

IV

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

EFTAN VALVONTAVIRANOMAISEN PÄÄTÖS

N:o 167/09/KOL,

tehty 27 päivänä maaliskuuta 2009,

Listan lentotukikohdan vuokrauksesta ja myynnistä (Norja)

EFTAN VALVONTAVIRANOMAINEN ⁽¹⁾, joka

OTTAA HUOMIOON Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen ⁽²⁾ ja erityisesti sen 61–63 artiklan sekä pöytäkirjan 26,

OTTAA HUOMIOON EFTAN jäsenvaltioiden sopimuksen valvontaviranomaisen ja tuomioistuimen perustamisesta ⁽³⁾ ja erityisesti sen 24 artiklan,

OTTAA HUOMIOON valvonta- ja tuomioistuinsopimuksen pöytäkirjassa 3 olevan I osan 1 artiklan 3 kohdan ja II osan 4 artiklan 2 kohdan ⁽⁴⁾,

OTTAA HUOMIOON valvontaviranomaisen suuntaviivat ETA-sopimuksen 61 ja 62 artiklan soveltamisesta ja tulkinnasta ⁽⁵⁾ ja erityisesti niiden V osan, joka koskee julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia,

ON KEHOTTANUT asianomaisia esittämään huomautuksensa pöytäkirjassa 3 olevan II osan 6 artiklan 1 kohdan mukaisesti ⁽⁶⁾,

OTTAA HUOMIOON nämä huomaukset,

sekä katsoo seuraavaa:

I TAUSTATIEDOT

1. MENETTELY

Muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta tehty päätös N:o 183/07/KOL julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ja sen ETA-täydennysosassa. Valvontaviranomainen kehotti asi-

⁽¹⁾ Jäljempänä 'valvontaviranomainen'.

⁽²⁾ Jäljempänä 'ETA-sopimus'.

⁽³⁾ Jäljempänä 'valvonta- ja tuomioistuinsopimus'.

⁽⁴⁾ Jäljempänä 'pöytäkirja 3'.

⁽⁵⁾ Suuntaviivat ETA-sopimuksen 61 ja 62 artiklan sekä valvonta- ja tuomioistuinsopimuksen pöytäkirjassa 3 olevan 1 artiklan soveltamista ja tulkintamista varten, valvontaviranomainen hyväksynyt ja antanut 19 päivänä tammikuuta 1994, EYVL L 231, 3.9.1994, s. 1, ja ETA-täydennysosa N:o 32, 3.9.1994, s. 1. Suuntaviivoja on muutettu viimeksi 16 päivänä joulukuuta 2008. Jäljempänä 'valtiontuen suuntaviivat'. Valtiontuen suuntaviivojen ajantasaistettu versio on saatavilla valvontaviranomaisen verkkosivuilla: http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/.

⁽⁶⁾ Julkaistu EUVL:ssä C 250, 25.10.2007, s. 28, ja ETA-täydennysosassa N:o 50, 25.10.2007, s. 13.

anomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa. Valvontaviranomainen sai huomautuksia Lista Lufthavn AS:ltä. Valvontaviranomainen lähetti huomautukset 4 päivänä joulukuuta 2007 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 455712) edelleen Norjan viranomaisille, joille annettiin tilaisuus vastata niihin. Norjan viranomaiset esittivät huomautuksensa 12 päivänä joulukuuta 2007 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 457245).

Valvontaviranomainen nimitti Geir Saastadin asiantuntijaksi laatimaan riippumattoman asiantuntija-arvion Listan lentotukikohdasta. Asiantuntijan nimitys tuli voimaan 14 huhtikuuta 2008. Asiantuntijan tehtäviin kuului määrittää i) lentotukikohdan markkina-arvo ja ii) maa-alueeseen ja rakennuksiin liittyvien velvoitteiden arvo.

Riippumattoman asiantuntijan loppuraportti toimitettiin valvontaviranomaiselle toukokuussa 2008.

Valvontaviranomainen pyysi 18 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 486089) Norjan viranomaisilta lisätietoja.

Norjan viranomaiset toimittivat pyydetty tiedot 28 päivänä elokuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 489312).

2. KUVAAUS TUTKITUISTA TOIMENPITEISTÄ

Valvontaviranomainen tutki kaksi eri toimenpidettä, joista ensimmäinen koski Listan lentotukikohdan vuokrausta ja toinen sen myyntiä.

2.1 KUVAAUS LISTAN LENTOTUKIKOHDASTA

Puolustusministeriö esitti parlamentille tekemässään ehdotuksessa N:o 50 (1994–1995) ⁽⁷⁾ lentotukikohdan sulkemista koskevan ehdotuksensa. Puolustusministeriö esitteli lentotukikohdan eri kehittämissivaittoehtoja koskevan suunnitelmansa. Kyseisen suunnitelman mukaan Norjan asevoimat arvioisivat rakennuskokonaisuuden ja päättäisivät sen jälkeen, mitä rakennuksia

⁽⁷⁾ St.prp. nr 50 (1994–1995), 12. kesäkuuta 1995, oli jatkoa päätöslauselmalle, jossa parlamentti päätti Norjan puolustusvoimien uudelleenjärjestelystä. Osana uudelleenjärjestelyä Listan lentotukikohta määrättiin suljettavaksi 1 päivästä tammikuuta 1996.

ei voitaisi eikä pitäisi käyttää teollisiin tai kaupallisiin tarkoituksiin. Rakennukset, joita voitaisiin käyttää kaupallisiin tai teollisiin tarkoituksiin, olisi pidettävä kunnossa enintään kymmenen vuoden ajan. Näin voitaisiin kartoittaa uudelleen mahdollisuuksia lentotukikohdan kaupalliseen kehittämiseen ja järjestää paras tapa käyttää lentotukikohtaa kaupallisiin tarkoituksiin.

Parlamentin päätöslauselman jatkoksi laadittiin useita raportteja, joissa luotiin katsaus Listan lentotukikohdan kuntoon (Norjan viranomaiset ovat toimittaneet vain 24 päivänä tammikuuta 2002 päivätyin paloturvallisuusraportin, jossa TekØk selosti silloisia paloturvallisuusnormeja, suositteli parannuksia ja laski suositeltavien töiden kustannukset).

Listan lentotukikohta sijaitsee 5 miljoonan neliömetrin suuruisella maa-alueella. Rakennuskokonaisuus kattaa varastorakennuksia, parakkeja, ruokaloita ja lentokonehalleja, joiden pinta-ala on yhteensä noin 28 000 neliometriä. Tontilla on myös lentotoimintaan käytettävä alue ja kosteikko.

Farsundin kunnanvaltuusto on hyväksynyt Listan lentotukikohtaa koskevan kuntasektorisuunnitelman, jonka mukaan kiinteistöä voidaan käyttää kaupallisiin toimintoihin, kuten ilmailuun liittyviin palveluihin, julkiseen kehitystoimintaan, käsiteollisuuteen ja teollisuuteen. Slevdalsvannetia ympäröivä alue, joka kattaa kosteikon ja Norjan asevoimien ammusvaraston, on varattu Norjan asevoimien käyttöön, lentoasemapalveluihin ja luonnon-suojeluun. Noin 1,9 miljoonan neliömetrin suuruisia aluetta voidaan käyttää teollisuustarkoituksiin. Seuraavat maa-alueet ja rakennukset on suojeltu Norjan asevoimien kansallisen suojelusuunnitelman mukaan:

- kolme lentokonehallia ja ilmapuolustuksen simulaattori,
- ruokala,
- osia maa-alueesta, muun muassa kiitotiet, rullaustiet ja osa tieverkosta.

2.2 LISTAN LENTOTUKIKOHDAN VUOKRAAMINEN

Norjan asevoimien omaisuuden uudelleenjärjestelyn yhteydessä oli vuosina 1994–1995 päätetty, että Listan lentotukikohdassa harjoitettava sotilaslentotukikohtatoiminta olisi lopetettava 1 päivästä heinäkuuta 1996.

Norjan puolustusvoimien rakennusvirasto, jäljempänä 'rakennusvirasto', teki 27 päivänä kesäkuuta 1996 Lista Airport Development AS:n, jäljempänä 'LAD', kanssa kymmenen vuoden vuokrasopimuksen, jonka voimassaolo alkoi 1 päivänä heinäkuuta 1996 ja päättyi 30 päivänä kesäkuuta 2006. LAD:llä oli mahdollisuus vuokrata lentokenttä toiseksi kymmenen vuoden jaksoksi. LAD:n omistivat Farsundin kunta (20 prosenttia) ja paikalliset sijoittajat (80 prosenttia). Sopimus kattoi yhdeksän rakennusta, joiden pinta-ala oli noin 12 500 neliometriä, ja kiitotien, jonka pinta-ala oli 421 610 neliometriä.

Sopimuksen päätavoitteena oli kehittää lentotukikohdassa kaupallisia lentoliikennepalveluita osana kehittämisvaihtoehtoja koskevaa suunnitelmaa ja enintään kymmenen vuoden pituisen jakson aikana.

Vuokrasopimus siirrettiin myöhemmin 1 päivänä heinäkuuta 1996 Lista Lufthavn AS:lle, jäljempänä 'LILAS', joka oli perustettu 3 päivänä toukokuuta 1996.

Vuokrasopimuksessa määrättiin, että LILAS vuokraisi tietyn osan rakennuksista ja lentotoimintaan käytettävän alueen 10 000 Norjan kruunun vuosimaksua vastaan. Vuosimaksua mukautettaisiin viiden vuoden välein. Rakennusvirastolla olisi oikeus 15 prosentin osuuteen tuloista, jotka LILAS saisi rakennusten alivuokrauksesta. LILAS teki useita alivuokrasopimuksia 1 päivän heinäkuuta 1996 ja syyskuun 2002 välisenä aikana. Rakennusvirasto sai alivuokrauksesta 245 405 Norjan kruunun tulot.

Vuokrasopimuksessa määrättiin, että lentotukikohdan omistaja oli vastuussa rakennusten ulkokunnossapidosta ja lentotoimintaan käytettävän alueen kunnossapidosta. Vastuuvollisuus oli rajattu 1,5 miljoonaan Norjan kruunuun vuodessa. Korvauksena tästä veloitteesta omistajalla oli oikeus tuotto-osuuteen. Vuokrasopimuksen 3 artiklassa määrättiin, että jos lentotukikohdan kaupallisesta käytöstä kertyisi yli 4,5 miljoonan Norjan kruunun tuotto, lentotukikohdan omistajalla olisi oikeus 20 prosentin osuuteen kyseisen määrän ylittävistä tuotoista.

Kaupallisia palveluja tarjottiin jonkin aikaa. Braathen Safe ja Air Stord tarjosivat niitä 1 päivään marraskuuta 1999. LILAS tutki vuoden 2000 aikana edelleen mahdollisuutta aloittaa reittilentotoiminta uudelleen ja kehittää lentokenttää rahtiterminaalina, josta kuljetettaisiin kansainvälistä lentorahtia Eurooppaan. LILAS onnistui aloittamaan uudelleen Osloon ja Listan välisen reittilenton, jota Cost Air liikennöi vuonna 2001. Vuonna 2002 Listan lentoasemalta ei liikennöity reittilentoja. Koska LILAS epäonnistui alkuperäisessä tavoitteessaan eli kaupallisten lentoliikennepalveluiden kehittämisessä lentotukikohdassa, vuositulot eivät ylittäneet vuosina 1996–2002 kertaakaan 4,5:tä miljoonaa Norjan kruunua.

Ensimmäisen kymmenen vuoden jakson jälkeen LILASilla oli mahdollisuus jatkaa vuokrausta toiset kymmenen vuotta. Jos LILAS ei käyttäisi tätä mahdollisuutta, se voisi ostaa tietyn osan lentotukikohdan alueesta 10 miljoonan Norjan kruunun hintaan. Lisäksi sopimuksessa määrättiin, että LILASilla oli mahdollisuus ostaa koko lentotukikohta 25 miljoonan Norjan kruunun hintaan, jos rakennusvirasto päättäisi myydä koko Listan lentotukikohdan vuokra-aikana. LILAS luopui 13 päivänä joulukuuta 2002 päivätyllä kirjeellä tästä Listan lentotukikohtaa koskevasta etuosto-oikeudesta ja lentotukikohta myytiin Lista Flypark AS:lle.

Kesäkuussa 2006 LILAS käytti vuokrasopimuksen ehtojen mukaista etuosto-oikeuttaan ostaakseen Listan lentotukikohdan osia 10 miljoonan Norjan kruunun hintaan Lista Flypark AS:ltä.

2.3 LISTAN LENTOTUKIKOHDAN MYYNTI

Rakennusvirasto myi 12 päivänä syyskuuta 2002 Listan lentotukikohdan Lista Flypark AS:lle. Kaupan seurauksena Norjan valtio maksoi Lista Flypark AS:lle 10 875 000 Norjan kruunun nettomaksun. Kaupan ehtojen analysoinnissa on erotettava kaksi eri vaihetta: yhtäältä omaisuuden markkina-arvon arviointi ja toisaalta maa-alueeseen ja rakennuksiin liittyvien velvoitteiden arviointi.

2.3.1 Toimenpiteet ostajan löytämiseksi lentotukikohdalle

LILAS otti vuonna 1997 yhteyttä rakennusvirastoon neuvottelukseen lentotukikohdan ostopuolesta. Farsundin kunta ja LILAS sopivat 21 päivänä lokakuuta 1998 kiinteistön ostopuolesta noudatettavasta strategiasta. Rakennusviraston, Farsundin kunnan ja LILASin väliset neuvottelut keskeytettiin kuitenkin 22 päivänä helmikuuta 1999, koska osapuolet eivät päässeet sopimukseen hinnasta.

Rakennusvirasto oli julkaissut vuoden 2000 aikana paikallislehdissä (Farsund Avis) ja alueellisissa sanomalehdissä (Fedrelandsvennen ja Stavanger Aftenblad) useita ilmoituksia, jotka koskivat kiinteistön myyntiä. Suunnitelmassa oli tuolloin myydä osia omaisuudesta. Ilmoitukset eivät johtaneet kauppoihin.

Rakennusvirasto järjesti 16 ja 17 päivänä elokuuta 2001 Listan konferenssin, johon kutsuttiin 7 000–8 000 potentiaalista investoijaa. Konferenssin tarkoituksena oli esitellä osallistujille Listan lentotukikohtaa ja lentotukikohdan mahdollista muuntamista siten, että sitä voitaisiin käyttää sotilaallisten tarkoitusten sijaan siviilitarkoituksiin ja kaupallisiin tarkoituksiin. Konferenssin jälkeen Hjort-niminen konsultti nimitettiin avuksi myyntiprosessiin. Hän totesi, että ”lentotukikohtaa oli vaikea myydä kiinteistöyhtiöille, koska elinkelpoisia ostajia ei ollut ja kiinteistön käytömahdollisuudet olivat erittäin rajalliset LILASin kanssa tehdyn sopimuksen vuoksi”.

Rakennusvirasto päätti elokuussa 2001, että kiinteistö olisi myytävä yhtenä kokonaisuutena, jotta voitaisiin estää se, että potentiaalisilla ostajilla ei olisi mitään mielenkiintoa ostaa tiettyjä lentotukikohdan alueita.

Rakennusvirasto tilasi vuoden 2002 alkupuolella Intervest Eien- dom AS- ja Interconsult Prosjektutvikling AS -kiinteistöyhtiöiden kanssa käymiensä neuvotteluiden yhteydessä Verditakst- ja OPAK-kiinteistöarvioijilta kaksi arviointia. Kyseiset neuvottelut eivät tuottaneet tulosta, mutta rakennusvirasto ja Lista Flypark AS tekivät 12 päivänä syyskuuta 2002 myyntisopimuksen.

2.3.2 Ostohinta

Ostohinta perustui kolmeen seikkaan: i) kiinteistöstä maksettava tosiasiallinen hinta, ii) lisämaksu, joka oli 50 prosenttia nettójälleenmyynnistä ja iii) määrä, joka oli 30 prosenttia vuokrasopimuksesta kertyvistä nettotuloista.

i) Kiinteistön hinta

Toukokuun 29 päivänä 2002 päivätyssä OPAK:n raportissa erotettiin toisistaan seuraavat kolme vaihtoehtoa: kiinteistön myynti

uudelle ostajalle (32 miljoonaa Norjan kruunua), kiinteistön myynti vuokralaiselle sen perusteella, että sillä oli etuosto-oikeus osaan vuokratusta rakennuksesta ja maa-alueesta kymmenen vuoden vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen (34 miljoonaa Norjan kruunua) sekä kiinteistön myynti vuokralaiselle sen perusteella, että sillä oli etuosto-oikeus kiinteistön ostoon yhtenä kokonaisuutena vuokra-aikana (25 miljoonaa Norjan kruunua).

Kesäkuun 7 päivänä 2002 päivätyn Verditakstin raportin mukaan kiinteistön markkina-arvo oli 11 miljoonaa Norjan kruunua.

Myyntihinta sovittiin käytännössä Verditakstin arvion perusteella 11 miljoonaksi Norjan kruunuksi.

Kiinteistön arvosta vähennettiin edellä mainitun paloturvallisuusraportin perusteella 7,5 miljoonaa Norjan kruunua niiden töiden huomioon ottamiseksi, jotka oli toteutettava sovellettavien paloturvallisuusnormien noudattamiseksi. Kiinteistön myyntihinta alennettiin tämän vuoksi 3,5 miljoonaan Norjan kruunuun.

ii) 50 prosentin osuus nettójälleenmyynnistä

Myyntisopimuksen 3 artiklan mukaan rakennusvirastolla oli oikeus 50 prosentin osuuteen alueella sijaitsevien tonttien myynnistä mahdollisesti kertyvistä tuloista. Rakennusvirastolle siirrettiin 795 263 Norjan kruunun summa kahden tontin myynnin jälkeen. Lisäksi 5 miljoonan Norjan kruunun summa on vielä maksamatta, sillä osapuolet ovat erimielisiä siitä, miten tätä sopimusmääräystä olisi tulkittava niiden alueiden osalta, joihin LILASilla on vuokrasopimuksen mukaan etuosto-oikeus.

iii) 30 prosentin osuus vuokrasopimuksesta kertyvistä nettotuloista

Rakennusvirastolla oli oikeus myös 30 prosentin osuuteen vuokrasopimuksesta mahdollisesti kertyvästä tuotosta verojen jälkeen. Lista Flypark AS:n vuokrasopimuksesta ei kuitenkaan kertynyt tuloja vuosina 2003–2006.

2.3.3 Maa-alueeseen ja rakennuksiin liittyvien velvoitteiden arvo

Sopimuksen mukaan ostajalle maksettaisiin korvaus kiinteistöön liittyvistä velvoitteista, joita ei ollut otettu huomioon arvioinnissa. Korvaus koostui seuraavista osista:

- i) teknisiin laitteisiin (kuten sähkölinjoihin) liittyvä korvaus: 3,5 miljoonaa Norjan kruunua

Rakennusvirasto otti kantaakseen vastuun osallistumisesta lentotukikohdan muuntamiseen sotilaslentotukikohdasta likeyritykseksi parlamentin päätöksen mukaisesti: ”parlamentin päätöslauselman mukaisesti asevoimilla on velvollisuus tehdä alueella siviilikäyttöön siirtämisen edellyttämät valmistelut. Tämä velvollisuus kattaa erityisesti mahdolliset ojitussitoumukset suhteessa viereisten maa-alueiden omistajiin ja alueen kehittämiseen liittyvän uuden infrastruktuurin.”

- ii) uuden infrastruktuurin kehittämiseen liittyvä korvaus: 5,5 miljoonaa Norjan kruunua

Rakennusvirastolla oli velvollisuus kattaa myös kustannukset, jotka aiheutuivat lentotukikohdan siirtämisestä sotilaskäytöstä siviilikäyttöön.

- iii) LILASin vuokrasopimukseen liittyvä korvaus: 5 375 miljoonaa Norjan kruunua

Vuokrasopimuksessa määrätään, että lentotukikohdan omistaja on vastuussa toimintakuluista sekä rakennusten ulkokuunnossapidosta ja kiitoradan kunnossapidosta. Nämä vastuovelvollisuudet rajoituivat kuitenkin 1,5 miljoonaan Norjan kruunuun vuodessa. Koska rakennusvirastolla oli myynnin toteuttamisen aikaan vuonna 2002 velvollisuus maksaa LILASille vuosittain 1,5 miljoonaa Norjan kruunua vielä neljän vuoden ajan, Lista Flypark AS:lle maksettiin 5 375 miljoonaa Norjan kruunua näiden velvoitteiden täyttämiseksi suhteessa LILASiin.

Kokonaiskorvaus oli 14 375 miljoonaa Norjan kruunua, ja se vähennettiin 3,5 miljoonan Norjan kruunun myyntihinnasta. Norjan viranomaiset maksoivat sen vuoksi ostajalle 10 875 miljoonaa Norjan kruunua.

3. NORJAN VIRANOMAISTEN HUOMAUTUKSET

3.1 LILASIN VUOKRASOPIMUSTA KOSKEVAT HUOMAUTUKSET

3.1.1 LILASille ei myönnetty tukea eikä etuja vuokrasopimuksen nojalla

Norjan viranomaiset ilmoittivat, että vaikka vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra oli 10 000 Norjan kruunua, kyseinen määrä ei vastannut rakennusvirastolle tosiasiallisesti maksettuja määriä. Rakennusvirastolla oli myös oikeus 15 prosenttiin osuuteen tuloista, jotka LILAS saisi rakennusten alivuokrauksesta. Jos kaupalliseen lentotoimintaan liittyvät bruttotulot olivat lisäksi vuosittain yli 4,5 miljoonaa Norjan kruunua, rakennusvirastolla oli myös oikeus 20 prosenttiin osuuteen kyseisen määrän ylittävistä tuloista.

Rakennusvirasto sai alivuokrauksesta 245 405 Norjan kruunun tulot. Norjan viranomaisten mukaan nämä alivuokrauksesta saadut 245 405 Norjan kruunun tulot on lisättävä 10 000 Norjan kruunun vuosivuokraan. Vuokra-ajan kokonaisvuokra vuonna 2002 tapahtuneeseen myyntiin asti oli 310 405 Norjan kruunua.

Norjan viranomaiset toteavat lisäksi, että LILASin tehtävänä oli kehittää, käyttää ja ylläpitää kaupallisiin lentopalveluihin tarkoitettua kiinteistöä lentotukikohdassa. Tämä voidaan viranomaisten mukaan katsoa julkisen palvelun veloitteeksi. Maksetun vuokran määrällä ei pitäisi katsoa olevan juurikaan merkitystä vuokrasopimuksen arvioinnin kannalta. Jos hanke olisi ollut

menestys, tuotot, jotka LILAS olisi saanut vuokrasopimuksen perusteella, olisivat voineet olla merkittävät. Varovaisempien ennusteiden toteutuessa lentotukikohdan vuokraus ei olisi LILASin kannalta kannattavaa, sillä vuokrasopimukseen liittyi suuri taloudellinen riski huomattavien väistämättömien kustannusten vuoksi.

3.1.2 Ei vaikutusta ETA:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan

Norjan viranomaiset ovat väittäneet, ettei ollut viitteitä siitä, että tuki vaikuttaisi ETA:n sisäiseen kauppaan ja vääristäisi kilpailua. Norjan viranomaiset viittasivat lentoasemien rahoittamisesta ja alueellisilta lentoasemilta liikennöivien lentoyhtiöiden toiminnan aloittamista koskevasta valtiontuesta annettuihin valtiontuen suuntaviivoihin⁽⁸⁾, joiden mukaan Lista luokiteltaisiin luokkaan D kuuluvaksi lentoasemaksi eli pieneksi lentoasemaksi, jonka vuotuinen matkustajamäärä on alle miljoona matkustajaa. Listan lentoaseman kokonaismatkustajamäärä on 32 000. Lentoasemia koskevien suuntaviivojen mukaan ”pienille alueellisille lentoasemille (luokka D) myönnettävään rahoitukseen ei juuri liity riskiä kilpailun vääristymisestä tai siitä, että se vaikuttaisi kaupan kehitykseen yhteisen edun kanssa ristiriitaisella tavalla”⁽⁹⁾.

3.1.3 Sääntöjenvastaista tukea ei myönnetty

Norjan viranomaisten mukaan vuokrasopimuksen ehtojen tarkastelussa olisi käytettävä lentoasemia koskevia uusia suuntaviivoja⁽¹⁰⁾. Vaikka uusia suuntaviivoja ei ollut vielä annettu vuokrasopimuksen tekemisen aikaan, Norjan viranomaiset katsovat, että uudet lentoasemia koskevat suuntaviivat ”eivät korvaa vaan täydentävät” aikaisempia suuntaviivoja, ja sen vuoksi olisi viitattava nimenomaan uusiin suuntaviivoihin.

Norjan viranomaiset väittävät, että LILASille oli määrätty julkisen palvelun velvoite, joka koski ”infrastruktuurin käyttöä, mukaan lukien lentoasemainfrastruktuurin ylläpito ja hallinnointi”. Viranomaiset viittaavat uusiin lentoasemia koskeviin suuntaviivoihin, joiden mukaan ”tällainen rahoitus ei ole valtiontukea, jos sillä ainoastaan korvataan lentoaseman pidolle asetettu julkisen palvelun velvoite asiassa Altmark omaksutussa oikeuskäytännössä vahvistettujen edellytysten mukaisesti. (...) tällainen tuki voitaisiin katsoa ETA-sopimuksen toimintaan soveltuvaksi ainoastaan ETA-sopimuksen 61 artiklan 3 kohdan a tai c alakohdan nojalla, jos tuki on myönnetty Euroopan köyhimmillä alueilla ja täyttää tietyt edellytykset, tai ETA-sopimuksen 59 artiklan 2 kohdan nojalla, jos tuki täyttää tietyt edellytykset, joiden avulla varmistetaan, että se on välttämätöntä yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvän palvelun tarjoamiseksi eikä vaikuta kaupan kehitykseen tavalla, joka olisi ristiriidassa sopimusosapuolten etujen kanssa.”

Farsundin kunta, jossa lentotukikohta sijaitsee, on aluetukikel-poinen alue.

⁽⁸⁾ Ks. http://www.eftasurv.int/fieldsOfWork/fieldStateAid/state_aid_guidelines/.

⁽⁹⁾ Valtiontuen suuntaviivat lentoasemien rahoittamisesta ja alueellisilta lentoasemilta liikennöivien lentoyhtiöiden toiminnan aloittamista koskevasta valtiontuesta, 29 kohta.

⁽¹⁰⁾ Uusilla lentoasemia koskevilla suuntaviivoilla tarkoitetaan 20 päivänä joulukuuta 2005 eli LILASin vuokrasopimuksen voimaantulon jälkeen annettuja suuntaviivoja.

Norjan viranomaiset toteavat sen vuoksi, että LILASille mahdollisesti myönnettyssä tuessa oli kyse korvauksesta, jonka määrä rajoittui LILASille asetettujen julkisen palvelun velvoitteiden hoitamisesta aiheutuvat kustannukset kattavaan määrään.

3.2 MYNTISOPIMUSTA KOSKEVAT HUOMAUTUKSET

3.2.1 *Lista Flypark AS:lle ei myönnetty tukea eikä etua myynnin yhteydessä*

Norjan viranomaiset väittävät, että vaikka julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevien suuntaviivojen 2.2 jaksossa vahvistettuja ehtoja ei noudatettu kaikilta osin, "useimmille potentiaalisille ostajille annettiin riittävästi tietoa toimenpiteistä, jotka rakennusvirasto toteutti lentotukikohdan myymiseksi". Kuten edellä 2.3.1 jaksossa todettiin, ostajan löytämiseksi toteutettiin monia toimenpiteitä.

Norjan viranomaiset korostavat lisäksi, että myyntihinnassa oli otettu asianmukaisesti huomioon kiinteistön arvo ja siihen liittyvät velvoitteet. Viranomaiset viittaavat tältä osin siihen, että varsinainen ostohinta ei vastannut vain omaisuuden hintaa vaan myös muita osatekijöitä, kuten 50 prosentin osuutta jälleennyynnin tuotosta ja 30 prosentin osuutta Lista Flypark AS:lle mahdollisesti kertyvistä nettotuloista (ks. 2.3.2 jakso).

3.2.2 *Ei vaikutusta ETA:n jäsenvaltioiden väliseen kauppaan*

Norjan viranomaiset toistivat tässä yhteydessä 3.1.2 jaksossa esitetyt seikat.

3.2.3 *Sääntöjenvastaista tukea ei myönnetty*

Norjan viranomaiset viittasivat LILASin kanssa tehdystä vuokrasopimuksesta antamiinsa tietoihin.

4. KOLMANSIEN HUOMAUTUKSET

Lista Lufthavn AS:ää edustava asianajotoimisto toimitti 15 päivänä marraskuuta 2007 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 452517) huomautuksia valvontaviranomaisen päätöksestä⁽¹⁾ aloittaa muodollinen tutkintamenettely.

Huomautukset koskivat vain vuokrasopimusta eikä niissä otettu esille maa-alueen myyntiä.

4.1 LILASILLE EI MYÖNNETTY TUKEA EIKÄ ETUJA VUOKRASOPIMUKSEN NOJALLA

Todellinen vuosivuokra ei ollut 10 000 Norjan kruunua, sillä rakennusvirasto sai 245 405 Norjan kruunua alivuokrauksesta. Lisäksi LILASille oli asetettu – vuokrasopimuksella – julkisen palvelun velvoite, joka koski Listan lentotukikohdan käyttöä ja

hallinnointia. Tämä julkisen palvelun velvoite rajoitti tuntuvasti LILASin mahdollisuutta käyttää lentotukikohtaa muihin tarkoituksiin. Vuonna 2001 kyseisestä toiminnasta aiheutui vuosittain noin 5,5 miljoonan Norjan kruunun kokonaiskustannukset. Huomattavien kustannusten vuoksi vuokrasopimukseen sisällytettiin 9 päivänä toukokuuta 2006 1,5 miljoonan Norjan kruunun vuosikatto. LILASille ja sen osakkaille aiheutui vuokrasopimuksen vuoksi tuntuvia tappioita⁽¹²⁾.

4.2 EI VAIKUTUSTA ETA:N JÄSENVALTIOIDEN VÄLISEEN KAUPPAAN

LILASin sopimus liittyy ainoastaan Listan lentotukikohdan vuokraukseen lentotukikohdan hallinnointia ja käyttöä koskevien julkisen palvelun velvoitteiden hoitoa varten eikä kotimaan reittilentojen liikennöintiä ja ulkomaan lentorahdin kuljettamista varten. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen nojalla mahdollisesti myönnetty tuki ei vaikuttaisi kauppaan ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla.

4.3 LILASILLE MAHDOLLISESTI MYÖNNETTY TUKEA OLISI VALTIONTUKISÄÄNTÖJEN MUKAISTA

Jos valvontaviranomainen toteaa, että LILASille oli myönnetty tukea, tuki soveltuisi joka tapauksessa ETA-sopimuksen toimintaan lentoasemien rahoittamisesta ja alueellisilta lentoasemilta liikennöivien lentoyhtiöiden toiminnan aloittamista koskevasta valtiontuesta annettujen suuntaviivojen perusteella.

4.4 EI PERUSTEITA TAKAISINPERINTÄPÄÄTÖKSELLE

Vuokrasopimus tehtiin 27 päivänä kesäkuuta 1996. Ainoa kyseisestä ajankohdasta alkaneen kymmenen vuoden jakson aikana lähetetty tietopyyntö koski tukea, jota oli mahdollisesti myönnetty myynnin yhteydessä, eikä siinä mainittu vuokrasopimusta. Kyseinen kymmenen vuoden jakso ei sen vuoksi keskeytynyt valvontaviranomaisen toiminnan perusteella. Pöytäkirjassa 3 olevassa 15 artiklassa määrätään seuraavaa: "EFTAn valvontaviranomaisen toimivaltuuksiin perii tuki takaisin sovelletaan kymmenen vuoden vanhentumisaikaa".

II ARVIOINTI

1. LISTAN LENTOTUKIKOHDAN OSITTAINEN VUOKRAAMINEN

LAD:n kanssa tehty vuokrasopimus allekirjoitettiin 27 päivänä kesäkuuta 1996, ja se tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1996.

Pöytäkirjassa 3 olevassa 15 artiklassa määrätään seuraavaa:

"1. EFTAn valvontaviranomaisen toimivaltuuksiin perii tuki takaisin sovelletaan kymmenen vuoden vanhentumisaikaa.

⁽¹⁾ Alaviitteessä 6 mainittu päätös N:o 183/07/KOL.

⁽¹²⁾ LILASin kirjanpito vuosilta 1997–2006 osoittaa, että sille aiheutui noin 10,5 miljoonan Norjan kruunun tappiot.

2. Vanhentumisaika alkaa päivästä, jona sääntöjenvastainen tuki myönnetään tuensaajalle joko yksittäisenä tukena tai osana tukiohjelmaa. Sääntöjenvastaista tukea koskevat EFTAn valvontaviranomaisen toimet tai EFTA-valtion valvontaviranomaisen pyynnöstä toteuttamat toimet keskeyttävät vanhentumisaajan. Vanhentumisaika alkaa kulua uudelleen jokaisesta keskeytymisestä. Vanhentumisaikaa laskettaessa ei oteta huomioon aikaa, jona EFTAn valvontaviranomaisen päätös on EFTA- tuomioistuimen käsiteltävänä.

3. Tuki, jonka osalta vanhentumisaika on kulunut umpeen, katsotaan voimassa olevaksi tueksi.”

Ensimmäinen tietopyyntö, joka koski vuokrasopimuksen muodossa toteutettua mahdollista tukitoimenpidettä, lähetettiin 28 päivänä maaliskuuta 2007. Valvontaviranomainen katsoo, että kymmenen vuoden vanhentumisaika oli päätynyt kyseisenä ajankohtana, sillä osapuolia velvoittava sopimus oli tehty 27 päivänä kesäkuuta 1996. Tukea ei sen vuoksi olisi mahdollista periä takaisin. Lisäksi vuokrasopimuksen voimassaolo oli jo päätynyt tuona ajankohtana, sillä LILAS ei käyttänyt mahdollisuutta sopimuksen uusimiseen toiseksi kymmenen vuoden jaksoksi. Vuokrasopimuksen voimassaolo ja vaikutukset päättyivät sen vuoksi 30 päivänä kesäkuuta 2006.

Näissä olosuhteissa valvontaviranomaisen päätöksellä siitä, onko tarkasteltavassa toimenpiteessä kyse tuesta ja soveltuvatko toimenpiteet ETA-sopimuksen toimintaan, ei olisi minkäänlaisia käytännön vaikutuksia. ⁽¹³⁾

2. LISTAN LENTOTUKIKOHDAN MYYNTI

2.1 ONKO KYSE VALTIONTUESTA?

ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

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

Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevissa valtiontuen suuntaviivoissa annetaan lisätietoa siitä, miten valvontaviranomainen tulkitsee ja soveltaa ETA-sopimuksen valtiontukea koskevia määräyksiä silloin, kun kyse on julkisten maa-alueiden ja rakennusten myynnin arvioinnista. Suuntaviivojen 2.1 jaksossa kuvaillaan myyntiä tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, ja 2.2 jaksossa myyntiä ilman tarjouskilpailua, jolle ei aseteta ehtoja (riippumattoman asiantuntija-arvion perusteella). Näiden

⁽¹³⁾ Ks. myös tukitoimenpiteistä, joita Espanja on toteuttanut IZARin hyväksi, 25 päivänä syyskuuta 2007 tehty komission päätös asiassa C-47/2003, ei vielä julkaistu, ja toimenpiteestä, jonka Ranska on toteuttanut Mines de Potasse d'Alsacen hyväksi 9 päivänä marraskuuta 2005 tehty komission päätös 2006/238/EY (EUVL L 86, 24.3.2006, s. 20).

kahden menettelyn avulla EFTA-valtiot voivat hoitaa maa-alueiden ja rakennusten myynnin siten, että valtiontuen myöntäminen on poissuljettua.

2.2 VALTION VAROJEN KÄYTTÖ

Tukitoimenpiteen on oltava valtion myöntämä tai valtion varoista myönnetty. Rakennusvirasto on valtion laitos, jonka varat ovat valtion varoja.

Julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myyminen markkina-arvoa alhaisempaan hintaan viittaa valtion varojen käyttöön. Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevissa suuntaviivoissa mainitaan kuitenkin kaksi tapausta, joissa kiinteistöistä maksetun hinnan katsotaan vastaavan kohtuullista markkina-arvoa, jos sovellettavat edellytykset täyttyvät. Tämä sulkee pois mahdollisuuden, että kyse on valtion varojen käytöstä.

Kuten edellä todettiin, seuraavat kaksi tilannetta olisi erotettava toisistaan: tapaukset, joissa myynti on toteutettu tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja (ks. i alakohta), ja tapaukset, joissa myynti on toteutettu riippumattomien asiantuntijoiden laa-
timien arviointien perusteella (ks. ii alakohta).

i) Myynti tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja

Norjan viranomaiset myöntävät, että ”lentotukikohdan osien myyntiprosessi käynnistettiin tarjouskilpailuna, jolle ei asetettu ehtoja. Eri sanomalehdissä, kuten Farsund avisissa, Fedrelandsvennenissä ja Stavanger Aftenbladissa, julkaistiin vuonna 2000 ilmoituksia, joissa luettiin lentotukikohdan käyttövaihtoehtoja.”

Ilmoitukset ja nk. Listan konferenssi eivät tuottaneet tulosta myynnin osalta. Kyseinen prosessi ei kattanut mahdollisuutta lentotukikohdan myyntiin yhtenä kokonaisuutena. Tämä vahvistetaan päätilintarkastajan raportissa, jossa todetaan, että kiinteistöistä ei ollut laadittu kokonaisarviointia eikä sen myyntisuunnitelmaa ollut annettu yleisesti tiedoksi ennen neuvotteluiden aloittamista Lista Flypark AS:n kanssa maaliskuussa 2002. Valvontaviranomainen katsoo tämän vuoksi, ettei lentotukikohdan myyntiin yhtenä kokonaisuutena liittynyt tarjouskilpailua, jolle ei ole asetettu ehtoja, ja tämän vuoksi valtiontuen olemassaoloa ei ole mahdollista sulkea pois julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevien suuntaviivojen 2.1 jakson mukaan.

ii) Myynti ilman tarjouskilpailua, jolle ei ole asetettu ehtoja (asiantuntija-arvio)

Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevien suuntaviivojen 2.2 jaksossa määrätään, että ”jos julkiset viranomaiset eivät aio käyttää 2.1 jaksossa 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.** (Korostus lisätty.)

Norjan viranomaiset ovat ilmoittaneet, että rakennusvirasto teetti kaksi arviota kiinteistöarviointiyrityksillä, toisen OPAK:lla ja toisen Verditakst AS:llä. Arviot laadittiin toukokuussa 2002 ja kesäkuussa 2002. Vaikka näyttäisi siltä, että neuvottelut aloitettiin jo maaliskuussa 2002, ei ole viitteitä siitä, että hintaa koskeva sopimus tehtiin ennen kuin molempien raporttien päätelmät olivat tiedossa. Molemmissa raporteissa esitettiin arvio kiinteistön markkina-arvosta, lukuun ottamatta paloturvallisuusnormeihin liittyviä velvoitteita, teknisiä tai infrastruktuuria koskevia parannuksia taikka vuokrasopimusta.

Ostaja maksama hinta, 11 miljoonaa Norjan kruunua, määritettiin Verditakstin laatiman arviointiraportin perusteella.

OPAK oli kuitenkin päätellyt, että kiinteistön arvo myyntipäivänä oli 32 miljoonaa Norjan kruunua ja vuokrasopimuksen mukainen koko lentoaseman myyntihinta oli 25 miljoonaa Norjan kruunua.

Koska arvioissa oli näin suuria eroja, valvontaviranomainen aloitti muodollisen tutkintamenettelyn ja nimitti riippumattoman asiantuntijan, Geir Saastadin, jonka tehtävänä oli

— vertailla kaikkia valvontaviranomaiselle toimitettuja arvioita,

— määrittää i) lentotukikohdan markkina-arvo ja ii) maa-alueeseen ja rakennuksiin liittyvien velvoitteiden arvo.

Asiantuntija arvioi myös, vastasiko valtion käyttäytyminen kiinteistön myynnin yhteydessä yksityisen markkinataloussijoittajan käyttäytymistä vai olisiko yksityinen markkinataloussijoittaja toiminut eri tavalla. Asiantuntija otti arvioinnissaan huomioon kiinteistön erityispiirteet ja vaikeudet, joita Norjan viranomaiset väittivät kohdanneensa LILASin kanssa tehdyn vuokrasopimuksen vuoksi ja sen seurauksena, että LILASilla oli mahdollisuus ostaa kiinteistö kymmenen vuoden jakson päätteeksi.

Asiantuntija arvioi kahdessa aiemmassa arviossa käytetyt menetelmät ja totesi, että vaikka OPAK:n raportissa sovelletaan alhaisempia vuokria todennäköisesti todellisen vuokratason perusteella, siinä ei oteta huomioon sitä, että osa kiinteistöstä on vuokrattu LILASille kiinteään hintaan (10 000 Norjan kruunua vuodessa), joka on huomattavasti alhaisempi kuin markkinoilla

oletettavasti sovellettu vuokrataso. Myös tyhjästä tiloista ja ylläpidosta maksettava hyvitys näyttäisi olevan "aivan liian pieni". Asiantuntija ilmoitti, että kustannukset, joita aiheutuu siitä, että 20 prosenttia tiloista jää vuosittain tyhjiksi, eivät ole kohtuuttomat, kun otetaan huomioon kiinteistön luonne. Lisäksi asiantuntija ilmoitti, että kustannuksiin olisi lisättävä huomattavat toiminta- ja ylläpitokustannukset. Kun nämä kulut lasketaan yhteen, kassavirta laskee 26 miljoonasta Norjan kruunusta (OPAK:n arvio) 10 miljoonaan Norjan kruunuun. Maa-alueen arvoa olisi lisäksi pitänyt alentaa sillä perusteella, että alueelta on ollut vaikea saada myydyksi tontteja. Asiantuntija totesi OPAK:n raportista esittämässään huomautuksissa myös, että vuokrasopimuksessa ilmoitettu 25 miljoonan Norjan kruunun myyntihinta oli täysin hypoteettinen.

Myös Verditakstin raportissa jätettiin huomiotta se seikka, että osa kiinteistöstä on vuokrattu LILASille hintaan, joka alentaa tuntuvasti kiinteistöstä saatavia tuloja verrattuna tilanteeseen, jossa kiinteistö vuokrattaisiin markkinahintaan. Käytetyt markkinahinnat perustuvat kuitenkin asiantuntijan omiin oletuksiin (ks. raportin 4 jakso). Asiantuntija toteaa lisäksi, että Verditakstin käyttämät toiminta- ja ylläpitokustannuksia kuvaavat luvut vastasivat alalla käytettyjä standardiarvoja. Asiantuntija toteaa, että Verditakst on arvioinut maa-alueen arvon alhaisemmaksi kuin OPAK, ja ilmoittaa pitävänsä Verditakstin arviota osuvampana.

Vertaillen raportteja asiantuntija toteaa, että: "arviot eroavat toisistaan pääasiassa toiminta- ja ylläpitokustannuslaskelmien osalta. Verditakstin arvio perustuu kiinteistöalalla käytettyihin standardilukuihin, toisin kuin OPAK:n arviointi."

Asiantuntija totesi, että: "vuonna 2002 toteutetussa kaupassa käytetty myyntihinta näyttäisi vastaavan arvioitua markkina-arvoa. Listan lentotukikohta myytiin ajankohtana, jona **kiinnostus tämäntyyppisiä kiinteistöjä kohtaan oli vähäistä. Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinat olivat kääntyneet laskuun.** Lisäksi **myytävä kiinteistö oli monimutkainen ja sijainniltaan syrjäinen.** Verditakstin arviossa käytetyt kriteerit olivat osuvampia kuin OPAK:n kriteerit. OPAK:n arvion suurin ongelma on se, että kiinteistön arvon laskennassa ei ole käytetty tavanomaisia toimintakuluja. **Korvaus velvoitteista, jotka siirrettiin rakennusvirastolta Lista Flypark AS:lle myynnin yhteydessä, ei näytä kohtuuttoman suurelta, kun otetaan huomioon alueella sijaitsevien rakennusten määrä ja maa-alueen koko.**" (Korostus lisätty.)

Asiantuntija korosti sitä seikkaa, että Listan lentotukikohdan kaltaisen alueen arviointiin liittyy aina **huomattava määrä epävarmuustekijöitä.** Tämä johtuu seuraavista seikoista:

— Alue on syrjäinen verrattuna taajamiin, joiden kiinteistömarkkinat ovat mitattavissa. Tämä vaikuttaa maa-alueiden hintojen lisäksi myös vuokriin.

- Kyse on lentotukikohdasta, jolla harjoitettiin aiemmin sotilaallista toimintaa. Siihen verrattavissa olevia kiinteistöjä on vähän tai niitä ei ole lainkaan.
- Maa-alueella ja rakennuksissa on tehtävä mittavia korjaus- ja ylläpitotöitä.

Valvontaviranomainen katsoo riippumattoman asiantuntijan raportin perusteella, että lentotukikohta myytiin markkina-arvoa vastaavaan hintaan.

Tosiasiallinen myyntihinta vastasi Verditakstin arviointiraportin mukaista markkina-arvoa. Se seikka, että OPAK:n arvion mukainen markkina-arvo oli huomattavasti suurempi, ei sinänsä riitä perusteeksi päätelmälle, että kyse oli valtiontuesta. ⁽¹⁴⁾

Kuten edellä mainittiin, valvontaviranomaisen nimittämä asiantuntija otti esille useita seikkoja, jotka osoittavat, että OPAK:n arvion mukainen markkina-arvo oli liian suuri ja Verditakstin soveltamat kriteerit olivat asianmukaisempia kuin OPAK:n. Valvontaviranomainen on samaa mieltä siitä, että Listan kiinteistömarkkinat ovat poikkeukselliset ja vaikeasti arvioitavat ja, kuten Geir Saastad totesi, Listan lentotukikohdan kaltaisen alueen arviointiin liittyy huomattava määrä epävarmuustekijöitä. Erot vuonna 2002 laadittujen kahden arvion välillä näyttäisivät tukevan näkemystä, että kyseisiin markkinoihin liittyy epävarmuustekijöitä. Pitää myös paikkansa, että rakennusvirasto ei saanut myydyksi maa-alueella sijaitsevia tontteja ja myös Lista Flypark AS on saanut tontteja myydyksi vastaperustetuille yrityksille heikolla menestyksellä siitä lähtien, kun se osti kiinteistön vuonna 2002. Myös varsinaisen myyntiprosessin kesto (vuodesta 1997 vuoteen 2002) ja siihen liittyneet vaikeudet ovat osoituksia lentotukikohdan heikosta markkina-arvosta.

Maksetussa hinnassa otettiin huomioon myös tiettyjen kustannusten arvo, joka vähennettiin kiinteistön arvosta lopullisen hinnan määrittämiseksi. Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukea koskevien suuntaviivojen 2.2 jakson mukaan ”erityisvelvoitteita, jotka liittyvät maa-alueisiin ja rakennuksiin eivätkä ostajaan tai ostajan taloudelliseen toimintaan, voidaan liittää kauppaan”. Tällaisesta velvoitteista aiheutuva taloudellinen haitta voidaan ottaa huomioon ostohinnassa.

Asiantuntija toteaa kyseisistä velvoitteista, että määrät eivät ole kohtuuttomia, kun otetaan huomioon alue, johon ne liittyvät, ja on täysin yleistä, että velvoitteiden arvo ylittää varsinaisen kiin-

teistön arvon. Vaikka varojen siirtomenettelyä luonnehditaan ”erittäin epätavalliseksi”, valvontaviranomainen katsoo, ettei tämä vaikuta varsinaisten velvoitteiden arvon määrittämiseen.

Valvontaviranomainen katsoo edellä esitetyn perusteella ja ottaen huomioon sen seikan, että kiinteistöä, jonka rasitteena on etuosto-oikeuksia tai osto-optioita, on vaikea saada myydyksi, ettei ole näyttöä siitä, että lentotukikohdan myyntiin liittyi valtion varojen käyttöä ja valtiontukea.

3. PÄÄTELMÄ

Valvontaviranomainen katsoo edellä esitetyn arvioinnin perusteella, että Listan lentotukikohdan myynti ei ole ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Pöytäkirjassa 3 olevan II osan 4 artiklan 4 kohdan ja 13 artiklan nojalla aloitettu menettely, joka koskee Listan lentotukikohdan vuokrausta, lopetetaan.

2 artikla

EFTAn valvontaviranomainen katsoo, ettei Listan lentotukikohdan myynti ole ETA-sopimuksen 61 artiklassa tarkoitettua valtiontukea.

3 artikla

Tämä päätös on osoitettu Norjan kuningaskunnalle.

4 artikla

Ainoastaan englanninkielinen teksti on todistusvoimainen.

Tehty Brysselissä 27 päivänä maaliskuuta 2009.

EFTAn valvontaviranomaisen puolesta

Per SANDERUD
Puheenjohtaja

Kurt JÄGER
Kollegion jäsen

⁽¹⁴⁾ Ks. yhdistetyt asiat T-127/99, T-129/99 ja T-148/99, Diputación Foral de Álava, Kok. 2002, s. II-1275,85 kohta.