

EURÓPAI GAZDASÁGI TÉRSÉG
EFTA FELÜGYELETI HATÓSÁG

AZ EFTA FELÜGYELETI HATÓSÁG HATÁROZATA

55/05/COL

(2005. március 11.)

a felügyeleti és bírósági megállapodás 3. jegyzőkönyve I. része 1. cikke (2) bekezdésében említett, 1 744 oslói (Norvégia) bérlakás eladásával kapcsolatos hivatalos vizsgálati eljárás lezárásáról

AZ EFTA FELÜGYELETI HATÓSÁG,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra ⁽¹⁾, és különösen annak 61–63. cikkeire és 26. jegyzőkönyvére,

tekintettel az EFTA-államok között létrejött, a Felügyeleti Hatóság és Bíróság létrehozásáról szóló megállapodásra ⁽²⁾ és különösen annak 24. cikkére, valamint 3. jegyzőkönyve I. részének 1. cikkére,

tekintettel a Hatóságnak az EGT-Megállapodás 61. és 62. cikke alkalmazásáról és értelmezéséről szóló iránymutatásaira ⁽³⁾, különösen azok 18B. fejezetére,

miután az érdekelt feleket felszólították, hogy a fent említett rendelkezések értelmében nyújtsanak be megjegyzéseket ⁽⁴⁾, és tekintettel a megjegyzésekre,

MIVEL:

I. TÉNYEK

1. Előzmények

2001 márciusában Oslo önkormányzata úgy határozott, hogy 2001. május végéig elad 1 744 bérlakást. Az 1 744 lakás többségét önkormányzati kórházak alkalmazottai bérelték. Az adásvételről szóló határozat azután született, hogy a norvég kormány bemutatta a kórházi reform végrehajtásának terveit, amelyekben többek között a megyei kórházak állami kézbe kerülése szerepelt ⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ A továbbiakban: EGT-Megállapodás.

⁽²⁾ A továbbiakban: Felügyeleti és Bírósági Megállapodás.

⁽³⁾ Az állami támogatások anyagi jogi és eljárásjogi szabályai (állami támogatásokról szóló iránymutatások), amelyeket az EFTA Felügyeleti Hatóság 1994. január 19-én fogadott el és adott ki. Hivatalos Lap L 231., 1994.9.3. Az iránymutatásokat utoljára 2004. december 15-én módosították.

⁽⁴⁾ 113/03/COL határozat. A hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról szóló határozat megjelent a Hivatalos Lapban (HL C 294., 2003.12.4., 13. o.), valamint ugyanazon a napon a 61. EGT-kiegészítésben, 1. o.

⁽⁵⁾ Ot.prp. nr 66 (2000–2001) Om lov om helseforetak mm. (helseforetaksloven). A törvényjavaslatot 2001. április 6-án terjesztették a parlament elé.

2001. május 18-i levelében (dokumentumszám: 01-3792-D) a Hatóság felkérte a norvég hatóságokat a lakások eladásával kapcsolatos lényegi információk benyújtására, hogy a Hatóság megvizsgálhassa, hogy az adásvétel megfelel-e az EGT-Megállapodás 61. cikkének és a Hatóság állami támogatásról szóló iránymutatásai 18B, *Az állami támogatás elemei a közhatóságok által eladott földek és épületek összefüggésében* című fejezetének.

2001. május 30-án az oslói városi tanács („Bystyret”) a lakások eladása mellett határozott, és 2001. május 31-én az önkormányzat aláírta a lakások eladásáról szóló szerződést a Fredensborg Boligutleie ANS céggel (a továbbiakban: Fredensborg). Az eladási ár 715 millió NOK (körülbelül 89 millió euro ⁽⁶⁾) volt.

2001. május 31-i levelében (dokumentumszám: 01-4004-D) a Hatóság emlékeztette a norvég hatóságokat a Felügyeleti és Bírósági Megállapodás 3. jegyzőkönyve I. része 1. cikke (3) bekezdésében szereplő felfüggesztési záradékra, valamint az állami támogatásról szóló iránymutatások 6., *Az eljárási alapon törvénytelen támogatás sajátosságai* című fejezetében lévő kötelezettségi rendelkezésekre („átmeneti intézkedések”).

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2001. június 26-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztériumnak az oslói önkormányzat 17 mellékletét tartalmazó, 2001. június 15-i levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2001. június 26-án kapott meg és vett nyilvántartásba – a norvég hatóságok benyújtották azokat a dokumentumokat, amelyek tartalmát ők és az oslói önkormányzat lényeges információnak ítélték annak vizsgálatához, hogy az adásvétel megfelel-e az EGT-Megállapodás 61. cikkének.

Az oslói önkormányzattól származó dokumentációban ⁽⁷⁾ az önkormányzat először azzal érvelt, hogy az adásvétel eleget tesz a Hatóság állami támogatásról szóló iránymutatásaiban megállapított követelményeknek ⁽⁸⁾. Az önkormányzat azt állította, hogy az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezetének megfelelően független szakértői értékelésre került sor, és hogy az eladási ár és az értékbecslés közötti 3,4 %-os eltérés az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2(b) fejezetének megfelelően összhangban van a piaci feltételekkel ⁽⁹⁾.

Másodszor az önkormányzat kifejtette, hogy az adásvétel folyamatát az időbeli megszorítások fényében kell vizsgálni. Az önkormányzatot érintő időbeli megszorításokat a kórházreformot végrehajtó kormány okozta. Az önkormányzat szerint ezért volt a kívánatosnál kevesebb számú ajánlattevő, és a vásárlók alacsonyabb ajánlatokat tettek, mint ha több idő állt volna rendelkezésre ⁽¹⁰⁾. Az önkormányzat azonban azzal érvelt, hogy az adásvételhez ugyanolyan ajánlati eljárást használtak, mint egy magánszemély tette volna.

A norvég hatóságoknak szóló 2001. július 20-i levelében (dokumentumszám: 01-5673-D) a Hatóság kijelentette, hogy kétségei vannak azzal kapcsolatban, hogy az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezetében megállapított eljárást követték-e. A Hatóság kétségeit fejezte ki azzal kapcsolatban is, hogy a lakások piaci értékének vizsgálata az adásvételi tárgyalások előtt megtörtént-e, hogy az értékelés az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelési szabványok alapján zajlott-e, valamint hogy az értékbecslésnél 3,4 %-kal alacsonyabb eladási ár megfelel-e az állami támogatásról szóló iránymutatásoknak. A Hatóság felkérte a norvég hatóságokat az ügyvel kapcsolatos megjegyzések benyújtására, hogy a Hatóság figyelembe vehesse azokat a hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról szóló határozat meghozatala előtt.

⁽⁶⁾ 2001 májusában NOK/EUR = 7,9952 a Norvég Központi Bank szerint.
http://www.norges-bank.no/stat/valutakurser/kurs_mn1.html

⁽⁷⁾ Különösen a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2001. június 15-i levelének 1. melléklete: az oslói önkormányzat 2001. június 5-i levele a Kereskedelmi és Ipari Minisztériumnak.

⁽⁸⁾ A kérdéses mondat norvégül így szól: „Oslo Kommune er av den oppfatning at salget er innenfor rammen av de krav som stilles i ESAs retningslinjer”.

⁽⁹⁾ Az adásvételi folyamat és az értékbecslés részletesebb leírása a 2. pontban olvasható.

⁽¹⁰⁾ A kérdéses mondat norvégül így szól: „Dette tidspresset kan ha frt til at kretsen av interesserte ble mindre enn ønskelig, og/eller at kjøperne la inn lavere bud enn de ville gjort i en situasjon med bedre tid”.

A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2001. július 27-én, faxon nyújtotta be megjegyzéseit, amelyeket a Hatóság ugyanazon a napon megkapott és nyilvántartásba vett (dokumentumszám: 01-2026-A). A Minisztérium kijelentette, hogy egyetért a Hatósággal: kétségek merülhetnek fel az adásvételnek az EGT-Megállapodás 61. cikkének történő megfelelése kapcsán, és hogy további lépésekre „kerül sor annak biztosítása érdekében, hogy Norvégia megfeleljen az EGT-Megállapodás 61. cikke értelmében rá vonatkozó kötelezettségeknek”. A Minisztérium tájékoztatta a Hatóságot, hogy 2001. július 25-én Oslo és Akershus megye vezetője úgy határozott, hogy a megyei vezető végső határozata előtt Oslo nem ruházhatja át törvényesen a tulajdonjogot. Az épületek értékéről új szakértői értékelés készülne.

2001. július 31-i levelében (dokumentumszám: 03-829-A) a Hatóság kijelentette, hogy az állami támogatásról szóló iránymutatásoknak megfelelően hivatalos értesítést vár az adásvételről.

2. Az értesítés

2.1. Bevezetés

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2003. február 10-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. február 7-i levelét és az oslói önkormányzat keltezés nélküli (31 mellékletet tartalmazó) levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2003. február 11-én kapott meg és vett nyilvántartásba – a norvég hatóságok a Felügyeleti és Bírósági Megállapodás 3. jegyzőkönyve I. része 1. cikke (3) bekezdésének megfelelően benyújtották az értesítést az oslói önkormányzat lakások eladására irányuló határozatáról. A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. február 7-i levelét és az oslói önkormányzat levelét (mellékletek nélkül) faxon is elküldték, és azokat a Hatóság 2003. február 7-én kapta meg és vette nyilvántartásba (dokumentumszám: 03-768-A).

Az oslói önkormányzat levele tartalmazta többek között a lakások leírását, az adásvétel folyamatával kapcsolatos információkat, a különböző értébecslések leírását, valamint a határokon átnyúló potenciális hatások vizsgálatát.

Az önkormányzat tett néhány megjegyzést a lakásokkal kapcsolatban. Először is a portfólió mérete folytán nem sok piaci szereplő lehetett potenciális vevő. Ez befolyásolja az adásvétel megvalósításának lehetőségét és az ügylet feltételeit. Másodszor az ár attól is függ, hogy a jelenlegi bérleti díjakat mikor és milyen gyorsan lehet emelni, ami rendkívül bizonytalan tényező. Harmadszor a meglévő szerződések bizonytalan körülményei, a kötelező lakóról szóló norvég törvény nem elegendő ismerete nem teszi elég vonzóvá a beruházást azon vállalkozások számára, amelyek még nem vetették meg a lábukat a norvég lakásbérleti piacon. Negyedszer a lakások kora, színvonala és elhelyezkedése eltérő, ami hatással van a felújítási költségekre.

Az adásvétel folyamatával (lásd 2.2. pont) kapcsolatban az önkormányzat kijelentette: „Nem vitatjuk, hogy ebben az esetben nem tettünk teljes mértékben eleget az állami támogatásról szóló iránymutatások eljárásbeli követelményeinek”.

Az önkormányzat megállapította, hogy „Az adásvétel sokat reklámozott, nyílt és feltétel nélküli ajánlati eljárással történt, noha a lakások hirdetésének időtartama rövidebb volt, mint azt az állami támogatásról szóló iránymutatások előírják. Alaptalan azonban az a feltételezés, hogy az adásvétel módja megnehezítette az eladott lakások piaci értékének elérését vagy kizárhatta a külföldi befektetőket. Még ha a Hatóság szerint az adásvétel támogatási elemet tartalmaz is, véleményünk szerint arra a következtetésre kell jutni, hogy az ügylet nem tartozik az EGT-Megállapodás 61. cikke (1) bekezdésének hatálya alá, mert nem érinti az EGT-n belüli kereskedelmet”.

2.2. Az adásvétel folyamata

Az adásvétel folyamatát a Hatósághoz 2003. február 11-én beérkezett értesítés – többek között az értesítés 1. és 10. melléklete – írja le. A Hatóság értelmezése szerint az adásvétel folyamata a következőképpen zajlott:

2001. március 16-án az Akershus Eiendom AS független ingatlanügynökséget (a továbbiakban: Akershus) azzal bízta meg, hogy az oslói önkormányzat nevében egyszerre adja el a lakásokat.

Az Akershus 2001. április 2-án indította el az adásvételt; a Catella Eiendoms-Consult AS (a továbbiakban: Catella) értékbecslése 1 143 millió norvég koronára becsülte a lakások értékét (az értékelés leírását lásd a 2.3. pontban). Az Akershus a következő hat céggel lépett közvetlenül kapcsolatba:

- OBOS
- Selvaag Eiendom AS
- Olav Thon Gruppen AS
- KLP Eiendom AS
- Gjensidige Nor Næringseiendom AS
- Eiendomsspar AS

További kilenc cég a saját kezdeményezésére kereste fel az Akershust. Ezek a cégek a következők voltak:

- Sunndal Collier & Co ASA
- Haugen & Damsund AS
- Catella Eiendoms-Consult AS
- Optimo AS
- Investra ASA
- A lakók, akiket Ole Løken ügyvéd képvisel
- Fredensborg eiendomsselskap AS
- DTZ Real Consult Eiendomsmegling AS
- Studentsamskipnaden i Oslo

A lakások eladására vonatkozó egyik ajánlatot egy 2001. április 19-i sajtóközleményben nyilvánosságra hozták.

A lakásokról szóló tájékoztatót 2001. április 23-án átadták a fent említett 15 cégnek.

2001. április 26-án az OPAK AS (a továbbiakban: OPAK) értékbecslést nyújtott be, amely szerint a lakások piaci értéke 795 millió NOK; az értékbecslést is átadták a cégeknek (az értékbecslés leírását lásd a 2.3. pontban).

A befektetőknek 2001. május 2-ig kellett benyújtani az ajánlatukat, és az ajánlati verseny 2001. május 3-án ért véget. Az első körben, 2001. május 2-án öt cég nyújtott be ajánlatokat. Ezek a következők voltak:

- | | |
|--|----------------|
| — A lakók, akiket Ole Løken ügyvéd képvisel: | 300 millió NOK |
| — Eiendomsspar AS: | 500 millió NOK |
| — Olav Thon Gruppen AS: | 505 millió NOK |
| — Haugen & Damsund AS: | 690 millió NOK |
| — Sunndal Collier & Co ASA: | 725 millió NOK |

2001. május 3-án az öt cég megváltoztathatta vagy növelhette az ajánlatot azt követően, hogy tájékoztatták őket a 2001. május 2-án benyújtott legmagasabb ajánlatról. Az új ajánlatok a következők voltak:

- A lakók, akiket Ole Løken ügyvéd képvisel: 690 millió NOK
- Sunndal Collier & Co ASA: 735 millió NOK

Az oslói önkormányzat a Sunndal Collier & Co ASA ajánlatát fogadta el, és 2001. május 8-án a Sunndal Collier & Co ASA – utódja a Fredensborg – aláírta a szerződést.

Az ajánlat elfogadását követően fedezték fel, hogy az egyik kórházzal (Ullevål Sykehus) összeköttetésben lévő két épületet (Internat A og B) bérleti díj fizetése nélkül használja az Oslo og Akerhus høgskolenes studentsamskipnad (OAS), egy olyan szerződés alapján, amelyet az önkormányzat nem írt alá, de az Ullevål Sykehus és az OAS betart és amely szerint az OAS csak a működési költségeket fizeti. Ennek következtében az önkormányzat és a Fredensborg között kötött szerződést több ponton módosították. 2001. május 11-i levelében az önkormányzat felkérte az OPAK-ot, hogy vizsgálja meg a következményeket az értékbecslésre nézve.

2001. május 14-én az OPAK benyújtotta a kiigazított, 740 millió NOK-ról szóló értékbecslést (lásd a 2.3. pontot).

Az önkormányzat 2001. május 31-én aláírta a szerződést, és ezzel az 1 744 lakást együttesen eladta 715 millió NOK-ért a Fredensborgnak.

2.3. Az értesítés részeként benyújtott értékbecslések

Az értesítés három értékbecslést tartalmazott: egyet a Catella (az értesítés 16. melléklete), egyet az OPAK (az értesítés 18. melléklete), egyet pedig a FIGA/Nortakst (az értesítés 21. melléklete) készített.

— A Catella értékelése

A Catellát 2003. március 14-én bízta meg az oslói önkormányzat a lakások portfólióiként (minden lakást egyszerre adnak el, egyazon vevőnek) érvényes piaci értékének becslésére. A jelentés eredeti célja a kórházakkal kapcsolatos nyitómérlég elkészítése volt. Az értékbecslésnek 2001. március 30-ig kellett elkészülnie. A Catella szerint az értékbecslés nem a Norvég Értékbecslők Szövetsége („Norges Takseringsforbund”) szabályainak megfelelően zajlott, és felületesen végezték el⁽¹⁾. A Catella szerint a lakások piaci értéke 1 143 millió NOK.

Oslo önkormányzata megemlítette, hogy az Akershus szerint a Catella által kiszámított érték nem tükrözte a piaci értéket. Ennek az volt az egyik oka, hogy az Akershus szerint a megállapított bérleti díjak túl magasak, míg a becsült kezdeti költségek túl alacsonyak voltak. A Catella által készített értékbecslés az oslói önkormányzat szerint számos egyéb hiányossággal bírt. Ezek a következők voltak:

- A jelentésben az adásvételben nem érintett ingatlan is szerepelt (Trondheimsveien 235, becsült értéke 61 millió NOK).
- Az értékelés arra a feltételezésre épült, hogy maximális bérleti díj érhető el már az első naptól.

⁽¹⁾ A mondatok norvégül így szólnak: „Denne »portifaljetakt« flger ikke Norges Takseringsforbunds instruks for boligtaksering. Den er gjort pl et generelt og relativt overfladisk grunnlag.”

- Nem értékelték az adásvételi szerződésben szereplő „kockázat-áthárító” záradékot. A „kockázat-áthárító” záradék azt jelenti, hogy a megvásárolt lakások sajátosságaival kapcsolatos teljes kockázatot a vevő viseli, és saját vizsgálataira kell támaszkodnia.

Ezért felkértek egy másik céget, az OPAK-ot, hogy készítsen új értékbecslést.

- Az OPAK értékelése

Az OPAK-ot az oslói önkormányzat kérte fel a lakások portfóliónkénti értékelésére. Az (első) értékelés 2001. április 26-ról származik, és a végkövetkeztetés szerint a piaci érték 795 millió NOK.

A becsült eladási árat a következők szerint számították ki:

| | |
|--|------------------|
| Nettó éves lakbérbevétel a nettó jelenértékben kifejezve | = 835 millió NOK |
| – A lakások felújítási költsége | = 150 millió NOK |
| + Az „árnövekedés” ⁽¹²⁾ (10 év után történő eladás) nettó jelenértéke | = 110 millió NOK |
| = Eladási érték | 795 millió NOK |

Az oslói önkormányzat az OPAK-értékbecslés kiigazítását kérte, hogy az bizonyos haszonbérletek értékének az eredeti értékbecslésben tényszerű körülmények miatt figyelembe nem vett korrekcióját is tükrözze. A tényszerű kiigazítások hatására az OPAK 740 millió NOK-ra csökkentette az eszközök értékét. A kiigazításokat 2001. május 14-én nyújtották be az oslói önkormányzatnak.

- A FIGA és a Nortakst DA értékbecslése

2001. július 12-i levelében⁽¹³⁾ a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium új értékbecslés kezdeményezését kérte az oslói önkormányzattól. A Minisztérium azt is jelezte, hogy az OPAK értékbecslése nem felel meg az állami támogatásról szóló iránymutatások követelményeinek⁽¹⁴⁾. A két cég – a FIGA és a Nortakst DA – bizottságot alkotott⁽¹⁵⁾ (a továbbiakban: FIGA/Nortakst), és az önkormányzat új értékbecslés elvégzésére kérte fel őket. Az értékbecslési megbízásról egyeztettek a Kereskedelmi és Ipari Minisztériummal. A FIGA/Nortakst 2002. április 26-án azzal a következtetéssel nyújtotta be a jelentését, hogy a lakások piaci értéke 1 055 millió NOK.

A FIGA/Nortakst három különböző módszerrel becsülte fel a portfólió 2001. május 30-án érvényes értékét: technikai érték, pénzforgalmi módszer és nettó tőkésítési módszer. A fenti három módszerre épülő számítások a következő eredménnyel jártak:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Technikai érték: | 1 448 millió NOK |
| Kézpénzforgalmi módszer: | 1 055 millió NOK |
| Nettó tőkésítési módszer: | 1 005 millió NOK |

A FIGA/Nortakst szerint a pénzforgalmi módszer tükrözi legjobban azt az értéket, amelyet egy potenciális befektető fizetne a portfólióért. A végkövetkeztetés szerint tehát a lakások piaci értéke 1 055 millió NOK.

Az oslói önkormányzatnak a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. február 7-i leveléhez csatolt levelében az önkormányzat vitatta, hogy ez az értékbecslés tükrözi a lakások értékét és azt állította, hogy a piaci értéket az OPAK értékbecslése tükrözi legjobban.

⁽¹²⁾ 40 000 m² adásvétele (sectioning) 10 év után nettó jelenértékben.

⁽¹³⁾ A levél a 2003. február 7-i értesítés 20. melléklete.

⁽¹⁴⁾ A mondat norvégül így szól: „Verdivurderingen foretatt av OPAK kan sliks vi ser det ikke sies i tilfredsstillende de krav som stilles til takst i ESAs retningslinjer”.

⁽¹⁵⁾ A norvég a „takstnemnd” szót használja.

2.4. További információk iránti kérelem

2003. április 9-i levelében (dokumentumszám: 03-2133-D) a Hatóság további információkat kért. Ebben a levélben a versennyel és az állami támogatásokkal foglalkozó igazgatóság kétségét fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy az adásvétel összeegyeztethető-e az EGT-Megállapodás állami támogatásról szóló rendelkezéseivel.

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2003. június 5-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium és az oslói önkormányzat 2003. május 14-i levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2003. június 10-én kapott meg és vett nyilvántartásba (dokumentumszám: 03-3630-A) – a norvég hatóságok további információkat nyújtottak be. A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. május 14-én faxon küldte el ugyanezeket a dokumentumokat, amelyeket a Hatóság ugyanazon a napon megkapott és nyilvántartásba vett (dokumentumszám: 03-3127-A).

2003. május 14-i levelében a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium nem nyilvánított véleményt, csak továbbította az oslói önkormányzat levelét.

2003. május 14-i levelében az önkormányzat a feltétel nélküli ajánlati eljárásra hivatkozott (vö. az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.1 fejezete), és kijelentette: „Az önkormányzat nem vitatja, hogy a lakások eladásakor követett eljárás nem felelt meg teljes mértékben az iránymutatásokban megállapított követelményeknek. A lakások eladását nem az iránymutatások 18B.2.1(a) rendelkezésében előírtaknak megfelelően tették közzé”. Az önkormányzat megítélése szerint azonban az adásvétel módja biztosította a rendelkezés mögött húzódó célkitűzés elérését.

Az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezete – feltétel nélküli ajánlati eljárás nélkül történő adásvétel (független szakértő által végzett értékbecslés) – tekintetében az önkormányzat fenntartotta, hogy az adásvétel e rendelkezésnek megfelelően zajlott. Továbbá az önkormányzat megítélése szerint az OPAK értékelése (az önkormányzat által használt értékbecslés) „az adásvételről szóló tárgyalások előtt” készült el, „az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelési szabványok” alapján.

Végül „a Hatóság érveléséből nem derül ki az önkormányzat számára, hogy a kórházreformból következő időbeli nyomást nem kell figyelembe venni annak vizsgálatakor, hogy a lakásokért kapott ár a piaci érték alatt van-e”.

3. Határozat a hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról

2003. július 11-én a Hatóság úgy határozott, hogy megindítja a Felügyeleti és Bírósági Megállapodás 3. jegyzőkönyve I. része 1. cikke (2) bekezdésében előírt hivatalos vizsgálati eljárást (a továbbiakban: hivatalos vizsgálati eljárás) 1 744 oslói bérlakás eladása tekintetében⁽¹⁶⁾. A megindításról szóló határozatban a Hatóság ismertette az értesítést, az ügy hátterét és a norvég hatóságokkal folytatott levelezést.

A hivatalos vizsgálat megindításának okai tekintetében a Hatóság kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy az adásvétel az EGT-Megállapodás 61. cikke (1) bekezdésének megfelelően történt-e. Először is a Hatóság megemlítette az adásvétel folyamatát, és – tekintettel arra, hogy az adásvételt nem az állami támogatásról szóló iránymutatásoknak megfelelően hirdették meg – kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy az oslói önkormányzat megfelelt-e az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.1 fejezetének (feltétel nélküli ajánlati eljárással történő adásvétel) rendelkezései mögött húzódó célkitűzéseknek.

Másodszor az értékelések tekintetében (az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezete) a Hatóság kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy az OPAK értékelése (az önkormányzat által használt értékelés) az adásvételi tárgyalások előtt készült-e el, hogy az értékelés az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelési szabványok alapján zajlott-e és hogy – figyelembe véve az időbeli megkötéseket – történtek-e erőfeszítések a lakások piaci áron történő értékesítésére. Ezenkívül a megállapodásban kikötött (és az értesítésben jelzett) eladási ár 715 millió NOK volt, míg a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium által kért új értékbecslés eredménye 1 055 millió NOK volt (FIGA/Nortakst). A két értékbecslés közötti nagy eltérésre figyelemmel a Hatóság kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a megállapodásban kikötött eladási ár (715 millió NOK) a piaci értéket tükrözte-e.

⁽¹⁶⁾ Lásd a 4. lábjegyzetet.

Harmadszor a Hatóság megemlítette azt a tényt, hogy az önkormányzat érvelése szerint az adásvétel még akkor is kívül esik az EGT-Megállapodás 61. cikke (1) bekezdésének hatályán, ha az elért ár a piaci érték alatt van, mert az a piac, amelyen a Fredensborg működik nem tartalmazza a határokon átnyúló kereskedelem elemeit. A Hatóság megítélése szerint az oslói ingatlanpiac nem helyi vállalkozásokra korlátozódik, és a Fredensborg ténylegesen vagy potenciálisan versenyben van Norvégia és a többi EGT-állam hasonló vállalkozásaival.

Negyedszer a Hatóság kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a piaci érték alatt történő adásvétel igazolható-e a piacgazdasági befektető elvvel, vagyis azzal, hogy az önkormányzat úgy viselkedett, mint más magánbefektetők, figyelembe véve az időbeli megkötést és a kormány által kezdeményezett kórházreformot.

4. A norvég hatóságok megjegyzései a megindításról szóló határozattal kapcsolatban

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2003 szeptember 12-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium és az oslói önkormányzat 2003. szeptember 11-i két levelét továbbította, amelyeket a Hatóság 2003. szeptember 15-én kapott meg és vett nyilvántartásba (dokumentumszám: 03-6307-A) – a norvég hatóságok benyújtották a megindításról szóló határozattal kapcsolatos megjegyzéseiket. A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. szeptember 11-én faxon küldte el ugyanezeket a leveleket, amelyeket a Hatóság ugyanazon a napon megkapott és nyilvántartásba vett (dokumentumszám: 03-6201-A).

A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2003. szeptember 11-i levelében nem nyilvánított véleményt az ügyről, csak hivatkozott az oslói önkormányzat levelére.

Az oslói önkormányzat korábbi érveire hivatkozott, és fenntartotta először is, hogy az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.1 fejezetének – *Feltétel nélküli ajánlati eljárással történő adásvétel* – rendelkezései mögött húzódo célkitűzéseket annak ellenére elérték, hogy az adásvételt nem az iránymutatásokban előírt módon tették közzé. Az önkormányzat érvelése szerint a Norvégiában székelő potenciális vevőket tájékoztatták az adásvételről, és a nem Norvégiában székelő befektetők között csekély érdeklődés mutatkozott a norvég bérlakáspiacon történő befektetés iránt.

Másodszer az önkormányzat azzal érvelt, hogy az OPAK értékbecslése megfelelt az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezetében – *Feltétel nélküli ajánlati eljárás nélkül történő adásvétel* – megállapított eljárásbeli követelményeknek. Ez többek között azt jelentette, hogy az önkormányzat megítélése szerint az OPAK értékelése „a piaci érték megállapítását szolgálta az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelési szabványok alapján”, és hogy az értékelés „az adásvételi tárgyalások előtt” történt. Az önkormányzat továbbá azzal érvelt, hogy az eladási ár (715 millió NOK) és az OPAK értékelése (740 millió NOK) közti különbség megfelel az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2(b) – *Értékhatárok* – fejezetének ⁽¹⁷⁾.

Harmadszor az önkormányzat megítélése szerint okuk van rendkívül szkeptikusan viszonyulni a FIGA/Nortakst új értékbecsléséhez, amely szerint a lakások értéke 1 055 millió NOK. Az önkormányzat szerint a FIGA/Nortakst arra alapozta az értékbecslést, hogy az elkövetkező 10 évben az árak évente 4 %-kal emelkednek, miközben 2002 második negyedéve és 2003 második negyedéve között az árak 5,2 %-kal csökkentek. Az önkormányzat megítélése szerint a FIGA/Nortakst értékbecslése nem megbízható.

Negyedszer, az önkormányzat szerint „a Hatóság nem határozta meg a bérlakások érintett piacát, és nem világos, hogy ez miként vezette a hatóságot arra a következtetésre, hogy a Fredensborg Boligutleie ANS ténylegesen vagy potenciálisan versenyben van Norvégia vagy a többi EGT-állam hasonló vállalkozásaival”.

⁽¹⁷⁾ A 18B.2.2(b) fejezet többek között kimondja: „Amennyiben megfelelő erőfeszítések történtek a föld és az épületek piaci értéken történő adásvételére, és az értékbecslő által megállapított érték semmiképpen nem érhető el, a megállapított értéktől való 5 % eltérés a piaci feltételekkel összhangban lévőnek ítéltető”.

5. Harmadik felek megjegyzései

A hivatalos vizsgálati eljárás megindítására vonatkozó határozatot 2003. december 4-én hirdették ki. A Hatóság egy megjegyzést kapott harmadik felektől a megindításról szóló határozatra vonatkozóan. 2003. december 19-i levelében – amelyet a Hatóság 2004. január 5-én kapott meg és vett nyilvántartásba (dokumentumszám: 03-8980-A) – a Fredensborg (a vevő) megjegyzéseket nyújtott be. A Fredensborg egy korábbi, 2003. február 18-i levélre hivatkozott, amelyet a Hatóság 2003. február 20-án kapott meg és vett nyilvántartásba, és amelyben két új értébecslést nyújtottak be. Ezek a következők voltak:

— A BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS jelentése

A BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS (a továbbiakban: BER) – amelyet Arnt K. Svendsen képvisel – a Fredensborg kérésére vizsgálta meg a portfólió értékét és tett megjegyzéseket a Catella, az OPAK és a FIGA értékeléséről. A BER jelentését 2003. január 13-án nyújtotta be.

A BER értébecslése három különböző forgatókönyvre épült:

A befektetés megtérülésének értéke a bérlakás piac alapján: 630,0 millió NOK

A befektetés megtérülése 10 éves bérlet alapján, azt követően egyedi eladások három év folyamán: 796,5 millió NOK

A fentivel megegyező forgatókönyv, de minden lakás egyenkénti eladása a 11. évben: 851,5 millió NOK

Átlag: 759,3 millió NOK

A BER arra a következtetésre jutott, hogy a piaci érték 700 és 800 millió NOK között mozog.

A BER megvizsgálta a Catella, az OPAK és a FIGA korábbi értébecsléseit is. A BER szerint a Catella értébecslése elméleti érték, amely arra a feltételezésre épül, hogy a lakásokat az első naptól kezdve piaci értéken kiadják. A BER szerint az OPAK értébecslése nem vette figyelembe, hogy az ajánlat idején a bérék az általános piaci ár felét tették ki. Ezenkívül a számítások során nem vették figyelembe a jelenlegi, piaci érték alatti szerződésekből következő jövőbeli veszteséget. Nem számították ki a felújítási szakasz alatt jelentkező veszteségeket sem. A becslések nem tartalmazták a projekttel kapcsolatos nyereségeket és kockázatokat. A BER szerint a FIGA/Nortakst értébecslése is elméleti volt. Nem vették figyelembe a projekttel kapcsolatos kockázatokat és nyereségeket. Ez nem tükrözte az ajánlattevők e piacon jellemző viselkedését. Nem számították ki az objektumok műszaki színvonalát és a felújítási szakasz alatt jelentkező veszteséget.

— Az Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS jelentése

Az Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS-t (a továbbiakban: Agdestein) – amelyet Pål Agdestein képviselt – 2002 novemberében kérte fel a Fredensborg, hogy elemezze és véleményezze a fent említett három értékelést, és mondjon véleményt a portfólió piaci értékéről. Pål Agdestein korábban a Catella alkalmazottja volt, és ő felelt a Catella által benyújtott jelentésért. 2003. február 17-én adta át jelentését a Fredensborgnak.

Agdestein részletes megjegyzéseket fűzött a három korábbi jelentéshez, és több olyan feltételezést talált, amelyet véleménye szerint ki kell javítani. Az új, „javított” feltételezések alapján Agdestein arra a következtetésre jutott, hogy a kiigazított érték a Catella-jelentésben 744 millió NOK, az OPAK-jelentésben 560 millió NOK, a FIGA/Nortakst-jelentésben pedig 560 millió NOK (vagy 760 millió NOK, amennyiben a „sectioning” értéke 200 millió NOK marad⁽¹⁸⁾).

Agdestein szerint a portfólió piaci értéke (2001 májusában) 670 millió és 800 millió NOK között mozog.

⁽¹⁸⁾ A „sectioning” azt jelenti, hogy a lakásokat bérbeadás helyett eladják.

Mivel a Fredensborg által fizetett összeg az értékbecslések középmezőnyében helyezkedik el, Fredensborg megítélése szerint ezt azt bizonyítja, hogy piaci árat fizettek. Fredensborg fontosnak tartotta „hangsúlyozni a különbséget az elméleti legjobb »érték« – az ingatlanprojekt sikeres végrehajtását és kivitelezését figyelembe véve – és a befektetők azon hajlandósága között, hogy konkrét, nagy mértékű kockázattal járó projektbe fogjanak.” A Fredensborg szerint a FIGA/Nortakst és a Catella értékbecslése nem vette figyelembe ezt a kockázatot.

6. A norvég hatóságok megjegyzései a harmadik felek megjegyzéseiről

2004. március 5-i levelében (dokumentum száma: 258313) a Hatóság átadta a Fredensborg megjegyzéseit a norvég hatóságoknak, és felkérte őket, hogy egy hónapon belül válaszoljanak.

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2004. március 23-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2004. március 22-i levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2004. március 24-én kapott meg és vett nyilvántartásba – a norvég hatóságok arra kérték „a Hatóságot, hogy engedélyezze, hogy a norvég megjegyzéseket 2004. május 10-ig küldjék el.” A norvég hatóságok az Egészségügyi Minisztérium és az oslói önkormányzat között a lakások tulajdonjogával kapcsolatos, függőben lévő egyeztetésre hivatkoztak. A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2004. március 22-i levelét 2004. március 22-én faxon is elküldték, és ezt a Hatóság ugyanazon a napon megkapta és nyilvántartásba vette (dokumentum száma: 260191).

2004. március 25-i levelében a Hatóság beleegyezett a határidő 2004. május 10-ig történő meghosszabbításába.

A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2004. április 23-án faxon küldte el az oslói önkormányzat és a norvég állam között a kórházi lakások tulajdonjogáról kötött megállapodás („Protokoll”) másolatát, amelyet a Hatóság ugyanezen a napon kapott meg és vett nyilvántartásba (dokumentum száma: 279122).

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2004. május 13-i levélben – amely a Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2004. május 10-i levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2004. május 15-én kapott meg és vett nyilvántartásba – a norvég hatóságok kijelentették, hogy „nem kívánnak megjegyzést fűzni a harmadik felek Hatósághoz beérkezett megjegyzéséhez”. A Kereskedelmi és Ipari Minisztérium 2004. május 10-i levelét 2004. május 10-én faxon is elküldték, és ezt a Hatóság 2004. május 11-én megkapta és nyilvántartásba vette (dokumentum száma: 281014).

7. Az Eirik Holm AS szakértői jelentése

2004-ben a Hatóság megbízta az Eirik Holm AS-t (a továbbiakban: Holm) az oslói önkormányzat által eladott 1 744 lakás piaci értékével kapcsolatos vizsgálat lefolytatásával. A szerződés arra hivatkozott, hogy az eljárás során a Hatóság öt értékelést/jelentést kapott, de e jelentések következtetései oly mértékben eltértek egymástól, hogy a Hatóság még mindig nem biztos benne, hogy a 715 millió NOK eladási ár a piaci értéket tükrözi. A Hatóság tehát világosan akarta látni, hogy a korábbi értékelések/értékbecslések a rögzített tulajdon értékelésének általánosan elfogadott elveire épültek-e, és hogy a számításokban használt feltételezés és mérlegelés mennyire volt ésszerű. A Hatóság azt is meg kívánta vizsgálni, hogy az adásvételi folyamat lefolytatásának módja befolyásolta-e az eladási árat.

A Holm független bejegyzett mérnök, és nagy tapasztalatokkal rendelkezik az oslói ingatlanpiacon. A szerződés végrehajtásához a Holm igénybe vette Trygve Fossen bejegyzett mérnök és Sven P. Meyer mérnök szolgálatait, akik mindketten tapasztalt, nagy gyakorlattal rendelkező értékbecslők. Ezenkívül Johan Hveding ügyvéd, a Grette DA ügyvédi iroda munkatársa segített a bérleti szerződéseket érintő kérdésekben.

A Holm 2005. február 24-i jelentését a Hatóság 2005. március 1-jén kapta meg és vette nyilvántartásba (dokumentum száma: 311859).

7.1. A korábbi értékelések/jelentések

A Holm vizsgálata az öt korábbi értékelésről/jelentésről kimutatta többek között, hogy a számítási módszerek részben eltérnek, és a piaci bérleti díjakra, a felújítási költségekre/követelményekre és a sectioning következtében fellépő potenciális nyereségre vonatkozó becslések is különböznek. A Holm közvetlen tényező hibákat, az információk elmaradását és általánosságban az ingatlanok felületes vizsgálatát fedezte fel. A nyilvánvaló tényező hibák kijavítását követően is jelentős különbség mutatkozott az értékelések között, a különböző vizsgálatok és az alkalmazott vélemények eltérései miatt. A Holm jelezte, hogy ez önmagában nem szokatlan azokban az esetekben, amikor egynél több értékelés készül. Véleménye szerint ebben az esetben nagyobb eltérésekre lehetett számítani, mint más esetekben, mert sajátos, az országban történelmi referenciaanyagot nélkülöző portfóliót kínáltak eladásra. A Holm ezért a következő következtetésre jutott: „Ez azt eredményezi, hogy az értékelések hasznos alkalmazhatósága a tervezett kontextusban korlátozott”. A következőképpen látta a különböző értékeléseket a saját eredményei és feltételezései összefüggésében:

— A Catella értékelése

A Catella felületes szemlélet végzett egy korábbi értékeléssel (1999–2000) összefüggésben. Az új értékelés a korábbi értékelés frissítése. A belső területek véletlenszerű mintavételével külső szemlélet végeztek. A Holm szerint az értékelés jobb alapjának megteremtése érdekében alapos szemlére/vizsgálatra lett volna szükség. A Holm szerint az értékelés eredménye túl magas volt. Ez többek között abból fakad, hogy a bérbeadás feltételezett piaci szintje a Holm véleménye szerint 10 %-kal magasabb volt a reálisnál; hogy a Catella nem vett tudomást a bérleti szerződésekről, és nem vette figyelembe, hogy a tényleges bérleti díjak éveken át a piaci szint alatt lesznek; hogy a Catella túl optimista volt az egy időben kiadott lakások számával kapcsolatban (a bérlők változása, stb. miatt mindig lesznek üres lakások); hogy a kezdeti felújítási költségek túl alacsonyak (körülbelül 60 millió NOK). A Holm megemlíti egy ingatlant, amely a portfólió része volt, de később kikerült belőle, és megjegyzi, hogy a Catella nem vette figyelembe a szerződés „kockázat-áthárító” záradékának értékcsökkentő korlátozásait.

— Az OPAK értékelése

Az OPAK kívülről megvizsgálta az épületek többségét, de belülről csak tíz lakást/garzont vizsgált meg. A Holm szerint ez nem elegendő a felújítási és karbantartási adatok helyes kiszámításához. A Holm véleménye szerint minden ingatlant meg kellett volna vizsgálni, és alaposabban szemügyre kellett volna venni a belső területeket, hogy jobb becslési alap jöjjön létre. A Holm többek között arra a következtetésre jutott, hogy a piaci lakbéréket alábecsülték. Az OPAK ugyanakkor nem vette figyelembe, hogy a lakbérék piaci szintre való emelésének sebességét korlátozások érintik. A sectioning következtében fellépő értékpotenciál becslése túlságosan kicsi eladható területre épült, ennek eredményeképpen a hozzáadott érték túl alacsony lett, a kezdeti felújítási költségek pedig mintegy 30 millió NOK-kal voltak alacsonyabbak a reálisnál. A Holm szerint ezek az elemek pozitívan és negatívan egyaránt befolyásolták az értékelést, ezért nehéz megbecsülni a nettó hatásukat.

— A FIGA/Nortakst értékelése

A Holm megemlítette, hogy a FIGA/Nortakst állítása szerint elegendő számú lakás szemléjét/vizsgálatát végezték el a megbízatás teljesítéséhez. Nem adtak azonban információt a szemlék/vizsgálatok mértékéről és hatályáról. A Holm álláspontja szerint jelentősen túlbecsülték a sectioning következtében fellépő potenciális nyereséget, mert a sectioning értékének kiszámítása elfogadhatatlan volt: a technikai értékre és az eladási ár jelentős éves növekedésének feltételezésére épült. A Holm szerint „ezek a számítások irrelevánsak az eladási érték és a sectioning lehetősége szempontjából.” Elmondja továbbá, hogy két épület lakbér-bevételével helytelenül számoltak 2008-ig; túl magas piaci lakbérékkel számoltak, és nem vették figyelembe a szükséges felújítási költségeket; (a Holm lényegesen magasabbra becsülte ezeket a költségeket, mint a FIGA/Nortakst); nem reális azzal számolni, hogy minden lakhelyet (lakást) sikerül eladni egy év alatt; és nem számoltak a szerződések „kockázat-áthárító” záradékának értékcsökkentő hatásával. E tényezők összessége azt jelzi, hogy túl magas piaci értéket adtak meg.

— BER

A BER nem tartott szemlét vagy vizsgálatot az ingatlanokban, hanem a Catella, az OPAK és a FIGA/Nortakst értékbecslésére és értékelésére, valamint a saját szakértelmére alapozza a következtetéseit. A Holm a következőket állapította meg a BER jelentéséről: a tulajdonos működési költségei túl magasak; a BER nem tartott szemlét/vizsgálatot az ingatlanokban, ami egyaránt befolyásolhatja a kezdeti felújítás költségbecslését és a piaci lakbér megállapítását; a BER hibás számokat használt a jelenlegi lakbérbevételekhez (évi 42,5 millió NOK helyett 56 millió NOK); nem számoltak elegendő időt a jelenlegi lakbérek piaci szintre emelésére. E problémák összessége túl magas értékbecslést eredményezett, elsősorban a túlságosan magas lakbérbevétel következtében.

— Agdestein

Agdestein, aki korábban a Catella alkalmazottja volt és az értékelésekért/értékbecslésekért felelt, a Holm szerint átfogó jelentést készített a Catella, az OPAK és a FIGA/Nortakst értékeléséről/értékbecsléséről. A különböző értékelésekkel/értékbecslésekkel kapcsolatos megjegyzéseiben Agdestein megnevezte azokat a javításokat, amelyekre érzése szerint szükség van ahhoz, hogy a benyújtott értékeléseknél/értékbecsléseknél helyesebb eredményt kapjunk. A javítások egyrészt tényszerű hibákat – amelyek az értékelés idején rendelkezésre álló információk hiánya, a valós helyzet nem elégséges ismerete, valamint közvetlen hibák és tévedések következményei –, másrészt az Agdestein becsléseire képest jellemző kisebb-nagyobb eltéréseket érintettek. A Holm szerint ez objektív és konkrét javítások, illetve szubjektívebb feltételezések és becslések egybe.

7.2. A Holm saját becslése a portfólió piaci értékéről

A Holm értékbecslése a norvég hatóságok által a Hatóságnak benyújtott dokumentumok alapján készült. Az ingatlanokkal kapcsolatos adatok elsődleges alapja az önkormányzat táblázatos összefoglalója az ingatlanokról, amely az adásvételi tájékoztató és az adásvételi szerződés része. Ezenkívül a Holm információt kapott a kórházak közül kettőhöz (Ullevål és Aker) kapcsolódó épületek bérleti szerződéseiről, többek között a határozatlan idejű szerződések számáról.

Az épületek műszaki állapotának és a felújítás szükségességének minél pontosabb felmérése érdekében a kórházi személyzettel együtt külső és belső szemlét/vizsgálatot végeztek. Mintegy 70, különböző típusú és állapotú lakás szemlétjét végezték el. Ezenkívül felhasználták a 2001-es bérleti és adásvételi statisztikákat: ezek szolgálták a piaci bérleti díjak vizsgálatát és a sectioning lehetőségének kiszámítása alapjául. A vizsgálatokat, számításokat és becsléseket – amennyire csak lehetséges volt – 2001 első negyedévére alapozták, vagyis nem vették figyelembe a későbbi árbeli és piaci változásokat.

A Holm értékbecslésének eredménye szerint a portfólió értéke 752 772 286 NOK. Ezt az eredményt a következőképpen kapjuk (az összegek a 2001-es diszkontált értékek):

| | |
|---|-----------------|
| A 2001 közepe és 2011 közepe közötti lakbérbevételek értéke: | 465 882 460 NOK |
| + A sectioning és a lakbérbevételek nettó értéke 2001-ben: | 470 676 826 NOK |
| – Levonások a zálogjogok és a szerződésbeli korlátozások következtében: | 30 000 000 NOK |
| – Levonások a kezdeti felújítások miatt 2001–2005: | 153 787 000 NOK |
| = A portfólió összértéke: | 752 772 286 NOK |

A Holm számításai többek között arra épülnek, hogy az önkormányzat kiadásra vonatkozó elővásárlási joga folytán a portfóliót a 2001-től számított teljes tíz éves időszakban bérelhető objektumnak kell tekinteni, míg a portfóliót 2011 után három év alatt eladják (sectioning).

A 2001 közepé és 2011 közepé között a lakbérbevételekből keletkezett érték a 2011-ig tartó időszak minden éve becsült reál nettó bevételének tőkésített értéke. Ezek a bevételek évről évre nőni fognak, és 2011-ben minden haszonbérlet esetében elérik a piaci lakbéréket. A növekedés oka a kiadási százalék 95 %-ra történő növekedése (ez az arány a teljes kiadás meghatározása), a határozott idejű szerződések piaci szintre emelkedése 2005-ben, az átlagos lakberek növekedése 2006-ban és a piaci lakberek elérése 2011-ben a határozatlan idejű szerződések esetén. Figyelembe vették a felújításból következően ki nem adott lakásokat.

A 2001-es sectioning és a lakbérbevételek nettó értéke három összetevőből áll: a) sectioning/adásvételi értékek 2011-ben. Ez az érték 2011–2014-ben jelentkezik, és visszavetítik 2001-re, b) a sectioning hatálya alá nem tartozó területekből származó további lakbérbevételek tőkésített értéke, visszavetítve 2001-re, és c) a sectioning-hez megkövetelt színvonal eléréséhez szükséges felújítási költségek (2011–2013) levonása, 2001-re visszavetítve.

A zálogjoggal és a szerződésbeli korlátozásokkal összefüggő költségek az oslói önkormányzat és a Fredensborg között kötött szerződés (8) bekezdéséhez – a „kockázat-áthárító” záradékhoz – kapcsolódnak. A Holm megítélése szerint ez kockázatot jelent a vevőre nézve. Ez különösen azokra az ingatlanokkal kapcsolatos információkra vonatkozik, amelyek az önkormányzati rendszerben megtalálhatók, a vevő azonban nem tud róluok: a bérleti szerződések, a lakbérbevételek és a területi meghatározások, nem beszélve az épületek műszaki állapotáról. A Holm véleménye szerint okkal feltételezhető, hogy a „kockázat-áthárító” záradék pénzügyi hatással jár. A portfólió méretéhez képest a Holm 30 millió NOK-ra becsülte az ezzel kapcsolatos értékcsökkenést, ami a portfólió becsült értékének mintegy 4 %-át jelenti.

A 2001–2005 közötti időszak kezdeti felújítási költségeire vonatkozó levonások olyan költségek, amelyek a lakások piaci lakbérért történő kiadását szolgáló munkálatokhoz szükségesek. A költségek 2001–2005 között merültek fel, és diszkontálták őket a 2001-es értékekre.

A Holm „érzékenységelemzést” is végzett, hogy megtudja, a különböző feltételezések hogyan befolyásolják az árat. Az elemzés többek között kimutatja, hogy ha a felvásárlás után tíz évvel eladandó lakások becsült négyzetméterenkénti ára az érték kiszámításához feltételezett 24 000 NOK – és nem 26 000 NOK –, akkor ez a „kiigazítás” önmagában is 753 millióról 720 millióra változtatná a portfólió értékét. A lakbérbevételek további 2 %-os csökkenése az elért eladási ár alá csökkentené az értéket. A Holm végkövetkeztetése szerint az elért, 715 millió NOK eladási ár annyira közel van az ő értékbecsléséhez, hogy a bizonytalansági tényezőket figyelembe véve ez az ár „helyes árnak”, vagyis piaci árnak tekinthető.

A Holm az adásvétel folyamatát és az adásvétel mikéntjének az eladási árra gyakorolt hatását is megvizsgálta. A Holm megítélése szerint a hatóság iránymutatásait nem tartották be elég szigorúan, és különösen a rövid végrehajtási idő és a kezdeti piaci kitérttség korlátozottsága kérdőjelezhető meg. A Holm azonban többek között a következőket állapította meg: „Mindent figyelembe véve az a véleményünk, hogy az eladó elegendő érdekelt felet talált a piacon a hiteles ajánlatkérés és a »valós és igazságos« ár eléréséhez. Ebben az ügyben azonban nincsenek abszolút igazságok. A két hónappal korábbi vagy későbbi adásvétel teljesen más eredményt hozhatott volna. Az egyes vevők objektum iránti érdeklődése és a felvásárlásra irányuló szándéka határoz véglegesen az árról, de mint ismeretes, a motivációk eltérőek lehetnek.

Meg kell jegyezni, hogy az ingatlanok önálló egységekként történő eladása minden valószínűség szerint magasabb árat eredményezett volna. Ebben a változatban az eladónak ahhoz kellett volna igazítania az ingatlanok áruba bocsátásának ütemét, hogy a piac milyen mennyiségű lakóházat képes befogadni, így egészen más helyzet előtt állt volna a bevételek tekintetében. Ezt a kérdést pusztán elméletinek tekintjük, ezért nem is mélyedtünk el benne.

Zárszóként elmondhatjuk, hogy az eladó minden valószínűség szerint a norvég piac valódi ajánlati versenyén érte el az eladási árat, amely tehát közel van ahhoz, amit valós és igazságos árnak nevezhetünk. Egy ilyen típusú portfólió esetében nem létezik meghatározható piaci ár, hiszen nem voltak hivatkozható korábbi adásvételek. Az elért árat tehát minden szándék és cél szerint piaci árnak tekinthetjük”.

8. Végső levelezés a norvég hatóságokkal

2004. december 22-i levelében (dokumentum száma: 303758) a Hatóság a következőket kérte: további információkat a norvég hatóságoktól az állam és az oslói önkormányzat között zajló egyeztetési folyamatról, a norvég hatóságok véleményét azzal kapcsolatban, hogy az adásvétel tartalmaz-e állami támogatást, valamint az adásvételi folyamattal kapcsolatos részletesebb információkat. A Hatóság arról is tájékoztatta a norvég hatóságokat, hogy független szakértőt – az Eirik Holm AS-t – bízott meg többek között a korábbi értékbecslések vizsgálatával. A Hatóság arra is felkérte a norvég hatóságokat, hogy egyezzenek bele a végső határozat határidejének 2005. február végéig történő meghosszabbításába.

A Norvégia Európai Unió mellé akkreditált képviselője által küldött, 2005. január 13-i levélben – amely a Modernizálási Minisztérium és az Egészségügyi Minisztérium 2005. január 10-i levelét továbbította, és amelyet a Hatóság 2005. január 14-én kapott meg és vett nyilvántartásba (dokumentum száma: 305352) – a norvég hatóságok további információkat nyújtottak be. A norvég hatóságok beleegyeztek a végső határozat határidejének 2005. február végéig történő meghosszabbításába. A Modernizálási Minisztérium és az Egészségügyi Minisztérium levelét 2005. január 10-én faxon is elküldték (dokumentum száma: 304852).

A norvég hatóságoknak szóló, 2005. február 25-i levelében a Hatóság a végső határozat határidejének 2005. március 11-ig történő meghosszabbítását kérte.

A Modernizálási Minisztérium 2005. március 7-i faxában (dokumentum száma: 312289) a norvég hatóságok beleegyeztek a végső határozat határidejének 2005. március 11-ig történő meghosszabbításába.

II. ÉRTÉKELÉS

1. Bevezetés

Amint az a fentiekből kiderül, a norvég hatóságok arról értesítették a Hatóságot, hogy az oslói önkormányzat 715 millió NOK-os (körülbelül 89 millió euro) áron eladott 1 744 bérházat a Fredensborgnak. A Hatóság hivatalos vizsgálati eljárást indított az adásvételről, és felkérte az érdekelt feleket megjegyzéseik benyújtására.

Az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B fejezetére hivatkozva a Hatóság kétségeit fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy az adásvétel módja automatikusan kizárta az állami támogatás jelenlétét. Ezenkívül az ingatlanok becsült értékei jelentős mértékben eltértek egymástól, és kétségesé tették, hogy a kialakított eladási ár a piaci árat tükrözi-e.

2. Az adásvétel folyamata

Az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B, *Az állami támogatás elemei a közhatóságok által eladott földek és épületek összefüggésében* című fejezete két olyan adásvételi eljárást ismertet, amely segítségével az EFTA-államok az állami támogatás jelenlétét automatikusan kizáró módon kezelhetik a földek és épületek adásvételét. A két eljárást a 18B.2.1 fejezet (feltétel nélküli ajánlati eljárás), illetve a 18B.2.2 fejezet (független szakértői értékelés) ismerteti.

2.1. Feltétel nélküli ajánlati eljárás

Az iránymutatások 18B.2.1(1) fejezete így szól: „A föld vagy épület megfelelően meghirdetett, nyílt és feltétel nélküli, árveréshez hasonló (csak a legjobb vagy az egyetlen ajánlatot fogadják el) ajánlati eljárást követő adásvétele definíció szerint piaci értékű, következésképp nem tartalmaz állami támogatást. Nem számít, hogy az ajánlati eljárás előtt történt-e másik értékelés a földről és az épületekről (például elszámolási céllal vagy a kezdeti minimumajánlat megszerzése érdekében).”

„Az ajánlat akkor tekinthető »megfelelően meghirdetettnek«, ha hosszabb ideig (legalább két hónapig) többször is meghirdetik a nemzeti sajtóban, ingatlanújságokban vagy más megfelelő kiadványokban, valamint a potenciális vevők széles rétegét megszólító ingatlanügynökökön keresztül, hogy a hirdetés minden potenciális vevőhöz eljusson. Azon földek vagy épületek adásvételét, amelyek nagy értékűknél vagy más jellemzőjüknél fogva európai vagy nemzetközi szinten működő befektetőket is vonzhatnak, a nemzetközi forgalomban rendszeresen megjelenő kiadványokban kell meghirdetni. Ezeket az ajánlatokat európai vagy nemzetközi szintű ügyfeleket is megszólító ügynökökön keresztül is meg kell hirdetni.”

A lakások adásvételének folyamata nem felelt meg a fent idézett, a feltétel nélküli ajánlati eljárásra vonatkozó rendelkezéseknek. Az ajánlatot nem hirdették meg többször is, hosszabb ideig (legalább két hónapig). Nem zárható ki továbbá, hogy egy ilyen méretű adásvétel európai vagy nemzetközi szinten működő befektetőket is vonz. Az adásvételt nem hirdették meg a nemzetközi forgalomban rendszeresen megjelenő kiadványokban, és nem történt ajánlat az európai vagy nemzetközi szintű ügyfeleket is megszólító ügynökökön keresztül.

Az oslói önkormányzat 2003. május 14-i levelében maga is kijelentette, hogy „Az önkormányzat nem vitatja, hogy a lakások eladásakor követett eljárás nem felelt meg teljes mértékben az iránymutatásokban megállapított követelményeknek. A lakások eladását nem az iránymutatások 18B.2.1(a) rendelkezésében leírtak szerint tették közzé”, egy korábbi levelezés során (lásd az I.1. pontot és a 10. lábjegyzetet, továbbá az önkormányzat hasonló kijelentéseit a 2.1. pontban) pedig az önkormányzat azzal érvelt, hogy az adásvétel folyamatát érintő időbeli megkötések miatt volt a kívánatosnál kevesebb számú ajánlattevő, és az ajánlattevők alacsonyabb ajánlatokat tettek, mint ha több idő állt volna rendelkezésükre.

E tényezők alapján a Hatóság megállapítja, hogy az adásvétel folyamata nem az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.1 fejezetében rögzített elvek szerint zajlott.

2.2. Feltétel nélküli ajánlati eljárás nélkül történő adásvétel (független szakértői értékelés)

A feltétel nélküli ajánlati eljárás nélkül történő adásvétel vonatkozásában az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezete a következőképpen rendelkezik: „az adásvételi tárgyalások előtt egy vagy több független vagyoneértékelő független értékelést végez, hogy az általánosan elfogadott piaci mutatók és értékelési szabványok alapján megállapítsák a piaci értéket. Az így megállapított piaci ár az állami támogatás odaítélése nélkül kialakított minimális vételi ár (kiemelés a határozat szerzőjétől),

valamint:

A »piaci érték« azt az árat jelenti, amelyen a földet és az épületeket egy eladni szándékozó eladó egy független vevőnek magánjogi szerződés alapján el tudná adni az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan piacra bocsátása nyilvános volt, a piaci feltételek lehetővé teszik a normális elidegenítést és az ingatlan természetének megfelelő szokásos időszak rendelkezésre áll az adásvétel megtárgyalására” (kiemelés a határozat szerzőjétől).

Végezetül a 18B.20.2.2 fejezet így rendelkezik: „Amennyiben megfelelő erőfeszítések történtek a föld és az épületek piaci értéken történő eladására, és az értébecslő által megállapított érték semmiképpen nem érhető el, a megállapított értéktől való 5 % eltérés a piaci feltételekkel összhangban lévőnek ítéltető”.

Az oslói önkormányzat azt állítja, hogy az adásvétel a fent idézett rendelkezéseknek megfelelően zajlott.

A Hatóság a következő okokból nem ért egyet ezzel a nézettel: Először is a végső adásvétel előtt készült szakértői értékelések (a Catella és az OPAK jelentése) nem az általánosan elfogadott piaci mutatókra és értékelési szabványokra épültek, illetve nem készültek el megfelelő idővel az adásvételi tárgyalások előtt (minderről lásd a 3.1. pontot). Másodszor sem a Catella-, sem az OPAK-jelentés megállapított piaci értékeit nem határozták meg a végső adásvétel minimális vételáraként. Harmadszor a norvég hatóságok nem támasztották alá azt az állításukat, hogy minden ésszerű erőfeszítést megtettek a lakásoknak a jelentésekben megállapított értékeken való értékesítésére, ami indokolta volna az eladási ár 5 %-os csökkentését.

Az adásvétel tehát nem az állami támogatásról szóló iránymutatások 18B.2.2 fejezete rendelkezéseinek megfelelően zajlott.

2.3. Olyan eljárás, amelyből nem zárható ki automatikusan a támogatás

Megállapítható tehát, hogy az adásvétel sem a feltétel nélküli ajánlati eljárásnak, sem a független szakértői értékelésre épülő eljárásnak nem felelt meg. Az állami támogatás jelenléte tehát nem zárható ki. Nem vonhatjuk le azonban azt az ellentétes következtetést sem, hogy amennyiben nem követték az előírt eljárásokat, mindenképpen jelen van az állami támogatás. Az eladási ár így is tükrözhetné a valós piaci értéket.

Amennyiben nem követik az előírt eljárásokat, az iránymutatások előírása szerint az érintett állam értesíti a hatóságot az adásvételről, hogy a Hatóság megállapíthassa, hogy van-e jelen állami támogatás. A norvég hatóságok elküldték az értesítést az adásvételről. A Hatóságnak kell eldöntenie, hogy az 1 744 oslói kórházi lakás eladása tartalmazott-e állami támogatást. Más szóval a Hatóságnak kell megvizsgálnia, hogy a 715 millió NOK-os eladási ár az ingatlanok piaci értékét tükrözi-e.

3. Az EGT-Megállapodás 61. cikkének (1) bekezdése

Egy intézkedés akkor minősül az EGT-Megállapodás szerinti értelemben vett állami támogatásnak, ha teljesíti a Megállapodás 61. cikkének (1) bekezdésében megállapított feltételeket. A rendelkezés így szól:

„Ha e megállapodás másként nem rendelkezik, összeegyeztethetetlen az e megállapodásban foglaltak érvényesülésével az EK-tagállamok vagy EFTA-államok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget, amennyiben ez érinti a Szerződő Felek közötti kereskedelmet.”

Ez azt jelenti, hogy a következő feltételeknek kell egyidejűleg teljesülniük:

1. a támogatás az EK- vagy az EFTA tagállamoktól származik vagy állami forrásból nyújtják bármilyen formában;
2. a támogatás *„torzítja a versenyt, vagy azzal fenyeget”*;
3. a támogatás előnyben részesít bizonyos vállalkozásokat vagy bizonyos áruk termelését (vagyis az intézkedés előnnyel jár egy konkrét kedvezményezettre nézve); valamint
4. a támogatás *„érinti a Szerződő Felek közötti kereskedelmet”*.

A fenti első feltétel minden közforrásból származó támogatásra vonatkozik, beleértve a regionális vagy helyi testületek által nyújtottakat is. Az állami források fogalma rendkívül tág, és többek között a regionális és helyi hatóságok által nyújtott pénzügyi támogatás is beletartozik⁽¹⁹⁾. Egyértelmű tehát, hogy az oslói önkormányzat által nyújtott bármely támogatás az *„állami források”* fogalomkörébe tartozik. Amennyiben az önkormányzat köztulajdonú földet és épületeket ad el a piaci érték alatt – feltételezve, hogy a 61. cikk (1) bekezdésének másik három feltétele is teljesül –, állami támogatást nyújt a vevőnek.

A szóban forgó ügyben a Fredensborgnak nyújtott bármely támogatás e vállalkozásnak kedvez, vagyis konkrét. A lakások eladása csak akkor minősülhet állami támogatásnak, ha az előnnyel járt a Fredensborgra nézve. Amennyiben a lakásokat a piaci érték alatt adták el, az előnyt, következésképp állami támogatást jelentene. A verseny torzulását és a szerződő felek közötti kereskedelem érintettségét csak annyiban kell megállapítani, amennyiben a Fredensborgnak történő eladás a piaci érték alatt történt.

⁽¹⁹⁾ Lásd például ECJ 78/76 ügy, Steinike und Weilig kontra Németország [1977] ECR 595 vagy EB 248/84 ügy, Németország kontra Bizottság [1987] ECR 4013, (17) bekezdés.

3.1. A piaci értéket tükrözte-e a végső eladási ár?

A lakások piaci értékével kapcsolatban több, eltérő eredményre jutó értékbecslés létezik. A legalacsonyabb jelzett ár 670 millió NOK, a legmagasabb 1 143 millió NOK. Az eltérő eredmények fényében a Hatóság szükségesnek tartja az értékelések részletesebb vizsgálatát, hogy megállapítsa, melyik értékelés tükrözi legjobban a lakások piaci értékét.

Catella

Az első értékelést a Catella készítette 2001. március 30-án, és 1 143 NOK-ban állapította meg a piaci értéket. Az önkormányzat szerint ez az értékbecslés az adásvételbe nem tartozó ingatlanokat is tartalmazott. Ez növelte a végső értéket. A Catella értékelése tekintetében a Hatóság megjegyzi továbbá, hogy egy korábbi értékelés miatt az ingatlanok szemléje meglehetősen felületes volt, ami többek között a felújítási költségek alábecsléséhez vezetett. Ezenkívül nem vették figyelembe a lakbéremelés lehetőségeit korlátozó szerződésbeli megkötéseket, ezért túlbecsülték a bevételeket. A Catella maga is kijelentette, hogy az értékelés nem felel meg a bevett értékelési szabványoknak. Az adásvétellel foglalkozó ügynök, Akershus Eiendom és az oslói önkormányzat szerint a becslött érték nem tekinthető a piaci értéket tükrözőnek. A Hatóság osztja ezt a nézetet. A Catella értékbecslése nem vizsgálta meg a „kockázat-áthárító” záradék hatását sem. E hiányosságok fényében a Hatóság megállapítja, hogy a Catella értékbecslése nem használható a piaci érték megállapításának megfelelően megbízható alapként.

OPAK

A második értékelés – amelyet az OPAK készített 2001. április 26-án – 795 millió NOK-ra becsülte a piaci értéket. Megjegyzendő, hogy az OPAK az épületek többségének külső szemlét elvégezte ugyan, de nem minden épületben tartott szemlét. Ezenkívül az OPAK csak 10 lakást vizsgált meg az 1 744 lakás közül. Az OPAK értékelése tekintetében fent már szó volt róla, hogy az ingatlanok nem megfelelő szemléje – nem minden épületben és az 1 744 lakás közül csak 10 lakásban tartottak szemlét – nem tekinthető az értékbecslés megfelelő aljának. Ez nem elegendő a felújítás és karbantartás költségeinek helyes kiszámításához. Nem vették elegendő mértékben figyelembe továbbá a szerződésből eredő megkötéseket sem. E szempontok némelyike ugyan kiolthatja egymást, de a Hatóság nem jelentheti ki, hogy az OPAK értékelése megfelelően pontos feltételezésekre épül. Végül a felülvizsgált OPAK-értékbecslés akkor készült el, amikor a szerződést már aláírták.

FIGA/Nortakst

A FIGA/Nortakst értékelése tekintetében az ingatlanok szemléje megfelelőnek tűnik, noha a jelentés olvasásakor ez nem egyértelmű. A lakások későbbi sectioning-jével összefüggő nyereség becslése több okból is rendkívül túlzónak tűnik. Az eladási árak nem a megállapított piaci lakbérére, hanem az úgynevezett technikai értékekre (új épületek költségeire az öregedés és a használat levonásával) épülnek. Nem ésszerű azt feltételezni, hogy a használt lakások ára ugyanolyan magas lesz, mint a technikai érték alapján kiszámított árak. Ezenkívül a technikai értékek inflálódnak: a feltételezések szerint gyorsabban növekednek, mint az inflációra vonatkozó ésszerű becslések. Nem történt levonás a szerződés „kockázat-áthárító” záradéka kapcsán. Továbbá a jelenlegi bérleti szerződések alapján túlbecsülték a lakberek egy részét. A felújítási költségeket jelentősen alábecsülték, és az a feltételezés sem reális, hogy minden lakás eladható egyetlen év leforgása alatt. Ennek alapján a Hatóság megkérdőjelezi, hogy a FIGA/Nortakst értékbecslése mely mértékben tükrözi a piaci értéket.

BER

A Hatóság véleménye szerint a BER – akárcsak a többi értékbecslő némelyike – nem vette elegendő mértékben figyelembe, hogy időbe telik, amíg a lakberek elérik a piaci lakbéréket, és 2001-re túlbecsülték a valós lakbért. Ezt a tényezőt azonban részben ellensúlyozhatja a tulajdonos működési költségeire vonatkozó viszonylag magas becslés. A BER nem tartott szemlét az ingatlanokban. Ezért ebben az esetben is kétséges, hogy a megállapított piaci érték megbízható-e.

Agdestein

Agdestein nem tartott szemlét az ingatlanokban, hanem megvizsgálta a Catella (ebben az értékbecslésben maga is részt vett), az OPAK és a FIGA/Nortakst értékelését. A jelentésekhez fűzött megjegyzéseiben több gyenge pontra is rámutatott, így közvetlen hibákra, illetve a többi értékelés idején rendelkezésre nem álló információkra.

Holm

A Holm szerint a lakások piaci értéke körülbelül 753 millió NOK. A Holm minden ingatlanban külső és belső szemlét tartott. A portfólió 70 lakását vizsgálta meg a kórházi személyzettel, és információt kért a működési személyzettől. Mivel 2001 és a 2005. január elején tartott szemle között csak minimális karbantartási munkákat végeztek, a Holm szerint az összegyűjtött információ jól jellemzi a 2001-es helyzetet. Részletes költségbecslést végeztek a felújítás tekintetében (ablakok, erkélyek, fürdőszobák, stb.). A lakbér alakulásával és a portfólió egy részét érintő sectioning és eladás gazdasági lehetőségével kapcsolatos feltételezések ésszerűnek tűnnek a hasznóbéletekkel és a lakáspiac jövőbeni alakulásával összefüggő szerződésbeli tényezők tekintetében. A jövőbeli bevétel és kiadás jelenlegi értékét kiszámító módszer jól bevált elvekre és a többi értékbecslésben használthoz közeli diszkontálási tényezőre épül. A Hatóság nem lát okot a Holm által alkalmazott módszertan vagy a piaci érték megállapításához használt feltételezések megkérdőjelezésére, figyelembe véve, hogy az ilyen feltételezések mindig hordoznak némi bizonytalanságot.

3.2. Megállapítható-e, hogy a végső eladási ár a piaci érték alatt volt?

A fentiek fényében nem állapítható meg, hogy valamelyik becslés tükrözi azt a piaci értéket, amelyet egy vevő kész lenne elfogadni. A piac tesztelését követően az elfogadható piaci érték egy ésszerű tartományban mozoghat. A Hatóság véleménye szerint nincs egyértelmű válasz arra a kérdésre, hogy milyen széles lehet ez a tartomány. Valószínűleg esetről esetre változna. Nem szabad elfelejteni, hogy a szóban forgó ügylet bizonyos sajátosságokat hordozott az eladás tárgyának mérete, a szerződésbeli kötelezettségek, a jövőbeli sectioning és adásvétel tekintetében.

Amint a fentiekből kitűnik, az ehhez az esethez hasonló értékbecslések egy sor bizonytalan paraméterre épülnek. Ezt bizonyítja többek között a Holm által említett érzékenységelemzés. Az érzékenységelemzés azt bizonyítja, hogy a különböző feltételezések jelentősen befolyásolhatják az árat.

Az érzékenységelemzés kimutatja, hogy ha a felvásárlás után tíz évvel eladandó lakások becsült négyzetméterenkénti ára az érték kiszámításához feltételezett 24 000 NOK – és nem 26 000 NOK –, akkor ez a „kiigazítás” önmagában is 753 millióról 720 millióra változtatná a portfólió értékét. Ugyanekkor a nagyságrendet jelentene a kívánt nyereség 50 bázisponttal történő változása. A lakbérbevételek további 2 %-os csökkenése az elért eladási ár alá csökkentené az értéket.

E bizonytalanságok fényében nem lehet kellő megbízhatósággal támogatási összetevőt kimutatni az ügyletben. Az oslói önkormányzat által szervezett és az Akershus által levezényelt ajánlati eljárás is bizonyította, hogy a végső eladási ár egy ésszerű tartományban lehet. Hat céggel léptek kapcsolatba, kilenc további cég pedig saját kezdeményezésére lépett kapcsolatba az Akershus-szal. Hat ajánlatot nyújtottak be. Az ajánlattevők között profi befektetők és ingatlancégek is voltak. A két végső ajánlat 690 millió, illetve 735 millió NOK-ról szólt. Noha az ajánlati eljárás nem felelt meg az állami támogatásról szóló iránymutatásoknak (lásd fent), mégis szolgál némi eligazítással arra nézve, hogy a norvég piac milyen árat ajánlana egy ilyen ingatlanért. A „piaci teszt” és eredménye bizonyos mértékig jelzi azt az ésszerű tartományt, amelyben a piaci ár elhelyezkedik.

A Hatóság megítélése szerint tehát a szóban forgó adásvételi tárgy 715 millió NOK-os eladási ára az ésszerű tartományon belül van a Holm által becsült 753 millió NOK-os értékhez képest.

4. Összefoglalás

A hatóság nem állapíthatja meg, hogy az oslói önkormányzat által a Fredensborgnak eladott 1 744 kórházi lakás adásvétele állami támogatással járt az EGT-Megállapodás 61. cikkének (1) bekezdése szerinti értelemben.

Az oslói önkormányzat érvelése szerint az adásvétel akkor sem minősülne állami támogatásnak az EGT-Megállapodás 61. cikkének (1) bekezdése értelmében, ha az elért ár a piaci érték alatt lenne, mert a piac, amelyen a Fredensborg működik nem tartalmazza a határokon átnyúló kereskedelem elemeit. Mivel a Hatóság megítélése szerint nem állapítható meg, hogy a szóban forgó adásvételben nem érték el a piaci értéket, a hatóság nem lát okot a kereskedelemre és a versenyre gyakorolt hatás tárgyalására,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. Az oslói önkormányzat által a Fredensborg Boligutleie ANS cégnek eladott 1 744 bérlakás adásvételének körülményei nem minősülnek állami támogatásnak az EGT-Megállapodás 61. cikkének (1) bekezdése szerinti értelemben.
2. A hivatalos vizsgálat ezzel lezárul.
3. Ennek a határozatnak Norvégia a címzettje.
4. A határozat angol nyelven hiteles.

Kelt Brüsszelben, 2005. március 11-én.

az EFTA Felügyeleti Hatóság részéről

Hannes HAFSTEIN
elnök

Einar M. BULL
testületi tag