III

(Egyéb jogi aktusok)

EURÓPAI GAZDASÁGI TÉRSÉG

AZ EFTA FELÜGYELETI HATÓSÁG 157/12/COL HATÁROZATA

(2012. május 9.)

a 271/8. hrsz. teleknek az oppdali önkormányzat általi értékesítéséről (Norvégia)

AZ EFTA FELÜGYELETI HATÓSÁG (A TOVÁBBIAKBAN: HATÓSÁG),

Tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra (a továbbiakban: az EGT-megállapodás) és különösen annak 61. cikkére és 26. jegyzőkönyvére,

Tekintettel az EFTA-tagállamok közötti, Felügyeleti Hatóság és Bíróság létrehozásáról szóló megállapodásra (a továbbiakban: Felügyeleti és Bírósági Megállapodás) és különösen annak 24. cikkére,

Tekintettel a Felügyeleti és Bírósági Megállapodás 3. jegyzőkönyvére (a továbbiakban: 3. jegyzőkönyv) és különösen az I. rész 1. cikkének (2) bekezdésére, valamint a II. rész 7. cikkének (2) bekezdésére,

Tekintettel a Hatóság a 3. jegyzőkönyv II. részének 27. cikkében felsorolt végrehajtási rendelkezésekről szóló, 2004. július 14-i 195/04/COL határozatának egységes szerkezetbe foglalt változatára (a továbbiakban: a végrehajtási rendelkezésekről szóló határozat) ([1]),

Azt Követően, hogy az említett rendelkezéseknek megfelelően felhívta az érdekelt feleket, hogy tegyék meg észrevételeiket ([2]), és tekintettel az észrevételeikre,

mivel:

I. TÉNYEK

1. Az eljárás

2008. július 3-án kelt levelével (dokumentumszám: 484519) a panaszos Oppdal Booking AS (a továbbiakban: OB) panaszt nyújtott be az oppdali önkormányzattal (a továbbiakban: az önkormányzat) szemben, amely a oppdali 271/8. hrsz. ingatlan (a továbbiakban: az ingatlan) értékesítését tervezte a Strand Drift Oppdal AS (a továbbiakban: SDO) számára.

A Hatóság 2008. július 9-én kelt levelében (dokumentumszám: 485146) további tájékoztatást kért a norvég hatóságoktól.

A vevő, SDO 2008. szeptember 8-án kelt levelében (dokumentumszám: 491369) észrevételeket küldött a Hatóságnak. Az információkérésre a norvég hatóságok 2008. szeptember 9-én kelt levelükben (dokumentumszám: 490914) küldték meg válaszukat. A panaszos 2008. október 1-jén kelt levelében (dokumentumszám: 493593) további információkat nyújtott be.

A 3. jegyzőkönyv I. része 1. cikkének (2) bekezdésében megállapított hivatalos vizsgálati eljárás megindításáról szóló 417/10/COL sz. EFTA felügyeleti hatósági határozatot (a továbbiakban: az eljárás megindításáról szóló EFTA felügyeleti hatósági határozat) közzétették az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* és annak EGT-kiegészítésében ([3]). A Hatóság felkérte az érdekelt feleket, hogy tegyék meg észrevételeiket az EFTA felügyeleti hatósági határozattal kapcsolatban.

A norvég hatóságok 2010. december 3-án kelt levelükben (dokumentumszám: 579649) továbbították észrevételeiket (és az SDO-ét) az eljárás megindításáról szóló EFTA felügyeleti hatósági határozatról.

2. Az események időbeli sorrendje

Az SDO 2007. február 7-i levelében ([4]) az önkormányzathoz intézett kérelem keretében javaslatot tett arra, hogy a 271/8. hrsz. ingatlanon kiszolgáló létesítményt épít a sípálya használói számára. Az ingatlant át kellene minősíteni ahhoz, hogy a területet erre a célra lehessen használni.

([1]) Hozzáférhető a következő internetes oldalon: http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf

([2]) Közzétették az Európai Unió Hivatalos Lapjában, *HL C 34., 2011.2.3.*, valamint a *Hivatalos Lap 6. sz. EGT-kiegészítésében, 2011.2.3.*

([3]) E dokumentumokat közzétették az Európai Unió Hivatalos Lapjában, HL C 34., 2011.2.3., valamint a Hivatalos Lap 6. sz. EGT-kiegészítésében, 2011.2.3.

([4]) Dokumentumszám: 491369.

A SDO 2007. október 19-én kelt levelében ([1]) jelezte, hogy szívesen megvásárolná az ingatlant. Az önkormányzat 2007. november 30-án kelt levelében ([2]) azt válaszolta, hogy a terület átminősítéséig nem vizsgálja meg a vételi szándékot.

2008. március 31-én a területet átminősítették ([3]). Az OB 2008. április 23-án kelt levelében ([4]) panaszt nyújtott be az ingatlan átminősítésére vonatkozó határozattal szemben. Az önkormányzat 2008. május 7-i levelében ([5]) arról tájékoztatta az SDO-t, hogy a panasz benyújtása következtében, az azt elbíráló határozat meghozataláig nem vizsgálhatja meg az ingatlan megvásárlása iránti szándékát. Az önkormányzat 2008. május 26-án úgy döntött, hogy nem ad helyt az OB-nek az ingatlan átminősítésére vonatkozó panaszának, azonban továbbítja azt az Oppland megyei kormányzói hivatalba (Fylkesmannen) ([6]).

Az OB 2008. május 30-án kelt levelében ([7]) jelezte az ingatlannal kapcsolatos vételi szándékát abban az esetben, ha a megyei közigazgatási hivatal nem ad helyt a panaszának. Az önkormányzat 2008. június 6-án kelt levelében ([8]) tájékoztatta azt SDO-t, hogy nem vizsgálja meg az SDO-nak az ingatlan megvásárlása iránti szándékát, amíg a megyei kormányzói hivatal nem hozott határozatot a panaszüggyel kapcsolatosan. Ezenfelül az önkormányzat hangsúlyozta, hogy nem biztosított opciót az SDO-nak az ingatlan megvásárlására ([9]).

2008. június 30-án az önkormányzat végrehajtó bizottsága úgy döntött, hogy két különálló értékbecslést szerez be az ingatlanról, és azt követően adásvételi tárgyalásokat folytat az SDO-val ([10]). Az OB 2008. július 3-i levelében ([11]) panaszt nyújtott be a Hatóságnál amiatt, hogy az önkormányzat értékesíteni szándékozik az ingatlant az SDO számára.

Az OB 2008. július 10-én kelt levelében ([12]) betekintést kért a két független értékbecslésbe.

2008. július 16-án ([13]) összeült az SDO és az önkormányzat, hogy megvitassák az ingatlan adásvételi szerződés tervezetét. Az önkormányzat tájékoztatta az SDO-t a független értékelésekről és az ingatlan vételáráról. A vételárat 850 000 NOK-ban határozták meg (a független értékbecsléseknek megfelelően). Az SDO számára 2008. július 17-ig biztosítottak időt a szerződés értékelésére, az önkormányzat pedig tervbe vette, hogy 2008. július 24-i ülésén ([14]) döntést hoz az értékesítésről. Az SDO 2008. július 18-án aláírta a szerződést ([15]).

Az OB 2008. július 23-án ([16]) kelt levelében 3,1 millió NOK értékű ajánlatot tett az ingatlanra.

Az oppdali önkormányzat 2008. július 31-én aláírta az SDO-val kötött adásvételi szerződést ([17]).

3. **A panasz**

Az OB 2008 júliusában panaszt nyújtott be a Hatósághoz, és azt állította, hogy az oppdali önkormányzat pályázati eljárás nélkül kívánja értékesíteni a 271/8. hrsz. ingatlant az SDO számára. Az ingatlan az átminősítés előtt a közeli sípálya használói számára kialakított parkoló területének részeként volt besorolva.

A OB tulajdonolja és működteti az oppdali sípályát és a kapcsolódó létesítményeket. Az SDO, a szóban forgó telek megvásárlója, az OB egyik versenytársa, amely korábban lízingbe vett egy ingatlant az OB-től a sífelszerelések bérbeadásával és síoktatással kapcsolatos szolgáltatásokat végző vállalkozásai számára. Miután az OB felemelte a bérleti díjat az SDO elkezdett új helyszínek után kutatni ([18]).

Az OB panaszában azt állította, hogy az ingatlant anélkül értékesítik, hogy sor került volna a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló hatósági iránymutatás (a továbbiakban: az iránymutatás) ([19]) 2.1. szakaszában leírtnak megfelelő pályázati eljárásra. Az OB emellett azzal érvelt, hogy az önkormányzat nem az iránymutatás 2.2. szakaszában ismertetett alternatív eljárás szerint járt el, tekintve, hogy a potenciális vásárlóval még azelőtt megkezdődtek az adásvételi tárgyalások, hogy beszerezték volna az ingatlan független értékelését ([20]).

Ezenfelül az OB fenntartotta azt az álláspontját, miszerint nem világos, hogy az értékelési jelentések milyen elvekre alapultak. Az OB azt állította, hogy 3,1 millió NOK értékű ajánlata az ingatlannak a vásárlóéval megegyező hasznosításán alapul, ami azt mutatja, hogy a vételár nem tükrözi a piaci árat. Ezenfelül az OB azzal érvelt, hogy ő nem tekinthető a tulajdont tekintve különleges érdekeltséggel rendelkező vásárlónak ([21]).

([1]) Dokumentumszám: 491369.
([2]) Dokumentumszám: 491369.
([3]) Lásd az oppdali önkormányzat (építési hatóság) 2008. március 31-i üléséről készült jegyzőkönyvet (dokumentumszám: 490914).
([4]) Dokumentumszám: 491369.
([5]) Dokumentumszám: 491369.
([6]) Lásd az oppdali önkormányzat (építési hatóság) 2008. május 26-i üléséről készült jegyzőkönyvet (dokumentumszám: 490914).
([7]) Dokumentumszám: 491369.
([8]) Dokumentumszám: 491369.
([9]) Dokumentumszám: 491369.
([10]) Lásd az oppdali önkormányzat (helyi végrehajtó bizottság) 2008. június 30-i üléséről készült jegyzőkönyvet (dokumentumszám: 493593).
([11]) Dokumentumszám: 484869.
([12]) Dokumentumszám: 490914.
([13]) Lásd a 2008. július 16-i jegyzőkönyvet – Dokumentumszám: 491369.
([14]) Lásd a 2008. július 16-i jegyzőkönyvet – Dokumentumszám: 491369.
([15]) Lásd az SDO és az oppdali önkormányzat közötti, aláírt adásvételi szerződést (Dokumentumszám: 490914).
([16]) Dokumentumszámok: 491369 és 493593.
([17]) Lásd az SDO és az oppdali önkormányzat közötti, aláírt adásvételi szerződést (Dokumentumszám: 490914).
([18]) Dokumentumszám: 491369.
([19]) Az iránymutatás e fejezete megfelel a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló bizottsági közleménynek (HL C 209., 1997.7.10., 3. o.), amely szintén hozzáférhető az alábbi internetcímen: http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/
([20]) Dokumentumszám: 493593.
([21]) Dokumentumszám: 493593.

4. **Az eljárás megindításának indoka**

A Hatóság hivatalos vizsgálati eljárást indított annak alapján, hogy az oppdali önkormányzatnak a Strand Drift Oppdal AS részére történő földértékesítése során állami támogatás valósulhatott meg. A Hatóságnak különösen az iránt voltak kétségei, hogy a vételár tükrözi-e az ingatlan piaci árát, valamint hogy sor került-e jogellenes állami támogatásra. A Hatóság véleménye szerint olyan esetekben, amikor az önkormányzat egy független szakértői értékelést követően magasabb versenyző árajánlatot kap egy adott ingatlanra, az önkormányzatnak főszabályként alaposabban meg kell vizsgálnia a magasabb árajánlatot annak biztosítása érdekében, hogy az ingatlan értékesítése piaci áron történjen. Ezt úgy lehet megtenni, hogy másik értékelést kérnek az ingatlanra vonatkozóan, vagy egy független értékbecslési szakértővel ismét értékeltetik azt.

A Hatóság a C35/2006. bizottsági határozatra [1] hivatkozik, amely Åre svéd önkormányzat földértékelését tárgyalta, amikor az önkormányzat magasabb versenyző árajánlatot kapott az ingatlanra.

Ezenfelül a Hatóság – kiváltképpen az EGT-megállapodás 61. cikke (3) bekezdésének c) pontja alapján – kétségeinek ad hangot azt illetően, hogy a földértékesítés összeegyeztethetőnek tekinthető-e az EGT-megállapodás működésével.

5. **A norvég hatóságok észrevételei**

A norvég hatóságok 2010. december 3-án kelt levelükben [2] a Hatóság 2008. szeptember 9-én kelt levelére [3] hivatkoznak.

A norvég hatóságok 2008. szeptember 9-én kelt levelükben azt állítják, hogy követték az iránymutatás 2.2. bekezdésében ismertetett eljárást, így nem valósult meg állami támogatás az ügylet során. A norvég hatóságok emellett azzal érvelnek, hogy a szakértői értékeléseket azt megelőzően beszerezték, hogy adásvételi tárgyalásokat folytattak volna az SDO-val, továbbá szerintük a jelentések az ingatlan piaci árát tükrözik. A norvég hatóságok emellett megküldtek egy, az oppdali önkormányzat által készített áttekintést, amelyből az derül ki, hogy az ingatlan vételára az önkormányzat által ismert legmagasabb négyzetméterár a területen.

Továbbá a norvég hatóságok azzal érvelnek, hogy a piaci árnak azt az értéket kell tükröznie, amelyet egy szabályos vásárló – eltekintve a különleges érdekkel rendelkező vásárlóktól – hajlandó volna megfizetni az ingatlanért. Ezért a norvég hatóságok továbbra is úgy ítélik meg, hogy az OB 3,1 millió NOK értékű ajánlatát egy különleges érdekkel rendelkező féltől érkezett ajánlatnak kell tekinteni, mivel az OB erőfölényes helyzetben van a síeléssel kapcsolatos helyi szolgáltatások piacán és ennélfogva hajlandó túlságosan magas árat fizetni, hogy kiszorítsa versenytársait a piacról. Ezért a norvég hatóságok fenntartják azt az állításukat, hogy az értékbecslési szakértők által megjelölt érték megfelel az ingatlan tényleges piaci értékének.

6. **A Strand Drift Oppdal AS észrevételei** [4]

Az SDO beadványa szerint a jelen ügy nem hasonlítható össze a C35/2006. bizottsági határozattal. A C35/2006. határozat esetében az ingatlan független értékelését majdnem két és fél évvel az adásvétel megtörténte előtt végezték, és ilyen hosszú idő alatt jelentős mértékben változhatott a föld értéke. Az SDO másodsorban azzal érvel, hogy a C35/2006. ügyben nem derül ki egyértelműen, hogy a független értékelést használták-e a szerződés értékének meghatározására. Másrészt az SDO állítása szerint a mostani esetben a föld adásvételére vonatkozó szerződést a Hatóság iránymutatása 2.2. szakaszának megfelelően kötötték meg.

Az SDO azt állítja továbbá, hogy az OB ajánlata azon stratégia egy elemének tűnik, amelynek célja, hogy a vállalkozás egyedüli szolgáltatóvá váljon a síeléssel kapcsolatos szolgáltatások helyi piacán, ami – az SDO szerint – megmagyarázza, hogy az OB miért tett az ingatlan piaci értékét messze meghaladó ajánlatot. Az SDO emellett az oppdali önkormányzat által, egy 2008. augusztus 29-én kelt áttekintésben [5] adott információkra hivatkozik, amelyek az mutatják, hogy az ingatlan vételára az önkormányzat által ismert legmagasabb négyzetméterárnak felelt meg.

Továbbá, az SDO szerint a panaszos a jelenlegi ügyben fizetett vételárnál lényegesen alacsonyabb áron vásárolt ingatlanokat a területen. Az SDO azt is megemlíti, hogy a norvég szerződési jog szerint a szerződés megkötöttnek és jogilag kötelező erejűnek számít, ha a felek megállapodtak annak feltételeiről, független attól, hogy aláírták-e a tényleges szerződést, vagy sem. Ezért az SDO véleménye szerint az oppdali önkormányzat az OB ajánlatának benyújtásakor már jogilag köteles volt értékesíteni az ingatlant az SDO számára.

Az SDO úgy véli, hogy az ingatlan értékesítésére piaci áron került sor, tekintve hogy a vételár – a Hatóág iránymutatásának megfelelően – két független szakértő értékelésén alapult. Ezért az SDO szerint nem történt támogatás.

[1] A Bizottság 2008. január 30-i C 35/06. határozata, HL L 126., 2008.5.14., 3. o.
[2] Dokumentumszám: 579649.
[3] Dokumentumszám: 490914.
[4] Dokumentumszám: 579649.
[5] Dokumentumszám: 490914.

II. **ÉRTÉKELÉS**

Állami támogatás fennállása az EGT-megállapodás 61. cikkének (1) bekezdése értelmében

Az EGT-megállapodás 61. cikke (1) bekezdésének szövege a következő:

„Ha e megállapodás másként nem rendelkezik, összeegyeztethetetlen az e megállapodásban foglaltak érvényesülésével az EK-tagállamok vagy az 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."

6.1 *A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló iránymutatás* ([1])

A támogatást az állam biztosítja vagy állami forrásokból származik. Az önkormányzatokat az állami támogatások szempontjából az állam részének kell tekinteni, így az oppdali önkormányzat forrásai állami forrásoknak tekinthetők.

A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló iránymutatás (a továbbiakban: az iránymutatás) további útmutatást nyújt arról, hogy a Hatóság hogyan értelmezi és alkalmazza az EGT-megállapodás állami támogatást szabályozó rendelkezéseit az állami tulajdonban álló földterületek és épületek eladásának elemzésekor. A 2.1. szakasz ismerteti a feltételmentes pályázati eljárás útján történő értékesítést, a 2.2. szakasz pedig a független szakértői értékelés útján történő értékesítést.

Az állami tulajdonban álló földterületek és épületek piaci érték alatti értékesítése állami források bevonására utal. Az iránymutatás azonban két olyan helyzetről rendelkezik, amikor – az alkalmazandó feltételek teljesülése esetén – a fizetett árat a piaci értéknek megfelelőnek ítélik, és ezáltal kizárják állami források jelenlétét. A fent említetteknek megfelelően, ez a két helyzet a következő: a) az értékesítés feltételmentes pályázati eljárás útján történik; valamint b) az értékesítés független szakértői értékelés útján valósul meg.

Ebben az esetben az önkormányzat nem szervezett feltételmentes pályázati eljárást, azonban két független szakértői értékelést használt a vételár meghatározásának megalapozására.

A Hatóság iránymutatásának 2.2. szakasza úgy rendelkezik, hogy *„ha a hatóságok nem a 2.1. szakaszban ismertetett eljárást alkalmazzák, akkor a piaci értéknek az általánosan elfogadott piaci mutatókon és értékelési normákon alapuló megállapítása érdekében – az értékesítési tárgyalások megkezdése előtt – egy vagy több független értékbecslésre jogosult szakértővel független értékelést kell végeztetni. Az így megállapított piaci ár a minimális vételár, amely állami támogatás nyújtása nélkül megállapítható."*

A norvég hatóságok jelezték, hogy az oppdali önkormányzat a független értékbecslőktől (Geir Husebø és Ragnar Lian) megrendelt két értékbecslést. Ezeket az értékeléseket 2008 júliusában, július 7-én, illetve 9-én végezték. Jóllehet az SDO 2007 februárjában érdeklődést mutatott az ingatlan iránt, és ugyanazon év későbbi időszakában jelezte az ingatlan megvásárlása iránti szándékát, a norvég hatóságok nem biztosítottak vételi opciót a számára, továbbá a norvég hatóságok által rendelkezésre bocsátott levelezésben nincs jele annak, hogy az adásvételi tárgyalások vagy a vételárra vonatkozó megállapodás tekintetében egyetértés született volna azelőtt, hogy mindkét szakértői értékelés következtetései ismertté váltak. A két jelentés hasonló piaci értékűre – 800 000, illetve 850 000 NOK-ra – becsülte az ingatlant.

6.2 *Az ingatlan értékesítése*

Amint a Hatóság a vizsgálat megindításáról szóló határozatában rámutatott, az iránymutatás nem foglalkozik kifejezetten azzal a helyzettel, amikor a szakértői értékelés kézhezvételét követően, azonban a szerződés megkötését megelőzően magasabb versenyző árajánlat érkezik. A Hatóság úgy ítéli meg, hogy egy ilyen magasabb versenyző árajánlat benyújtása kétségessé teheti, hogy a szakértői értékbecslések valóban tükrözi-e a telek tényleges piaci árát.

A Hatóság a vizsgálat megindításáról szóló határozatában a C35/2006 bizottsági határozatra hivatkozik, amely azzal a helyzettel foglalkozik, amikor a szakértői értékelés beérkezését követően tesznek ajánlatot. A Bizottság határozatában kimondta:

"*Még ha meg is történt volna a telek szakértők általi értékbecslése a Bizottság közleményének megfelelően* ([2]) *(vagyis a konkrétan eladásra szánt telek közvetlenül az eladás előtt, általánosan elfogadott becslési szabványok alapján történő értékbecslése), ez csak tényleges ajánlatok hiányában lett volna alkalmas a telek valós piaci értékének megállapítására. Amennyiben hitelt érdemlő és kötelező erejű árajánlat érkezik, amely összehasonlítható a szakértői becslés által meghatározott értékkel és annál magasabb, ez az ajánlat előnyt élvez. Jelen esetben az árajánlat és a tényleges eladási ár közötti különbség alapján állapítható meg legjobban az állam mint eladó veszteségének mértéke*" ([3]).

([1]) Megtekinthető az alábbi linken: http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/

([2]) A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló állami támogatási iránymutatás 2.2. szakasza megfelel a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló bizottsági közleménynek (HL C 209., 1997.7.10., 3. o.).

([3]) A Bizottság 2008. január 30-i C 35/06. határozata, HL L 126., 2008.5.14., 3. o., 59. pont.

A Törvényszéken megfellebbezték a Bizottság határozatát. A Törvényszék ([1]) nem értett egyet a Bizottság értékelésével, és megállapította, hogy nem valósult meg állami támogatás a telek értékesítési ügylet során. A Törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy a magasabb versenyző árajánlat nem hiteles, és nem hasonlítható össze az önkormányzat által elfogadott ajánlattal ([2]). Továbbá, a Törvényszék arra is rámutatott, hogy fontos figyelembe venni az ügy sajátos körülményeit annak megállapításakor, hogy a versenyző ajánlat összehasonlíthatónak tekinthető-e ([3]).

A jelen ügyben a norvég hatóságok azt állították, hogy az OB az ingatlan tekintetében különlegesen érdekelt vásárló, és az OB e különleges érdek következtében mutatkozott hajlandónak arra, hogy természetellenesen magas árat fizessen az ingatlanért, hogy megakadályozza az SDO-t egy, az övével versenyző vállalkozás létrehozásában. Az OB erőfölénnyel rendelkezik a sípályához kapcsolódó síelési szolgáltatások terén. Az SDO vállalkozása közvetlenül versenyezne az OB által nyújtott szolgáltatásokkal, és veszélyeztetné az OB piaci pozícióját. Az OB kifogásolta az ingatlan átminősítését, és amikor elutasították a panaszát, meg kívánta vásárolni az ingatlant. Ez jól mutatja az OB szándékait. Ezért úgy kell tekinteni, hogy az OB különlegesen érdekelt az ingatlannal kapcsolatosan. Az OB különleges érdekeltsége tükröződik a magas árajánlatban. Az OB által benyújtott ajánlat (3 100 000 NOK) háromszorosan meghaladja a független szakértő által meghatározott árat, és a Hatóság nem kapott olyan jelzéseket, hogy bármilyen hiányosság mutatkozna a független szakértők által végzett értékbecslések tekintetében. A Hatóság úgy ítéli meg, hogy a jelen ügyben az SDO, valamint az OB által tett ajánlatok nem összehasonlíthatók, mivel az OB-nek különleges érdeke fűződik az ingatlanhoz. Az OB e különleges érdek következtében hajlandó túlságosan magas árajánlatot tenni az ingatlanra. Ennélfogva az említett ajánlat nem tekinthető összehasonlíthatónak az SDO által tett ajánlattal, amely az ingatlannak a független szakértők által megállapított értékét tükrözi.

Ezért, az ügy körülményeire figyelemmel, a Hatóság arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan értékesítésére piaci áron, a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló hatósági iránymutatás 2.2. szakaszában meghatározott eljárásnak megfelelően került sor.

A fentiek alapján a Hatóság úgy ítéli meg, hogy nem valósult meg állami támogatás az oppdali önkormányzatnak az SDO számára történő ingatlanértékesítése során, mivel az OB által tett versenyző ajánlatot az ingatlan tekintetében különleges érdekkel rendelkező vásárlótól érkező ajánlatnak kell tekinteni. Tehát a Hatóság szerint az értékesítést piaci áron, a hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló hatósági iránymutatás 2.2. szakaszában meghatározott eljárásnak megfelelően végezték.

7. **Következtetés**

A fenti értékelés alapján a Hatóság úgy ítéli meg, hogy a 271/8. hrsz. ingatlannak az oppdali önkormányzat által a Strand Drift Oppdal AS számára történő értékesítése az EGT-megállapodás állami támogatásról szóló rendelkezései értelmében nem minősül állami támogatásnak.

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

Az EFTA Felügyeleti Hatóság úgy ítéli meg, hogy a 271/8. hrsz. ingatlannak az oppdali önkormányzat által a Strand Drift Oppdal AS számára történő értékesítése az EGT-megállapodás 61. cikke értelmében nem minősül állami támogatásnak.

2. cikk

A 271/8. hrsz. ingatlannak az oppdali önkormányzat általi értékesítése vonatkozásában a 3. jegyzőkönyv II. része 4. cikkének (4) bekezdése alapján, és annak 13. cikkével összefüggésben indított eljárást lezárja.

3. cikk

E határozat címzettje a Norvég Királyság.

4. cikk

E határozatnak csak az angol nyelvű változata hiteles.

Kelt Brüsszelben, 2012. május 9-én.

az EFTA Felügyeleti Hatóság részéről

Oda Helen SLETNES	Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
elnök	*testületi tag*

([1]) T-244/08. sz. ügy *Konsum Nord kontra Bizottság*, 2011. december 13-i ítélet (még nem tették közzé).
([2]) A T-244/08. sz. *Konsum Nord kontra Bizottság* ügy, 72-76. pont.
([3]) A T-244/08. sz. *Konsum Nord kontra Bizottság* ügy, 73. pont.