

Publicatieblad

van de Europese Unie

L 324

Uitgave
in de Nederlandse taal

Wetgeving

49e jaargang
23 november 2006

Inhoud	I	<i>Besluiten waarvan de publicatie voorwaarde is voor de toepassing</i>	
	★	Verordening (EG) nr. 1723/2006 van de Raad van 20 november 2006 tot wijziging van Verordening (EG) nr. 379/2004 met betrekking tot de verhoging van de tariefcontingenten voor bepaalde visserijproducten voor het jaar 2006 ⁽¹⁾	1
		Verordening (EG) nr. 1724/2006 van de Commissie van 22 november 2006 tot vaststelling van forfaitaire invoerwaarden voor de bepaling van de invoerprijzen van bepaalde soorten groenten en fruit	3
		Verordening (EG) nr. 1725/2006 van de Commissie van 22 november 2006 tot vaststelling van de representatieve prijzen in de sectoren slachtpluimvee en eieren, alsmede van ovaalbumine, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 1484/95	5
	II	<i>Besluiten waarvan de publicatie niet voorwaarde is voor de toepassing</i>	
		Raad	
		2006/796/EG:	
	★	Besluit van de Raad van 13 november 2006 betreffende het evenement „Culturele Hoofdstad van Europa” voor 2010	7
		Commissie	
		2006/797/EG:	
	★	Beschikking van de Commissie van 22 november 2006 betreffende de niet-opneming van ammoniumsulfamaat, hexaconazool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline in bijlage I bij Richtlijn 91/414/EEG van de Raad en de intrekking van de toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die deze werkzame stoffen bevatten (Kennisgeving geschied onder nummer C(2006) 5535) ⁽¹⁾	8
		⁽¹⁾ Voor de EER relevante tekst	

(Vervolg z.o.z.)

Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

- ★ Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 55/05/COL van 11 maart 2005 tot beëindiging van de formele onderzoekprocedure van artikel 1, lid 2, van deel 1 van Protocol 3 bij de toezichtovereenkomst met betrekking tot de verkoop van 1 744 huurappartementen in Oslo (Noorwegen) 11
- ★ Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 303/05/COL van 30 november 2005 houdende de eenenvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun 30
- ★ Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 313/05/COL van 7 december 2005 houdende de tweeënvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun 32
- ★ Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 69/06/COL van 22 maart 2006 houdende de vijfenvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun 34
- ★ Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 95/06/COL van 19 april 2006 houdende de achtenvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun 38



I

(Besluiten waarvan de publicatie voorwaarde is voor de toepassing)

VERORDENING (EG) Nr. 1723/2006 VAN DE RAAD**van 20 november 2006****tot wijziging van Verordening (EG) nr. 379/2004 met betrekking tot de verhoging van de tariefcontingenten voor bepaalde visserijproducten voor het jaar 2006****(Voor de EER relevante tekst)**

DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap, en met name op artikel 26,

Artikel 1

De bijlage bij Verordening (EG) nr. 379/2004 wordt voor de contingentperiode van 1 januari tot en met 31 december 2006 als volgt gewijzigd:

Gezien het voorstel van de Commissie,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) Om een adequate voorziening van de verwerkende industrie van de Gemeenschap met bepaalde visserijproducten te waarborgen, zijn bij Verordening (EG) nr. 379/2004 van de Raad van 24 februari 2004 betreffende de opening en de wijze van beheer van autonome communautaire tariefcontingenten voor bepaalde visserijproducten voor de periode 2004-2006 ⁽¹⁾ autonome communautaire tariefcontingenten vastgesteld.

(2) De verwerkende bedrijven van sommige lidstaten hebben met ernstige moeilijkheden te kampen om voor zichzelf een toereikende aanvoer van bepaalde visserijproducten uit de Gemeenschap veilig te stellen. Om het tekort aan grondstoffen te verhelpen, maken de bedrijven gebruik van substitutieproducten van oorsprong uit derde landen.

(3) Het is derhalve aangewezen de bij Verordening (EG) nr. 379/2004 vastgestelde tariefcontingenten voor bepaalde producten voor de periode van 1 januari tot en met 31 december 2006 te verhogen.

(4) Verordening (EG) nr. 379/2004 moet derhalve dienovereenkomstig worden gewijzigd,

a) het volume van tariefcontingent 09.2759 wordt vastgesteld op 70 000 ton;

b) het volume van tariefcontingent 09.2761 wordt vastgesteld op 20 000 ton;

c) het volume van tariefcontingent 09.2770 wordt vastgesteld op 8 000 ton;

d) het volume van tariefcontingent 09.2785 wordt vastgesteld op 40 000 ton;

e) het volume van tariefcontingent 09.2790 wordt vastgesteld op 5 500 ton;

f) het volume van tariefcontingent 09.2794 wordt vastgesteld op 10 000 ton.

Artikel 2

Deze verordening treedt in werking op de derde dag volgende op die van haar bekendmaking in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

⁽¹⁾ PB L 64 van 2.3.2004, blz. 7.

Zij is van toepassing met ingang van 1 januari 2006.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel, 20 november 2006.

Voor de Raad

De voorzitter

J. KORKEAOJA

VERORDENING (EG) Nr. 1724/2006 VAN DE COMMISSIE**van 22 november 2006****tot vaststelling van forfaitaire invoerwaarden voor de bepaling van de invoerprijzen van bepaalde soorten groenten en fruit**

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap,

Gelet op Verordening (EG) nr. 3223/94 van de Commissie van 21 december 1994 houdende uitvoeringsbepalingen van de invoerregeling voor groenten en fruit ⁽¹⁾, en met name op artikel 4, lid 1,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) In Verordening (EG) nr. 3223/94 zijn op grond van de multilaterale handelsbesprekingen in het kader van de Uruguayronde de criteria vastgesteld aan de hand waarvan de Commissie voor de producten en de periodes die in de bijlage bij die verordening zijn vermeld, de forfaitaire waarden bij invoer uit derde landen vaststelt.

- (2) Op grond van de bovenvermelde criteria moeten de forfaitaire invoerwaarden worden vastgesteld op de in de bijlage bij deze verordening vermelde niveaus,

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Artikel 1

De in artikel 4 van Verordening (EG) nr. 3223/94 bedoelde forfaitaire invoerwaarden worden vastgesteld zoals aangegeven in de tabel in de bijlage bij deze verordening.

Artikel 2

Deze verordening treedt in werking op 23 november 2006.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel, 22 november 2006.

Voor de Commissie

Jean-Luc DEMARTY

Directeur-generaal Landbouw en plattelandsontwikkeling

⁽¹⁾ PB L 337 van 24.12.1994, blz. 66. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 386/2005 (PB L 62 van 9.3.2005, blz. 3).

BIJLAGE

bij de verordening van de Commissie van 22 november 2006 tot vaststelling van forfaitaire invoerwaarden voor de bepaling van de invoerprijzen van bepaalde soorten groenten en fruit

(EUR/100 kg)

GN-code	Code derde landen ⁽¹⁾	Forfaitaire invoerwaarde
0702 00 00	052	70,0
	204	28,6
	999	49,3
0707 00 05	052	115,9
	204	66,2
	628	171,8
	999	118,0
0709 90 70	052	140,9
	204	120,4
	999	130,7
0805 20 10	204	72,7
	999	72,7
0805 20 30, 0805 20 50, 0805 20 70, 0805 20 90	052	68,2
	400	77,8
	999	73,0
0805 50 10	052	56,9
	388	46,4
	528	41,8
	999	48,4
0808 10 80	388	93,7
	400	104,4
	404	97,0
	720	66,7
	800	152,5
	999	102,9
0808 20 50	052	90,0
	720	54,8
	999	72,4

⁽¹⁾ Landennomenclatuur vastgesteld bij Verordening (EG) nr. 750/2005 van de Commissie (PB L 126 van 19.5.2005, blz. 12). De code „999” staat voor „andere oorsprong”.

VERORDENING (EG) Nr. 1725/2006 VAN DE COMMISSIE**van 22 november 2006****tot vaststelling van de representatieve prijzen in de sectoren slachtpluimvee en eieren, alsmede van ovaalbumine, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 1484/95**

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap,

Gelet op Verordening (EEG) nr. 2771/75 van de Raad van 29 oktober 1975 houdende een gemeenschappelijke ordening der markten in de sector eieren ⁽¹⁾, en met name op artikel 5, lid 4,Gelet op Verordening (EEG) nr. 2777/75 van de Raad van 29 oktober 1975 houdende een gemeenschappelijke ordening der markten in de sector slachtpluimvee ⁽²⁾, en met name op artikel 5, lid 4,Gelet op Verordening (EEG) nr. 2783/75 van de Raad van 29 oktober 1975 betreffende een gemeenschappelijke regeling van het handelsverkeer voor ovaalbumine en lactoalbumine ⁽³⁾, en met name op artikel 3, lid 4,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Bij Verordening (EG) nr. 1484/95 van de Commissie ⁽⁴⁾, zijn de uitvoeringsbepalingen van de regeling voor de toepassing van de aanvullende invoerrechten en de representatieve prijzen in de sectoren slachtpluimvee en eieren, alsmede voor ovaalbumine, vastgesteld.

(2) Uit een regelmatige controle van gegevens waarvan wordt uitgegaan bij de vaststelling van de representatieve prijzen voor de producten van de sectoren slachtpluimvee en eieren, alsmede voor ovaalbumine, blijkt dat de representatieve prijzen voor de invoer van bepaalde producten moeten worden gewijzigd, met inachtneming van de naar gelang van de oorsprong optredende prijsverschillen. Derhalve moeten de representatieve prijzen voor die producten worden gepubliceerd.

(3) Deze wijziging, gezien de marktsituatie, moet zo spoedig mogelijk worden toegepast.

(4) De in deze verordening vervatte maatregelen zijn in overeenstemming met het advies van het Comité van beheer voor slachtpluimvee en eieren,

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Artikel 1

Bijlage I bij Verordening (EG) nr. 1484/95 wordt vervangen door de bijlage bij deze verordening.

Artikel 2

Deze verordening treedt in werking op 23 november 2006.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel, 22 november 2006.

Voor de Commissie

Jean-Luc DEMARTY

Directeur-generaal Landbouw en plattelandsontwikkeling

⁽¹⁾ PB L 282 van 1.11.1975, blz. 49. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 679/2006 (PB L 119 van 4.5.2006, blz. 1).

⁽²⁾ PB L 282 van 1.11.1975, blz. 77. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 679/2006.

⁽³⁾ PB L 282 van 1.11.1975, blz. 104. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 2916/95 van de Commissie (PB L 305 van 19.12.1995, blz. 49).

⁽⁴⁾ PB L 145 van 29.6.1995, blz. 47. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1500/2006 (PB L 279 van 11.10.2006, blz. 18).

BIJLAGE

bij de verordening van de Commissie van 22 november 2006 tot vaststelling van de representatieve prijzen in de sectoren slachtpluimvee en eieren, alsmede van ovoalbumine, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 1484/95

„BIJLAGE I

GN-code	Omschrijving	Representatieve prijs (EUR/100 kg)	Zekerheid zoals bedoeld in artikel 3, lid 3 (EUR/100 kg)	Oorsprong ⁽¹⁾
0207 12 90	Geslachte kippen (zogenaamde kippen 65 %), bevroren	88,3	9	01
		98,8	6	02
0207 14 10	Delen zonder been, van hanen of van kippen, bevroren	189,6	35	01
		204,7	29	02
		240,3	18	03
0207 25 10	Geslachte kalkoenen (zogenaamde kalkoenen 80 %), bevroren	116,4	13	01
0207 27 10	Delen zonder been, van kalkoenen, bevroren	230,8	20	01
		244,4	16	03
1602 32 11	Bereidingen van hanen of van kippen, niet gekookt en niet gebakken	208,4	23	01

⁽¹⁾ Verklaring van de code:

- 01 Brazilië
- 02 Argentinië
- 03 Chili.”

II

(Besluiten waarvan de publicatie niet voorwaarde is voor de toepassing)

RAAD

BESLUIT VAN DE RAAD

van 13 november 2006

betreffende het evenement „Culturele Hoofdstad van Europa” voor 2010

(2006/796/EG)

DE RAAD VAN DE EUROPESE UNIE,

BESLUIT:

Artikel 1

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap,

Essen en Pécs worden overeenkomstig artikel 2, lid 1, van Besluit 1419/1999/EG aangewezen als „Culturele Hoofdstad van Europa 2010”.

Artikel 2

Gelet op Besluit 1419/1999/EG van het Europees Parlement en de Raad van 25 mei 1999 tot vaststelling van een communautaire actie voor het evenement „Culturele Hoofdstad van Europa” voor het tijdvak 2005 tot 2019 ⁽¹⁾, en met name op artikel 2, lid 3, en artikel 4,

Istanbul wordt overeenkomstig artikel 4 van Besluit 1419/1999/EG aangewezen als „Culturele Hoofdstad van Europa 2010”.

Artikel 3

Gezien het verslag van de jury van april 2006 dat overeenkomstig artikel 2, lid 2, van Besluit 1419/1999/EG bij de Commissie, het Europees Parlement en de Raad is ingediend,

Alle aangewezen steden nemen de nodige maatregelen met het oog op de daadwerkelijke uitvoering van de artikelen 1 en 5 van Besluit 1419/1999/EG.

Overwegende dat volledig wordt voldaan aan de criteria zoals die zijn vastgesteld in artikel 3 en bijlage II van Besluit 1419/1999/EG,

Gedaan te Brussel, 13 november 2006.

Gezien de aanbeveling van de Commissie van 23 oktober 2006,

Voor de Raad

De voorzitter

S. HUOVINEN

⁽¹⁾ PB L 166 of 1.7.1999, blz. 1. Besluit gewijzigd bij Besluit 649/2005/EG (PB L 117 van 4.5.2005, blz. 20).

COMMISSIE

BESCHIKKING VAN DE COMMISSIE

van 22 november 2006

betreffende de niet-opneming van ammoniumsulfamaat, hexaconazool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline in bijlage I bij Richtlijn 91/414/EEG van de Raad en de intrekking van de toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die deze werkzame stoffen bevatten

(Kennisgeving geschied onder nummer C(2006) 5535)

(Voor de EER relevante tekst)

(2006/797/EG)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap,

Gelet op Richtlijn 91/414/EEG van de Raad van 15 juli 1991 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen ⁽¹⁾, en met name op artikel 8, lid 2, vierde alinea,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Krachtens artikel 8, lid 2, van Richtlijn 91/414/EEG mag een lidstaat gedurende een periode van twaalf jaar na de kennisgeving van deze richtlijn toelaten dat gewasbeschermingsmiddelen die niet in bijlage I opgenomen werkzame stoffen bevatten en die twee jaar na de datum van kennisgeving van de richtlijn reeds op de markt zijn, op de markt worden gebracht terwijl deze stoffen in het kader van een werkprogramma geleidelijk worden onderzocht.
- (2) Bij Verordening (EG) nr. 451/2000 ⁽²⁾ en Verordening (EG) nr. 1490/2002 ⁽³⁾ van de Commissie zijn gedetailleerde bepalingen vastgesteld ter uitvoering van de tweede en de derde fase van het in artikel 8, lid 2, van Richtlijn 91/414/EEG vermelde werkprogramma. Voor werkzame stoffen waarvoor een kennisgever zijn verplichtingen krachtens deze verordeningen niet naleeft, wordt geen volledigheidscntrole of beoordeling van het dossier verricht. Voor ammoniumsulfamaat, hexacon-

azool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline is geen volledig dossier binnen de voorgeschreven termijn ingediend. Daarom is niet aangetoond dat — onder de voorgestelde gebruiksvoorwaarden — gewasbeschermingsmiddelen die deze werkzame stoffen bevatten, in het algemeen voldoen aan de voorwaarden van artikel 5, lid 1, onder a) en b), van Richtlijn 91/414/EEG. Bijgevolg mogen deze werkzame stoffen niet worden opgenomen in bijlage I bij Richtlijn 91/414/EEG en moeten de lidstaten alle toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die deze stoffen bevatten, intrekken.

- (3) Voor werkzame stoffen waarvoor slechts een korte termijn voor de intrekking van gewasbeschermingsmiddelen die deze stoffen bevatten is vastgesteld, is het redelijk maximaal twaalf maanden extra toe te staan voor de verwijdering, de opslag, het op de markt brengen of het gebruik van bestaande voorraden gewasbeschermingsmiddelen zodat de bestaande voorraden nog gedurende ten hoogste één extra groeiseizoen kunnen worden gebruikt. In gevallen waarin een langere gedoogperiode is vastgesteld, kan die periode worden verkort zodat deze aan het einde van het groeiseizoen afloopt.
- (4) Voor natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline is informatie ingediend die door de Commissie in samenwerking met de deskundigen van de lidstaten is geëvalueerd en waaruit blijkt dat het voortgezette gebruik van de betrokken stof noodzakelijk is. Het is daarom in de huidige omstandigheden gerechtvaardigd onder strikte voorwaarden met het oog op minimale risico's een langere periode voor te schrijven voor de intrekking van bestaande toelatingen voor beperkte en essentieel geachte toepassingen waarvoor momenteel nog geen doeltreffende alternatieven blijken te bestaan.
- (5) De in deze beschikking vervatte maatregelen zijn in overeenstemming met het advies van het Permanent Comité voor de voedselketen en de diergezondheid,

⁽¹⁾ PB L 230 van 19.8.1991, blz. 1. Richtlijn laatstelijk gewijzigd bij Richtlijn 2004/20/EG van de Commissie (PB L 70 van 9.3.2004, blz. 32).

⁽²⁾ PB L 55 van 29.2.2000, blz. 25. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1044/2003 (PB L 151 van 19.6.2003, blz. 32).

⁽³⁾ PB L 224 van 21.8.2002, blz. 23. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1744/2004 (PB L 311 van 8.10.2004, blz. 23).

HEEFT DE VOLGENDE BESCHIKKING GEGEVEN:

Artikel 1

Ammoniumsulfamaat, hexaconazool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline worden niet in bijlage I bij Richtlijn 91/414/EEG opgenomen.

Artikel 2

De lidstaten zorgen ervoor dat:

- a) toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die ammoniumsulfamaat, hexaconazool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline bevatten, uiterlijk 22 mei 2007 worden ingetrokken;
- b) met ingang van 23 november 2006 geen toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die ammoniumsulfamaat, hexaconazool, natriumtetrathiocarbonaat en 8-hydroxyquinoline bevatten, meer worden verleend of verlengd op grond van de in artikel 8, lid 2, van Richtlijn 91/414/EEG vastgestelde afwijkingsbepalingen.

Artikel 3

1. In afwijking van artikel 2 mag een in kolom B van de bijlage vermelde lidstaat toelatingen voor gewasbeschermingsmiddelen die in kolom A vermelde stoffen bevatten voor in kolom C van die bijlage vermelde toepassingen, uiterlijk tot en met 31 mei 2010 handhaven. Een lidstaat die van de in de eerste alinea vermelde afwijking gebruikmaakt, zorgt ervoor dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a) het voortgezette gebruik wordt alleen geaccepteerd voorzover het geen schadelijke gevolgen voor de gezondheid van mens of dier en geen onaanvaardbare effecten voor het milieu heeft;
- b) de gewasbeschermingsmiddelen die na 22 mei 2007 nog op de markt zijn, krijgen een nieuw etiket in overeenstemming met de strengere gebruiksvoorschriften;

c) er worden maatregelen genomen om eventuele risico's zo veel mogelijk te beperken;

d) er wordt ernstig naar alternatieven voor de toepassingen in kwestie gezocht.

2. De betrokken lidstaat informeert de Commissie jaarlijks uiterlijk 31 december over de maatregelen die krachtens lid 1 — en met name krachtens het bepaalde onder a) tot en met d) — zijn genomen.

Artikel 4

Termijnen die door de lidstaten overeenkomstig artikel 4, lid 6, van Richtlijn 91/414/EEG worden toegestaan, moeten zo kort mogelijk zijn.

Wanneer toelatingen overeenkomstig artikel 2 uiterlijk 22 mei 2007 worden ingetrokken, loopt de termijn uiterlijk 22 mei 2008 af.

Wanneer toelatingen overeenkomstig artikel 3, lid 1, uiterlijk 31 mei 2010 worden ingetrokken, loopt de termijn uiterlijk 30 november 2010 af.

Artikel 5

Deze beschikking is gericht tot de lidstaten.

Gedaan te Brussel, 22 november 2006.

Voor de Commissie
Markos KYPRIANOU
Lid van de Commissie

BIJLAGE

Lijst van toelatingen als bedoeld in artikel 3, lid 1

Kolom A	Kolom B	Kolom C
Werkzame stof	Lidstaat	Toepassing
Natriumtetrathiocarbonaat	Griekenland	Desinfectie van de bodem in de tuinbouw.
	Spanje	Desinfectie van de bodem in de tuinbouw en houtgewassen.
8-hydroxyquinoline	Frankrijk	Gebruik bij stekken van wijnstokken.
	Griekenland	Plaatselijke desinfectie van de bodem in de tuinbouw en in boom-, olijf- en wijngaarden. Gebruik bij stekken van wijnstokken.
	Spanje	Bescherming van snoeiwonden bij houtgewassen. Plaatselijke desinfectie van de bodem in de tuinbouw. Gebruik bij stekken van wijnstokken.

EUROPESE ECONOMISCHE RUIMTE

TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA

BESLUIT VAN DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA

Nr. 55/05/COL

van 11 maart 2005

tot beëindiging van de formele onderzoekprocedure van artikel 1, lid 2, van deel 1 van Protocol 3 bij de toezichtovereenkomst met betrekking tot de verkoop van 1 744 huurappartementen in Oslo (Noorwegen)

DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA,

Gelet op de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte ⁽¹⁾, en met name op de artikelen 61 tot en met 63 en Protocol 26,

Gelet op de overeenkomst tussen de EVA-staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie ⁽²⁾, en met name op artikel 24 en artikel 1 van deel I van Protocol 3,

Gelet op de door de Toezichthoudende Autoriteit uitgevaardigde richtsnoeren ⁽³⁾ voor de toepassing en uitlegging van de artikelen 61 en 62 van de EER-Overeenkomst, en met name op hoofdstuk 18B,

Na de belanghebbenden overeenkomstig de bovengenoemde artikelen te hebben verzocht hun opmerkingen kenbaar te maken ⁽⁴⁾ en gezien hun opmerkingen,

OVERWEGENDE HETGEEN VOLGT:

I. FEITEN

1. Achtergrond

In maart 2001 besliste de gemeente Oslo om vóór eind mei 2001 een portefeuille van 1 744 huurappartementen te verkopen. Deze appartementen werden hoofdzakelijk verhuurd aan het personeel van gemeentelijke ziekenhuizen. De verkoopbeslissing werd genomen nadat de Noorse regering plannen had bekendgemaakt om een ziekenhuishervorming door te voeren, waardoor o.a. de eigendom van provinciale ziekenhuizen zou worden overgedragen aan de staat ⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ Hierna: „de EER-Overeenkomst”.

⁽²⁾ Hierna: „de Toezichtovereenkomst”.

⁽³⁾ Formele en materiële regels op het gebied van staatssteun (hierna: „richtsnoeren staatssteun”), op 19 januari 1994 vastgesteld en uitgevaardigd door de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA. Bekendgemaakt in PB L 231 van 3.9.1994. De richtsnoeren zijn laatstelijk gewijzigd op 15 december 2004.

⁽⁴⁾ Besluit nr. 113/03/COL. Het besluit om de formele onderzoeksprocedure in te leiden, is bekendgemaakt in PB C 294 van 4.12.2003, blz. 13, en in EER-supplement nr. 61 van dezelfde datum, blz. 1.

⁽⁵⁾ Ot.prp. nr 66 (2000-2001) om lov om helseforetak mm. (helseforetaksloven). Het wetsontwerp is bij het parlement ingediend op 6 april 2001.

Bij brief van 18 mei 2001 (doc. nr. 01-3792-D) verzocht de Autoriteit de Noorse autoriteiten om alle relevante informatie over de verkoop van de appartementen, zodat zij zou kunnen beoordelen of de verkoop in overeenstemming was met artikel 61 van de EER-Overeenkomst en hoofdstuk 18B, *Staatssteunelementen bij de verkoop van grond en gebouwen door openbare instanties*, van de richtsnoeren staatssteun van de Autoriteit.

Op 30 mei 2001 besliste de gemeenteraad van Oslo („Bystyret”) de appartementen te verkopen, en op 31 mei 2001 tekende de gemeente een overeenkomst met Fredensborg Boligutleie ANS (hierna: „Fredensborg”) tot verkoop van de appartementen. De verkoopprijs bedroeg 715 miljoen NOK (ongeveer 89 miljoen EUR ⁽⁶⁾).

Bij brief van 31 mei 2001 (doc. nr. 01-4004-D) herinnerde de Autoriteit de Noorse autoriteiten aan de standstill-clausule in artikel 1, lid 3, van deel I van Protocol 3 van de Toezichtovereenkomst en aan de bepalingen inzake het bevel tot opschorting („voorlopige maatregelen”) in hoofdstuk 6, *Nadere regels betreffende steun die om procedurerechten onrechtmatig is*, van de richtsnoeren staatssteun.

Bij brief van 26 juni 2001 van de Noorse missie bij de Europese Unie, waarmee een brief van 15 juni 2001 van het ministerie van Handel en Industrie met 17 bijlagen van de gemeente Oslo werd doorgestuurd, op dezelfde dag ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit (doc. nr. 01-5730-A), verschaften de Noorse autoriteiten de documenten die zij, in overleg met de gemeente Oslo, als de meest relevante beschikbare informatie beschouwden om te beoordelen of de verkoop in overeenstemming was met artikel 61 van de EER-Overeenkomst.

In haar documentatie ⁽⁷⁾ betoogde de gemeente Oslo in de eerste plaats dat de verkoop voldeed aan de vereisten van de richtsnoeren staatssteun ⁽⁸⁾ van de Autoriteit. De gemeente stelde dat er een taxatie door een onafhankelijk deskundige was verricht in overeenstemming met hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun en dat het verschil van 3,4 % tussen de verkoopprijs en de taxatie in overeenstemming is met de marktvoorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, onder b, van de richtsnoeren staatssteun ⁽⁹⁾.

In de tweede plaats verklaarde de gemeente dat de verkoop moest worden gezien in het licht van de tijdsdruk als gevolg van de door de regering doorgevoerde ziekenhuishervorming. Volgens de gemeente kan dit ertoe hebben geleid dat er minder bieders waren dan wenselijk was, en dat de kopers een lager bod uitbrachten dan wanneer zij over meer tijd zouden hebben beschikt ⁽¹⁰⁾. De gemeente betoogde echter dat zij de verkoop met een biedprocedure op dezelfde manier heeft uitgevoerd als een particuliere verkoper zou hebben gedaan.

In haar brief van 20 juli 2001 aan de Noorse autoriteiten (doc. nr. 01-5673-D) verklaarde de Autoriteit te betwijfelen of de procedure zoals bepaald in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun was gevolgd. De Autoriteit vroeg zich voorts af of de marktwaarde van de appartementen wel vóór de verkooponderhandelingen was verricht, of dit was gebeurd op basis van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria en of een verkoopprijs die 3,4 % onder de taxatiewaarde lag, in overeenstemming was met de richtsnoeren staatssteun. De Autoriteit verzocht de Noorse autoriteiten om een toelichting bij deze kwestie, zodat zij deze in beschouwing zou kunnen nemen bij haar besluit al dan niet een formele onderzoeksprocedure in te leiden.

⁽⁶⁾ NOK/EUR=7,9952 in mei 2001 volgens de Noorse centrale bank.
http://www.norges-bank.no/stat/valutakurser/kurs_mn1.html

⁽⁷⁾ Met name bijlage 1 bij de brief van het ministerie van Handel en Industrie van 15 juni 2001: Brief van 5 juni 2001 van de gemeente Oslo aan het ministerie van Handel en Industrie.

⁽⁸⁾ De desbetreffende zin luidt in het Noors: „Oslo Kommune er av den oppfatning at salget er innenfor rammen av de krav som stilles i ESAs retningslinjer”.

⁽⁹⁾ Voor nadere details over de verkoopprocedure en de taxatie, zie punt 2.

⁽¹⁰⁾ De desbetreffende zin luidt in het Noors: „Dette tidspresset kan ha ført 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.”

Het ministerie van Handel en Industrie diende zijn toelichting in bij fax van 27 juli 2001 (doc. nr. 01-6026-A), op dezelfde dag ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit. Het ministerie was het niet oneens met de Autoriteit dat kon worden betwijfeld of de verkoop in overeenstemming was met artikel 61 van de EER-Overeenkomst. Het zou zijn onderzoek voortzetten „met als doel te garanderen dat Noorwegen zijn verplichtingen op grond van artikel 61 van de EER-Overeenkomst nakomt”. Het ministerie deelde de Autoriteit mee dat de provinciegouverneur van Oslo en Akershus had beslist dat het gemeentebestuur van Oslo het eigendomsrecht niet rechtmatig kon overdragen zolang hij geen definitieve beslissing had genomen. Ook zou een nieuwe taxatie van de gebouwen worden verricht.

Bij brief van 31 juli 2001 (doc. nr. 03-829-A), verklaarde de Autoriteit te wachten op een formele kennisgeving van de verkoop in overeenstemming met de richtsnoeren staatssteun.

2. De kennisgeving

2.1. Inleiding

Bij brief van de Noorse missie bij de Europese Unie van 10 februari 2003 (doc. nr. 03-829-A), waarmee een brief van het ministerie van Handel en Industrie van 7 februari 2003 en een ongedateerde brief van de gemeente Oslo (met 31 bijlagen) werden doorgestuurd, alle op 11 februari 2003 ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit, meldden de Noorse autoriteiten op grond van artikel 1, lid 3, van deel I van Protocol 3 van de Toezichtovereenkomst de beslissing van de gemeente Oslo om de appartementen te verkopen. De brief van 7 februari 2003 van het ministerie van Handel en Industrie en de brief van de gemeente Oslo (zonder bijlagen) zijn ook per fax verzonden en door de Autoriteit ontvangen en geregistreerd op 7 februari 2003 (doc. nr. 03-768-A).

De brief van de gemeente Oslo bevatte o.a. een beschrijving van de appartementen, informatie over de verkoopprocedure, beschrijvingen van de verschillende taxaties en een beoordeling van mogelijke grensoverschrijdende effecten.

Over de appartementen heeft de gemeente een aantal opmerkingen gemaakt. In de eerste plaats bracht de omvang van de portefeuille met zich mee dat er niet veel marktdeelnemers als potentiële koper waren aan te merken. Dit was van invloed op de verkoopmogelijkheden en de transactievoorwaarden. In de tweede plaats was de prijs afhankelijk van de vraag wanneer en hoe snel de bestaande huren konden worden verhoogd, hetgeen hoogst onzeker was. In de derde plaats maakten de onzekerheden over de bestaande contracten en onbekendheid met de dwingende Noorse huurwetgeving een investering minder aantrekkelijk voor ondernemingen die nog niet op de Noorse huurmarkt actief waren. In de vierde plaats verschilden de appartementen onderling qua ouderdom, kwaliteit en locatie, hetgeen van invloed was op de renovatiekosten.

Wat de verkoopprocedure betreft (zie punt 2.2), verklaarde de gemeente het volgende: „wij betwisten niet dat de procedurele voorschriften van de richtsnoeren staatssteun niet volledig zijn nageleefd in de onderhavige zaak”.

De gemeente kwam tot de volgende conclusie: „De verkoop heeft plaatsgehad door middel van een naar behoren openbaar gemaakte, open en onvoorwaardelijke biedprocedure, zij het dat de periode waarin de appartementen te koop zijn aangeboden korter was dan door de richtsnoeren staatssteun wordt voorgeschreven. Er is echter geen reden om aan te nemen dat de verkoop zodanig is verlopen dat de marktwaarde van de verkochte appartementen niet is bereikt of dat buitenlandse investeerders zijn uitgesloten. Zelfs indien de Autoriteit van oordeel mocht zijn dat de verkoop een element van staatssteun omvat, moet naar onze mening worden geconcludeerd dat de transactie niet onder artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst valt aangezien de handel binnen de EER niet is beïnvloed.”

2.2. De verkoopprocedure

De verkoopprocedure is beschreven in de op 11 februari 2003 door de Autoriteit ontvangen kennisgeving, onder andere in de bijlagen 1 en 10. De Autoriteit begrijpt dat de verkoopprocedure als volgt is verlopen:

Op 16 maart 2001 kreeg het onafhankelijke makelaarskantoor Akershus Eiendom AS (hierna: „Akershus”) de opdracht alle appartementen tezamen te verkopen namens de gemeente Oslo.

Akershus startte de verkoop op 2 april 2001 met een taxatie door Catella Eiendoms-Consult AS (hierna: „Catella”), waarbij de waarde werd vastgesteld op 1 143 miljoen NOK (zie punt 2.3 voor een beschrijving van de taxatie). De volgende zes ondernemingen zijn rechtstreeks door Akershus benaderd:

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

Negen andere ondernemingen namen op eigen initiatief contact op met Akershus. Dit waren:

- Sunndal Collier & Co ASA
- Haugen & Damsund AS
- Catella Eiendoms-Consult AS
- Optimo AS
- Investra ASA
- de bewoners, vertegenwoordigd door Ole Løken, advocaat
- Fredensborg eiendomsselskap AS
- DTZ Real Consult Eiendomsmeegling AS
- Studentsamskipnaden i Oslo

De verkoop van de appartementen is openbaar gemaakt via een persbericht van 19 april 2001.

Op 23 april 2001 ontvingen de vijftien bovengenoemde ondernemingen een prospectus van de appartementen.

Op 26 april 2001 diende OPAK AS (hierna: „OPAK”) een taxatierapport in, waarin de marktwaarde op 795 miljoen NOK werd vastgesteld. Dit rapport werd ook uitgedeeld (zie punt 2.3 voor een beschrijving van de taxatie).

De investeerders werd verzocht om uiterlijk 2 mei een bod uit te brengen en de biedtermijn eindigde op 3 mei 2001. Vijf ondernemingen brachten omstreeks 2 mei 2001 een bod uit. Dit waren:

- | | |
|---|-----------------|
| — de bewoners, vertegenwoordigd door Ole Løken, advocaat: | 300 miljoen NOK |
| — Eiendomsspar AS: | 500 miljoen NOK |
| — Olav Thon Gruppen AS: | 505 miljoen NOK |
| — Haugen & Damsund AS: | 690 miljoen NOK |
| — Sunndal Collier & Co ASA: | 725 miljoen NOK |

Op 3 mei 2001 konden de vijf ondernemingen hun bod wijzigen of verhogen nadat zij op de hoogte waren gesteld van het hoogste op 2 mei 2001 uitgebrachte bod. De volgende nieuwe biedingen werden ontvangen:

- de bewoners, vertegenwoordigd door Ole Løken, advocaat: 690 miljoen NOK
- Sunndal Collier & Co ASA: 735 miljoen NOK

De gemeente Oslo besloot het bod van Sunndal Collier & Co ASA te aanvaarden en op 8 mei 2001 ondertekende Fredensborg als opvolger van Sundal Collier & Co ASA het contract.

Nadat het bod was aanvaard, kwam aan het licht dat twee gebouwen (Internat A en B) die bij een van de ziekenhuizen (Ullevål Sykehus) hoorden, werden gebruikt door Oslo og Akerhus høgskolenes studentsamskipnad (OAS), zonder betaling van huur (op basis van een contract dat niet door de gemeente was ondertekend, maar waaraan wel Ullevål Sykehus en OAS waren gebonden, op grond waarvan OAS onder meer alleen de bedrijfskosten zouden betalen). Daarom werd het contract tussen de gemeente en Fredensborg op verschillende punten gewijzigd. Bij brief van 11 mei 2001 verzocht de gemeente OPAK de consequenties hiervan voor de taxatie vast te stellen.

Op 14 mei 2001 diende OPAK een gecorrigeerde taxatie van 740 miljoen NOK in (zie punt 2.3).

Door ondertekening van het contract op 31 mei 2001 verkocht de gemeente Oslo de 1 744 appartementen tezamen voor een bedrag van 715 miljoen NOK aan Fredensborg.

2.3. De ingediende taxaties als onderdeel van de kennisgeving

De kennisgeving omvatte drie taxaties: één van Catella (bijlage 16 bij de kennisgeving), één van OPAK (bijlage 18 bij de kennisgeving) en één van FIGA/Nortakst (bijlage 21 bij de kennisgeving).

— De taxatie van Catella

Catella kreeg op 14 maart 2003 van de gemeente Oslo de opdracht de marktwaarde van de appartementen als portefeuille (verkoop van alle appartementen tezamen) vast te stellen. Het rapport was oorspronkelijk opgesteld om een beginbalans voor de ziekenhuizen op te maken. De taxatie moest op 30 maart 2001 zijn voltooid. Catella verklaarde dat de taxatie niet voldeed aan de regels van de Noorse vereniging van taxateurs („Norges Takseringsforbund”) en oppervlakkig werd verricht⁽¹⁾. Catella kwam tot de conclusie dat de marktwaarde 1 143 miljoen NOK bedroeg.

De gemeente Oslo wees erop dat Akershus van oordeel was dat de door Catella berekende waarde niet de marktwaarde weergaf. Een van de argumenten van Akershus was dat de vastgestelde huren te hoog waren en de geraamde aanloopkosten te laag. Bovendien vertoonde de taxatie van Catella volgens de gemeente Oslo een aantal tekortkomingen, namelijk:

- Het rapport omvatte vastgoed dat niet bij de koop was inbegrepen (Trondheimsveien 235, taxatiewaarde 61 miljoen NOK),
- De taxatie was gebaseerd op de veronderstelling dat de maximale huur vanaf de eerste dag realiseerbaar was.

⁽¹⁾ De zinnen luiden in het Noors: „Denne „porteføljetakst” følger ikke Norges Takseringsforbunds instruks for boligtaksering. Den er gjort på et generelt og relativt overfladisk grunnlag.”

- De consequenties van de „as-is“-clausule waren niet beoordeeld. Een „as-is“-clausule houdt in dat de verkoper het hele risico van de eigenschappen van de gekochte appartementen op zich neemt en dat hij moet vertrouwen op zijn eigen onderzoeken.

Daarom werd een tweede onderneming, OPAK, verzocht een nieuwe taxatie te maken.

- De taxatie van OPAK

OPAK werd door de gemeente Oslo ingeschakeld om de appartementen als een portefeuille te taxeren. In het (eerste) taxatierapport, van 26 april 2001, werd de marktwaarde vastgesteld op 795 miljoen NOK.

De geraamde verkoopwaarde was als volgt berekend:

Netto jaarlijkse huurinkomsten in netto contante waarde	= 835 miljoen NOK
– Kosten voor verbetering van de appartementen	= 150 miljoen NOK
+ netto contante waarde van de „meerwaarde” ⁽¹²⁾ (verkoop na 10 jaar)	= 110 miljoen NOK
= Verkoopwaarde	795 miljoen NOK

De gemeente Oslo verzocht om een aanpassing van de OPAK-taxatie om rekening te houden met een correctie van de waarde van bepaalde huurovereenkomsten in verband met feitelijke omstandigheden die niet in aanmerking waren genomen bij de oorspronkelijke taxatie. Door deze feitelijke correcties verminderte OPAK de waarde van het vastgoed tot 740 miljoen NOK. De aanpassingen werden op 14 mei 2001 voorgelegd aan de gemeente Oslo.

- De taxatie van FIGA en Nortakst DA

Bij brief van 12 juli 2001 verzocht het ministerie van Handel en Industrie de gemeente Oslo⁽¹³⁾ om een nieuwe taxatie. Het ministerie verklaarde tevens dat de taxatie van OPAK niet aan de vereisten van de richtsnoeren staatssteun voldeed⁽¹⁴⁾. De twee ondernemingen FIGA en Nortakst DA, die samen een comité⁽¹⁵⁾ vormden (hierna: „FIGA/Nortakst”), werden door de gemeente met een nieuwe taxatie belast. Over de taxatieopdracht was overeenstemming bereikt met het ministerie van Handel en Industrie. FIGA/Nortakst diende op 26 april 2002 zijn rapport in, met als conclusie dat de marktwaarde van de appartementen 1 055 miljoen NOK bedroeg.

FIGA/Nortakst gebruikte drie verschillende methoden om de waarde van de portefeuille op 30 mei 2001 vast te stellen: technische waarde, de cashflowmethode en de nettokapitalisatiemethode. De resultaten van de berekeningen op basis van deze drie methoden waren:

Technische waarde:	1 448 miljoen NOK
Cashflowmethode:	1 055 miljoen NOK
Nettokapitalisatiemethode:	1 005 miljoen NOK

FIGA/Nortakst verklaarde dat de cashflowmethode het beste weergaf wat een potentiële investeerder bereid zou zijn voor de portefeuille te betalen. De conclusie luidde dan ook dat de marktwaarde van de appartementen 1 055 miljoen NOK bedroeg.

In de brief van de gemeente Oslo, in bijlage bij de brief van 7 februari 2003 van het ministerie van Handel en Industrie, betwistte de gemeente dat deze taxatie de waarde van de appartementen weergaf en concludeerde dat de marktwaarde het beste tot uiting kwam in de taxatie van OPAK.

⁽¹²⁾ Verkoop van 40 000 m² (splitsing) na 10 jaar in netto contante waarde.

⁽¹³⁾ De brief is bijgevoegd als bijlage 20 bij de kennisgeving van 7 februari 2003.

⁽¹⁴⁾ De zin luidt in het Noors: „Verdivurderingen foretatt av OPAK kan slik vi ser det ikke sies å tilfredsstillе de krav som stilles til takst i ESAs retningslinjer”.

⁽¹⁵⁾ In het Noors wordt het woord „takstnemd” gebruikt.

2.4. Verzoek om nadere informatie

Bij brief van 9 april 2003 (doc. nr. 03-2133-D) verzocht de Autoriteit om nadere informatie. In deze brief sprak het directoraat Mededinging en Staatssteun van de Autoriteit ook zijn twijfel uit over de verenigbaarheid van de verkoop met de EER-bepalingen inzake staatssteun.

Bij brief van de Noorse missie bij de Europese Unie van 5 juni 2003, waarmee de twee brieven van 14 mei 2003, respectievelijk van het ministerie van Handel en Industrie en van de gemeente Oslo, werden doorgestuurd, door de Autoriteit ontvangen en geregistreerd op 10 juni 2003 (doc. nr. 03-3630-A), hebben de Noorse autoriteiten nadere informatie verstrekt. Dezelfde documenten zijn door het ministerie van Handel en Industrie verzonden per fax van 14 mei 2003, en ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op dezelfde datum (doc. nr. 03-3127-A).

Het ministerie van Handel en Industrie nam in zijn brief van 14 mei 2003 geen standpunten in, maar stuurde eenvoudigweg de brief van de gemeente Oslo door.

In zijn brief van 14 mei 2003 verwees de gemeente Oslo naar de onvoorwaardelijke biedprocedure (zie hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, van de richtsnoeren staatssteun) en verklaarde het volgende: „De gemeente beweert niet dat de gevolgde procedure bij de verkoop van de appartementen volkomen aan de voorwaarden van de richtsnoeren staatssteun beantwoordt. De verkoop van de appartementen is niet openbaar gemaakt zoals voorgeschreven in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, lid 1, onder a, van de richtsnoeren.” De gemeente was echter van mening dat de wijze waarop de verkoop had plaatsgehad, garandeerde dat het doel van de bepaling werd bereikt.

Wat hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun, *Verkoop zonder een onvoorwaardelijke biedprocedure (taxatie door onafhankelijk deskundige)* betreft, hield de gemeente staande dat de verkoop aan deze bepaling voldeed. Bovendien merkte de gemeente op dat de taxatie door OPAK (die door de gemeente werd gebruikt) was verricht „vóór de verkooponderhandelingen” en overeenkomstig „algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria”.

Tot slot „kan de gemeente uit de argumenten van de Autoriteit niet opmaken dat de door de ziekenhuishervorming veroorzaakte tijdsdruk niet relevant is bij de beoordeling of de voor de appartementen ontvangen prijs onder de marktwaarde ligt.”

3. Het besluit tot inleiding van de formele onderzoeksprocedure

Op 11 juli 2003 besloot de Autoriteit de in artikel 1, lid 2, van deel I van Protocol 3 van de Toezicht-overeenkomst vervatte formele onderzoeksprocedure (hierna: „de formele onderzoeksprocedure”) in te leiden ten aanzien van de verkoop van 1 744 huurappartementen in Oslo ⁽¹⁶⁾. In het besluit tot inleiding van de procedure beschreef de Autoriteit de kennisgeving, de achtergrond van de zaak en de correspondentie met de Noorse autoriteiten.

De redenen voor de inleiding van het formele onderzoek waren de twijfels van de Autoriteit over de vraag of de verkoop op een aantal punten wel voldeed aan artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst. In de eerste plaats noemde de Autoriteit de verkoopprocedure; zij betwijfelde — aangezien de verkoop niet openbaar was gemaakt overeenkomstig de richtsnoeren staatssteun — of de gemeente Oslo wel voldeed aan de doelstellingen van de bepalingen van hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, van de richtsnoeren staatssteun (verkoop met een onvoorwaardelijke biedprocedure).

In de tweede plaats, wat de taxaties betreft (hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun), betwijfelde de Autoriteit of de taxatie van OPAK (die door de gemeente werd gebruikt) was verricht vóór de verkooponderhandelingen en overeenkomstig algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, en — gezien de tijdsdruk — of er redelijke inspanningen waren verricht om de appartementen tegen de marktwaarde te verkopen. Bovendien bedroeg de overeengekomen en aangemelde verkoopprijs 715 miljoen NOK, terwijl de uitkomst van een nieuwe taxatie op verzoek van het ministerie van Handel en Industrie, 1 055 miljoen NOK bedroeg (FIGA/Nortakst). Gezien het enorme verschil tussen de twee taxaties, betwijfelde de Autoriteit of de overeengekomen verkoopprijs van 715 miljoen NOK de marktwaarde weergaf.

⁽¹⁶⁾ Zie voetnoot 4.

In de derde plaats verwees de Autoriteit naar het argument van de gemeente, dat zelfs indien de ontvangen prijs onder de marktwaarde zou blijken te liggen, de verkoop buiten de werkingssfeer van artikel 6, lid 1, van de EER-Overeenkomst viel omdat de markt waarin Fredensborg opereerde geen elementen van grensoverschrijdende handel vertoonde. Volgens de Autoriteit was de vastgoedmarkt van Oslo niet beperkt tot plaatselijke ondernemingen en concurreerde Fredensborg daadwerkelijk of potentieel met soortgelijke ondernemingen in Noorwegen en andere EER-landen.

In de vierde plaats betwijfelde de Autoriteit of een verkoopprijs onder de marktwaarde kon worden gerechtvaardigd met het criterium van de particuliere investeerder, dat inhield dat de gemeente zich als elke particuliere investeerder gedroeg, rekening houdend met de tijdsdruk en de door de regering geïnitieerde ziekenhuishervorming.

4. Opmerkingen van de Noorse autoriteiten bij het besluit tot inleiding van de procedure

Bij brief van 12 september 2003 van de Noorse missie bij de Europese Unie, waarmee twee brieven van 11 september 2003, respectievelijk van het ministerie van Handel en Industrie en van de gemeente Oslo, werden doorgestuurd, alle ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op 15 september 2003 (doc. nr. 03-6307-A), maakten de Noorse autoriteiten hun opmerkingen bij het besluit tot inleiding van de procedure. Deze brieven zijn door het ministerie van Handel en Industrie ook verstuurd per fax van 11 september 2003, ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op dezelfde datum (doc. nr. 03-6201-A).

De brief van het ministerie van Handel en Industrie van 11 september 2003 bevatte geen standpunten over de zaak, maar verwees slechts naar de brief van de gemeente Oslo.

De gemeente Oslo verwees naar haar eerdere argumenten en voerde in de eerste plaats aan dat de doelstellingen van de bepalingen van hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, *Verkoop door een onvoorwaardelijke biedprocedure*, van de richtsnoeren staatssteun, waren bereikt, hoewel de verkoop niet openbaar was gemaakt zoals voorgeschreven in de richtsnoeren. De gemeente betoogde dat alle in Noorwegen gevestigde potentiële kopers waren geïnformeerd over de ophanden zijnde verkoop en dat bij de niet reeds in Noorwegen gevestigde investeerders weinig interesse bestond voor investeringen in de Noorse huurwoningmarkt.

In de tweede plaats betoogde de gemeente dat de taxatie door OPAK aan de procedurele voorschriften van hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, *Verkoop door een onvoorwaardelijke biedprocedure*, van de richtsnoeren staatssteun voldeed. Dit hield onder andere in dat de gemeente van mening was dat de taxatie door OPAK was verricht „om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria” en dat de taxatie „vóór de verkooponderhandelingen” was verricht. Bovendien stelde de gemeente dat het verschil tussen de verkoopprijs (715 miljoen NOK) en de taxatie door OPAK (740 miljoen NOK) in overeenstemming was met hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, onder b, „Marge”, van de richtsnoeren staatssteun ⁽¹⁷⁾.

In de derde plaats zag de gemeente redenen voor grote scepsis ten aanzien van de nieuwe door FIGA/Nortakst vastgestelde taxatiewaarde van 1 055 miljoen NOK. De gemeente verklaarde dat FIGA/Nortakst zijn taxatie baseerde op een jaarlijkse prijsstijging van het object van 4 % over de volgende tien jaar, terwijl de prijzen tussen het tweede kwartaal van 2002 en het tweede kwartaal van 2003 juist met 5,2 % waren gedaald. De gemeente achtte de taxatie van FIGA/Nortakst niet betrouwbaar.

In de vierde plaats kon de gemeente „niet inzien dat de Autoriteit de relevante markt voor huurwoningen heeft gedefinieerd en hoe dit de Autoriteit tot de conclusie heeft gebracht dat Fredensborg Boligutleie ANS daadwerkelijk of potentieel met soortgelijke ondernemingen in Noorwegen en andere EER-landen concurreert”.

⁽¹⁷⁾ Hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, onder b, bepaalt o.a. het volgende: „Indien het na een redelijke inspanning om de grond en de gebouwen tegen de marktwaarde te verkopen, duidelijk wordt dat deze niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen”.

5. Opmerkingen van derden

Het besluit tot inleiding van de formele onderzoeksprocedure is bekendgemaakt op 4 december 2003. De Autoriteit heeft één reactie van een derde partij op haar besluit ontvangen. Bij brief van 19 december 2003, ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op 5 januari 2004 (doc. nr. 03-8980-A), heeft Fredensborg (de koper) opmerkingen ingediend. Fredensborg verwees naar een eerdere brief van 18 februari 2003, ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op 20 februari 2003 (doc. nr. 03-1040-A), waarmee twee nieuwe taxaties waren ingediend, namelijk:

— Het rapport van BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS

BER, Bygg og eiendomsrevisjon AS (hierna: „BER”), vertegenwoordigd door de heer Arnt K. Svendsen, was door Fredensborg verzocht om een taxatie van de portefeuille en om commentaar op de taxaties van Catella, OPAK en FIGA. Het rapport van BER is ingediend op 13 januari 2003.

De beoordeling van BER is gebaseerd op drie verschillende scenario's:

Opbrengst van de investering op basis van verhuur van de woningen:	630,0 miljoen NOK
Opbrengst van investering op basis van 10 jaar verhuur, gevolgd door individuele verkoop verspreid over drie jaar:	796,5 miljoen NOK
Idem, maar individuele verkoop van alle appartementen in jaar 11:	851,5 miljoen NOK
Gemiddeld:	759,3 miljoen NOK

BER concludeerde dat de marktwaarde 700-800 miljoen NOK bedroeg.

BER heeft ook de eerdere taxaties van Catella, OPAK en FIGA beoordeeld. De taxatiewaarde van Catella was volgens BER een theoretische waarde, gebaseerd op de veronderstelling dat de appartementen vanaf de eerste dag tegen marktprijzen zouden worden verhuurd. In de taxatie van OPAK is er volgens BER geen rekening mee gehouden dat de huren op het moment van de biedingen de helft van de normale marktprijzen bedroegen. Bovendien was bij de berekeningen geen rekening gehouden met de toekomstige verliezen als gevolg van de lopende contracten beneden de marktprijs. Evenmin was er rekening gehouden met de derving van huur tijdens de renovatiefase. Er waren geen projectwinsten of -risico's in de ramingen verwerkt. Volgens BER was de taxatie van FIGA/Nortakst ook een theoretische waardebeoordeling op basis van continuïteit. Er was geen rekening gehouden met projectwinsten of -risico's. Dit stemde niet overeen met de manier waarop de bidders doorgaans handelen in een dergelijke markt. De technische staat van de objecten, de derving van huur tijdens de renovatiefase e.d. waren niet berekend.

— Het rapport van Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS

Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS (hierna „Agdestein”), vertegenwoordigd door de heer Pål Agdestein, was in november 2002 door Fredensborg aangezocht om de drie bovengenoemde taxaties te analyseren en van commentaar te voorzien en zijn visie op de marktwaarde van de portefeuille te geven. Agdestein was voorheen in dienst bij Catella en verantwoordelijk voor het rapport dat door dat bedrijf is ingediend. Hij heeft zijn rapport op 17 februari 2003 bij Fredensborg ingediend.

Agdestein heeft de drie eerdere rapporten uitgebreid besproken. Hij vond verscheidene uitgangspunten die naar zijn mening moesten worden gecorrigeerd. Op basis van de nieuwe „gecorrigeerde” uitgangspunten concludeerde Agdestein dat de gecorrigeerde waarde in het rapport van Catella 744 miljoen NOK bedroeg, in het rapport van OPAK 560 miljoen en in het rapport van FIGA/Nortakst ook 560 miljoen NOK (of 760 miljoen NOK indien de opbrengst van de splitsing werd vastgesteld op 200 miljoen NOK) ⁽¹⁸⁾.

Agdestein concludeerde dat de marktwaarde van de portefeuille (in mei 2001) tussen 670 miljoen NOK en 800 miljoen NOK bedroeg.

⁽¹⁸⁾ Splitsing houdt in dat de appartementen niet worden verhuurd, maar te koop worden aangeboden.

Het feit dat de door Fredensborg betaalde prijs zich in het midden van alle taxatiewaarden bevond, steunde volgens Fredensborg de opvatting dat hij de marktprijs had betaald. Fredensborg hechtte er belang aan „te wijzen op het verschil tussen een theoretische, in het beste geval te bereiken waarde bij een succesvolle uitvoering van een vastgoedproject en de bereidheid van een investeerder om een specifiek project te starten dat een aanzienlijk projectrisico inhoudt.” Volgens Fredensborg was dit projectrisico in de taxaties van FIGA/Nortakst en Catella niet in aanmerking genomen.

6. Opmerkingen van de Noorse autoriteiten over de opmerkingen van de derde partijen.

Bij brief van 5 maart 2004 (gebeurtenis nr. 258313), legde de Autoriteit de opmerkingen van Fredensborg over aan de Noorse autoriteiten met het verzoek binnen een maand te antwoorden.

Bij brief van 23 maart 2004 van de Noorse missie bij de EU, waarmee een brief van 22 maart 2004 van het ministerie van Handel en Industrie werd doorgestuurd, beide ontvangen en geregistreerd op 24 maart 2004 (gebeurtenis nr. 260564), verzochten de Noorse autoriteiten de Autoriteit „te aanvaarden dat de Noorse opmerkingen op uiterlijk 10 mei 2004 worden ingediend.” De Noorse autoriteiten wezen erop dat er een arbitrageprocedure liep tussen het ministerie van Gezondheid en de gemeente Oslo over de eigendom van de appartementen. De brief van 22 maart 2004 van het ministerie van Handel en Industrie werd ook verzonden per fax van 22 maart 2004, ontvangen en geregistreerd op dezelfde datum (gebeurtenis nr. 260191).

Bij brief van 25 maart 2004 stond de Autoriteit een verlenging van de termijn tot 10 mei 2004 toe (gebeurtenis nr. 260732).

Bij fax van 23 april 2004 van het ministerie van Handel en Industrie, ontvangen en geregistreerd op dezelfde datum (gebeurtenis nr. 279122), verstuurde het ministerie een kopie van de overeenkomst („Protokoll”) tussen de gemeente Oslo en de Noorse staat over de eigendom van de bij het ziekenhuis horende appartementen.

Bij brief van 13 mei 2004 van de Noorse missie bij de EU, waarmee een brief van 10 mei 2004 van het ministerie van Handel en Industrie werd doorgestuurd, beide ontvangen en geregistreerd op 15 mei 2004 (gebeurtenis nr. 281488), verklaarden de Noorse autoriteiten „geen opmerkingen te hebben over de door de Autoriteit ontvangen opmerkingen van de derde partij”. De brief van 10 mei 2004 van het ministerie van Handel en Industrie is ook verzonden per fax d.d. 10 mei 2004, ontvangen en geregistreerd op 11 mei 2004 (gebeurtenis nr. 281014).

7. Deskundigenrapport van Eirik Holm AS

In 2004 gaf de Autoriteit Eirik Holm AS (hierna: „Holm”) de opdracht een studie te verrichten naar de marktwaarde van de door de gemeente Oslo verkochte 1 744 appartementen. In het contract werd vermeld dat de Autoriteit in de loop van de procedure vijf taxaties/rapporten had ontvangen, maar dat deze rapporten dermate van elkaar afweken dat de Autoriteit nog steeds betwijfelde of de verkoopprijs van 715 miljoen NOK overeenkwam met de marktwaarde. Daarom wilde de Autoriteit onderzoeken of de eerdere taxaties/ramingen al dan niet waren gebaseerd op algemeen aanvaarde beginselen voor de taxatie van vastgoed en in hoeverre de bij de berekeningen gebruikte uitgangspunten en beoordelingsmarges redelijk waren. De Autoriteit wilde ook een antwoord op de vraag of de wijze van uitvoering van de verkoopprocedure van invloed was geweest op de verkoopprijs.

Holm is een onafhankelijk beëdigd ingenieur met veel ervaring op de vastgoedmarkt in Oslo. Bij de uitvoering van het contract heeft Holm gebruikgemaakt van de diensten van beëdigd ingenieur Trygve Fossen en ingenieur Sven P. Meyer, beiden ervaren experts met een lange staat van dienst. Bovendien heeft advocaat Johan Hveding van het advocatenkantoor Grette DA adviezen verstrekt bij kwesties op het gebied van huurcontracten.

Het rapport van Holm van 24 februari 2005 is door de Autoriteit ontvangen en geregistreerd op 1 maart 2005 (gebeurtenis nr. 311859).

7.1. De voorafgaande taxaties/rapporten

Uit Holm's beoordeling van de vijf eerdere taxaties/rapporten blijkt o.a. dat er sprake was van onderling afwijkende berekeningsmethoden en van uiteenlopende ramingen van markthuurprijzen, renovatiekosten en -vereisten en de potentiële winst uit splitsing. Ook ontdekte Holm feitelijke vergissingen, weglatingen van informatie en oppervlakkige inspecties van de objecten. Na correctie van de kennelijke feitelijke vergissingen waren er nog altijd aanzienlijke verschillen tussen de taxaties, die werden toegeschreven aan uiteenlopende beoordelingen en standpunten. Holm verklaarde dat dit op zich niet ongebruikelijk is in zaken met verscheidene taxaties. Volgens hem was te verwachten dat de verschillen in de onderhavige zaak groter waren dan in andere gevallen omdat er sprake was van een unieke portefeuille waarvoor nergens in het land historisch referentiemateriaal was te vinden. Holm kwam dan ook tot de volgende conclusie: „Dit leidt ertoe dat de bruikbaarheid van de taxaties in de context waarin zij moeten worden toegepast beperkt is.” Zijn conclusies over de verschillende taxaties in relatie tot zijn eigen bevindingen en uitgangspunten zijn als volgt:

— De taxatie van Catella

Catella heeft een oppervlakkige inspectie uitgevoerd in combinatie met een eerdere taxatie (1999-2000). De nieuwe taxatie moet worden gezien als een bijwerking van de eerdere taxatie. De gebouwen zijn aan de buitenkant geïnspecteerd, terwijl de binnenruimten slechts steekproefsgewijs werden bekeken. Volgens Holm had er een grondige inspectie moeten worden uitgevoerd om een betere basis voor de taxatie te hebben. Holm concludeerde dat de uitkomst van de taxatie veel te hoog was. Dit was onder andere te wijten aan de volgende feiten: de veronderstelde markthuur was volgens hem ongeveer 10 % te hoog; Catella is voorbijgegaan aan de lopende huurcontracten en heeft er geen rekening mee gehouden dat de bestaande huren jarenlang onder de marktprijs zouden blijven; Catella is te optimistisch geweest over het aantal appartementen dat te allen tijde wordt verhuurd (er is altijd leegstand als gevolg van verhuizingen e.d.); de initiële renovatiekosten zijn te laag (ongeveer 60 miljoen NOK). Holm wijst ook op een gebouw dat eerst in de portefeuille zat maar er later uit is verwijderd, en stelt dat Catella geen rekening heeft gehouden met de lagere waarde als gevolg van de „as-is“-clausule in het contract.

— De taxatie van OPAK

OPAK heeft de meeste gebouwen aan de buitenkant geïnspecteerd, maar slechts tien appartementen/studio's. Dit is volgens Holm onvoldoende om de renovatie- en onderhoudskosten nauwkeurig vast te stellen. Naar Holm's mening hadden alle gebouwen moeten worden geïnspecteerd en had er een grondige inspectie van de binnenruimten moeten plaatsvinden om tot een betere basis voor de raming te komen. Holm concludeert onder andere dat de markthuren waren onderschat. Daarentegen houdt OPAK er geen rekening mee dat de huren niet te snel tot het marktniveau kunnen worden opgetrokken. De beoordeling van de potentiële waarde door splitsing is gebaseerd op een te klein verkoopbaar gedeelte, wat tot een te lage toegevoegde waarde leidt, terwijl de initiële renovatiekosten ongeveer 30 miljoen NOK te laag zijn vastgesteld. Holm concludeert dat deze elementen de taxatiewaarde zowel positief als negatief beïnvloeden, en dat het netto-effect dus moeilijk is in te schatten.

— De taxatie van FIGA/Nortakst

Holm merkt op dat FIGA/Nortakst beweert voldoende appartementen te hebben geïnspecteerd om de opdracht uit te voeren. Er wordt echter niets gezegd over het aantal en de omvang van deze inspecties. Volgens Holm wordt de potentiële winst uit splitsing sterk overschat omdat de berekeningsmethode van de verkoopwaarde onaanvaardbaar is: deze is onder meer gebaseerd op de technische waarde en op verwachtingen van hoge jaarlijkse stijgingen van de verkoopwaarde. Holm acht deze berekeningen „irrelevant voor de verkoopwaarde en het splitsingspotentieel.” Bovendien stelt hij dat de huurinkomsten van twee gebouwen ten onrechte tot 2008 zijn opgenomen; bij de berekeningen is uitgegaan van een iets te hoge markthuur en zijn de noodzakelijke renovatiekosten niet in aanmerking genomen (Holm schat deze kosten aanzienlijk hoger dan FIGA/Nortakst); het is onrealistisch om uit te gaan van de verkoop van alle appartementen in één jaar, en er is geen waardevermindering toegepast voor de „as-is“-clausule. De optelling van deze factoren wijst erop dat de marktwaarde veel te hoog is ingeschat.

— BER

BER heeft de gebouwen niet geïnspecteerd of gecontroleerd, maar baseert zijn conclusies op de reeds door Catella, OPAK en FIGA/Nortakst ingediende beoordelingen en taxaties, in combinatie met de toepassing van eigen deskundigheid. Holm's conclusies over het rapport van BER zijn als volgt: de exploitatiekosten van de eigenaar zijn te hoog vastgesteld; BER heeft geen eigen inspecties/onderzoeken op de gebouwen uitgevoerd, wat van invloed kan zijn op de raming van de renovatiekosten en de markthuren; BER heeft onjuiste cijfers gebruikt voor de actuele huurinkomsten (56 miljoen NOK in plaats van 42,5 miljoen NOK per jaar); er is onvoldoende tijd uitgetrokken voor het optrekken van de huidige huren tot het marktniveau. Door al deze discrepanties is de waarde te hoog vastgesteld, vooral ten gevolge van de te hoge huurinkomsten.

— Agdestein

De heer Agdestein, die voorheen bij Catella in dienst was en toen verantwoordelijk was voor de taxaties/beoordelingen, heeft naar het oordeel van Holm een uitgebreid rapport over de taxaties/beoordelingen van Catella, OPAK en FIGA/Nortakst ingediend. In zijn opmerkingen over de verschillende taxaties/beoordelingen heeft Agdestein een raming gemaakt van de correcties die naar zijn mening moeten worden aangebracht om tot een beter resultaat dan de ingediende taxaties/beoordelingen te komen. Deze correcties betreffen zowel feitelijke vergissingen — die het gevolg kunnen zijn van ontbrekende informatie op het tijdstip van de taxatie, onvoldoende aandacht voor de werkelijke situatie en andere fouten en vergissingen — als grote en kleine afwijkingen van Agdestein's eigen ramingen. Holm beschouwt dit als een combinatie van objectieve, concrete correcties en meer subjectieve veronderstellingen en ramingen.

7.2. Holms eigen beoordeling van de marktwaarde van de portefeuille

Holms beoordeling is gebaseerd op alle documenten die door de Noorse autoriteiten bij de Autoriteit zijn ingediend. De door de gemeente opgestelde overzichtstabel van de gebouwen, die deel uitmaakte van de verkoopprospectus en het verkoopcontract, diende als belangrijkste basis voor de gegevens over de gebouwen. Bovendien heeft Holm informatie ontvangen over de huurcontracten voor gebouwen die bij twee van de ziekenhuizen (Ullevål en Aker) horen, en met name het aantal contracten voor onbepaalde tijd.

Om de technische staat van de gebouwen en de renovatiebehoefte zo nauwkeurig mogelijk te kunnen bepalen, heeft Holm samen met ziekenhuismedewerkers alle gebouwen van binnen en van buiten geïnspecteerd/bezichtigd. Er zijn ongeveer 70 woningen van verschillende typen en in uiteenlopende toestand geïnspecteerd. Bovendien zijn er huur- en verkoopstatistieken over 2001 verzameld, die als basis voor de beoordeling van het markthuurpeil en de berekening van het splitsingspotentieel dienden. Alle beoordelingen, berekeningen en ramingen zijn voor zover mogelijk gebaseerd op het eerste kwartaal van 2001, zonder rekening te houden met latere prijs- en marktontwikkelingen.

Holms beoordeling van de portefeuille leidde tot een taxatie van 752 772 286 NOK. Dit resultaat is als volgt bereikt (alle bedragen zijn omgerekend tot waarden van 2001):

Waarde op basis van huuropbrengsten van medio 2001 tot medio 2011:	465 882 460 NOK
+ Nettowaarde van splitsing en huurinkomsten in 2001:	470 676 826 NOK
– Aftrek voor zekerheidsrechten en contractuele beperkingen:	30 000 000 NOK
– Aftrek voor initiële renovatie in de periode 2001-2005:	153 787 000 NOK
= Totale waarde van de portefeuille:	752 772 286 NOK

De berekeningen van Holm zijn er onder andere op gebaseerd dat de portefeuille ten gevolge van het voorrangrecht van de gemeente als huurder vanaf 2001 gedurende tien jaar als een huurobject moet worden beschouwd, waarna de portefeuille gedurende een driejarige periode met ingang van 2011 wordt verkocht (splitsing).

De door de huuropbrengsten van medio 2001 tot medio 2011 gecreëerde waarde is de gekapitaliseerde waarde van de geraamde werkelijke netto-opbrengsten per jaar tot 2011. Van deze inkomsten wordt verwacht dat zij jaarlijks toenemen en dat in 2011 voor alle huren het marktpeil wordt bereikt. De toename is een combinatie van een toename van het verhuurpercentage tot 95 % (gedefinieerd als volledig verhuurd), een stijging tot het markthuurpleil in 2005 voor contracten voor bepaalde tijd, een stijging van de gemiddelde huur in 2006 en markthuren voor contracten voor onbepaalde tijd in 2011. Er is rekening gehouden met huurderiving in verband met de renovatie van woningen.

De nettowaarde van splitsing en huurinkomsten in 2001 bestaat uit drie elementen: a) splitsing/verkoopwaarde in 2011. Deze waarde ontstaat in de jaren 2011 tot 2014 en wordt teruggerekend tot 2001; b) de gekapitaliseerde waarde van de verdere huuropbrengsten voor de niet-gesplitste delen, teruggerekend tot 2001, c) aftrek van de noodzakelijke renovatie-/verbeteringskosten om de vereiste standaard voor splitsing te bereiken, uitgevoerd in de jaren 2011-2013 en teruggerekend tot 2001.

De aftrek voor zekerheidsrechten en contractuele beperkingen houdt verband met paragraaf 8 — de „as-is”-clausule — in het contract tussen de gemeente Oslo en Fredensborg. Holm is van oordeel dat dit een risico voor de koper inhoudt. Dit hangt vooral samen met de informatie die in het gemeentelijke systeem voor de panden is te vinden, waarvan de koper echter niet in kennis werd gesteld, zoals bijvoorbeeld huurcontracten, huurinkomsten en beschrijvingen van terreinen, en niet in de laatste plaats de technische staat van de gebouwen. Volgens Holm zijn er goede redenen om ervan uit te gaan dat de „as-is”-clausule zekere financiële gevolgen heeft. Gezien de grootte van de portefeuille stelt Holm de waardevermindering hiervoor vast op 30 miljoen NOK; dit is ongeveer 4 % van de geschatte waarde van de portefeuille.

De aftrek voor de initiële renovatiekosten in de periode 2001-2005 betreft kosten voor werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om de woningen tegen de markthuurlen te kunnen verhuren. De kosten zijn in de jaren 2001-2005 ontstaan en zijn verdisconteerd tot waarden van 2001.

Holm heeft ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd om te zien hoe verschillende veronderstellingen de prijs beïnvloeden. Uit de analyse kwam onder meer naar voren dat indien de geschatte prijs per vierkante meter van woningen die tien jaar na de aankoop zouden worden verkocht niet — zoals in de waardeberekening is aangenomen — 26 000 NOK, maar 24 000 NOK zou bedragen, alleen al deze „aanpassing” ertoe zou leiden dat de portefeuille niet 753 miljoen, maar 720 miljoen waard zou zijn. Een daling van de huuropbrengsten met bijvoorbeeld 2 % zou leiden tot een waarde die onder de feitelijke verkoopprijs zou liggen. Holm komt daarom tot de conclusie dat de feitelijke verkoopprijs van 715 miljoen NOK zo dicht bij zijn taxatie ligt, dat op grond van de onzekerheidsmarges kan worden gesteld dat dit de „correcte prijs”, d.w.z. de marktprijs is.

Holm heeft ook onderzoek verricht naar de verkoopprocedure en de wijze waarop de uitvoering ervan de verkoopprijs heeft beïnvloed. Hij was onder andere van mening dat de richtsnoeren van de Autoriteit niet strikt waren opgevolgd, en zette vooral vraagtekens bij de korte uitvoeringsperiode en de aanvankelijke beperkte selectie van marktpartijen. Holm kwam echter tot de volgende conclusie: *„alle elementen overziend zijn wij van opvatting dat de verkoper voldoende geïnteresseerde partijen had om echte biedingen en een „correcte en redelijke prijs” te ontvangen. Er bestaan in deze zaak echter geen absolute waarheden. Een verkoop twee maanden vóór of na het feit had een volledig ander resultaat kunnen opleveren. De interesse van de individuele koper in het object en zijn intentie om het te kopen, zijn per slot van rekening doorslaggevend wanneer het om de prijs gaat, maar de motivering kan zoals bekend verschillen.*

Opgemerkt moet worden dat er naar alle waarschijnlijkheid een hogere prijs had kunnen worden bereikt wanneer door de gebouwen in individuele eenheden waren verkocht. De verkoper zou dan verplicht zijn geweest de vrijgave van de appartementen aan te passen aan het absorptievermogen van de markt; de perspectieven qua inkomsten zouden dan ook totaal verschillend zijn geweest. Wij beschouwen dit als louter theorie en hebben deze mogelijkheid daarom niet uitvoeriger onderzocht.

Concluderend kunnen wij vaststellen dat de verkoper naar alle waarschijnlijkheid de verkoopprijs volgens een echte biedingsprocedure op de Noorse markt heeft gerealiseerd, d.w.z. dat de prijs een „correct en eerlijk” te noemen prijs benadert. Voor een dergelijke portefeuille kan per definitie geen marktprijs worden vastgesteld, omdat er geen precedents zijn die als referentie kunnen dienen. De gerealiseerde prijs moet daarom in elk opzicht als marktprijs worden beschouwd”.

8. Afsluitende correspondentie met de Noorse autoriteiten

Bij brief van 22 december 2004 (gebeurtenis nr. 303758) verzocht de Autoriteit de Noorse autoriteiten om aanvullende informatie over de beslechting van het geschil tussen de staat en de gemeente Oslo, hun stellingname over de vraag of de verkoop staatssteun inhield en nadere informatie over de verkoopprocedure. De Autoriteit deelde de Noorse autoriteiten ook mede dat zij een onafhankelijk deskundige, Eirik Holm AS, had aangesteld om o.a. de eerdere taxaties te beoordelen. De Autoriteit verzocht de Noorse autoriteiten ook om een verlenging van de termijn voor het nemen van een definitieve beslissing tot eind februari 2005.

Bij brief van de Noorse missie bij de EU van 13 januari 2005, waarin twee brieven van 10 januari 2005, respectievelijk van het ministerie van Modernisering en het ministerie van Gezondheid en Zorg werden doorgestuurd, ontvangen en geregistreerd door de Autoriteit op 14 januari 2005 (gebeurtenis nr. 305352), hebben de Noorse autoriteiten aanvullende informatie ingediend. De Noorse autoriteiten stonden een verlenging van de termijn voor het nemen van een definitieve beslissing tot eind februari 2005 toe. De brieven van het ministerie van Modernisering en het ministerie van Gezondheid en Zorg zijn ook per fax verzonden op 10 januari 2005 (gebeurtenis nr. 304852).

Bij brief van 25 februari 2005 aan de Noorse autoriteiten (gebeurtenis nr. 311394) verzocht de Autoriteit om een verlenging van de termijn voor het nemen van een definitieve beslissing tot 11 maart 2005.

Bij fax van 7 maart 2005 van het ministerie van Modernisering (gebeurtenis nr. 312289) stonden de Noorse autoriteiten een verlenging van de termijn voor het nemen van een definitieve beslissing tot 11 maart 2005 toe.

II. BEOORDELING

1. Inleiding

Zoals hierboven is uiteengezet, hebben de Noorse autoriteiten bij de Autoriteit de verkoop aangemeld van 1 744 huurappartementen van de gemeente Oslo aan Fredensborg voor de prijs van 715 miljoen NOK (ongeveer 89 miljoen EUR). De Autoriteit besloot de officiële onderzoeksprocedure naar de verkoop in te leiden en verzocht de belanghebbende partijen om hun opmerkingen in te dienen.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 18B van de richtsnoeren staatssteun betwijfelde de Autoriteit of de verkoop zodanig had plaatsgehad dat het bestaan van staatssteun vanzelf kon worden uitgesloten. Bovendien liepen de vastgestelde waarden van de gebouwen sterk uiteen, wat een reden was om te betwijfelen of de overeengekomen verkoopprijs de marktprijs weergaf.

2. De verkoopprocedure

Hoofdstuk 18B, *Staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties*, van de richtsnoeren staatssteun beschrijft twee verkoopprocedures die de EVA-staten in staat stellen de verkoop van grond en gebouwen zodanig te behandelen dat staatssteun vanzelf uitgesloten is. De twee procedures worden respectievelijk beschreven in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1 (onvoorwaardelijke biedprocedure) en hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2 (taxatie door een onafhankelijk deskundige).

2.1. Onvoorwaardelijke biedprocedure

Hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, lid 1, onder a, van de richtsnoeren, luidt „De verkoop van grond en gebouwen via een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, is vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt en bijgevolg geen staatssteun inhoudt. Dat vóór de biedprocedure een andere waarde voor de gronden en gebouwen werd vastgesteld, bijvoorbeeld om boekhoudkundige redenen of om het eerste minimumbod te bepalen, doet hierbij niet terzake.”

„Een aanbod is „voldoende openbaar gemaakt” wanneer daaraan gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid is gegeven in de nationale pers, in onroerendgoedkranten of andere daartoe geschikte bladen, en via makelaarskantoren die een breed gamma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht. Wanneer gronden en gebouwen worden verkocht die vanwege de waarde ervan of wegens andere factoren investeerders kunnen aantrekken die in heel Europa of zelfs wereldwijd opereren, dient aan die verkoop bekendheid te worden gegeven in bladen met een internationale lezerskring. Aan dergelijke verkopen dient ook bekendheid te worden gegeven via makelaars die zich op klanten op Europees of op internationaal niveau richten.”

De verkoopprocedure van de appartementen voldeed niet aan de hierboven aangehaalde bepalingen van de onvoorwaardelijke biedprocedure. Aan het aanbod was niet „gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid gegeven”. Bovendien is niet uit te sluiten dat een verkoop van een omvang als in het onderhavige geval investeerders had kunnen aantrekken die in heel Europa of zelfs wereldwijd opereren. Er is aan de verkoop geen bekendheid gegeven in bladen met een internationale lezerskring op Europees of internationaal niveau, en evenmin via makelaars die zich op klanten op Europees of op internationaal niveau richten.

De gemeente Oslo heeft in haar brief van 14 mei 2003 het volgende verklaard: „De Gemeente Oslo beweert niet dat de gevolgde procedure volkomen aan de voorwaarden van de richtsnoeren staatssteun beantwoordt. De verkoop van de appartementen is niet openbaar gemaakt zoals voorgeschreven in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, lid 1, onder a, van de richtsnoeren” en in eerdere correspondentie (zie punt I.1 en voetnoot 10; zie ook soortgelijke verklaringen van de gemeente onder punt 2.1) stelde de gemeente dat de tijdsdruk waaronder de procedure is gevoerd, ertoe kan hebben geleid dat er minder bidders waren dan wenselijk was, en dat de kopers een lager bod uitbrachten dan wanneer zij over meer tijd zouden hebben beschikt.

Op basis van deze verschillende factoren concludeert de Autoriteit dat de verkoopprocedure niet is gevoerd volgens de principes die zijn neergelegd in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.1, van de richtsnoeren staatssteun.

2.2. Verkoop zonder onvoorwaardelijke biedprocedure (taxatie door een onafhankelijk deskundige)

Wat de onvoorwaardelijke biedprocedure betreft, bepaalt hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun dat „vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed [moet] worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt.”.

En voorts:

„Onder „marktwaarde” wordt verstaan de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen”.

Tot slot wordt in hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, het volgende bepaald: „Indien het na een redelijke inspanning om de gronden en gebouwen tegen de marktwaarde te verkopen, duidelijk wordt dat deze niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen.”

De gemeente Oslo stelt dat de verkoop heeft plaatsgevonden overeenkomstig de hierboven aangehaalde bepalingen.

De Autoriteit deelt deze zienswijze niet, om de volgende vier redenen. In de eerste plaats was geen van de taxaties die voor de definitieve verkoop zijn verricht (namelijk de rapporten van Catella en OPAK), gebaseerd op algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria of een voldoende lange periode vóór de verkooponderhandelingen verricht (zie in dit verband punt 3.1). In de tweede plaats is geen van de in de rapporten van Catella en OPAK vastgestelde marktwaarden gehanteerd als minimumaankoopprijs voor de definitieve verkoop. In de derde plaats hebben de Noorse autoriteiten niet aangetoond dat zij redelijke inspanningen hadden geleverd om de appartementen te verkopen voor de in deze rapporten vastgestelde bedragen, hetgeen een reductie van 5 % op de verkoopprijs zou hebben gerechtvaardigd.

De verkoop is dan ook niet uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk 18B, paragraaf 2.2, van de richtsnoeren staatssteun.

2.3. Procedure wanneer staatssteun niet automatisch kan worden uitgesloten

De conclusie is dan ook dat noch de onvoorwaardelijke biedprocedure, noch de procedure op basis van een taxatie door een onafhankelijk deskundige is toegepast. Daarom kan het bestaan van staatssteun niet worden uitgesloten. Men kan echter niet de tegengestelde conclusie trekken dat er noodzakelijkerwijs sprake is van staatssteun indien de voorgeschreven procedures niet zijn gevolgd. Het is toch mogelijk dat de verkoopprijs met de werkelijke marktwaarde overeenstemt.

De richtsnoeren bepalen dat wanneer de voorgeschreven procedures niet worden opgevolgd, de betrokken staat de verkoop moet aanmelden bij de Autoriteit, zodat deze kan vaststellen of er sprake is van staatssteun. De Noorse autoriteiten hebben de verkoop aangemeld. Het is de taak van de Autoriteit om te bepalen of er bij de verkoop van de 1 744 bij ziekenhuizen horende appartementen in Oslo sprake was van staatssteun. Met andere woorden: de Autoriteit moet beoordelen of de verkoopprijs van 715 miljoen NOK met de marktwaarde van de objecten overeenstemt.

3. Artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst

Een maatregel wordt beschouwd als staatssteun in de zin van de EER-Overeenkomst, wanneer die voldoet aan de voorwaarden van artikel 61, lid 1, van de Overeenkomst, dat luidt als volgt:

„Behoudens de afwijkingen waarin deze Overeenkomst voorziet, zijn steunmaatregelen van de lidstaten van de EG, de EVA-staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de werking van deze Overeenkomst, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de overeenkomstsluitende partijen ongunstig beïnvloedt.”

Dit impliceert dat aan alle onderstaande voorwaarden moet worden voldaan:

- 1) de steunmaatregelen zijn verleend door „lidstaten van de EG, de EVA-staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd”;
- 2) het betreft steunmaatregelen die „de mededinging [...] vervalsen of dreigen te vervalsen”;
- 3) de steunmaatregelen vervalsen de mededinging „door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties” (bijv. de maatregel verschaft een bepaalde ontvanger een voordeel);
- 4) de steunmaatregelen beïnvloeden „het handelsverkeer tussen de overeenkomstsluitende partijen ongunstig”.

Voorwaarde 1 betreft alle met openbare middelen gefinancierde steunmaatregelen, met inbegrip van steun door regionale of lokale instellingen. Het begrip „staatsmiddelen” is zeer veelomvattend en omvat onder andere de financiële ondersteuning door regionale of lokale autoriteiten⁽¹⁹⁾. Zo is duidelijk dat elke steunmaatregel van de gemeente Oslo onder het begrip „staatsmiddelen” zou vallen. Indien de gemeente grond of gebouwen in publieke eigendom onder de marktwaarde verkoopt, en er ook aan de andere drie voorwaarden van artikel 61, lid 1 wordt voldaan, is er sprake van staatssteun aan de koper.

In de onderhavige zaak zou elke aan Fredensborg verleende steun die onderneming steunen en daardoor specifiek zijn. Bovendien moet de verkoop van de appartementen, om als staatssteun te worden aangemerkt, Fredensborg een voordeel hebben verschaft. De verkoop zou een voordeel opleveren en hierdoor staatssteun inhouden indien de appartementen onder de marktwaarde zouden zijn verkocht. Alleen voor zover de verkoop aan Fredensborg onder de marktwaarde is uitgevoerd, moet dus worden vastgesteld of de mededinging vervalst was en de handel tussen de overeenkomstsluitende partijen ongunstig was beïnvloed.

⁽¹⁹⁾ Zie bijvoorbeeld arrest HvJ 78/76, Steinike und Weilig/Duitsland, Jurispr. [1977] 595, of 248/84, Duitsland/Commissie, Jurispr. [1987] 4013, punt 17.

3.1. *Stemde de definitieve verkoopprijs overeen met de marktwaarde?*

Er zijn verschillende taxaties opgemaakt waarin de marktwaarde van de appartementen uiteenlopend wordt beoordeeld. De laagste taxatie bedraagt 670 miljoen NOK en de hoogste 1 143 miljoen NOK. Gezien deze sterk uiteenlopende resultaten acht de Autoriteit het noodzakelijk deze taxaties afzonderlijk te onderzoeken om vast te stellen welke de marktwaarde van de appartementen het beste weergeeft.

Catella

In de eerste taxatie, ingediend door Catella op 30 maart 2001, is de waarde vastgesteld op 1 143 miljoen NOK. Volgens de gemeente omvatte deze taxatie vastgoed dat niet werd verkocht. Hierdoor is de totale waarde te hoog ingeschat. Wat de taxatie van Catella betreft, merkt de Autoriteit ook op dat de inspectie van de objecten tamelijk oppervlakkig was in vergelijking met een eerdere taxatie, hetgeen onder meer kan hebben geleid tot een te lage raming van de renovatiekosten. Bovendien is er onvoldoende rekening gehouden met contractuele verplichtingen die de mogelijkheid van een huurverhoging beperken, zodat de inkomsten zijn overschat. Catella verklaarde zelf dat de taxatie niet voldeed aan vaststaande taxatienormen. Volgens het makelaarskantoor Akershus Eiendom en de gemeente Oslo stemde de geraamde waarde niet met de marktwaarde overeen. De Autoriteit bevestigt dit. Bovendien is in de taxatie van Catella geen rekening gehouden met de „as-is“-clausule. Gezien deze tekortkomingen kan de taxatie van Catella niet dienen als een voldoende degelijke basis om de marktwaarde te bepalen.

OPAK

In de tweede taxatie, ingediend door OPAK op 26 april 2001, is de waarde vastgesteld op 795 miljoen NOK. Opgemerkt moet worden dat OPAK de meeste, maar niet alle gebouwen van buitenaf heeft geïnspecteerd. Bovendien heeft OPAK slechts tien van de 1 744 appartementen geïnspecteerd. Over de taxatie van OPAK is reeds opgemerkt dat een ontoereikende inspectie van objecten — niet alle gebouwen, en slechts tien appartementen zijn geïnspecteerd — niet kan dienen als een goede basis voor een waardebeoordeling. Dit is onvoldoende om de juiste cijfers voor renovatie en onderhoud vast te stellen. Bovendien zijn bepaalde uit contractuele verplichtingen voortvloeiende beperkingen onvoldoende in aanmerking genomen. Weliswaar kunnen sommige van deze elementen elkaar compenseren, maar volgens de Autoriteit is de taxatie van OPAK op voldoende exacte uitgangspunten gebaseerd. Tot slot is de herziene taxatie van OPAK voltooid toen het contract al was ondertekend.

FIGA/Nortakst

Bij de waardebeoordeling door FIGA/Nortakst lijkt de inspectie adequaat te zijn geweest, hoewel dit niet uit het rapport blijkt. De winst uit een latere splitsing van de appartementen lijkt om verschillende redenen aanzienlijk te zijn overschat. De verkoopprijzen zijn gebaseerd op zogenaamde technische waarden (kosten van nieuwe gebouwen met aftrek voor ouderdom en slijtage) en niet op vastgestelde markthuren. Het is niet redelijk om aan te nemen dat de prijzen voor oude appartementen gelijk zijn aan op de berekening van de technische waarden gebaseerde prijzen. Bovendien worden de technische waarden in zoverre opgeblazen, dat zij worden geacht sneller te stijgen dan de redelijkerwijs te verwachten inflatie. Er is geen vermindering toegepast voor de „as-is“-clausule in het contract. Bovendien zijn sommige actuele huren hoger gewaardeerd dan in de lopende huurcontracten is vastgelegd. De renovatiekosten lijken aanzienlijk te zijn onderschat en het is ook onrealistisch te verwachten dat alle appartementen in een jaar kunnen worden verkocht. Op basis hiervan vraagt de Autoriteit zich af in hoeverre de taxatie FIGA/Nortakst met de marktwaarde overeenstemt.

BER

Naar het oordeel van de Autoriteit heeft BER, net als de andere taxateurs, niet voldoende rekening gehouden met de tijd die het kost om de huren op te trekken tot het marktniveau, en heeft het de huur voor 2001 te hoog gewaardeerd. Deze factor kan echter deels worden gecompenseerd door een relatief hoge raming van de exploitatiekosten van de eigenaar. BER heeft de objecten niet geïnspecteerd. Daarom moet ook van dit rapport worden betwijfeld of de berekende marktwaarde voldoende betrouwbaar is.

Agdestein

Agdestein heeft de objecten niet geïnspecteerd, maar een studie verricht naar de andere taxaties van Catella (waar hij bij de waardebeoordeling betrokken was), OPAK en FIGA/Nortakst. Bij zijn bespreking van deze rapporten heeft hij gewezen op verschillende zwakke punten zoals feitelijke vergissingen, maar ook op informatie die op het moment van de andere taxaties niet beschikbaar was.

Holm

Holm raamt de marktwaarde van de appartementen op ongeveer 753 miljoen NOK. Hij heeft alle objecten zowel van buiten als van binnen geïnspecteerd. Ongeveer 70 verschillende flats in de portefeuille zijn geïnspecteerd in samenwerking met ziekenhuismedewerkers, en er is informatie ingewonnen bij de technische dienst. Aangezien het onderhoud in de periode van 2001 tot aan de inspectie begin januari 2005 tot het minimum is beperkt, gaat Holm ervan uit dat de nieuwe informatie de situatie in het jaar 2001 weergeeft. De kosten voor renovatie (vensters, balkons, badkamers enz.) zijn gedetailleerd berekend. De verwachtingen ten aanzien van huurprijsontwikkelingen en het economisch potentieel voor splitsing en verkoop van een deel van de portefeuille in de toekomst lijken — onder meer gezien de met de huurcontracten samenhangende factoren en de toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt — realistisch te zijn. De berekeningsmethode voor de huidige waarde van toekomstige inkomsten en uitgaven zijn gebaseerd op algemeen erkende beginselen en op het gebruik van een disconteringsfactor die de in de andere taxaties gemaakt factor benadert. De Autoriteit ziet geen reden om vraagtekens te zetten bij de door Holm toegepaste methodologie en de door hem gebruikte uitgangspunten om de marktwaarde vast te stellen, zij het dat er aan dergelijke uitgangspunten altijd onzekerheden zijn verbonden.

3.2. Kan worden vastgesteld dat de definitieve verkoopprijs onder de marktwaarde lag?

Gezien het bovenstaande kan niet worden geconcludeerd dat er één enkele raming is die per definitie de marktwaarde weergeeft die voor een koper aanvaardbaar is. Het is aannemelijker een aanvaardbare marktwaarde te vinden binnen een redelijke marge, na de markt te hebben onderzocht. Naar het oordeel van de Autoriteit is er geen duidelijk antwoord op de vraag hoe breed die moet zijn. Dit verschilt waarschijnlijk van geval tot geval. Er moet rekening mee worden gehouden dat de onderhavige transactie uitzonderlijk was wat de omvang van het verkochte object, de contractuele verplichtingen, de toekomstige splitsing en de verkoop van appartementen betreft.

Zoals hierboven is uiteengezet, zijn taxaties zoals in het onderhavige geval gebaseerd op een aantal onzekere parameters. Dit blijkt onder andere uit de gevoeligheidsanalyse van Holm. Deze laat zien hoe verschillende uitgangspunten de prijs wezenlijk kunnen beïnvloeden.

Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat indien de geraamde prijs per vierkante meter van appartementen die tien jaar na aankoop worden verkocht, 24 000 NOK bedraagt en niet 26 000 NOK zoals aangenomen voor de waardeberekening, de waarde van de portefeuille door deze „correctie” alleen al zou dalen van 753 miljoen naar 720 miljoen. Een verandering van vijftig basispunten in de vereiste opbrengst zou vergelijkbare gevolgen hebben. Een verdere daling van bijvoorbeeld 2 % van de huurinkomsten zou leiden tot een lagere waarde dan de gerealiseerde verkoopprijs.

Gezien deze onzekerheden is het niet mogelijk om met voldoende zekerheid een hulpelement in de transactie vast te stellen. Dat de definitieve verkoopprijs binnen een redelijke marge kan liggen, blijkt bovendien uit de biedprocedure die door de gemeente Oslo was georganiseerd en door Akershus werd uitgevoerd. Zes ondernemingen zijn benaderd en negen ondernemingen hebben op eigen initiatief contact opgenomen met Akershus. Er zijn zes biedingen ingediend. Onder de bieder bevonden zich professionele investeerders en vastgoedondernemingen. De twee biedingen die uiteindelijk tot stand kwamen, bedroegen 690 miljoen NOK en 735 miljoen NOK. Hoewel de biedprocedure niet aan de richtsnoeren staatssteun (zie boven) voldeed, verschaft deze toch zekere aanwijzingen voor de prijs die de Noorse markt bereid is te bieden voor een dergelijk vastgoedobject. Deze „markttest” en de uitkomsten ervan geven tot op zekere hoogte een redelijke marge aan waarbinnen de marktprijs kan worden vastgesteld.

De Autoriteit is van oordeel dat de verkoopprijs van 715 miljoen NOK voor het verkochte object in kwestie binnen een redelijke marge van de door Holm vastgestelde waarde van 753 miljoen NOK ligt.

4. Conclusie

De Autoriteit kan niet vaststellen dat de verkoop van 1 744 bij ziekenhuizen horende appartementen door de gemeente Oslo aan Fredensborg staatssteun vormde in de zin van artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst.

De gemeente Oslo heeft naar voren gebracht dat zelfs indien de ontvangen prijs onder de marktwaarde zou blijken te liggen, de verkoop buiten de werkingssfeer van artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst viel omdat de markt waarin Fredensborg opereert geen elementen van grensoverschrijdende handel vertoont. Gezien de conclusie van de Autoriteit dat niet kan worden vastgesteld dat de marktwaarde in de onderhavige verkoop niet is gerealiseerd, ziet de Autoriteit geen reden om in te gaan op de effecten op de handel en de mededinging.

BESLUIT:

- 1) De voorwaarden van de voorgestelde verkoop van 1 744 huurappartementen door de gemeente Oslo aan Fredensborg Boligutleie ANS vormen geen staatssteun in de zin van artikel 61, lid 1, van de EER-Overeenkomst.
- 2) Het formele onderzoek wordt hierbij gesloten.
- 3) Dit besluit is gericht tot Noorwegen.
- 4) Dit besluit is authentiek in de Engelse taal.

Gedaan te Brussel, 11 maart 2005.

Voor de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

Hannes HAFSTEIN
President

Einar M. BULL
Lid van het College

BESLUIT VAN DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA**Nr. 303/05/COL****van 30 november 2005****houdende de eenenvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun**

DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA ⁽¹⁾,

GELET OP de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte ⁽²⁾, en met name op de artikelen 61, 62 en 63 en Protocol nr. 26,

GELET OP de Overeenkomst tussen de EVA-staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie ⁽³⁾, en met name op artikel 24, artikel 5, lid 2, onder b), en artikel 1 in deel I van Protocol nr. 3,

OVERWEGENDE DAT ingevolge artikel 24 van de Toezichtovereenkomst, de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA uitvoering zal geven aan de bepalingen betreffende staatssteun van de EER-Overeenkomst,

OVERWEGENDE DAT de Autoriteit ingevolge artikel 5, lid 2, onder b), van de Toezichtovereenkomst kennisgevingen en richtsnoeren doet uitgaan betreffende de in de EER-Overeenkomst behandelde aangelegenheden, indien die Overeenkomst of de Toezichtovereenkomst zulks uitdrukkelijk voorschrijft, of indien de Autoriteit dit nodig acht,

WIJZEND OP de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun ⁽⁴⁾, die op 19 januari 1994 door de Autoriteit zijn vastgesteld ⁽⁵⁾,

OVERWEGENDE DAT de Commissie van de Europese Gemeenschappen ⁽⁶⁾ op 11 december 2004 haar goedkeuring heeft gehecht aan een verlenging van de communautaire kaderregeling inzake staatssteun voor onderzoek en ontwikkeling ⁽⁷⁾ tot 31 december 2006,

OVERWEGENDE DAT deze verlenging ook van belang is voor de Europese Economische Ruimte,

OVERWEGENDE DAT de regels die overeenstemmen met de communautaire kaderregeling inzake staatssteun voor onderzoek en ontwikkeling zijn opgenomen in hoofdstuk 14 van de richtsnoeren inzake staatssteun,

OVERWEGENDE DAT hoofdstuk 14 van de richtsnoeren inzake staatssteun op 31 december 2005 zijn geldigheid heeft verloren,

OVERWEGENDE DAT een uniforme toepassing van de EER-regels inzake staatssteun in de gehele Europese Economische Ruimte dient te worden gewaarborgd,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit ingevolge punt II onder de titel „ALGEMEEN” aan het einde van bijlage XV bij de EER-Overeenkomst, na overleg met de Europese Commissie, besluiten dient vast te stellen die overeenstemmen met de besluiten van de Europese Commissie,

NA overleg met de Europese Commissie,

EROP WIJZEND DAT de Autoriteit bij schrijven van 9 november 2005 aan IJsland, Liechtenstein en Noorwegen de EVA-staten terzake heeft geraadpleegd,

⁽¹⁾ Hierna: „de Autoriteit”.

⁽²⁾ Hierna: „de EER-Overeenkomst”.

⁽³⁾ Hierna: „de Toezichtovereenkomst”.

⁽⁴⁾ Hierna: „de richtsnoeren inzake staatssteun”.

⁽⁵⁾ Oorspronkelijk gepubliceerd in PB L 231 van 3.9.1994 en in EER-supplement nr. 32 van dezelfde datum, laatstelijk gewijzigd bij Besluit van 30.11.2005.

⁽⁶⁾ Hierna: „de EG-Commissie”.

⁽⁷⁾ Communautaire kaderregeling inzake staatssteun voor onderzoek en ontwikkeling, bekendgemaakt in PB C 45 van 17.2.1996, blz. 5.

BESLUIT:

- 1) De geldigheid van hoofdstuk 14 van de richtsnoeren inzake staatssteun, steun voor onderzoek en ontwikkeling, wordt verlengd tot 31 december 2006. Afdeling 14.9 van de richtsnoeren inzake staatssteun, punt 2), komt als volgt te luiden:

„Deze richtsnoeren zullen tot 31 december 2006 van kracht zijn.”.

Voetnoot 1 van hoofdstuk 14 van de richtsnoeren inzake staatssteun komt als volgt te luiden:

„Dit hoofdstuk is gewijzigd bij besluiten van het College van 26 juli 2002 en 30 november 2005. Het hoofdstuk stemt overeen met de communautaire kaderregeling inzake staatssteun voor onderzoek en ontwikkeling (PB C 45 van 17.2.1996, blz. 5) zoals gewijzigd door de mededeling van de Commissie van 13 februari 1998 (PB C 48 van 13.2.1998, blz. 2), 8 mei 2002 (PB C 111 van 8.5.2002, blz. 3) en 9 november 2005.”.

- 2) De EVA-Staten worden van dit besluit in kennis gesteld door middel van een schrijven, vergezeld van een afschrift van dit besluit.
- 3) De Europese Commissie wordt overeenkomstig Protocol 27, onder d), van de EER-Overeenkomst van dit besluit in kennis gesteld door toezending van een afschrift van dit besluit.
- 4) Dit besluit wordt bekendgemaakt in het EER-gedeelte van en in het EER-supplement bij het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Gedaan te Brussel, 30 november 2005.

Voor de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

Einar M. BULL
Voorzitter

Kurt JÄGER
Lid van het college

BESLUIT VAN DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA**Nr. 313/05/COL****van 7 december 2005****houdende de tweeënvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun**

DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA ⁽¹⁾,

GELET OP de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte ⁽²⁾, en met name op de artikelen 61, 62 en 63 en Protocol nr. 26,

GELET OP de Overeenkomst tussen de EVA-Statens betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie ⁽³⁾, en met name op artikel 24 en artikel 5, lid 2, onder b), en artikel 1 in deel I van Protocol nr. 3,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit, overeenkomstig artikel 24 van de Toezichtovereenkomst, uitvoering zal geven aan de staatssteunbepalingen van de EER-Overeenkomst,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit, overeenkomstig artikel 5, lid 2, onder b), van de Toezichtovereenkomst, mededelingen en richtsnoeren bekendmaakt over aangelegenheden waarop de EER-Overeenkomst betrekking heeft, indien die Overeenkomst of de Toezichtovereenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet of indien de Autoriteit zulks nodig acht,

WIJZEND OP de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun ⁽⁴⁾, die op 19 januari 1994 door de Autoriteit zijn vastgesteld ⁽⁵⁾,

OVERWEGENDE DAT de regels overeenstemmend met de communautaire mededeling inzake kortlopende exportkredietverzekeringen ⁽⁶⁾ zijn opgenomen in hoofdstuk 17A van de richtsnoeren staatssteun ⁽⁷⁾,

OVERWEGENDE DAT hoofdstuk 17A van de richtsnoeren staatssteun op 31 december 2005 afloopt,

OVERWEGENDE dat de Europese Commissie doende is vóór eind 2005 aanpassingen aan de mededeling inzake kortlopende exportkredietverzekeringen goed te keuren,

OVERWEGENDE, dat de Autoriteit ingevolge punt II onder de titel „ALGEMEEN” aan het einde van bijlage XV bij de EER-Overeenkomst, na overleg met de Europese Commissie, besluiten dient vast te stellen die met de besluiten van de Europese Commissie overeenstemmen,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit door tijdsbeperkingen niet in staat zal zijn vóór eind 2005 gelijklopende aanpassingen goed te keuren aan Hoofdstuk 17A van haar richtsnoeren staatssteun welke met die in de Gemeenschap zouden overeenstemmen,

OVERWEGENDE dat onder dergelijke omstandigheden, om een juridisch vacuüm door het aflopen van Hoofdstuk 17A van de richtsnoeren staatssteun te voorkomen, de Autoriteit het wenselijk acht de looptijd van de Hoofdstuk 17A te verlengen tot 30 juni 2006 of tot het tijdstip waarop de Autoriteit wijzigingen of nieuwe richtsnoeren inzake kortlopende exportkredietverzekeringen goedkeurt, als dit tijdstip eerder valt,

NA overleg met de Europese Commissie,

EROP WIJZEND DAT de Autoriteit, bij brieven van 11 november 2005 aan IJsland, Liechtenstein en Noorwegen, de EVA-Statens terzake heeft geraadpleegd,

⁽¹⁾ Hierna „de Autoriteit” genoemd.

⁽²⁾ Hierna „de EER-Overeenkomst” genoemd.

⁽³⁾ Hierna „de Toezichtovereenkomst” genoemd.

⁽⁴⁾ Hierna „de richtsnoeren staatssteun” genoemd.

⁽⁵⁾ Oorspronkelijk gepubliceerd in PB L 231 van 3.9.1994 en in het EER-supplement nr. 32 van diezelfde datum. Een bijgewerkte versie van de richtsnoeren staatssteun is te vinden op de website van de Autoriteit: www.eftasurv.int

⁽⁶⁾ Mededeling van de Commissie aan de lidstaten ingevolge artikel 93, lid 1, van het EG-Verdrag inzake de toepassing van de artikelen 92 en 93 van het Verdrag op kortlopende exportkredietverzekering (PB C 281 van 17.9.1997, blz. 4), die door de Commissie is gewijzigd in 2001 (PB C 217 van 2.8.2001, blz. 2) en in 2004 (PB C 307 van 11.12.2004, blz. 12).

⁽⁷⁾ Hoofdstuk 17A is wederom van toepassing verklaard bij besluit nr. 144/05/COL van de Autoriteit (PB L 294 van 10.11.2005, blz. 9).

BESLUIT:

- 1) In deel 17A.4, punt 14, van de richtsnoeren staatssteun (kortlopende exportkredietverzekering) komt de eerste zin als volgt te luiden:

„Deze bepalingen worden per 1 juni 1998 van kracht en gelden tot 30 juni 2006 of tot het tijdstip waarop de Autoriteit wijzigingen of nieuwe richtsnoeren inzake kortlopende exportkredietverzekeringen goedkeurt, als dit tijdstip eerder valt.”

- 2) De EVA-Staten worden van dit besluit in kennis gesteld door middel van een schrijven, vergezeld van een afschrift van dit besluit.
- 3) De Europese Commissie wordt overeenkomstig Protocol 27, onder d), van de EER-Overeenkomst van dit besluit in kennis gesteld door toezending van een afschrift van dit besluit.
- 4) Dit besluit wordt bekendgemaakt in het EER-gedeelte van en in het EER-supplement bij het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Gedaan te Brussel, 7 december 2005.

Voor de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

Einar M. BULL
De Voorzitter

Kurt JÄGER
Lid van het College

BESLUIT VAN DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA**Nr. 69/06/COL****van 22 maart 2006****houdende de vijftiende wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun**

DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA ⁽¹⁾,

GELET op de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte ⁽²⁾, en met name op de artikelen 61, 62 en 63 en Protocol nr. 26,

GELET op de Overeenkomst tussen de EVA-staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie ⁽³⁾, en met name op artikel 24, artikel 5, lid 2, onder b), en artikel 1 in deel I van Protocol nr. 3,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit, overeenkomstig artikel 24 van de Toezichtovereenkomst, uitvoering zal geven aan de bepalingen van de EER-Overeenkomst inzake staatssteun;

OVERWEGENDE dat de Autoriteit, overeenkomstig artikel 5, lid 2, onder b), van de Toezichtovereenkomst, mededelingen en richtsnoeren bekendmaakt over aangelegenheden waarop de EER-Overeenkomst betrekking heeft, indien die Overeenkomst of de Toezichtovereenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet of indien de Autoriteit zulks nodig acht;

WIJZENDE op de formele en materiële regels op het gebied van overheidssteun ⁽⁴⁾, die op 19 januari 1994 door de Autoriteit zijn vastgesteld ⁽⁵⁾,

OVERWEGENDE dat de Autoriteit ingevolge punt II onder de titel „ALGEMEEN” aan het einde van bijlage XV bij de EER-Overeenkomst, na overleg met de Europese Commissie, besluiten dient vast te stellen die overeenstemmen met de besluiten van de Europese Commissie,

OVERWEGENDE dat het vroegere hoofdstuk 34 van de richtsnoeren inzake overheidssteun betreffende „Bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun toe te passende referentie- en disconteringspercentages en rentevoeten” ⁽⁶⁾ op 14 juli 2004 bij Besluit nr. 195/04/COL ⁽⁷⁾ volledig werd geschrapt,

OVERWEGENDE dat de rechtsgrondslag voor de berekening van rentepercentages in het geval van terugvordering, thans bepaald is in Besluit nr. 195/04/COL,

OVERWEGENDE dat de richtsnoeren inzake overheidssteun ook betrekking hebben op referentiepercentages in situaties waarbij geen sprake is van terugvordering,

OVERWEGENDE dat, in het belang van de duidelijkheid over de toepasselijke regels, de Autoriteit het noodzakelijk acht in één enkel document de verschillende berekeningsmethodes en de rechtsgrondslagen op te nemen met betrekking tot de bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun toe te passen rentepercentages en de in andere situaties dan bij terugvordering toe te passen referentie- en disconteringspercentages,

⁽¹⁾ Hierna: „Autoriteit”.

⁽²⁾ Hierna: „EER-Overeenkomst”.

⁽³⁾ Hierna: „Toezichtovereenkomst”.

⁽⁴⁾ Hierna: „Richtsnoeren inzake overheidssteun”.

⁽⁵⁾ Oorspronkelijk gepubliceerd in PB L 231 van 3.9.1994, blz. 1 en in het EER-supplement nr. 32 daarbij van dezelfde datum. Een geactualiseerde versie van de richtsnoeren inzake overheidssteun is beschikbaar op de website van de Autoriteit: www.eftasurv.int

⁽⁶⁾ Waarbij gedeeltelijk uitvoering werd verleend aan de Mededeling van de Commissie over de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (PB C 273 van 9.9.1997, blz. 3) en de Mededeling van de Commissie betreffende de toe te passen rentepercentages bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun (PB C 110 van 8.5.2003, blz. 21).

⁽⁷⁾ Besluit nr. 195/04/COL van 14 juli 2004 betreffende de uitvoeringsbepalingen als bedoeld in artikel 27 van deel II van Protocol 3 bij de Overeenkomst tussen de EVA-staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie. Gewijzigd bij Besluit nr. 319/05/COL van 14 december 2005 (nog niet gepubliceerd). Besluit nr. 195/04/COL komt overeen met Verordening (EG) nr. 794/2004 van de Commissie van 21 april 2004 tot uitvoering van Verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van [ex] artikel 93 van het EG-Verdrag [thans artikel 88] (PB L 140 van 30.4.2004, blz. 1).

NA overleg met de Europese Commissie,

EROP WIJZEND dat de Autoriteit, bij brieven van 15 februari 2006 aan IJsland, Liechtenstein en Noorwegen, de EVA-staten terzake heeft geraadpleegd,

BESLUIT:

Artikel 1

1. De richtsnoeren inzake overheidssteun van de Autoriteit worden gewijzigd door de invoeging van een nieuw hoofdstuk 34 betreffende de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld in andere gevallen dan bij terugvordering. Het nieuwe hoofdstuk 34 is bij onderhavig besluit gevoegd en vormt daar integraal deel van uit.

2. Het nieuwe hoofdstuk 34 is van toepassing vanaf de dag van goedkeuring door de Autoriteit.

Artikel 2

De EVA-staten worden per brief van dit besluit in kennis gesteld door middel van een afschrift van het onderhavige besluit, met inbegrip van het nieuwe hoofdstuk 34 van de richtsnoeren inzake overheidssteun van de Autoriteit.

Artikel 3

De Europese Commissie wordt overeenkomstig Protocol nr. 27, onder d), van de EER-Overeenkomst van dit besluit in kennis gesteld door toezending van een afschrift van dit besluit.

Artikel 4

Dit besluit wordt bekendgemaakt in het EER-gedeelte van en in het EER-supplement bij het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Gedaan te Brussel, 22 maart 2006.

Voor de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

Bjørn T. GRYDELAND
Voorzitter

Kurt JÄGER
Lid van het College

BIJLAGE

34. HOOFDSTUK BETREFFENDE DE VASTSTELLING VAN REFERENTIE- EN DISCONTERINGSPERCENTAGES ⁽¹⁾**34.1. INLEIDING**

- (1) De Toezichthoudende Autoriteit van de EVA stelt in dit hoofdstuk de verschillende berekeningsmethodes en rechtsgrondslagen voor de rentepercentages vast die toegepast worden bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun, alsmede de referentie- en disconteringspercentages die toegepast worden in andere situaties dan bij terugvordering, zoals bijvoorbeeld voor de berekening van het brutosubsidie-equivalent van investeringssteun ⁽²⁾.

34.2. TOE TE PASSEN RENTEPERCENTAGE IN HET GEVAL VAN TERUGVORDERING

- (2) Indien onrechtmatige steun teruggevorderd moet worden door een EVA-staat, zijn de rechtsgrondslag en de berekeningsmethode voor het toe te passen rentepercentage bepaald in artikel 9 van Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 195/04/COL ⁽³⁾.
- (3) Zoals evenwel in artikel 13 van Besluit nr. 195/04/COL ⁽⁴⁾ is bepaald met betrekking tot de uitvoering, door de EVA-staten, van bevelen tot terugvordering die vóór 15 juli 2004 (de datum van inwerkingtreding van Besluit nr. 195/04/COL) zijn uitgevaardigd, blijven de regels van het vroegere hoofdstuk 34 van de richtsnoeren inzake overheidssteun van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA over de toe te passen rentepercentages bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun, van toepassing.
- (4) Overeenkomstig artikel 10 van Besluit nr. 195/04/COL ⁽⁵⁾, worden de geldende en relevante vroegere rentepercentages in het kader van de terugvordering van staatssteun bekendgemaakt in het EER-gedeelte van en het EER-supplement bij het *Publicatieblad van de Europese Unie* en, ter informatie, op internet op het volgende adres: www.eftasurv.int

34.3. TOE TE PASSEN REFERENTIE- EN DISCONTERINGSPERCENTAGES IN ANDERE SITUATIES DAN BIJ TERUGVORDERING

- (5) Voor de uitoefening van het toezicht op overheidssteun overeenkomstig de EER-Overeenkomst gebruikt de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA verschillende parameters, onder meer referentie- en disconteringspercentages.
- (6) Deze percentages worden gebruikt om het subsidie-equivalent van in verscheidene tranches uitgekeerde steun te bepalen en om het steunelement dat in regelingen voor gesubsidieerde leningen aanwezig is, te berekenen. De percentages worden voorts toegepast in het kader van de „de minimis”-regel ⁽⁶⁾.
- (7) De referentie- en disconteringspercentages worden geacht overeen te komen met de gemiddelde stand van de rente in de onderscheiden EVA-staten die partij zijn bij de EER-Overeenkomst, voor leningen met een middellange tot lange looptijd (vijf tot tien jaar), waarvoor de gebruikelijke zekerheden zijn gesteld.

⁽¹⁾ Dit hoofdstuk bevat de Mededeling van de Commissie over de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (PB C 273 van 9.9.1997, blz. 3), zoals aangepast bij de Mededeling van de Commissie betreffende een technische aanpassing van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (PB C 241 van 26.8.1999, blz. 9) en de Mededeling van de Commissie betreffende een technische aanpassing van de referentie- en disconteringspercentages voor Griekenland (PB C 66 van 1.3.2001, blz. 7), waarbij de laatste twee mededelingen niet voor de EER relevant zijn.

⁽²⁾ Het vroegere hoofdstuk 34 betreffende de bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun toe te passen referentie- en disconteringspercentages en rentevoeten werd geschrapt bij Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 195/04/COL van 14 juli 2004 betreffende de uitvoeringsbepalingen als bedoeld in artikel 27 van deel II van Protocol nr. 3 bij de Overeenkomst tussen de EVA-staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en Hof van Justitie. Gewijzigd bij Besluit nr. 319/05/COL van 14 december 2005 (nog niet gepubliceerd). Besluit nr. 195/04/COL komt grotendeels overeen met Verordening (EG) nr. 794/2004 van de Commissie van 21 april 2004 tot uitvoering van Verordening (EG) nr. 659/1999 van de Raad tot vaststelling van nadere bepalingen voor de toepassing van [ex] artikel 93 van het EG-Verdrag [thans artikel 88] (PB L 140 van 30.4.2004, blz. 1). In deel 1 van het vroegere hoofdstuk 34 was de Mededeling van de Commissie over de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (zie voetnoot 1) gedeeltelijk opgenomen en in deel 2 was de Mededeling van de Commissie betreffende de toe te passen rentepercentages bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun vervat (PB C 110 van 8.5.2003, blz. 21). Besluit nr. 195/04/COL behelst onder andere bepalingen inzake de rentevoeten bij de terugvordering van onrechtmatig verleende steun. Het besluit heeft evenwel geen betrekking op de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld voor andere doeleinden dan de terugvordering van onrechtmatig verleende staatssteun nog steeds geregeld door de Mededeling van de Commissie over de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (zie voetnoot 1). In de Mededeling van de Commissie van 30 april 2004 betreffende de achterhaaldheid van bepaalde beleidsdocumenten inzake staatssteun (PB C 115 van 30.4.2004, blz. 1) wordt de Mededeling van de Commissie over de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld, niet geciteerd.

⁽³⁾ Zie voetnoot 2.

⁽⁴⁾ In samenhang met voetnoot 9 van Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 195/04/COL (zie voetnoot 2).

⁽⁵⁾ Zie voetnoot 2.

⁽⁶⁾ Verordening (EG) nr. 69/2001 van de Commissie van 12 januari 2001 betreffende de toepassing van de artikelen 87 en 88 van het EG-Verdrag op de minimis-steun (PB L 10 van 13.1.2001, blz. 30), opgenomen in punt 1e van bijlage XV bij de EER-Overeenkomst door middel van Besluit van het Gemengd Comité van de EER nr. 88/2002 (PB L 266 van 3.10.2002, blz. 56 en EER-supplement nr. 49 van 3.10.2002, blz. 42).

- (8) Met ingang van 15 juli 2004 worden de referentie- en disconteringspercentages als volgt berekend (7):
- het indicatieve percentage wordt gedefinieerd als de vijfjaars interbancaire swaprente voor de betrokken munteenheid, vermeerderd met een opslag van 0,75 procentpunt (75 basispunten);
 - de referentie- en disconteringspercentages worden gelijk gesteld aan het gemiddelde van de indicatieve percentages in de voorgaande maanden september, oktober en november;
 - in de loop van het jaar worden de referentie- en disconteringspercentages aangepast, indien zij meer dan 15 % afwijken van het gemiddelde van de indicatieve percentages die in de drie laatste maanden waarover het percentage bekend is, werden geregistreerd.
- (9) Voorts zij erop gewezen dat:
- de aldus vastgestelde referentie- en disconteringspercentages minimumpercentages zijn, die in omstandigheden met bijzondere risico's (zoals een onderneming in moeilijkheden of bij afwezigheid van de gebruikelijke zekerheden die banken verlangen) kan worden verhoogd. Indien geen enkele particuliere bank de betrokken lening zou hebben willen verstrekken, kan in dergelijke gevallen de opslag oplopen tot 400 basispunten en meer;
 - de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA zich de mogelijkheid voorbehoudt, als zulks voor het onderzoek van bepaalde zaken noodzakelijk is, een basis-rentetarief voor leningen met een kortere looptijd (bijvoorbeeld éénjaars LIBOR) of een langere looptijd (bijvoorbeeld de tienjaars obligatierente) te hanteren in plaats van de vijfjaars interbancaire swaprente;
 - in gevallen waarin de vijfjaars interbancaire swaprente niet bekend is, het basis-rentetarief gelijk wordt gesteld aan het rendement op vijfjaars (of tienjaars) staatsobligaties, vermeerderd met een opslag van 25 basispunten;
 - bij gebreke van betrouwbare of gelijkwaardige gegevens of in uitzonderlijke omstandigheden de Autoriteit, in nauwe samenwerking met de betrokken EVA-staat (EVA-staten), met gebruikmaking van een andere methode en op basis van de informatie waarover zij beschikt, voor één of meer EVA-staten een toepasselijk referentie-/disconteringspercentage kan vaststellen.
- (10) De referentie- en disconteringspercentages worden door de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA via internet bekendgemaakt op het volgende adres: www.eftasurv.int

34.4. GOEDKEURING

- (11) Hoofdstuk 34 is van toepassing vanaf de dag van goedkeuring door de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA.

(7) Aangezien dit hoofdstuk enkel van toepassing is vanaf 15 juli 2004, blijft hoofdstuk 34.1 van kracht met betrekking tot de berekening van referentie-/disconteringspercentages vóór die datum.

BESLUIT VAN DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA**Nr. 95/06/COL****van 19 april 2006****houdende de achtevenvijftigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van staatssteun**

DE TOEZICHTHOUDENDE AUTORITEIT VAN DE EVA,

GELET OP de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte ⁽¹⁾, en met name de artikelen 61, 62 en 63 en Protocol nr. 26;

GELET OP de Overeenkomst tussen de EVA-Staten betreffende de oprichting van een Toezichthoudende Autoriteit en een Hof van Justitie ⁽²⁾, en met name artikel 24, artikel 5, lid 2, onder b), en artikel 1 in deel I van Protocol nr. 3;

OVERWEGENDE dat de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA, overeenkomstig artikel 24 van de Toezichtovereenkomst, uitvoering zal geven aan de staatssteunbepalingen van de EER-Overeenkomst;

OVERWEGENDE dat de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA ingevolge artikel 5, lid 2, onder b), van de Toezichtovereenkomst mededelingen of richtsnoeren doet uitgaan over aangelegenheden die in de EER-Overeenkomst worden behandeld, indien die Overeenkomst of de Toezichtovereenkomst zulks uitdrukkelijk voorschrijft, of indien de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA dit nodig acht;

WIJZEND OP de formele en materiële regels op het gebied van overheidssteun ⁽³⁾, die op 19 januari 1994 door de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA zijn vastgesteld ⁽⁴⁾,

OVERWEGENDE dat de Europese Commissie wijzigingen heeft goedgekeurd aan haar mededeling inzake kortlopende exportkredietverzekering ⁽⁵⁾,

OVERWEGENDE dat deze wijzigingen van de mededeling tevens voor de Europese Economische Ruimte relevant zijn;

OVERWEGENDE dat een uniforme toepassing van de EER-regels inzake staatssteun in de gehele Europese Economische Ruimte dient te worden gewaarborgd;

OVERWEGENDE dat de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA ingevolge punt II onder de titel „ALGEMEEN” aan het eind van Bijlage XV bij de EER-Overeenkomst, na overleg met de Europese Commissie, besluiten dient vast te stellen die overeenstemmen met de besluiten van de Europese Commissie;

NA overleg met de Europese Commissie;

WIJZEND OP het feit dat de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA bij schrijven van 7 februari 2006 de EVA-Staten over deze kwestie heeft geraadpleegd,

⁽¹⁾ Hierna „de EER-Overeenkomst” genoemd.

⁽²⁾ Hierna „de Toezichtovereenkomst” genoemd.

⁽³⁾ Hierna „de richtsnoeren staatssteun” genoemd.

⁽⁴⁾ Oorspronkelijk gepubliceerd in PB L 231 van 3.9.1994 en in het EER-Supplement nr. 32 daarbij van diezelfde datum, laatstelijk gewijzigd bij Besluit nr. 94/06/COL van 19 april 2006 (nog niet bekendgemaakt).

⁽⁵⁾ PB C 325 van 22.12.2005, blz. 22.

BESLUIT:

Artikel 1

Hoofdstuk 17A van de richtsnoeren staatssteun „Kortlopende exportkredietverzekering” wordt als volgt gewijzigd:

1a) voetnoot 1 komt als volgt te luiden:

„Dit hoofdstuk stemt overeen met de mededeling van de Commissie aan de lidstaten ingevolge artikel 93, lid 1, van het EG-Verdrag inzake de toepassing van de artikelen 92 en 93 van het Verdrag op kortlopende exportkredietverzekering (PB C 281 van 17.9.1997, blz. 4), die door de Commissie is gewijzigd in 2001 (PB C 217 van 2.8.2001, blz. 2) en in 2005 (PB C 325 van 22.12.2005, blz. 22).”;

1b) de volgende alinea wordt als punt 17A.2(8) ingevoegd:

„Ongeacht de definitie van de „verhandelbare” risico's in de eerste zin van de voorgaande alinea, worden, voorzover er geen particuliere verzekeringsmarkt in een EVA-Staat bestaat, commerciële en politieke risico's met betrekking tot openbare en niet-openbare debiteuren die in de in de bijlage genoemde landen zijn gevestigd, tijdelijk als niet-verhandelbaar beschouwd wanneer deze risico's worden gedragen door kleine en middelgrote ondernemingen die aan de relevante EER-definitie (*) voldoen en waarvan de jaarlijkse totale exportomzet niet meer dan 2 miljoen EUR (**) bedraagt. Onder die omstandigheden stemmen openbare of door de overheid gesteunde exportkredietverzekeraars hun tarieven voor dergelijke „niet-verhandelbare” risico's zoveel mogelijk af op de tarieven die exportkredietverzekeraars elders voor het desbetreffende soort risico berekenen, met name door de beperkte spreiding van buitenlandse afnemers, de kenmerken van de verzekerde ondernemingen en de daarmee verband houdende kosten mee in aanmerking te nemen. Voor EVA-Staten die bij de Toezichthoudende Autoriteit een aanmelding betreffende de toepassing van deze clausule willen indienen, gelden dezelfde procedure en dezelfde voorwaarden die in de punten 17A.4(8) tot en met (13) ten aanzien van de ontsnappingsclausule worden beschreven. De Autoriteit behoudt zich het recht voor om deze clausule op te schorten of de toepassingsvoorwaarden ervan, in overleg met de EVA-Staten, aan te passen indien zij vindt dat de capaciteit van de particuliere verzekeringsmarkt in dit segment verandert tijdens de geldigheidsduur van deze mededeling.

(*) Zie Hoofdstuk 10 van de richtsnoeren staatssteun betreffende de definitie van kleine en middelgrote ondernemingen (nog niet bekendgemaakt). Hoofdstuk 10 van de richtsnoeren staatssteun stemt overeen met Aanbeveling 2003/361/EG van de Commissie van 6 mei 2003 (PB L 124 van 20.5.2003, blz. 36).

(**) De desbetreffende jaarlijkse exportomzet wordt berekend overeenkomstig deel 10.2.4 van Hoofdstuk 10 van de richtsnoeren staatssteun. Het bepaalde in punt 32 van Hoofdstuk 10 van de richtsnoeren staatssteun is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de jaarlijkse exportomzet van de betrokken onderneming.”;

1c) de punten 17A.2(8) en (9) worden vernummerd tot punten 17A.2(9)-(10);

1d) punt 17A.2(10) wordt vervangen door het volgende punt 17A.2(11):

„De capaciteit van de particuliere herverzekeringsmarkt is flexibel. Dit heeft tot gevolg dat de definitie van verhandelbare risico's niet constant is en in de loop van de tijd kan veranderen. De definitie kan derhalve opnieuw worden gezien, met name na afloop van de geldigheidsduur van dit Hoofdstuk. De Toezichthoudende Autoriteit van de EVA zal hiertoe de deskundigen in de EVA-Staten met relevante ervaring op dit gebied en andere belanghebbenden raadplegen. Voorzover wijzigingen van de definitie noodzakelijk zijn, zal hierbij rekening moeten worden gehouden met de werkingsfeer van EER-wetgeving inzake exportkredietverzekering, teneinde tegenstrijdigheden of rechtsonzekerheid te voorkomen.”;

1e) punt 17A.4(14) komt als volgt te luiden:

„Deze richtsnoeren zullen tot 31 december 2010 van kracht zijn.”.

Artikel 2

De EVA-Staten worden van dit besluit in kennis gesteld door middel van een schrijven, vergezeld van een afschrift van dit besluit.

Artikel 3

De Europese Commissie wordt overeenkomstig Protocol nr. 27, onder d), van de EER-Overeenkomst van dit besluit in kennis gesteld door toezending van een afschrift van dit besluit.

Artikel 4

Dit besluit wordt bekendgemaakt in het EER-gedeelte van en in het EER-supplement bij het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Artikel 5

Deze wijzigingen gaan in op de datum van goedkeuring van dit besluit.

Gedaan te Brussel, 19 april 2006.

Voor de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA

Bjørn T. GRYDELAND
Voorzitter

Kurt JÄGER
Lid van het College
