2. JÄRELDUS RIIGIABI ELEMENTI KOHTA KATASTRIÜKSUSTE NUMBER 1/152, 1/301 JA 1/630 MÜÜMISEL ETTEVÕTJALE GRUNNSTEINEN AS

OPAKi hindamisakti eespool kirjeldatud hinnangule tuginedes teeb järelevalveamet järelduse, et kuna maa-aluste parkimiskohtade ehitamise kohustusega kaasnev majanduslik halvemus ja kasutuskõlbmatuks tunnistatud ehitise lammutuskulud kokku ulatuvad hinnanguliselt 8,6 miljonit Norra kroonini ning kinnistu väärtus on hinnanguliselt 3,2 miljonit Norra krooni, ei too tehing Grunnsteinen AS-ile mingeid majanduslikke eeliseid. Kuna majandusliku halvemuse negatiivne väärtus ületab märkimisväärselt vara positiivse väärtuse, ei mõjuta käesolevat otsust ka mis tahes mõistlik veamäär või OPAKi väited, et seda tüüpi kinnistute hindamine on tõepoolest ebatäpne.

Järelevalveamet märgib siiski, et erinevus Grunnsteineni võetava kohustuse ja vara väärtuse vahel on sedavõrd suur, et see võib osutada OPAKi poolt kehtestatud turuväärtuse kaheldavusele. Sellegipoolest, võttes arvesse märgatavat lahknevust, ei annaks isegi OPAKi määratud väärtuste ulatuslikud korrigeerimised põhjust järeldada, et Grunnsteinen on eelise saanud.

Eelnevat arvesse võttes järeldab amet, et katastriüksuste number 1/152, 1/301 ja 1/360 võõrandamise puhul Grunnsteinenile ei olnud tegemist riigiabiga Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses.

⁽⁴³⁾ Norges byggeforskningsinstitut ja Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Kohtuasi T-274/01: Valmont vs. Euroopa Komisjon, EKL 2004, lk II-3145, punkt 72.

3. KATASTRÜKSUSE NUMBER 4/165 MÜÜMINE ETTEVÕTJALE BRYNE INDUSTRIPARK AS

Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses väljendas järelevalveamet kahtlust, kas 4,7 miljoni Norra krooni suurune hind 56 000 ruutmeetrise kinnistu eest vastab turuhinnale. Ameti kahtlused põhinesid muu hulgas asjaolul, et kohalik omavalitsus väitis, et vara müüdi omahinnaga, kuid taganes hiljem sellest poliitikast, kuna usuti, et see viib maa müüginäi liiga odava hinnaga. Kuna vara ei olnud hinnatud, ei veennud järelevalveametit võrdlused teiste kinnistute müügiga samas piirkonnas.

Vastuseks järelevalveameti uurimismenetluse algatamise otsuses esitatud ettekirjutusele teabe esitamise kohta esitasid Norra ametivõimud kinnistu väärtuse kohta hindamisakti, mille koostas OPAK. Seega tuleb kaaluda, kas esitatud hindamisakt vastab järelevalveameti suunistes sätestatud nõuetele.

3.1. OPAKI ARUANDE HINDAMINE

Järelevalveameti suunistes riigiabi kohta on sätestatud, et vara turuväärtuse peaks määrama hea mainega ja oma ülesannete täitmisel sõltumatu hindaja, tehes seda üldiselt tunnustatud turunäitajate ja hindamisstandardite põhjal.

Hea mainega hindaja

OPAKi ning hr Aarsheimi pädevust ja mainet hinnati eespool. Selle hinnangu valguses leiab järelevalveamet, et ka katastriüksust number 4/165 käsitleva aruande koostas hea mainega varahindaja.

Vara hindaja sõltumatus

Järelevalveamet ei tuvastanud ühtegi tõendit selle kohta, et varahindaja ei oleks olnud sõltumatu. Härra Aarsheim töötab tuntud hindamisettevõtja heaks, kellel ei ole kohaliku omavalitsusega ametlikke sidemeid. Hindamisaktis tuuakse välja ka hindamise eesmärk ja kinnitatakse, et härra Aarsheim on kinnistul viibinud; samuti kirjeldatakse kasutatud meetodit üksikasjalikult. Sellele tuginedes ei näe järelevalveamet põhjust kahelda, et hindamine viidi läbi täiesti sõltumatult kohaliku omavalitsuse mis tahes korraldustest hindamise tulemuste kohta.

Turuväärtuse hindamine üldiselt tunnustatud näitajate ja hindamisstandardite alusel

Nagu eespool kirjeldatud, lähtub OPAK hindamiste läbiviimisel mitmest eeldusest, sealhulgas asjaolust, et omanik soovib vara müüa ning et kinnistu müüki võib reklaamida tavapäraseks peetava ajavahemiku jooksul.

OPAK hindas kinnistu väärtust lähtuvalt asjaolust, et sellel ei olnud detailplaneeringut, vaid kinnistu oli üldiselt ette nähtud tööstusmaaks. Viimane on tingitud sellest, et tööstusmaa detailplaneeringu ettepanek võeti enne lepingu allkirjastamist tagasi, kuna sellele oli vastu riiklik teedeamet⁽⁴⁵⁾. Hiljem kinnitatud detailplaneering oli OPAKi sõnul väga erinev sellest, mis varem tagasi võeti, kuna kinnistu kasutusala nähti nüüd ette spordi-, mitte tööstuseesmärgi.

Hindamisaktis määratletakse müügiväärtusena hind, mida mitmed varast huvitatud potentsiaalsed ostjad on valmis hindamise päeval maksta. Vastupidiselt Grunnsteinenile üle antud kinnistute hindamisele ei kasutanud OPAK Hålandsmarka juhtumi puhul maa maksumuse meetodit ega ka muud meetodit, mida NTF soovib hoonete puhul kasutada. Selle asemel määratakse hind teiste kõnealuses piirkonnas müügil olevate võrreldavate maa-alade hindade alusel (müügiväärtuse võrdlemine).

OPAK väidab, et kõnealuses piirkonnas ulatuvad võrreldavad hinnad 80 Norra kroonist ruutmeetri kohta (müügitehing eraõigusliku isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel) 115 Norra kroonini ruutmeetri kohta (müügitehing kahe eraõigusliku isiku vahel). OPAK viitab ka Stavangeris tehtud ümberhindamisotsusele, millega kehtestati 140 Norra krooni suurune ruutmeetrihind väga keskse asukohaga elumumale. OPAKi väitel vastaks see kõnealuses tööstuspiirkonnas ligikaudu 90 Norra krooni suurusele ruutmeetrihinnale. OPAK tunnustab, et turutingimused on ebakindlad, ning teeb sellest tulenevalt ettepaneku, et turuhind võiks jääda vahemikku 80–100 Norra krooni ruutmeetri kohta või 4 510 000–5 636 000 Norra krooni kogu territooriumi eest. Eelöeldut arvesse võttes jääb müügiväärtus OPAKi hinnangul selle vahemiku keskele (5 100 000 Norra krooni).

Uurimismenetluse algatamise otsuses avaldas järelevalveamet kahtlust seoses kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidud võrdlusega teiste kõnealuses piirkonnas asuvate kinnistutega muu hulgas sellepärast, et näis, nagu olnuks piirkonna detailplaneering vaatamata riikliku teedeameti vastuseisule juba kinnitatud ning seega olnuks ebaõige võrrelda kõnealust maad piirkondadega, millel detailplaneering puudus. Norra ametivõimud on siiski oma märkustes uurimismenetluse algatamise otsuse kohta rõhutanud, et riikliku teedeameti vastuväited olid müügitehingu toimumisajal teada ning seega detailplaneering sisuliselt puudus. Detailplaneering kinnitati alles 2007. aasta augustis, st kaks aastat pärast müügitehingu, ning kõnealune ala kinnitati siis spordiotstarbeliseks alaks. Kuigi tehingu toimumise ajal ei osanud pooled järgnevaid sündmusi ette aimata, toetavad need faktid järeldust, et esialgse detailplaneeringu tagasisivõtmine oli tõeline ning et sellesse plaaniti teha märkimisväärsed muudatusi.

Seega peab järelevalveamet eeldusi, millel OPAKi aruanne põhineb (st et müügitehingu toimumise ajal detailplaneering puudus), vastuvõetavaks.

⁽⁴⁵⁾ Müügilepingu punkti 1 osa 3, juhtum 428860.

OPAKi kasutatud hindamismeetodi puhul toob järelevalveamet välja, et müügiväärtuste võrdlemine ei näi olevat sedavõrd täpne kui teised NTFi kirjeldatud meetodid, kuna kinnistu omadusi ja eeldatavat kasutuseesmärki võetakse arvesse vähemal määral. Sellegipoolest teeb amet OPAKi hindamiste põhjal järelduse, et maa maksumuse meetodit, mis on tihedalt seotud kõnealuse maa-ala maksimaalse võimaliku eksploatatsiooniga, ei saa hästi kasutada juhtudel, kui detailplaneeringut ei ole. Sellega seoses tuleks mainida, et ka NTF nimetab müügiväärtuste võrdlemist ühena aktsepteeritavaist meetodeist tööstusmaa hindamisel⁽⁴⁶⁾.

Eelnevat arvesse võttes leiab järelevalveamet, et OPAKi hindamisakti tuleb pidada üldiselt aktsepteeritud näitajatel ja hindamisstandarditel põhinevaks.

3.2. JÄRELDUS RIIGIABI ELEMENTI KOHTA KATASTRÜKSUSE NUMBER 4/165 MÜÜMISEL ETTEVÖTJALE BRYNE INDUSTRI-PARK

Ettevõtja Bryne Industripark jaoks oli müügihind 4 700 000 Norra krooni. See summa jääb OPAKi esitatud hinnavaheemiku (4 510 000–5 636 000 Norra krooni) alumisse ossa ning on mõnevõrra madalam kui hinnanguline müügiväärtus (5,1 miljonit Norra krooni).

Esimese Astme Kohtu praktika kohaselt peab järelevalveamet seoses ametivõimude korraldatava maa ja hoonete müügiiga algatatud riigiabi menetluse käigus temale esitatud vara hindamise aktide läbivaatamisel kindlaks tegema, kas müügihindade „erinevus on piisav, et järeldada kasu tekkimist”⁽⁴⁷⁾ (rõhuasetus lisatud). Lisaks on kõnealuse tehingu puhul tegemist arendamata maaga, millel ei ole detailplaneeringut ja mille väärtust ei saa OPAKi hinnangul täpselt kindlaks määrata. Seega võib kinnistu tegelik turuväärtus jääda ka OPAKi määratud hinnaskaala alumisse ossa, mis vastaks ettevõtja Bryne Industripark poolt reaalselt makstud hinnale. Seda silmas pidades on järelevalveamet seisukohal, et ei ole võimalik teha järeldust, nagu oleks kinnistu müük andnud ettevõtjale Bryne Industripark eelise riigiabi eeskirjade tähenduses.

Järelikult ei olnud kirjeldatud tehingu puhul tegemist ettevõtjale Bryne Industripark riigiabi andmisega Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses.

4. KATASTRÜKSUSTE NUMBER 2/70 JA 2/32 (BRYNE STAADION) MÜÜMINE BRYNE FK-LE

Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses väljendas järelevalveamet kahtlust, kas kinnistu üleandmine Bryne FK-le 0 Norra krooni eest toimus turutingimustel. Lisaks oli amet seisukohal, et temale tol hetkel teadaoleva info põhjal kuulus Bryne FK riigiabi eeskirjade alusel sellise ettevõtja määratluse alla, kes

tegeleb Euroopa majanduspiirkonna kaubandust mõjutada võiva majandustegevusega. Sellele tuginedes võttis amet esialgse seisukoha, et tehingusse võisid olla kaasatud riigi vahendid, et sellega anti ettevõtjale eelis ning et see võis mõjutada kaubandust Euroopa majanduspiirkonnas.

Ametliku uurimismenetluse käigus on järelevalveamet saanud uut teavet.

Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuse kohta antud märkustes ja vastuseks järelevalveameti otsuses esitatud ettekirjutusele teabe esitamise kohta esitasid Norra ametivõimud esiteks võõrandatud katastrüksuste hindamisakti ja teiseks täiendavat teavet jalgpalliklubi organisatsioonilise struktuuri kohta tehingu toimumise ajal. Organisatsioonilise struktuuri puhul rõhutati, et klubi koosneb kahest üksusest, Bryne ASA-st ja Bryne FK-st.

4.1. RIIGI VAHENDID

Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artiklis 61 lõikes 1 on sätestatud, et riigiabi määratluse alla kuulumiseks peab meede olema riigi poolt või riigi vahenditest antud.

Järelevalveamet tuletab meelde, et väljakujunenud kohtupraktika kohaselt on abi mõiste laiem kui toetuse mõiste, sest hõlmab mitte ainult positiivseid soodustusi nagu toetus, vaid ka meetmeid, mis ei ole toetused selle sõna kitsamas tähenduses, kuid mis erinevas vormis vähendavad ettevõtja eelarvel tavaliselt lasuvaid kulutusi ja seetõttu sarnanevad toetustega nii oma iseloomult kui ka mõjult⁽⁴⁸⁾. Riigi vahendite mõiste hõlmab ka riigi tulu kaotust alla turuväärtuse tehtud müügitehingus.

Järelikult tuleb selleks, et otsustada, kas katastrüksuste number 2/70 ja 2/32 müümisel Bryne FK-le kasutati riigi vahendeid, määratleda nende turuväärtus. Kui kohalik omavalitsus müüs need üksused alla turuväärtuse jääva hinnaga, on järelikult kasutatud riigi vahendeid saamatajäänud tulu kujul.

Norra ametivõimud on esitanud OPAKi koostatud hindamisakti maa-ala kohta, millele staadion rajati. Nagu eespool näidatud, tuleb vara väärtust hinnata järelevalveameti suuniste alusel.

⁽⁴⁶⁾ Vt joonealust märkust 42.

⁽⁴⁷⁾ Kohtuasi T-274/01: Valmont, viidatud eespool (punkt 45); ühendatud kohtuasjad T-127/99, T-129/99 ja T-148/99: Diputación Foral de Alava, EKL 2002, lk II-01275 (punkt 85).

⁽⁴⁸⁾ Vt eelkõige kohtuasi C-143/99: Adria-Wien Pipeline ja Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke, ELK 2001, lk I-8365, punkt 38; kohtuasi C-501/00 Hispaania vs. Euroopa Komisjon, ELK 2004, I-6717, punkt 90; kohtuasi C-66/02 Itaalia vs. Euroopa Komisjon, ELK 2005, lk I-0000, punkt 77.

Sõltumatu ja hea mainega hindaja

Hindamisakti hinnates märgib järelevalveamet, et kõnealuse akti on koostanud üks ja sama hindaja – OPAK ja härra Aarsheim. Järelevalveamet on juba järeldanud, et OPAK ja härra Aarsheim täidavad suunistes esitatud nõuet seoses vara hindaja hea mainega. Lisaks ei ole ametil alust uskuda, et härra Aarsheim ei olnud hindamist läbi viies sõltumatu.

Turuväärtuse hindamine üldiselt tunnustatud näitajate ja hindamisstandardite alusel

Kõnealuse kinnistu erilisi omadusi silmas pidades on vaja kohaldatud meetodit detailselt analüüsida, et tuvastada, kas hindamine on läbi viidud üldiselt tunnustatud näitajate ja hindamisstandardite alusel.

Hindamisaktis kirjeldatakse kõigepealt kõnealuse maa-ala praegust kasutusala: seal asuvad jalgpalliväljak, jooksurada, treeningväljakud, tribüün ja treeninghallid. 28. oktoobril 1997. aastal kinnitatud ja praeguseni kehtivas detailplaneeringus on maa ette nähtud spordiotstarbelisena. OPAK märgib, et alustuseks peaks maa väärtus põhinema selle lubataval kasutusosal. OPAK leiab siiski, et kuna spordirajatised on juba maale ehitatud ning seega lubatav kasutusala puudub, tuleb kohaldada teistsugust meetodit. Kuna staadion on saanud õnnemängust saadavat tulu, ⁽⁴⁹⁾ viitab OPAK nende rahaliste vahenditega seotud tingimustele, mille kohaselt peavad rajatised olema avatud ja kasutatavad 40 aasta jooksul või vastasel juhul tuleb saadud summa tagasi maksta. Lisaks tuleb selleks, et maa väärtust saaks hinnata mõne muu detailplaneeringu alusel, teada sellise planeeringuga kaasnevaid tingimusi. Seda silmas pidades teeb OPAK järelduse, et staadionit saab hinnata üksnes spordirajatiste arendamiseks ette nähtud kinnistuna. Hindamisaktis tuginetakse seepärast võrdlusele samas piirkonnas müüdava tööstusmaaga, millest tehakse mahaarvamine seoses asjaoluga, et praeguses detailplaneeringus ei ole ette nähtud kasumit teenivaid kaubandustsoone. OPAK järeldab, et turuhind jääks vahemikku 2 385 000–2 915 000 Norra krooni, ning hindab müügiväärtust 2 650 000 Norra kroonile.

Järelevalveamet märgib alustuseks, et antud hinnang ei põhine mitte ühelgi meetodil, mida Norra varahindajate liit eelistatavana välja oleks toonud. Samuti ei põhine hinnang otsesel võrdlusel sarnaste kinnistutega.

Siiski tunnistab järelevalveamet, et jalgpallistaadioni näol on tegemist erilist liiki kinnistuga ning seda on teist tüüpi kinnistutega keeruline otseselt võrrelda. Lisaks on järelevalveamet seisukohal, et pidades silmas alternatiivse detailplaneeringu

⁽⁴⁹⁾ Õnnemängust saadav tulu on avalik-õiguslikult õnnemänguettevõtelt Norsk Tipping laekuv tulu. Vastavalt kultuuri- ja kirikuasjade ministeeriumi eeskirjale peavad sellist tulu saavad asutused olema avatud 40 aastat alates nende valmimise kuupäevast. Vt teabematerjali „Om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2008” peatükki 4.9: http://www.regjeringen.no/upload/KKD/Idrett/V-0732B_web.pdf

puudumist ja detailplaneeringu muutmisest tekkiva tagasimaksekohustusega kaasnevat majanduslikku halvemust, näikse praegusel detailplaneeringul põhinev kinnistu väärtuse hindamine kõige paremini peegeldavat üleantud maa väärtust. Lõpetuseks tunnistab järelevalveamet ka raskusi spordiotstarbeliste maa-alade väärtuse hindamisel, mida praegu kehtivate detailplaneeringu tingimuste kohaselt ei saa kasutada kasumit teeniva kaubandustsoonina. Nendes tingimustes peab järelevalveamet OPAKi ja härra Aarsheimi kohaldatud meetodit turuhinna määramisel vastuvõetavaks, ehkki mis tahes sellise hinna määramisega kaasneb paratamatult teatud ebatäpsus. Näiteks leiab järelevalveamet, et turuväärtust võib veelgi kahandada asjaolu, et klubil oli juba sõlmitud rendileping kõnealuse maa-ala kasutamiseks, mis mõne teise ostja jaoks tähendaks täiendavaid kinnistuga kaasnevaid raskusi. Seda arvestades pidas järelevalveamet kõnealust hindamisakti piisavalt üksikasjalikuks ja põhjendatuks, et piisava kindlusega otsustada kinnistu tõenäolise väärtuse üle.

Kuna Time kohalik omavalitsus andis kinnistu Bryne FK-le 0 Norra krooni eest, ehkki selle hinnanguline väärtus oli ligikaudu 2 650 000 Norra krooni, järeldab amet, et kõnealusesse tehingusse olid kaasatud riigi vahendid.

4.2. ETTEVÕTJA MAJANDUSLIK EELIS

a) Majandusliku eelise olemasolu

Kuna kinnistu anti Bryne FK-le üle 0 Norra krooni eest, on erinevus makstud hinna ja kinnistu tõenäolise turuväärtuse vahel ilmne. Amet teeb seega järelduse, et tehinguga anti Bryne FK-le majanduslik eelis, kuna klubi ei pidanud maa eest maksma turutingimustel kehtestatud hinda.

b) Bryne FK kui ettevõtja riigiabi eeskirjade tähenduses

Järgmiseks tuleb hinnata, kas Bryne FK-d peaks pidama ettevõtjaks riigiabi eeskirjade tähenduses. Selleks peaks meelde tulemata, et ettevõtja mõiste hõlmab majandustegevusega tegelevat mis tahes üksust, olenemata tema õiguslikust seisundist ja rahastamisviisist, ning et mis tahes tegevus, mis seisneb kaupade ja teenuste pakkumises teataval turul, on majandustegevus ⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK-le kuulub professionaalne või poolprofessionaalne meeskond, kes mängib praegu esimeses divisjonis ning mängis tehingu ajal meistriliigas. Menetluse algatamise otsuses tugines järelevalveamet Bryne FK esialgsel ettevõtjana määratlemisel asjaolule, et mõned selle tegevused, nagu elukutseliste mängijate müümine ja ostmine, meelelahutuse pakkumine jalgpallimatšide kujul ning reklaamipinna pakkumine, näisid olevat turule

⁽⁵⁰⁾ Vt EFTA kohtu otsus kohtuasjas E-5/07: Private Barnehagers Landsforbund vs. EFTA järelevalveamet, punkt 78; ning kohtuasjas C-218/00: Cisl, EKL 2002, lk I-691, punkt 23.

suunatud ja seega olid oma olemuselt majandusliku suunitlusega. Järelevalveamet ei näe, et ametliku uurimismenetluse käigus oleks esitatud uusi argumente, mis suudaksid esialgset järeldust muuta. Järelikult on nende tegevuste osas Bryne FK näol tegemist ettevõtjaga riigiabi eeskirjade tähenduses.

Sellegipoolest märgib järelevalveamet, et 89 % Bryne FK kogu-tegevusest (arvestades töötundide arvu järgi) on seotud hobijalgpalliga, nagu näiteks jalgpalliga seotud tegevuste korraldamine lastele ja noortele⁽⁵¹⁾.

Vastavalt Euroopa Kohtu praktikale kuulub sporditegevus Euroopa majanduspiirkonna õigusaktide pädevusvaldkonda ainult selles ulatuses, kuivõrd on tegemist majandustegevusega Euroopa majanduspiirkonna lepingu tähenduses. See kehtiks elukutseliste või poolelukutseliste jalgpallurite turul pakutava tegevuse puhul.⁽⁵²⁾ Nagu eespool mainitud, olid need tegevused koondatud ettevõtte Bryne ASA alla. Seevastu toimub Bryne FK poolt klubi 600 noorele jalgpallurile pakutav tegevus peamiselt mittetulunduslikel alustel ning põhineb suures osas vanemate jt isikute vabatahtlikul tööel⁽⁵³⁾.

Järgmiseks tuleks märkida, et Euroopa Komisjoni praktikas on välja kujunenud, et taolise sporditegevuse pakkumist lastele ja noortele ei loeta majandustegevuseks riigiabi eeskirjade tähenduses. Otsuses riigi toetuse kohta elukutseliste spordiklubide poolt noortele korraldatud sporditegevusele Prantsusmaal leidis komisjon, et toetust noortele suunatud kodanikuharidusele ning akadeemilisele ja spordiga seotud haridusele võib pidada riigi üldisteks kohustusteks haridusvaldkonnas. Sel määral, mil see haridus asendaks varasemalt spordiõppena tuntud haridust, säilitades samal ajal selle üldised omadused ja korralduse, aitaks kõnealune toetus kaasa haridustegevusele ning jääks seega konkurentsivaldkonnast välja. Lisaks olid mõned toetatavad tegevused suunatud toetajaskonna vägivalla vähendamisele ja naabruskondade tegevusele. Komisjon leidis, et selliseid tegevusi saab laias tähenduses määratleda kodanikuharidust edendavaks. Komisjon järeldas, et kõnealused meetmed olid võrreldavad hariva tegevusega, mis oleks riikliku haridussüsteemi vastutusalas ja seega üks riigi peamistest ülesannetest⁽⁵⁴⁾.

Sellega seoses tuleb märkida, et Norra jalgpalliliit (NFF) on rõhutanud, et põhimõtteliselt lasub riigil vastutus pakkuda ja korraldada lastele ja noortele sporditegevusi nende kohalikus

keskkonnas. Klubid võtavad endale koostöös kohalike ametivõimude ja jalgpalliliiduga märkimisväärsed kohustusi vastavate rajatiste arendamiseks ja tegevuse korraldamiseks kõikidel tasemetel. Lisaks on NFF juhtinud tähelepanu sellele, et Norra ametivõimud on korduvalt rõhutanud jalgpalli kui sotsiaalse kaasamise mehhanismi positiivset mõju⁽⁵⁵⁾.

Kuna klubid, nagu NFF tähelepanu juhtis, korraldavad jalgpalliga seotud tegevusi lastele ja noortele, pakkudes seega täiendust spordialasele haridusele ning ühtlasi ka sotsiaalse kaasatuse ja mobiilsuse kanalit, on järelevalveamet seisukohal, et Bryne FK korraldatud meelelahutuslikku jalgpallitegevust võib käsitleda üldise huvi eesmärgil võetud ülesandena, mis sarnaneb haridustegevusele. Järelikult ei ole säärase tegevuse puhul tegemist majandustegevusega Euroopa Majanduspiirkonna lepingu riigiabi käsitlevate sätete tähenduses.

Eespool toodut arvesse võttes järeldab amet, et mitteprofessionaalse tegevuse tõttu ei saa Bryne FK-d pidada ettevõtjaks riigiabi eeskirjade tähenduses.

c) Klubi majandustegevus eelist ei saa

Euroopa Komisjon on leidnud, et kui spordiklubi tegeleb nii majandusliku kui ka mittemajandusliku tegevusega, ei ole tegemist riigiabiga, kui klubi tagab eraldi raamatupidamise abil selle, et majandustegevus ei saa mingisugust eelist⁽⁵⁶⁾. Järgmiseks tuleb hinnata seda, kas kinnistu võõrandamisega hinnangulisest turuhinnast madalama hinna eest anti eelis klubi majandustegevusele.

Tuleb märkida, et tehingu hetkel koosnes klubi kahest õiguslikust üksusest, Bryne FK-st ja Bryne Fotball ASA-st. Nimetatud kahe üksuse ülesanded ja majandussuhted sätestati 2000. aastal klubi ja ettevõtja vahel sõlmitud koostöölepingus.

Kahe üksuse koostöölepingu kohaselt vastutas Bryne Fotball ASA majandusliku tegevuse eest, nagu näiteks sponsorlepingud, meedia- ja ringhäälinguõiguste müük, reklaamipinna pakkumine staadionil, toetajate atribuutika müük ja litsentsid, mängijate ning klubi nime ja logo kaubanduslik kasutamine, piletimüük klubi kodumängudele ning lepingud seoses bingomänguga (punkt 2.1).

⁽⁵¹⁾ Juhtum 485026 (Bryne FK märkused).

⁽⁵²⁾ Kohtuasi 13–76: Donà vs. Mantero, EKL 1976, lk 1333, lõige 12.

⁽⁵³⁾ Juhtum 485026 (Bryne fotballklubi märkused).

⁽⁵⁴⁾ Otsus N 118/00: Subventions publiques aux clubs sportifs professionnels (Prantsusmaa).

⁽⁵⁵⁾ Juhtum 484855, Norra jalgpalliliidu 3. juuli 2008. aasta märkused.

⁽⁵⁶⁾ Vt komisjoni otsus N 118/00, viidatud eespool.

Bryne FK seevastu vastutas kogu sportliku tegevuse eest, sh treeningud ja matšid, kõik ametlikud kohustused vastavalt NFFi spordieeskirjadele, eri tüüpi tegevused mitteprofessionaalse klubiosa jaoks raha kogumiseks ning staadioni haldamine, välja arvatud reklaam.

Ehkki Bryne FK oli ametlikult elukutseliste mängijate ja tugitöötajate tööandja ning mängijate müügi-, ostu- ja rendilepingute ametlik lepingupool, kandis kõiki nende lepingutega kaasnevaid rahalisi kohustusi⁽⁵⁷⁾ Bryne Football ASA. Veelgi enam, mis tahes rahaliste kulude katmisest tekkinud puhaskasu jäi Bryne Football ASA-le (punkt 4.2). Administratiivtöötajate töölevõtmise ja palkade eest vastutas Bryne Football ASA (punkt 5.1).

Lepingu kohaselt vastutas staadioni kui sellise eest Bryne FK. Bryne Football ASA pidi Bryne FK-le maksma 150 000 Norra krooni aastas staadioni kasutamise eest üldiselt ning 10 000 Norra krooni iga ametliku matši eest (4.2). Bryne Football ASA pidi Bryne FK-le maksma ka iga-aastast tasu klubi nime ja logo kasutamise õiguse eest ning mängijate kasutamise eest kaubanduslikel eesmärkidel (punkt 4.3). Samuti tuli klubile hüvitada see, kui elukutseline meeskond kasutas Bryne FK-le kuuluvat vara, nagu staadion ning klubi nimi ja logo. Bryne FK kinnitas järelevalveametile esitatud dokumendis, et tegemist oli turupõhiste tasudega, ehkki nende tasude arvestamise kohta ei ole lisatud ühtegi dokumenti.

Koostöölepingu põhjal võib öelda, et Bryne FK kogub raha ka muul moel, näiteks staadioni ning oma nime ja logo rentimisega Bryne Football ASA-le. Need tegevused on seda tüüpi, et võivad põhimõtteliselt aset leida turul, kus osalevad ka teised pakkujad, ning nende kohta kehtib seega majandustegevuse määratlus. Siiski sai käesoleval juhul piiratud vastutusega äriühingult staadioni ning klubi nime ja logo kasutamise eest saadud maksetest tekkinud vahendite puhul tulemuslikult tagada, et hobijalgpallile mõeldud raha ei laekuks profijalgpalliga seotud tegevuse heaks. Seega näivad tulud, mida Bryne FK sellise korralduse kaudu sai, olevat tagasi suunatud hobijalgpalli tegevusse, mis toimub Bryne FK-s.

Nagu eespool näidatud, tasus kõikide profimeeskonnaga seotud kulude eest Bryne Football ASA ning kui profimeeskond kasutas Bryne FK-le kuuluvat vara, sai klubi selle eest tasu. Samuti tuleb märkida, et kogu profimeeskonnaga seotud kaubandustegevus

⁽⁵⁷⁾ Need kohustused tähendavad eelkõige mängijatele, treeneritele ja tugimeeskonnale ostuhinna ning palkade jm ametihüvede maksmist. Ettevõtja pidi töötajate eest maksma ka sotsiaalkindlustusmaksu ning katma varustuse ostu- ja hoolduskulud, samuti tasuma treeninglaagrite, mujal toimuvate matšide ja treeningutega seotud sõidukulude ning väljakute ja toimumiskohtade rendi eest.

(nagu reklaam jne) toimus Bryne Football ASA siseselt⁽⁵⁸⁾. Nagu eespool märgitud, anti staadioni maa-ala Time kohaliku omavalitsusega sõlmitud lepingu alusel Bryne FK-le, mitte Bryne Football ASA-le. Nendel tingimustel võtab järelevalveamet seisukoha, et koostöölepinguga on tagatud, et Bryne FK-le antud mis tahes abi ei toonud profijalgpallile või sellega seotud kaubandustegevusele mingisugust tulu, kuna nende tegevuste eelarved on Bryne FK omast eraldatud.

Lisaks märgib järelevalveamet, et Bryne FK on kinnitanud, et staadioni kinnistul leiab aset kogu tema tegevus, millest 89 % on mitteprofessionaalne. See tähendab, et kinnistut kasutatakse peamiselt klubi enda põhitegevuseks, st hobijalgpalli pakkumiseks kohalikus kogukonnas eelkõige lastele ja noortele.

Nimetatud tingimusi arvesse võttes leiab järelevalveamet, et Bryne FK tulutoov tegevus on selgelt vahendava ja abistava iseloomuga, aidates saavutada klubi peamist eesmärki⁽⁵⁹⁾.

Lisaks märgib järelevalveamet jalgpallistaadioni rentimise kohta, et kõnealune staadion on piiratud mahutavusega ega paikne peamises linnastus. Seega võib arvata, et staadioni kasutamise vastu ei tunneks märkimisväärset huvi teised pooled peale Bryne Football ASA, et staadion tooks vähe tulu ega pakuks seega märkimisväärset huvi kasumit taotlevatele erainvestoritele. OPAKi hindamisaktis märgitakse, et kuna staadioniga ei kaasne kaubandussoone, ei võistle see kõnealuses piirkonnas asuvate ostukeskuste või kontorihoonetega.

2004. aasta kevadel, st umbes pool aastat pärast tehingut, peatas Bryne Football ASA oma tegevuse ning profijalgpalliga seotud tegevus kanti üle Bryne FK-le. Lisaks on Bryne FK kinnitanud, et klubil ei ole eraldi raamatupidamist klubi eri tüüpi tegevuste kohta.

⁽⁵⁸⁾ Toona kehtinud koostöölepingus oli sätestatud, et sponsorlepingute, meedia- ja ringhäälinguõiguste müügi, reklaamipinna staadionil pakkumise, toetajate atribuutika müügi, mängijate ning klubi nime ja logo kaubandusliku kasutamise eest vastutas Bryne Football ASA, mitte Bryne FK. Samuti vastutas Bryne Football ASA piletimüügi eest klubi kodumängudel. Elukutseliste mängijate müügi ja ostu puhul vastutas Bryne Football ASA mängijatele ostuhinna ja palkade maksmise eest, ehkki see oli koostöölepingu punktis 2.5 sätestatud Bryne FK ülesande ja vastutusala. Järelikult nähtub, et tegevus, mida järelevalveamet peab olemuselt majanduslikuks ning suuteliseks mõjutama kaubandust ja konkurentsi Euroopa majanduspiirkonnas, toimus tehingu ajal Bryne Football ASA-s.

⁽⁵⁹⁾ Komisoni asi nr N 558/05: professionaalset tegevust viljelevate asutuste toetamine (Poola). Lisaks asi nr N 234/07: R&D&I edendamine (Hispaania), punkt 38, kus samuti sätestatakse, et teadusuuringutega tegelevad organisatsioonid, mille tegevus ei ole esmaajoonelise majanduslik, võivad siiski ettevõtjate jaoks tasu eest teadusuuringuid teostada, ilma et see kvalifitseeruks riigiabi eeskirjades käsitletud tegevuseks.

Kuna kinnistu üleandmine on ühekordne tehing, põhineb eeltoodud hinnang tehingu toimumise aegsel klubi struktuuril. Klubi ühinemisjärgse tegevuse võimaliku majandustegevuseks ülemineku hindamine oleks õigustatud, kui ilmneksid märgid selle kohta, et sündmuste käik oli kavandatud riigiabi eeskirjadest möödahiilimiseks majandusliku eelise tekitamise abil mittemajandusliku üksuse kaudu. Käesoleval juhul puuduvad järelevalveametil tõendid, et Bryne FK ja Bryne Fotball ASA ühinemine oleks olnud tehingu toimumise ajal kavas, seotud mis tahes moel tehinguga, millega maa klubile anti, või muul viisil ette nähtud Euroopa majanduspiirkonna riigiabi eeskirjade kohaldamise vältimiseks.

Järelevalveamet jäeldab, et Bryne FK-le staadionaluse maa üleandmisega antud toetus ei toonud eelist klubi majandustegevusele.

4.3. JÄRELDUS KATASTRIÜKSUSTE NUMBER 2/70 JA 2/32 VÕÖRANDAMISE KOHTA BRYNE FK-LE

Eespool toodut silmas pidades jäeldab amet, et kinnistu võõrandamisega Bryne FK-le ei kaasnenud riigiabi andmist Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses.

5. JÄRELDUS

Eespool kirjeldatud hindamise tulemusena jäeldab amet, et ei ole võimalik näidata, et ühegagi käesoleva otsuse objektiks olevast kolmest otsusest oleks kaasnenud riigiabi andmine Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 lõike 1 tähenduses,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA OTSUSE:

Artikkel 1

EFTA järelevalveamet on seisukohal, et tehingu puhul, millega Time kohalik omavalitsus müüs katastriüksustena numbritega 1/151, 1/301, 1/630 (Grunnsteinenile), 4/165 (Bryne Industri-park AS-ile) ning 2/72 ja 2/32 (Bryne FK-le) registreeritud kinnistud, ei olnud tegemist riigiabiga Euroopa Majanduspiirkonna lepingu artikli 61 tähenduses.

Artikkel 2

Käesolev otsus on adresseeritud Norra Kuningriigile.

Artikkel 3

Ainult ingliskeelne tekst on autentne.

Brüssel, 23. juuli 2009

EFTA järelevalveameti nimel

eesistuja
Per SANDERUD

kolleegiumi liige
Kristján A. STEFÁNSSON