

EFTAN VALVONTAVIRANOMAISEN PÄÄTÖS**N:o 275/99/KOL,****tehty 17 päivänä marraskuuta 1999,**

julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtioneuvoston päätöksiä koskevista suuntaviivoista ja valtioneuvoston päätöksiä koskeviin menettelysääntöihin ja aineellisiin sääntöihin tehtävästä 20. muutoksesta

EFTAN VALVONTAVIRANOMAINEN, joka

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen⁽¹⁾ ja erityisesti sen 61–63 artiklan,

ottaa huomioon EFTAn jäsenvaltioiden välisen, valvontaviranomaisen ja tuomioistuimen⁽²⁾ perustamista koskevan sopimuksen ja erityisesti sen pöytäkirjassa 3 olevan 24 ja 1 artiklan,

sekä katsoo seuraavaa:

EFTAn valvontaviranomainen varmistaa valvontaviranomaisesta ja tuomioistuimesta tehdyn sopimuksen 24 artiklan nojalla valtioneuvoston päätöksiä koskevan lainsäädännön soveltamisen,

valvontaviranomaisesta ja tuomioistuimesta tehdyn sopimuksen 5 artiklan 2 kohdan b alakohdan nojalla EFTAn valvontaviranomainen antaa ilmoituksia ja suuntaviivoja asioista, joita ETA-sopimus koskee, jos kyseisessä sopimuksessa taikka valvontaviranomaisesta ja tuomioistuimesta tehdyssä sopimuksessa nimenomaisesti näin määrätään tai jos EFTAn valvontaviranomainen pitää sitä tarpeellisena,

EFTAn valvontaviranomainen palauttaa mieleen 19 päivänä tammikuuta 1994 hyväksymänsä valtioneuvoston päätöksiä koskevat menettelysäännöt⁽³⁾ ja aineelliset säännöt,⁽⁴⁾

Euroopan komissio on antanut tiedonannon julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista⁽⁵⁾,

ETA:n valtioneuvoston päätösten yhtenäisen soveltaminen on taattava koko Euroopan talousalueella,

ETA-sopimuksen liitteen XV lopussa olevaan lukuun "Yleistä" kuuluvan II kohdan mukaan EFTAn valvontaviranomaisen on tasapuolisten kilpailuedellytysten säilyttämiseksi Euroopan yhteisöjen komission tuella kuuluttuaan hyväksyttävä oikeudellisia asiakirjoja, jotka vastaavat komission antamia asetuksia,

EFTAn valvontaviranomainen on kuullut Euroopan yhteisöjen komissiota,

EFTAn valvontaviranomainen on kuullut valtioneuvoston päätöksiä käsittelevässä monenvälisessä kokouksessa EFTAn jäsenvaltioita uusien suuntaviivojen laatimisesta,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1. Valtioneuvoston suuntaviivoja muutetaan lisäämällä niihin uusi julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskeva luku 18B, joka on tämän päätöksen liitteessä I.
2. Päätös annetaan tiedoksi EFTAn jäsenvaltioille lähettämällä niille jäljennös tästä päätöksestä ja sen liitteestä I.

⁽¹⁾ Jäljempänä 'ETA-sopimus'.

⁽²⁾ Jäljempänä 'sopimus valvontaviranomaisesta ja tuomioistuimesta'.

⁽³⁾ Jäljempänä 'valtioneuvoston suuntaviivat'.

⁽⁴⁾ Julkaistu alun perin *Euroopan yhteisöjen virallisessa lehdessä* L 231, 3.9.1994, ja samana päivänä julkaistussa EYVL:n ETA-täydennysosassa nro 32, viimeisin (19.) muutos hyväksytty 30 päivänä kesäkuuta 1999 tehdyllä (vielä julkaisemattomalla) päätöksellä N:o 149/99/KOL.

⁽⁵⁾ Julkaistu EYVL:ssä C 209, 10.7.1997, s. 3.

3. Päätös annetaan tiedoksi Euroopan yhteisöjen komissiolle ETA-sopimuksen pöytäkirjan 27 d alakohdan mukaisesti lähettämällä sille jäljennös tästä päätöksestä ja sen liitteestä I.
4. Tämä päätös ja sen liite I julkaistaan *Euroopan yhteisöjen virallisen lehden* ETA-osastossa ja ETA-täydennysosassa.
5. Tämä päätös on todistusvoimainen englannin kielellä.

Tehty Brysselissä 17 päivänä marraskuuta 1999.

EFTAn valvontaviranomaisen puolesta

Knut ALMESTAD

Puheenjohtaja

LIITE I

18B. Viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvät tuet ⁽¹⁾

18B.1 *Johdanto*

- (1) EFTAn valvontaviranomainen on useita kertoja tutkinut julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myyntiä selvittääkseen, onko kauppoihin sisältynyt ostajille myönnettyä valtiontukea. EFTAn valvontaviranomainen on laatinut EFTAn jäsenvaltioille yleiset ohjeet, joista ilmenee sen yleinen suhtautuminen ongelmaan, joka liittyy julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvään valtiontukeen. Euroopan komissio laati jo aiemmin vastaavat ohjeet yhteisön jäsenvaltioille.
- (2) Seuraavissa jäsenvaltioille suunnatuissa ohjeissa
 - kuvaillaan yksinkertainen menettely, jolla EFTAn jäsenvaltiot voivat myydä maa-alueita ja rakennuksia niin että kyse ei ole valtiontuen myöntämisestä,
 - luetellaan selkeästi ne tapaukset, joissa maa-alueita ja rakennuksia koskevasta kaupasta on ilmoitettava EFTAn valvontaviranomaiselle, jotta komissio voi arvioida, sisältyykö kyseiseen liiketoimeen tukea ja jos sisältyy, soveltuuko tuki ETA-sopimuksen toimintaan,
 - annetaan EFTAn valvontaviranomaiselle mahdollisuus käsitellä pikaisesti kolmansien osapuolten mahdollisia valituksia tai väitteitä maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä valtiontuista.
- (3) Tästä syystä menettelyyn liittyvät varotoimet, joita suositetaan valtiontukia koskevien määräysten aiheuttamien ristiriitojen välttämiseksi, on muotoiltu niin, että ne antavat tavallisesti jäsenvaltioille mahdollisuuden noudattaa ohjeita muuttamatta kansallisia menettelyjä.
- (4) Ohjeet koskevat vain julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myymistä. Se ei koske julkisen vallan kiinteistöankintoja eikä maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista julkisille viranomaisille tai julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten vuokraamista. Myös tällaisiin toimiin voi sisältyä valtiontukea.
- (5) Ohjeet eivät vaikuta EFTAn jäsenvaltioiden erityisiin yksityisasumisen laadun parantamista ja asuntojen tarjontaa koskeviin määräyksiin tai käytäntöihin.

18B.2 *Periaatteet*18B.2.1 *Myynti tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja*

- (1) Maa-alueiden ja rakennusten myynti riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, tapahtuu jo määritelmällisesti markkinahintaan, eikä siihen siten sisälly valtiontukea. Merkitystä ei ole sillä, että maa-alueista ja rakennuksista on tehty erilainen hinta-arvio ennen tarjouskilpailua, esimerkiksi kirjanpitoa varten tai vähimmäistarjouksen määrittämiseksi.
 - a) Tarjous on "riittävästi julkistettu", jos se on kohtuullisen pitkän ajan kuluessa (kaksi kuukautta tai enemmän) julkistettu useita kertoja valtakunnallisessa lehdistössä, kiinteistöalan lehdissä tai muissa soveliaissa julkaisuissa ja välittäjien keskuudessa, jotka palvelevat monia mahdollisia ostajia, niin että se on saatettu kaikkien mahdollisten ostajien tietoon.

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

⁽¹⁾ Tämä kappale on laadittu yhteisön ohjeiden mukaisesti (EYVL C 209, 10.7.1997, s. 3).

- b) Tarjoukselle ei ole asetettu ehtoja, jos kuka tahansa ostaja voi yleensä vapaasti ostaa maa-alueen ja rakennukset ja käyttää niitä haluamaansa tarkoitukseen riippumatta siitä, harjoittaako hän liiketoimintaa, tai riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta. Tarjouksille voidaan asettaa rajoituksia yleisten häiriöiden estämiseksi, ympäristön suojelemiseksi tai puhtaasti keinotellutarkoituksissa tehtyjen tarjousten välttämiseksi. Maa-alueiden ja rakennuksien käyttöä koskevat kaupunki- ja aluesuunnittelurajoitukset, joita jäsenvaltion lainsäädännössä asetetaan kiinteistön omistajalle, eivät merkitse ehtojen asettamista.
- c) Jos myynnin edellytyksenä on, että tulevan omistajan on otettava vastuulleen muita kuin jäsenvaltion yleisestä lainsäädännöstä, suunnitteluviranomaisten päätöksistä tai ympäristön tai kansanterveyden suojelusta ja säilyttämisestä aiheutuvia erityisvelvoitteita julkisten viranomaisten tai yleisen edun vuoksi, voidaan katsoa, että tarjoukselle ei ole asetettu ehtoja edellä esitetyssä merkityksessä, ainoastaan jos kaikki mahdolliset ostajat kykenisivät täyttämään saman veloitteen riippumatta siitä, harjoittavatko he liiketoimintaa ja riippumatta harjoitetun liiketoiminnan luonteesta.

18B.2.2 Ilman tarjouskilpailua tapahtuva myynti, jolle ei aseteta ehtoja

a) Riippumattoman asiantuntijan arvio

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

"Arvioija" on hyvämaineinen henkilö,

- joka on suorittanut asianmukaisen tutkinnon hyväksytyssä koulutuskeskuksessa tai saanut vastaavan akateemisen koulutuksen,
- jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella.
Jos jossakin jäsenvaltiossa ei ole arvioijalle soveliaista akateemista tutkintoa, arvioijan on oltava kiinteän omaisuuden arviointia hoitavan tunnustetun ammatillisen järjestön jäsen sekä
- tuomioistuimen tai asemaltaan vastaavan viranomaisen nimittämä, tai
- hänellä on oltava vähintään tunnustettu keskiasteen koulutuksesta saatu todistus ja riittävä koulutustaso sekä ainakin kolmen vuoden työkokemus koulutuksen päättymisen jälkeen maa-alueiden ja rakennusten arvioinnista kyseisellä alueella.

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

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

b) Liikkumavara

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

⁽¹⁾ Neuvoston direktiivin 91/674/ETY 49 artiklan 2 kohta (EYVL L 374, 31.12.1991, s. 7), ks. ETA-sopimuksen liitteen IX 12 kohdan b alakohta.

c) *Erityisvelvoitteet*

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

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

d) *Viranomaisille aiheutuneet kustannukset*

Julkisen viranomaisen maksamat maa-alueiden ja rakennusten hankintakustannukset ovat markkina-arvon osoitin, paitsi jos maa-alueiden ja rakennusten oston ja myynnin välillä on kulunut huomattavasti aikaa. Siksi markkina-arvoa ei pääsääntöisesti pidä vahvistaa hankintakustannuksia alhaisemmaksi ainakaan kolmeen vuoteen oston jälkeen, paitsi jos riippumaton arvioija on selvästi havainnut yleisen markkinahintojen laskun kyseisillä kiinteistömarkkinoilla.

18B.2.3 Tiedoksi antaminen

EFTAn jäsenvaltioiden on ilmoitettava EFTAn valvontaviranomaiselle, ellei *de minimis* -säännöstä muuta johdu⁽¹⁾, seuraavat liiketoimet, jotta se voi arvioida, onko kyse valtiontuesta ja jos on, arvioida tuen yhteensopivuus ETA-sopimuksen kanssa:

- a) kaikki kaupat, joita ei ole tehty sellaisen avoimen tarjouskilpailun perusteella, johon ei liittynyt ehtoja, ja parhaan tai ainoan tarjouksen tehneen kanssa, sekä
- b) kaikki kaupat, jotka on tehty ilman tällaista kilpailumenettelyä riippumattoman arvioijan arvioimaa markkinahintaa alempana hintaan.

18B.2.4 Valitukset

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

⁽¹⁾ Ks. EFTAn valvontaviranomaisen valtiontukea koskevat menettelysäännöt ja aineelliset säännöt, 12 luku, joka vastaa vähämerkityksisestä tuesta annettua komission tiedonantoa, EYVL C 68, 6.3.1996, s. 9.