

III

(Muut säädökset)

EUROOPAN TALOUSALUE

EFTAn VALVONTAVIRANOMAISEN PÄÄTÖS

N:o 157/12/KOL,

tehty 9 päivänä toukokuuta 2012,

Oppdalin kunnan toteuttamasta tontin gnr 271/8 myynnistä (Norja)

EFTAn VALVONTAVIRANOMAINEN, JÄLJEMPÄNÄ 'VALVONTAVIRANOMAINEN', joka

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'ETA-sopimus', ja erityisesti sen 61 artiklan ja pöytäkirjan 26,

ottaa huomioon EFTA-valtioiden sopimuksen valvontaviranomaisen ja tuomioistuimen perustamisesta, jäljempänä 'valvonta- ja tuomioistuin sopimus', ja erityisesti sen 24 artiklan,

ottaa huomioon valvonta- ja tuomioistuin sopimuksen pöytäkirjan 3, jäljempänä 'pöytäkirja 3', ja erityisesti sen I osan 1 artiklan 2 kohdan ja II osan 7 artiklan 2 kohdan,

ottaa huomioon pöytäkirjassa 3 olevan II osan 27 artiklassa tarkoitetuista täytäntöönpanosäännöksistä 14 päivänä heinäkuuta 2004 tehdyn valvontaviranomaisen päätöksen N:o 195/04/KOL konsolidoidun version, jäljempänä 'täytäntöönpanosäännöksiä koskeva päätös' ⁽¹⁾,

on mainittujen määräysten ja säännösten mukaisesti kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa ⁽²⁾ ja ottaa huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

kunnassa sijaitsevan tontin gnr 271/8, jäljempänä 'tontti', Strand Drift Oppdal AS:lle, jäljempänä 'SDO'.

Valvontaviranomainen pyysi 9 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma N:o 485146) Norjan viranomaisilta lisätietoja.

Tontin ostaja, SDO, esitti valvontaviranomaiselle huomautuksensa 8 päivänä syyskuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 491369). Norjan viranomaiset vastasivat tietopyyntöön 9 päivänä syyskuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 490914). Kantelija toimitti lisätietoja 1 päivänä lokakuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 493593).

Pöytäkirjassa 3 olevan I osan 1 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun menettelyn aloittamisesta tehty valvontaviranomaisen päätös N:o 417/10/KOL, jäljempänä 'menettelyn aloittamisesta tehty päätös', julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ja sen ETA-täydennysosassa ⁽³⁾. Valvontaviranomainen kehotti asianomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa päätöksestä.

Norjan viranomaiset toimittivat huomautuksensa (sekä SDO:n huomautukset) menettelyn aloittamisesta tehdystä päätöksestä 3 päivänä joulukuuta 2010 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 579649).

I. TOSISEIKAT

1 Menettely

Kantelija Oppdal Booking AS, jäljempänä 'OB', teki 3 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä (tapahtuma nro 484519) kantelun Oppdalin kunnan, jäljempänä 'kunta', aikeesta myydä

2 Tapahtumien kulku

SDO ehdotti 7 päivänä helmikuuta 2007 päivätyssä kirjeessä ⁽⁴⁾ tekemällään hakemuksella kunnalle, että se rakentaisi hiihtokeskuksen asiakkaille palvelupisteen tontille gnr 271/8. Alueen kaavoitusta olisi muutettava, jotta tonttia voitaisiin käyttää tähän tarkoitukseen.

⁽¹⁾ Saatavilla osoitteessa: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* EUVL C 34, 3.2.2011 ja sen ETA-täydennysosassa EEA Supplement to the Official Journal No 6, 3.2.2011.

⁽³⁾ Asiakirja julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* EUVL C 34, 3.2.2011 ja sen ETA-täydennysosassa EEA Supplement to the Official Journal No 6, 3.2.2011.

⁽⁴⁾ Tapahtuma nro 491369.

SDO ilmaisi kiinnostuksensa tontin ostoon 19 päivänä loka-kuuta 2007 päivätyssä kirjeessä ⁽¹⁾. Kunta vastasi 30 päivänä marraskuuta 2007 päivätyllä kirjeellä ⁽²⁾, että kiinnostusta tontin ostoon ei käsitellä ennen uudelleenkaavoitusta.

Uudelleenkaavoitus tehtiin 31 päivänä maaliskuuta 2008 ⁽³⁾. OB teki 23 päivänä huhtikuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽⁴⁾ valituksen uudelleenkaavoitusta koskevasta päätöksestä. Kunta ilmoitti 7 päivänä toukokuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽⁵⁾ SDO:lle, että sen kiinnostusta tontin ostoon ei voitu tehdyn valituksen vuoksi käsitellä, ennen kuin valituksesta suhteen oli tehty päätös. Kunta päätti 26 päivänä toukokuuta 2008 siirtää OB:n valituksen uudelleenkaavoituksesta maaherralle (Fylkesmannen) ⁽⁶⁾.

OB ilmaisi 30 päivänä toukokuuta 2008 päivätyssä kirjeessä ⁽⁷⁾ kiinnostuksensa tontin ostoon, jos maaherra ei hyväksy sen valitusta. Kunta ilmoitti 6 päivänä kesäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽⁸⁾ SDO:lle, ettei se käsittele SDO:n toivetta ostaa tontti ennen kuin maaherra on tehnyt valitusta koskevan päätöksen. Lisäksi kunta korosti, ettei se ole myöntänyt SDO:lle etuosto-oikeutta tonttiin ⁽⁹⁾.

Kunnanhallitus päätti 30 päivänä kesäkuuta 2008 hankkia kaksi erillistä arviota tontin arvosta ja jatkaa sen jälkeen myyntineuvotteluja SDO:n kanssa ⁽¹⁰⁾. OB teki 3 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽¹¹⁾ kantelun valvontaviranomaiselle kunnan aikeesta myydä tontti SDO:lle.

OB vaati 10 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽¹²⁾ tietoa tontin arvon riippumattomista arvioista.

SDO ja kunta järjestivät 16 päivänä heinäkuuta 2008 ⁽¹³⁾ tapaamisen keskustellakseen tontin kauppasopimusluonnoksesta. Kunta informoi SDO:ta riippumattomista arvioista ja tontin myyntihinnasta. Myyntihinnaksi asetettiin (riippumattomien arvioiden perusteella) 850 000 Norjan kruunua. SDO sai aikaa 17 päivään heinäkuuta 2008 tarkastella sopimusta. Kunta suunnitteli tekevänsä kaupasta päätöksen 24 päivänä heinäkuuta

2008 pidettävässä kokouksessa ⁽¹⁴⁾. SDO allekirjoitti sopimuksen 18 päivänä heinäkuuta 2008 ⁽¹⁵⁾.

OB teki 23 päivänä heinäkuuta 2008 päivätyllä kirjeellä ⁽¹⁶⁾ tontista 3,1 miljoonan Norjan kruunun tarjouksen.

Oppdalin kunta allekirjoitti kauppasopimuksen SDO:n kanssa 31 päivänä heinäkuuta 2008 ⁽¹⁷⁾.

3 Kantelu

OB teki heinäkuussa 2008 valvontaviranomaiselle kantelun, jossa se väitti, että Oppdalin kunta aikoi myydä tontin gnr 271/8 SDO:lle ilman julkista tarjouskilpailua. Tontti kuului alueeseen, joka oli ennen uudelleenkaavoitusta määrätty läheisen hiihtokeskuksen asiakkaiden pysäköintikäyttöön.

OB omistaa Oppdalin hiihtokeskuksen ja siihen liittyvät yritykset ja hallinnoi niitä. Tontin ostaja SDO on OB:n kilpailija, joka vuokrasi aiemmin OB:lta tontin hiihtovarusteisiin ja hiihdonopeutukseen liittyvää liiketoimintaansa varten. OB:n korotettua vuokraa SDO alkoi etsiä uutta toimipaikkaa ⁽¹⁸⁾.

OB väitti kantelussa, että tontti aiottiin myydä ilman julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annettujen valvontaviranomaisen valtiontuen suuntaviivojen ⁽¹⁹⁾, jäljempänä 'suuntaviivat', 2.1 jaksossa tarkoitettua julkista tarjouskilpailua. Lisäksi OB väitti, että kunta ei ollut menetellyt suuntaviivojen 2.2 jaksossa tarkoitettua vaihtoehtoisen menettelyn mukaisesti, koska kauppaneuvottelut aloitettiin mahdollisen ostajan kanssa ennen kuin tontin arvosta oli saatu riippumaton arvio ⁽²⁰⁾.

Lisäksi OB:n mukaan oli epäselvää, mihin periaatteisiin arvonnäilyraportit perustuivat. Se väitti oman 3,1 miljoonan Norjan kruunun tarjouksensa, jonka perustana oli tontin käyttö samaan tarkoitukseen kuin ostajalla, osoittavan, että myyntihinta ei vastannut markkinahintaa. OB väitti myös, että sitä ei voida pitää ostajana, jolla on erityinen intressi kyseiseen tonttiin ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽²⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽³⁾ Ks. 31.3.2008 pidetyn Oppdalin kunnan (rakennusviranomainen) kokouksen pöytäkirja (tapahtuma nro 490914).

⁽⁴⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽⁵⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽⁶⁾ Ks. 26.5.2008 pidetyn Oppdalin kunnan (rakennusviranomainen) kokouksen pöytäkirja (tapahtuma nro 490914).

⁽⁷⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽⁸⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽⁹⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽¹⁰⁾ Ks. 30.6.2008 pidetyn Oppdalin kunnan (kunnanhallitus) kokouksen pöytäkirja (tapahtuma nro 493593).

⁽¹¹⁾ Tapahtuma nro 484869.

⁽¹²⁾ Tapahtuma nro 490914.

⁽¹³⁾ Ks. 16.7.2008 järjestyn kokouksen pöytäkirja - tapahtuma nro 491369.

⁽¹⁴⁾ Ks. 16.7.2008 järjestyn kokouksen pöytäkirja - tapahtuma nro 491369.

⁽¹⁵⁾ Ks. SDO:n ja Oppdalin kunnan allekirjoittama kauppasopimus (tapahtuma nro 490914).

⁽¹⁶⁾ tapahtumat nro 491369 ja nro 493593.

⁽¹⁷⁾ Ks. SDO:n ja Oppdalin kunnan allekirjoittama kauppasopimus (tapahtuma nro 490914).

⁽¹⁸⁾ Tapahtuma nro 491369.

⁽¹⁹⁾ Tämä suuntaviivojen luku vastaa komission tiedonantoa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997, s. 3). Saatavilla myös osoitteesta: <http://www.efasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Tapahtuma nro 493593.

⁽²¹⁾ Tapahtuma nro 493593.

4 Syyt menettelyn aloittamiseen

Valvontaviranomainen aloitti muodollisen tutkintamenettelyn sen vuoksi, että Oppdalin kunnan suorittama maan myynti Strand Drift Oppdal AS:lle saattoi sisältää valtiontukea. Valvontaviranomaisella oli epäilyjä erityisesti sen suhteen, vastasiko myyntihinta tontin markkinahintaa ja liittyikö asiaa laitonta valtiontukea. Valvontaviranomaisen mielestä kunnan olisi yleensä sellaisessa tilanteessa, jossa se saa kiinteistöstä korkeamman hintatarjouksen kuin riippumaton asiantuntija-arvio, otettava korkeampi tarjous tarkasteltavakseen, jotta se voi varmistua kiinteistön myymisestä markkinahintaan. Tämä voidaan tehdä joko pyytämällä kiinteistöstä toinen arvio tai pyytämällä riippumatonta asiantuntijaa tekemään uusi arvio.

Valvontaviranomainen viittasi komission päätökseen C35/2006 ⁽¹⁾, joka koski ruotsalaisen Åren kunnan myymää maata, josta kunta oli saanut kilpailevan korkeamman tarjouksen.

Lisäksi valvontaviranomainen ilmaisi epäilevänsä, voidaanko maan myyntiä pitää ETA-sopimuksen ja etenkin sen 61 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisena.

5 Norjan viranomaisten huomautukset

Norjan viranomaiset viittaavat 3 päivänä joulukuuta 2010 päivätyssä kirjeessä ⁽²⁾ valvontaviranomaiselle osoittamaansa kirjeeseen 9 päivältä syyskuuta 2008 ⁽³⁾.

Norjan viranomaiset esittivät 9 päivänä syyskuuta 2008 päivätyssä kirjeessä, että suuntaviivojen 2.2 jaksossa tarkoitettua menettelyä oli noudatettu eikä kauppaan näin ollen liittynyt valtiontukea. Norjan viranomaiset väittivät edelleen, että asiantuntija-arviot hankittiin ennen neuvotteluja SDO:n kanssa ja että raportit vastasivat tontin markkinahintaa. Norjan viranomaiset toimittivat myös Oppdalin kunnan laatiman selonteon, joka osoitti, että tontin neliöhinta oli korkeampi kuin yhdessäkään kunnan tiedossa olevassa kaupassa.

Norjan viranomaiset väittivät, että markkinahinnan olisi vastattava hintaa, jonka tavanomainen ostaja olisi halukas kiinteistöstä maksamaan ottamatta huomioon ostajia, joilla on jokin erityisintressi. Tämän vuoksi Norjan viranomaiset väittävät, että OB:n

tekemä 3,1 miljoonan Norjan kruunun tarjous on katsottava sellaisen osapuolen tarjoukseksi, jolla on tällainen erityisintressi, koska OB:lla on määräävä asema paikallisilla hiihtopalvelumarkkinoilla, joten se oli valmis maksamaan ylisuuren hinnan raivatakseen kilpailijat kyseisiltä markkinoilta. Norjan viranomaiset katsovat tämän vuoksi, että asiantuntijoiden ilmoittamat arviot tontin arvosta vastaavat sen todellista markkina-arvoa.

6 Strand Drift Oppdal AS:n huomautukset ⁽⁴⁾

SDO väittää, että kyseessä olevaa tapausta ja komission päätöstä C35/2006 ei voida verrata toisiinsa. Päätöksessä C35/2006 oli kyseessä riippumaton arviointi, joka oli suoritettu lähes kaksi ja puoli vuotta ennen kaupantekoa, jolloin maan arvo on saattanut näin pitkällä aikavälillä muuttua merkittävästi. Toiseksi SDO väittää, että päätökseen C35/2006 liittyvät tosiasiat jättävät epäselväksi, käytettiinkö riippumatonta arviota kauppahinnan määrittämiseen. Sen sijaan kyseessä olevassa tapauksessa kauppa suoritettiin SDO:n mukaan valvontaviranomaisen suuntaviivojen 2.2. jakson mukaisesti.

SDO väittää, että OB:n tarjous vaikuttaa osalta strategiaa, jonka mukaan OB haluaa hiihtopalveluiden ainoaksi tarjoajaksi paikallisilla markkinoilla, mikä SDO:n mukaan selittää sen, miksi OB teki tarjouksen, joka ylittää huomattavasti kyseisen tontin markkina-arvon. SDO viittaa myös Oppdalin kunnan 29 päivänä elokuuta 2008 päivätyssä selonteossa ⁽⁵⁾ antamiin tietoihin, jotka osoittavat, että tontin neliöhinta oli korkeampi kuin yhdessäkään kunnan tiedossa olevassa kaupassa.

Lisäksi SDO väittää, että kantelun tekijä on ostanut alueelta maata huomattavasti alemmilla hinnoilla kuin kyseessä olevan tapauksen myyntihinta. SDO väittää, että Norjan sopimusoikeuden mukaan sopimus on tehty ja siitä tulee sitova, kun sopimuspuolet ovat sopineet sen ehdoista riippumatta siitä, onko sopimusta allekirjoitettu. Tämän vuoksi SDO katsoo, että Oppdalin kunta oli juridisesti velvollinen myymään tontin SDO:lle siinä vaiheessa, kun OB teki tarjouksensa.

SDO katsoo, että tontti on myyty markkinahintaan, koska kauppahinta perustui kahden riippumattoman asiantuntijan arviointiin valvontaviranomaisen suuntaviivoissa edellytetyllä tavalla. Näin ollen tapaukseen ei SDO:n mukaan liity valtiontukea.

⁽¹⁾ Komission 30.1.2008 tekemä päätös asiassa C 35/06, EUVL L 126, 14.5.2008, s. 3.

⁽²⁾ Tapahtuma nro 579649.

⁽³⁾ Tapahtuma nro 490914.

⁽⁴⁾ Tapahtuma nro 579649.

⁽⁵⁾ Tapahtuma nro 490914.

II. ARVIOINTI

ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu valtiontuki

ETA-sopimuksen 61 artiklan 1 kohdassa määrätään seuraavaa:

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

6.1 Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevat suuntaviivat ⁽¹⁾

Tuen on oltava valtion myöntämä tai valtion varoista myönnetty Kunnat katsotaan valtiontukiasioissa osaksi valtiota, joten Oppdalin kunnan varoja voidaan pitää valtion varoina.

Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä valtiontukia koskevista valtiontuen suuntaviivoista, jäljempänä 'suuntaviivat', 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 kuvataan myyntiä tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, ja 2.2 jaksossa myyntiä ilman tarjouskilpailua (riippumattoman asiantuntija-arvion perusteella).

Julkisessa omistuksessa olevien maa-alueiden ja rakennusten myyminen markkina-arvoa alhaisempaan hintaan viittaa valtion varojen käyttöön. Suuntaviivoissa määritellään kuitenkin kaksi tilannetta, joissa kiinteistöstä maksetun hinnan katsotaan tietyin ehdoin vastaavan markkina-arvoa, jolloin kyse ei ole valtion varoista. Kuten edellä on mainittu, nämä tilanteet ovat seuraavat: a) myynti on tapahtunut tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja, tai b) myynti on tapahtunut riippumattoman asiantuntija-arvion perusteella.

Kyseessä olevassa tapauksessa kunta ei järjestänyt tarjouskilpailua ilman ehtoja vaan käytti kahta riippumattoman asiantuntijan arviota perustana myyntihinnan määrittämiselle.

Valvontaviranomaisen 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."

Norjan viranomaiset ovat ilmoittaneet, että Oppdalin kunta tilasi kaksi arviota. Ne tekivät riippumattomat arvioijat Geir Husebø ja Ragnar Lian. Ne tehtiin heinäkuussa 2008, ensimmäinen 7. päivä ja toinen 9. päivä. Vaikka SDO osoitti kiinnostusta tonttia kohtaan helmikuussa 2007 ja ilmoitti myöhemmin samana vuonna kiinnostuksensa sen ostoon, Norjan viranomaiset eivät myöntäneet sille etuosto-oikeutta tonttiin, eikä Norjan viranomaisten toimittamassa kirjeenvaihdossa ole viitteitä siitä, että kauppaneuvotteluista tai myyntihintaa koskevasta sopimuksesta olisi sovittu ennen kuin kummankin asiantuntijan arviot olivat tiedossa. Molemmat asiantuntijat esittivät tontin markkina-arvosta samankaltaisen arvion, 800 000 ja 850 000 Norjan kruunua.

6.2 Tontin myynti

Kuten valvontaviranomainen huomautti aloittamista koskevassa päätöksessä, suuntaviivoissa ei käsitellä nimenomaisesti sellaista tilannetta, jossa asiantuntija-arvion jälkeen mutta ennen sopimuksen tekemistä saadaan korkeampi hintatarjous. Valvontaviranomainen katsoo, että tällaisessa tilanteessa kilpailevan korkeamman tarjouksen esittäminen saattaa herättää epäilyjä siitä, vastaavatko asiantuntijoiden arviot kiinteistön todellista markkinahintaa.

Valvontaviranomainen viittasi aloittamista koskevassa päätöksessä komission päätökseen C35/2006, joka koskee tilannetta, jossa tarjous saatiin asiantuntija-arvion jälkeen. Komissio totesi päätöksessään seuraavaa:

"Vaikka myytävän maa-alueen arvosta olisi tehty asiantuntija-arvio tiedonannon ⁽²⁾ mukaisesti (eli juuri ennen myyntiä, yleisesti hyväksytyjä arviointinormeja noudattaen), tosiasiallisten tarjousten puuttuessa se olisi ollut vasta toiseksi paras väline maa-alueen markkina-arvon toteuttamiseen. Uskottava ja sitova tarjous, jota voidaan suoraan verrata asiantuntija-arvioon ja joka on sitä korkeampi, on asetettava etusijalle. Tarkasteltavana olevassa tapauksessa tarjouksen ja tosiasiallisen kauppahinnan erotusta on pidettävä parhaana mittarina valtion varojen menetykselle" ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Saatavilla seuraavasta osoitteesta: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annettujen valvontaviranomaisen valtiontuen suuntaviivojen 2.2 jakso vastaa komission tiedonantoa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EUVL C 209, 10.7.1997, s. 3).

⁽³⁾ Komission 30.1.2008 tekemä päätös asiassa C 35/06, EUVL L 126, 14.5.2008, s. 3, 59 kohta.

Komission päätöksestä valitettiin unionin yleiseen tuomioistui-
meen. Yleinen tuomioistuin⁽¹⁾ oli eri mieltä komission näke-
myksestä ja totesi, että maakauppaan ei liittynyt valtiontukea.
Yleinen tuomioistuin päätteli, että kilpaileva korkeampi tarjous
ei ollut uskottava eikä verrattavissa kunnan hyväksymään tarjo-
ukseen⁽²⁾. Lisäksi se huomautti, että oli tärkeää tarkastella asi-
aan liittyviä erityisiä olosuhteita, kun määritetään sitä, voi-
daanko kilpailevaa tarjousta pitää vertailukelpoisena⁽³⁾.

Kyseessä olevassa tapauksessa Norjan viranomaiset ovat kerto-
neet, että OB oli ostaja, jolla oli erityisintressi tonttiin, joten se
oli valmis maksamaan tontista ylisuuren hinnan estääkseen
SDO:ta perustamasta sen kanssa kilpailevan yrityksen. OB:lla
on määräävä asema kyseisen hiihtokeskuksen hiihtopalvelu-
markkinoilla. SDO:n toiminta kilpailisi suoraan OB:n tarjoamien
palvelujen kanssa ja uhkasi OB:n markkina-asemaa. OB vastusti
kyseisen tontin uudelleenkaavoitusta, ja kun sen valitus hylättiin,
OB halusi itse ostaa tontin. Tämä todistaa OB:n aikeista. Tämän
vuoksi voidaan katsoa, että OB:lla oli erityisintressi tonttiin.
Tämä intressi näkyy sen korkeassa hintatarjouksessa. OB:n te-
kemä tarjous oli yli kolme kertaa suurempi (3 100 000 Norjan
kruunua) kuin riippumattomien asiantuntijoiden hinta-arviot,
eikä valvontaviranomaisella ole syytä epäillä, että riippumatto-
mien asiantuntijoiden tekemissä arvioissa olisi puutteita. Valvon-
taviranomainen katsookin tässä tapauksessa, että SDO:n ja OB:n
tekemät tarjoukset eivät ole vertailukelpoiset, koska OB:lla oli
erityisintressi tonttiin. Tästä erityisintressistä johtuen OB oli val-
mis tarjoamaan tontista huomattavaa ylihintaa. Tästä syystä
tämä tarjous ei ole vertailukelpoinen SDO:n tekemän tarjouksen
kanssa, joka vastaa riippumattomien asiantuntijoiden määrittä-
mää tontin arvoa.

Asiaan liittyvät olosuhteet huomioon ottaen valvontaviranomai-
nen päättelee, että tontti myytiin markkinahintaan julkisten vi-
ranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin
kauppoihin sisältyvistä tuista annettujen valvontaviranomaisen
valtiontuen suuntaviivojen 2.2. jaksossa määrätyn menettelyn
mukaisesti.

Edellä esitetyn perusteella valvontaviranomainen katsoo, että
Oppdalin kunnan tonttikauppaan SDO:n kanssa ei liittynyt val-
tiontukea, sillä OB:n tekemän kilpailevan tarjouksen on katsot-
tava tulleen ostajalta, jolla oli erityisintressi tonttiin. Valvontavi-
ranomainen päättelee, että tontti myytiin markkinahintaan
julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia kos-
keviin kauppoihin sisältyvistä tuista annettujen

valvontaviranomaisen valtiontuen suuntaviivojen 2.2. jaksossa
määrätyn menettelyn mukaisesti.

7 Päätelmät

Edellä esitetyn arvioinnin perusteella valvontaviranomainen kat-
soo, että Oppdalin kunnan suorittama tontin gnr 271/8 myynti
Strand Drift Oppdal AS:lle ei muodosta ETA-sopimuksen valti-
ontukisäännöissä tarkoitettua valtiontukea,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

EFTAn valvontaviranomainen katsoo, että Oppdalin kunnan
suorittama tontin gnr 271/8 myynti Strand Drift Oppdal AS:lle
ei muodostanut ETA-sopimuksen valtiontukisäännöissä tarkoi-
tettua valtiontukea.

2 artikla

Pöytäkirjassa 3 olevan II osan 4 artiklan 4 kohdan ja 13 artiklan
nojalla aloitettu menettely, joka koskee Oppdalin kunnan suo-
rittamaa tontin gnr 271/8 myyntiä, lopetetaan.

3 artikla

Tämä päätös on osoitettu Norjan kuningaskunnalle.

4 artikla

Ainoastaan päätöksen englanninkielinen teksti on todistusvoi-
mainen.

Tehty Brysselissä 9 päivänä toukokuuta 2012.

EFTAn valvontaviranomaisen puolesta

Oda Helen SLETNES
Puheenjohtaja

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Kollegion jäsen

⁽¹⁾ Asia T-244/08, *Konsum Nord v. komissio*, tuomio annettu 13. joulukuuta 2011 (ei vielä julkaistu).

⁽²⁾ Asia T-244/08 *Konsum Nord v komissio*, 72-76 kohta.

⁽³⁾ Asia T-244/08 *Konsum Nord v komissio*, 73 kohta.