

III

(Alte acte)

SPAȚIUL ECONOMIC EUROPEAN

DECIZIA AUTORITĂȚII AELS DE SUPRAVEGHERE

NR. 90/12/COL

din 15 martie 2012

privind vânzarea anumitor clădiri situate în incinta bazei militare de la Haslemoen Leir (Norvegia)

AUTORITATEA AELS DE SUPRAVEGHERE („AUTORITATEA”),

având în vedere Acordul privind Spațiul Economic European („Acordul privind SEE”), în special articolul 61 și Protocolul 26,

având în vedere Acordul între statele AELS privind instituirea unei Autorități de Supraveghere și a unei Curți de Justiție („Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție”), în special articolul 24,

având în vedere Protocolul 3 la Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție („Protocolul 3”), în special articolul 1 alineatul (2) din Partea I și articolele 7 alineatul (5) și 14 din Partea a II-a,

după ce părțile interesate au fost invitate să își prezinte observațiile în conformitate cu dispozițiile respective ⁽¹⁾,

Întrucât:

I. FAPTE

1. PROCEDURA

- (1) În temeiul unei plângeri și al mai multor schimburi de scrisori (Documentele nr. 427226, 422506, 449988, 428521 și 458787), Autoritatea, prin scrisoarea din 24 martie 2010 (Documentul nr. 549786), a informat autoritățile norvegiene că a inițiat procedura prevăzută la articolul 1 alineatul (2) Partea I din Protocolul 3 în legătură cu vânzarea anumitor clădiri situate în incinta bazei militare Haslemoen Leir.
- (2) Decizia Autorității nr. 96/10/COL din 24 martie 2010 de inițiere a procedurii a fost publicată în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* și în Suplimentul SEE la acesta ⁽²⁾. Autoritățile norvegiene și-au prezentat observațiile prin scrisoarea din 12 mai 2010 și, de asemenea, prin scrisoarea din 19 noiembrie 2010 (Documentul nr. 557187 și Documentul nr. 581797). Nu au existat observații de la terțe părți.

2. HASLEMOEN LEIR

- (3) În 2001, Parlamentul norvegian (Stortinget) a decis ca proprietățile militare care nu mai sunt utilizate în

scopuri militare să fie vândute la valoarea de piață ⁽³⁾. Municipalităților în cauză li s-a acordat un drept de preemțiune.

- (4) Una dintre proprietățile scoase la vânzare a fost baza militară Haslemoen Leir, situată în municipalitatea Våler, districtul Hedmark, în care activitățile militare au încetat la 30 iunie 2003. Statul norvegian a inițiat un proces de vânzare în luna octombrie a anului 2004, care a condus la achiziționarea ulterioară a întregii baze militare de către municipalitatea Våler la prețul de 46 de milioane NOK, în baza contractului din 16 aprilie 2005.
- (5) Haslemoen Leir a funcționat ca bază militară din anii 1950 și este compusă din următoarele: (i) zone forestiere; (ii) o zonă cultivată; (iii) o zonă de locuințe (denumită și Storskjæret) și (iv) zonă denumită incinta bazei militare (Inner Camp).
- (6) Întreaga incintă a bazei militare are o suprafață de aproximativ 300 000 m², cu 44 de clădiri ⁽⁴⁾ de peste 42 000 m². Clădirile includ, printre altele, cazărmi și clădiri de serviciu pentru activități militare, cum ar fi spații de bucătărie, cinematografe, popota ofițerilor, unități școlare și de învățământ, zone de instruire și mobilizare, clădiri de depozitare și garaje. Unele dintre clădirile vechi sunt renovate, iar baza militară a fost, până în momentul închiderii, bine conservată.
- 2.1 Vânzarea Haslemoen Leir de către statul norvegian municipalității Våler**
- (7) Atunci când Haslemoen Leir a fost scoasă pe piață spre vânzare în anul 2004, statul norvegian a solicitat unui expert evaluator independent, Agdestein Takst & Eienomsrådgivning, să efectueze o evaluare a Haslemoen Leir ⁽⁵⁾. Raportul Agdestein din 22 decembrie 2004 (primul raport Agdestein) a concluzionat că

⁽¹⁾ Decizia nr. 96/10/COL cu privire la vânzarea anumitor clădiri situate în incinta bazei militare de la Haslemoen Leir, publicată în JO C 325, 2.12.2010, p. 12 și în Suplimentul SEE nr. 66, 2.12.2010, p. 1.

⁽²⁾ A se vedea nota de subsol 1.

⁽³⁾ <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=21519>. A se vedea, de asemenea, Rezoluția regală din 19.12.1997 („Avhendingsinstruksen”).

⁽⁴⁾ Documentele nr. 428521 și 557187.

⁽⁵⁾ Documentele nr. 458897, 458902 și 458903 (primul raport Agdestein).

„valoarea investiției” ⁽⁶⁾ incintei bazei militare, inclusiv cele 44 de clădiri, era de 39 de milioane NOK, în cazul vânzării separate a clădirilor. În cazul unei vânzări în bloc a incintei bazei militare, raportul a apreciat „valoarea investiției” la 29 de milioane NOK. Raportul conținea aprecieri ale valorii individuale a celor mai multe dintre cele 44 de clădiri, inclusiv specificații și scurte descrieri ale fiecărei clădiri și a stării tehnice ale acestora.

- (8) În rapoartele ulterioare și în corespondență, diferența de 10 milioane NOK este menționată ca reducere de 30 % (sau reducere de aproximativ 30 %). Totuși, reducerea acordată pentru achiziționarea integrală a incintei bazei militare este de fapt mai aproape de 25,64 % (scăderea a 10 milioane NOK din 39 de milioane NOK = 25,641025 %).
- (9) Cumpărătorul, și anume municipalitatea Våler, i-a angajat pe evaluatorii independenți Erik Alhaug și Trond Bakke să evalueze incinta bazei militare și zona de locuințe numită Storskjæret. Evaluarea acestora s-a bazat, de asemenea, pe o vânzare în bloc a incintei bazei militare. Acești experți au calculat valoarea investiției, adică valoarea de piață preconizată pe baza veniturilor care vor fi obținute din închirierea clădirilor. Raportul a fost relativ scurt, de 4 pagini, și nu s-a bazat pe inspecția fizică a clădirilor, ci pe rapoartele și evaluările existente. Raportul a luat în considerare costurile necesare pentru modernizarea clădirilor și transformarea acestora în componente funcționale pentru închiriere. În raport se estimează că este nevoie de timp pentru închirierea tuturor clădirilor, având în vedere poziția geografică a clădirilor și populația limitată din municipalitatea Våler. Unele clădiri erau deja închiriate, dar pe termen scurt. În plus, raportul a subliniat că mai multe dintre clădiri, inclusiv cazarma, ar trebui demolate, întrucât se aflau într-o stare precară din punct de vedere tehnic. Având în vedere că multe dintre celelalte clădiri necesitau renovări importante, raportul a concluzionat că veniturile preconizate a se obține din închiriere nu ar acoperi nici măcar costurile normale de întreținere și exploatare. Concluzia domnului Alhaug și a domnului Bakke din 18 ianuarie 2005 (raportul Alhaug/Bakke) ⁽⁷⁾ a fost, prin urmare, că incinta bazei militare evaluată în bloc pe baza veniturilor care se vor obține din închiriere avea valoarea 0 ⁽⁸⁾.
- (10) Pentru a pune în acord constatările din primul raport Agdestein și din raportul Alhaug/Bakke și pentru a ajunge la un preț de piață corect, statul norvegian a solicitat Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning să întocmească un nou raport de evaluare pe baza celor două aprecieri divergente ale valorii. În mandatul prevăzut pentru această nouă evaluare, s-a solicitat Agdestein să

prezinte o „valoare medie” pentru Haslemoen Leir. În raportul privind valoarea medie din 3 martie 2005 (al doilea raport Agdestein) ⁽⁹⁾ s-a explicat că această valoare medie a fost doar una dintre mai multe abordări pentru a ajunge la o valoare și că, alternativ, o terță parte neutră ar fi putut lua în considerare valorile estimate în cele două evaluări existente. Pe baza valorii medii a celor două evaluări anterioare și cu ajustările anumitor erori factuale din evaluările anterioare, valoarea de piață a Haslemoen Leir a fost estimată la 58 de milioane NOK. Cu toate acestea, raportul estimează că valoarea de piață a bazei militare ar putea fi redusă cu alte 12 milioane NOK ⁽¹⁰⁾ dacă toată baza, adică cele patru zone diferite, ar fi vândută în ansamblu.

- (11) În ceea ce privește o evaluare mai specifică a incintei bazei militare, valoarea medie a fost stabilită inițial la 14,5 milioane (29 de milioane NOK ⁽¹¹⁾ + 0, împărțit la doi) ⁽¹²⁾. Totuși, această valoare a fost ajustată în plus cu 1 milion NOK pe baza a două ajustări suplimentare, și anume valoarea cazarmii și valoarea unui teren neamenajat în privința căruia reglementările de amenajare viitoare erau incerte. Astfel, valoarea medie ajustată a incintei bazei militare, vândută în bloc, a fost de 15,5 milioane NOK.
- (12) Pe baza celui de-al doilea raport Agdestein, municipalitatea a preluat Haslemoen Leir la 1 iunie 2005 pentru un preț de 46 de milioane NOK. Astfel, municipalitatea a beneficiat de cele două reduceri menționate mai sus, „reducerea de aproximativ 30 %” ⁽¹³⁾ pentru achiziționarea incintei bazei militare ca o singură entitate și „reducerea cantitativă” suplimentară de 20 %, pentru achiziționarea Haslemoen Leir în ansamblu.
- 2.2 Vânzarea de către municipalitatea Våler a unor părți din incinta bazei militare în favoarea Haslemoen AS**
- (13) Municipalitatea Våler a specificat clar că va vinde Haslemoen Leir cumpărătorului care va dezvolta zona într-un mod adecvat și va crea cât mai multe locuri de muncă. Aceasta a explicat că, deși mai multe părți și-au manifestat interesul în legătură cu unele dintre clădirile din incinta bazei militare, a dorit să găsească un cumpărător care să garanteze o dezvoltare uniformă și o utilizare optimă a incintei bazei militare.
- (14) Pentru a satisface cerința municipalității, trei părți diferite, care și-au manifestat fiecare interesul pentru anumite părți ale incintei bazei militare, au constituit o nouă

⁽⁶⁾ Potrivit raportului, „valoarea investiției” este valoarea de piață estimată pentru un investitor care intenționează să închirieze clădirile contra cost. „Valoarea investiției” este, de asemenea, mai scăzută decât „valoarea de utilizare”, care reprezintă valoarea de piață pentru un cumpărător care intenționează să utilizeze clădirile pentru uz personal. Ambele tipuri de valori sunt prezentate în raport.

⁽⁷⁾ Documentul nr. 428521, anexa 16 (Raportul Alhaug/Bakke).

⁽⁸⁾ Valoarea pentru zona Storskjæret a fost evaluată la 12 milioane NOK.

⁽⁹⁾ Documentul nr. 428521, anexa 3 (al doilea raport Agdestein).

⁽¹⁰⁾ 20 % reducere.

⁽¹¹⁾ 29 de milioane NOK a fost valoarea incintei bazei în conformitate cu primul raport Agdestein și a inclus o reducere de 10 milioane NOK cu condiția ca incinta bazei să fie vândută în bloc.

⁽¹²⁾ Pe lângă evaluarea valorii medii a incintei bazei la 14,5 milioane NOK, valoarea medie a Storskjæret a fost evaluată la 13,5 milioane NOK, suprafața cultivată la 8,3 milioane NOK și zona împădurită la 25,2 milioane NOK. Din cauza erorilor din evaluările anterioare, suma totală de 61,5 milioane NOK pentru Haslemoen Leir a fost ajustată în minus la 58 de milioane NOK, inclusiv reducerea pentru achiziționarea incintei bazei militare în bloc.

⁽¹³⁾ A se vedea considerentul 8 de mai sus.

societate, denumită Haslemoen AS⁽¹⁴⁾. Aceasta și-a exprimat intenția de a folosi proprietatea pentru activități de cazare, precum și pentru diferite activități și evenimente culturale și sportive. Grupurile țintă erau armata, furnizorii de servicii de securitate și industria automobilelor.

- (15) La 27 februarie 2006, Consiliul Municipal (Kommunesstyret) a aprobat vânzarea a 29 dintre cele 44 de clădiri din zona incintei bazei militare în favoarea Haslemoen AS pentru suma totală de 4 milioane NOK. Clădirile care fac obiectul vânzării includ clădiri de cazare și cazărmi, popote pentru ofițeri și soldați, cu spații de bucătărie, sală de spectacole, cinematograful, o unitate de învățământ, încălzire centrală, o clădire de birouri, un salon de spital și mai multe garaje.
- (16) Din documentele pregătitoare pentru ședința Consiliului Municipal din 27 februarie 2006 reiese că au existat îndoieli cu privire la valoarea proprietății și la măsura în care prețul de vânzare ar putea implica un ajutor de stat. Documentele fac referire la scrisoarea unui avocat din Asociația Norvegiană a Autorităților Locale și Regionale (KS), primită în aceeași zi. Scrisoarea făcea la normele SEE privind ajutoarele de stat și la faptul că o vânzare la o valoare mai mică decât valoarea de piață ar putea implica un ajutor de stat. În plus, în scrisoare se menționa faptul că două oferte, inclusiv oferta Haslemoen AS, vizând majoritatea clădirilor din incinta bazei militare, valorau împreună 6 milioane NOK. După ce a invocat orientările Autorității privind vânzarea terenurilor și metodele prevăzute în orientări pentru excluderea ajutorului de stat, avocatul s-a referit la al doilea raport Agdestein, în care valoarea incintei bazei militare a fost stabilită inițial la 14,5 milioane NOK. În comparație cu oferta de 6 milioane NOK, avocatul a afirmat că acceptarea ofertelor primite ar presupune un risc considerabil de vânzare la o sumă inferioară valorii de piață și, prin urmare, o încălcare a normelor privind ajutoarele de stat. În acest sens, avocatul a recomandat efectuarea unei noi evaluări și amânarea deciziei Consiliului Municipal privind vânzarea, până la efectuarea reevaluării respective.
- (17) Pe această bază, șeful Consiliului Municipal (Rådmannen) a recomandat acestuia să amâne chestiunea și să aștepte clarificări suplimentare. Propunerea a fost respinsă de majoritatea Consiliului Municipal (13 la 6), care a aprobat vânzarea, dar a precizat că ar trebui să se obțină de la avocații KS o evaluare corectă a riscurilor problemelor în materie de concurență. Mai mult, Consiliul Municipal a împuternicit Comitetul executiv municipal (Formannskapet) să evalueze riscul⁽¹⁵⁾.
- (18) Autoritatea nu a primit niciun fel de evaluări de risc ulterioare, recomandate de Consiliul Municipal. Cu toate acestea, municipalitatea a explicat că evaluatorul proprietății, domnul Bakke, care a efectuat o evaluare în numele municipalității atunci când proprietatea a fost achiziționată de la statul norvegian în anul 2005, a oferit asistență municipalității și în procesul de vânzare

cu Haslemoen AS din 2006. Deși nu s-a efectuat nicio evaluare specifică a celor 29 de clădiri, municipalitatea a înaintat două evaluări ale prețului de vânzare efectuate de domnul Bakke, ambele din 2 mai 2006.

- (19) Calculele din 2 mai 2006, care vor fi descrise în detaliu mai jos, au fost prezentate cu scopul de a se demonstra că municipalitatea a vândut cele 29 de clădiri pentru un preț mai mare decât cel suportat inițial de municipalitate. Cu toate acestea, nu este clar pentru Autoritate dacă aceste calcule au fost prezentate municipalității și luate în considerare de aceasta înainte de a fi semnat contractul. În corespondența cu Autoritatea, municipalitatea a subliniat că evaluările au fost luate în considerare înainte ca acordul de vânzare să fie aprobat în mod oficial. Cu toate acestea, nu există nicio referire la evaluările respective, în niciuna dintre transcrierile sau documentele pregătitoare de la ședințele Consiliului Municipal sau ale Comitetului executiv municipal, care, așa cum s-a menționat mai sus, a fost împuternicit să evalueze riscul potențialelor preocupări privind concurența.
- (20) În prima dintre cele două evaluări ale prețului de vânzare din 2 mai 2006, s-a estimat că suma plătită inițial de municipalitate pentru achiziționarea incintei bazei militare în 2005 a fost de 12,4 milioane NOK. Punctul de plecare pentru evaluare a fost al doilea raport Agdestein, în care valoarea incintei bazei militare a fost estimată la 15,5 milioane NOK, (a se vedea considerentul 11 de mai sus). Din această sumă au fost deduse 3,1 milioane NOK, reprezentând reducerea de aproximativ 20 % acordată municipalității pentru achiziționarea întregii proprietăți Haslemoen Leir ca o singură entitate (a se vedea considerentele 10 și 12 de mai sus). Astfel, în evaluare se concluzionează că suma de 12,4 milioane NOK reprezintă o valoare „medie” a incintei bazei.
- (21) A doua evaluare, din aceeași dată, 2 mai 2006, conține un calcul al valorii clădirilor din incinta bazei militare, inclusiv cele 29 de clădiri care fac obiectul contractului cu Haslemoen AS. Calculul nu s-a bazat pe o evaluare a clădirilor ca atare, ci pe calculul aplicat în locul costului inițial al incintei bazei militare de 12,4 milioane NOK ca punct de plecare, înainte de deducerea valorii estimate a clădirilor din incinta bazei militare care nu au fost vândute către Haslemoen AS.
- (22) În primul rând, calculul a estimat că valoarea totală a 5 clădiri⁽¹⁶⁾ rămase în proprietatea municipalității Våler era de aproximativ 3,67 milioane NOK. Această valoare a fost parțial bazată pe valoarea medie (sau 50 %) din valorile stabilite în primul Raport Agdestein (a se vedea considerentul 11 de mai sus). Pentru două dintre clădiri, calculul a aplicat, în schimb, evaluări individuale mai recente, în urma cărora au rezultat valori mai mari. Clădirile respective sunt clădirea nr. 3 (sala de sport) și clădirea nr. 45 (o clădire combinată cu spații de depozitare, birouri și ateliere). În primul raport Agdestein, valoarea clădirii nr. 45 a fost evaluată la 1,9 milioane NOK⁽¹⁷⁾. Astfel, valoarea medie a fost de 950 000 NOK. Cu toate acestea, evaluarea mai nouă a clădirii nr. 45 la

⁽¹⁴⁾ Acționarii societății erau International Training Centre (48 %), Haslemoen Kultur og Aktivitetssenter (48 %) și Norsk Trafikksenter (4 %).

⁽¹⁵⁾ Ar trebui să evalueze, în special, dacă riscul a fost „moderat”.

⁽¹⁶⁾ Clădirile nr. 3, 32, 34, 44 și 45.

⁽¹⁷⁾ În primul raport Agdestein, suma de 1,9 milioane NOK a inclus, de asemenea, două garaje, clădirile nr. 6 și 8.

care a făcut referire calculul a estimat valoarea la 3 milioane NOK. Celelalte 4 clădiri păstrate de municipalitate (clădirile nr. 32, 34, 44 și 3) au fost evaluate la 662 500 NOK. Astfel, valoarea totală a celor 5 clădiri ale municipalității a fost stabilită la 3 662 500 NOK (aproximativ 3,67 milioane NOK).

- (23) Următoarea reducere operată în calcul a vizat alte 11 clădiri din incinta bazei militare, pentru care calculul a făcut referire la o ofertă de 5 milioane NOK din partea Norsk Trafikksenter din 26 aprilie 2006 ⁽¹⁸⁾.
- (24) Prin adunarea prețului contractului de 4 milioane NOK pentru cele 29 de clădiri în contractul cu Haslemoen AS, domnul Bakke a estimat o valoare totală de vânzare a incintei bazei militare de 12,67 milioane NOK ($3,67 + 5 + 4 = 12,67$).
- (25) Contractul între municipalitate și Haslemoen AS a fost semnat la 22 mai 2006.

3. OBSERVAȚIILE AUTORITĂȚILOR NORVEGIENE

- (26) În decizia sa de inițiere a procedurii din 24 martie 2010, Autoritatea și-a exprimat îndoielile cu privire la faptul că prețul de 4 milioane NOK pe care Haslemoen AS l-a plătit pentru achiziționarea celor 29 de clădiri de la municipalitatea Våler a reprezentat valoarea de piață și, prin urmare, că vânzarea fost încheiată în conformitate cu principiul investitorului în economia de piață. Ca răspuns la decizia de inițiere a procedurii, autoritățile norvegiene au transmis două scrisori de la municipalitatea Våler ⁽¹⁹⁾.

Municipalitatea Våler a recunoscut că nu a aplicat niciuna dintre metodele din orientările Autorității privind vânzarea de terenuri în legătură cu stabilirea prețului de piață, în vederea excluderii prezentei ajutorului de stat, dar că acest lucru nu indică implicarea unui ajutor de stat. Municipalitatea a explicat că „la vânzarea clădirilor, municipalitatea dorea să stabilească o nouă activitate în zona bazei. Astfel, în stabilirea prețului clădirilor, municipalitatea s-a orientat mai degrabă în funcție de planurile promise de cumpărători privind crearea de locuri de muncă decât în funcție de principiile aplicate pentru stabilirea prețului la cumpărare” ⁽²⁰⁾.

- (27) De asemenea, municipalitatea a făcut referire la decizia de inițiere a procedurii în care Autoritatea a explicat că, în măsura în care un proces de vânzare anterior a determinat prețul de piață, o autoritate publică poate utiliza costul său inițial ca indicație privind prețul de piață, cu excepția cazului în care, de la data achiziției, a trecut o perioadă de timp semnificativă. Municipalitatea a remarcat că Autoritatea a subliniat incertitudinea inherentă în cazul acestui tip de teren, o fostă bază militară situată într-o zonă izolată. Potrivit municipalității, este corect să

se considere că prețul total de achiziție de 46 de milioane NOK, bazat pe valoarea medie – inclusiv reducerea –, reprezintă valoarea de piață a incintei bazei militare și că valoarea medie a incintei bazei militare de 12,4 milioane NOK este valoare de piață pentru cele 44 de clădiri situate în acea zonă.

- (28) Pentru a stabili costul inițial pentru municipalitate al celor 29 de clădiri, municipalitatea consideră că a fost corect să se deducă valoarea celorlalte proprietăți din cadrul incintei bazei militare care nu au făcut obiectul contractului de vânzare. Astfel, luând în considerare suma de 12,4 milioane NOK, pe care municipalitatea a plătit-o pentru cele 44 de clădiri în anul precedent, și deducerea valorii proprietăților care nu fac obiectul contractului de vânzare, este posibil, din punctul de vedere al municipalității, să se concluzioneze că suma de 4 milioane NOK a fost prețul de piață pentru cele 29 de clădiri în cauză. Pentru a susține această concluzie, municipalitatea a făcut referire la calculele din 2 mai 2006 efectuate de domnul Bakke, descrise mai sus. În corespondența cu Autoritatea, municipalitatea a observat că valoarea medie a incintei bazei militare ar trebui stabilită la 12,4 milioane NOK și că „valoarea proprietăților care nu fac obiectul contractului este mai mare decât valoarea întregii incinte a bazei militare”. Autoritatea presupune că, prin această declarație, municipalitatea a dorit să sublinieze că valorile de vânzare ale tuturor clădirilor din incinta bazei militare, astfel cum au fost calculate de domnul Bakke, au depășit costul inițial de 12,4 milioane NOK cerut de municipalitate.

- (29) În ceea ce privește valoarea celorlalte clădiri din incinta bazei militare care nu au fost vândute către Haslemoen AS, municipalitatea a înaintat, de asemenea, raportul de evaluare din 15 martie 2006, întocmit de domnul Erik Alhaug, care viza, în principal, aceleași clădiri pentru care Norsk Trafikksenter a depus o ofertă (nr. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 50 și 94). Raportul a evaluat valoarea totală a acestor 10 clădiri la 5,5 milioane NOK, în cazul vânzării în bloc, și la 6,65 milioane NOK, în cazul vânzării separate.

- (30) Astfel, pe baza acestor calcule și evaluări, municipalitatea a susținut că prețul de 4 milioane NOK pentru 29 de clădiri vândute către Haslemoen AS corespundea valorii de piață. Prin urmare, valoarea totală a incintei bazei militare a fost următoarea: 3,67 milioane NOK (valoarea clădirilor pe care municipalitatea intenționa să le păstreze), plus 5 milioane NOK (oferta din partea Norsk Trafikksenter sau, alternativ, 5,5 milioane NOK, astfel cum s-a estimat în evaluarea ulterioară a valorii), plus 4 milioane NOK (prețul pentru cele 29 de clădiri către Haslemoen AS) = 12,67 milioane NOK, sumă ce depășește costul inițial al municipalității, de 12,4 milioane NOK.

- (31) Municipalitatea mai amintește că în contractul de vânzare dintre municipalitatea Våler și Haslemoen AS există elemente care au un efect de reducere a prețului. Municipalitatea face referire la obligația impusă cumpărătorului de a închiria cu titlu gratuit clădirea școlii achiziționată pentru o perioadă de un an, și la faptul că niciuna dintre evaluări nu ia în considerare posibila poluare a solului.

⁽¹⁸⁾ Autorității nu i s-a furnizat documentația pentru acea ofertă. Cu toate acestea, municipalitatea a explicat că a fost o ofertă verbală de 5 milioane NOK pentru 11 dintre clădirile din incinta bazei militare (nr. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 47, 50 și 93). Conform evaluării valorii medii, aceleași clădiri ar avea o valoare de 3,7 milioane NOK.

⁽¹⁹⁾ Nu s-au primit observații de la părți terțe.

⁽²⁰⁾ Documentul nr. 581797.

- (32) În final, municipalitatea susține că a fost corect să transfere către Haslemoen AS ambele reduceri acordate municipalității la data achiziționării bazei militare de la stat. Deși, în acest sens, municipalitatea înțelege îndoiala exprimată de Autoritate în decizia sa de inițiere a procedurii, aceasta a explicat că, deși doar o parte dintre cele 44 de clădiri din incinta bazei militare au fost vândute, contractul de vânzare dintre municipalitatea Văler și Haslemoen AS se bazează pe ipoteza că respectivul cumpărător va dezvolta și va exploata întreaga incintă a bazei militare, precum și zonele externe, în bloc, împreună cu municipalitatea Văler. Prețul de vânzare de 4 milioane NOK către Haslemoen AS reflectă această presupunere. Acesta este și motivul pentru care, atunci când se ajunge la prețul final, ar trebui aplicată reducerea de 30 % pentru incinta bazei militare vândută în bloc, plus o reducere suplimentară de 20 % pentru întreaga proprietate Haslemoen Leir. Această a doua reducere nu poate fi înțeleasă ca o reducere în bloc, care nu ar fi aplicabilă în cazul în care cumpărătorul nu ar achiziționa întreaga bază. Municipalitatea a subliniat faptul că a încercat să se ocupe de vânzare într-un mod care să nu ridice probleme în ceea ce privește normele SEE privind ajutoarele de stat.

II. EVALUARE

4. PREZENȚA AJUTORULUI DE STAT

Articolul 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE

- (33) Articolul 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE prevede:

„Cu excepția dispozițiilor contrare din prezentul acord, orice ajutor acordat de statele membre ale CE, de statele AELS sau prin intermediul resurselor de stat, sub orice formă, care denaturează sau amenință să denatureze concurența prin favorizarea anumitor întreprinderi sau a producției de anumite bunuri, în măsura în care acestea afectează schimburile comerciale dintre părțile contractante, este incompatibil cu aplicarea prezentului acord.”

- (34) Pentru a constitui ajutor de stat în sensul articolului 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE, vânzarea trebuie să confere un avantaj economic beneficiarului. În cazul în care tranzacția a fost realizată în conformitate cu principiul investitorului în economia de piață, și anume, dacă municipalitatea a vândut terenul la valoarea sa de piață, iar condițiile tranzacției ar fi fost acceptabile pentru un vânzător privat, tranzacția nu a implicat un ajutor de stat.

Orientările Autorității – costul inițial

- (35) Orientările Autorității privind ajutoarele de stat în legătură cu elementele de ajutor de stat în vânzările de terenuri și clădiri de către autoritățile publice explică modul în care Autoritatea aplică normele privind ajutoarele de stat atunci când evaluează vânzarea de terenuri și clădiri publice. Secțiunea 2.1 descrie o vânzare prin intermediul unei proceduri de licitație necondiționată. Secțiunea 2.2 descrie o vânzare bazată pe evaluarea unui expert independent. Aceste două proceduri permit statelor AELS să trateze vânzările de terenuri și clădiri într-o manieră care exclude în mod normal existența unui ajutor de stat. Astfel cum s-a menționat mai sus, niciuna dintre aceste două

proceduri nu a fost urmată când municipalitatea Văler a vândut cele 29 de clădiri către Haslemoen AS.

- (36) Secțiunea 2.2 litera (d) din Orientări prevede: „costurile inițiale suportate de autoritatea publică pentru achiziționarea terenului sau clădirilor constituie o indicație privind prețul de piață”, cu excepția cazului în care de la achiziția de către municipalitate nu s-a scurs o perioadă de timp semnificativă. Valoarea de piață nu trebuie să fie stabilită sub costul inițial în primii trei ani de la achiziție. Este de la sine înțeles că costul inițial, ca indicator al valorii de piață pentru următorii trei ani, se aplică numai în măsura în care terenurile sau clădirile au fost achiziționate în primă instanță la valoarea de piață.
- (37) Prin urmare, deși cele 29 de clădiri în cauză au fost vândute către Haslemoen AS la mai puțin de un an de la data la care municipalitatea a dobândit Haslemoen Leir de la stat, se pun două întrebări. În primul rând, dacă vânzarea anterioară a Haslemoen Leir de către statul norvegian municipalității Văler s-a derulat în condițiile pieței. În al doilea rând, presupunând că așa s-a întâmplat, dacă municipalitatea Văler a vândut ulterior părțile relevante din incinta bazei militare către Haslemoen AS la un preț care să corespundă cel puțin costului inițial suportat de municipalitate.

4.1 Măsura în care municipalitatea a dobândit Haslemoen Leir în condițiile pieței

- (38) Astfel cum s-a arătat mai sus, în negocierile dintre stat și municipalitatea Văler, a existat o mare incertitudine privind valoarea de piață a proprietății Haslemoen Leir, în special privind valoarea incintei bazei militare. Primul raport Agdestein a estimat valoarea investiției incintei bazei militare la 39 de milioane NOK (sau 29 de milioane NOK în cazul vânzării în bloc) și valoarea de utilizare la 44 milioane NOK, iar evaluarea Alhaug/Bakke a estimat valoarea investiției tuturor clădirilor de acolo la 0 NOK.
- (39) În opinia Autorității, evaluările anterioare cu privire la acest tip de teren, o fostă bază militară cu clădiri vechi, dar relativ bine conservate, atât clădiri de locuit, cât și alte clădiri, situate într-o zonă izolată, vor implica întotdeauna un grad considerabil de incertitudine. Cu toate acestea, diferența mare dintre evaluări, în acest caz, poate fi și urmarea diferitelor ipoteze cu privire la destinația viitoare, inclusiv în cazul în care clădirile ar fi păstrate pentru închiriere sau vândute, fie separat, fie împreună. Astfel cum arată primul raport Agdestein, astfel de variații pot avea un impact considerabil. Pentru Autoritate este oarecum dificil de înțeles că părțile la tranzacție nu au asigurat o mai bună aliniere a ipotezelor de bază înainte de finalizarea evaluărilor.
- (40) Aceasta cu atât mai mult cu cât, la scurt timp după ce au constatat discrepanța între evaluări, au fost de acord să reconcilieze punctele de pornire diferite, ajungând, pur și simplu, la o medie. Aplicarea unei astfel de metode precum cea descrisă pentru determinarea valorii reale de piață a unei proprietăți vaste și speciale, cum este Haslemoen Leir, pare discutabilă. În opinia Autorității, o procedură mai adecvată ar fi fost să numească experți noi sau cel puțin să reconcilieze evaluările în ceea ce privește aprecierea destinației viitoare comparabile a bazei și o evaluare mai detaliată a factorilor care au

cauzat discrepanța inițială uriașă. În acest sens, Autoritatea reamintește că Parlamentul norvegian (Stortinget) a decis că fostele baze militare trebuie vândute la valoarea de piață (a se vedea considerentul 3 de mai sus).

- (41) De asemenea, evaluările ulterioare ale valorii unor părți ale incintei bazei militare, puse la dispoziția Autorității în cursul investigației, par să opereze cu valori mai mari ale clădirilor din incinta bazei militare decât ceea ce a rezultat din soluția de compromis (a se vedea considerentele 22 și 29 de mai sus).
- (42) Privită izolat, ca o tranzacție între organisme publice, o astfel de procedură nu poate fi un motiv de îngrijorare. Cu toate acestea, deoarece cumpărătorul, ca în cazul de față, nu a intenționat să păstreze proprietățile, ci a prevăzut mai degrabă o revânzare către entități private după o scurtă perioadă de timp, problema valorii de piață devine inevitabilă. În special atunci când cumpărătorul nu efectuează o nouă evaluare a valorii, ci mai degrabă vinde proprietatea la același preț sau chiar la un preț mai mic unui cumpărător ales în prealabil.
- (43) Totuși, cert este că statul a vândut baza militară municipalității Våler pe baza unei evaluări a unui expert independent, și anume cel de-al doilea raport Agdestein. Desigur, metoda invocată în această evaluare - așa-numita „valoare medie” - nu a fost altceva decât un calcul simplu, în care valorile celor două evaluări anterioare au fost adunate și apoi împărțite la 2. Pentru o astfel de metodă nu este nevoie de expertiză externă, iar calculul în sine nu este mai convingător pentru simplul fapt că este efectuat de către un expert independent. Raportul este, de asemenea, destul de succint, puțin peste o pagină și, privit izolat, pare a avea un caracter destul de aproximativ.
- (44) Cu toate acestea, raportul trebuie să fie privit în lumina celor două evaluări anterioare ale valorilor, care sunt mult mai detaliate și aprofundate, în special primul raport Agdestein, care conținea evaluările individuale ale tuturor clădirilor din incinta bazei militare. În plus, Autoritatea a remarcat că au fost aduse anumite modificări și ajustări evaluărilor anterioare în al doilea raport Agdestein. Aceasta indică faptul că evaluarea reinnoită a fost oarecum mai detaliată decât un simplu calcul al mediei. În cele din urmă, Autoritatea observă că raportul, în pofida declarației sale cu privire la existența altor metode de determinare a valorii, nu a contestat reprezentativitatea valorii medii pentru prețul de piață.
- (45) Astfel, având în vedere incertitudinea considerabilă inerentă unei evaluări a unei foste baze militare care cuprinde diverse domenii și tipuri de clădiri, situate într-o zonă izolată, cu o populație relativ mică, Autoritatea, deși are îndoieli, concluzionează că proprietatea Haslemoen Leir a fost vândută de stat municipalității Våler la valoarea de piață.
- (46) Prin urmare, următoarea întrebare este dacă municipalitatea, vânzând ulterior unele părți din incinta bazei militare către Haslemoen AS, a realizat vânzarea la un preț cel puțin corespunzător costului său inițial.

4.2 Măsura în care prețul pentru cele 29 de clădiri a corespuns costurilor inițiale

- (47) Evaluarea măsurii în care prețul de vânzare pentru 29 de clădiri a corespuns costurilor inițiale pare complicată, deoarece nu s-a clarificat niciodată în mod explicit în contractul încheiat între stat și municipalitate prețul plătit de aceasta din urmă pentru diferite clădiri din incinta bazei militare. În schimb, a plătit o sumă fixă de 15,5 milioane NOK, care a inclus o reducere „de aproximativ 30 %” ⁽²¹⁾ pentru achiziționarea în bloc a incintei bazei militare. În final, municipalitatea a primit o reducere suplimentară de 20 % pentru achiziționarea tuturor celor patru zone ale bazei militare.
- (48) Există diferite metode pentru a se stabili suma plătită efectiv municipalitate pentru cele 29 de clădiri din incinta bazei militare, de exemplu, pe baza numărului de clădiri sau a valorii, în comparație cu numărul total de clădiri sau cu valoarea totală. Totuși, astfel cum se arată mai sus, nu este clar pentru Autoritate dacă municipalitatea, înainte de a vinde în favoarea Haslemoen AS, a efectuat de fapt astfel de calcule pentru a determina costul său inițial pentru cele 29 de clădiri. Autoritatea nu a primit nicio documentație actuală care să ateste faptul că respectivele calcule au fost efectuate în timpul negocierilor sau ulterior, când vânzarea a fost amânată până la aprobarea Consiliului Municipal.
- (49) În cursul procedurii administrative, municipalitatea a făcut referire la diferite considerente și obiective, cum ar fi crearea de noi locuri de muncă și posibilități de dezvoltare în viitor a incintei bazei militare ca întreg, în beneficiul comunității locale. Deși aceste considerații nu sunt neapărat incompatibile cu o vânzare la valoarea de piață, nici nu dovedesc faptul că punctul de plecare a fost o vânzare fără elemente de ajutor de stat. În plus, municipalitatea, în răspunsul la întrebarea specifică a Autorității, a recunoscut că nu poate prezenta documente privind valoarea reală, la momentul vânzării, a proprietăților în cauză.
- (50) Modul în care Consiliul Municipal a gestionat vânzarea, amplifică incertitudinea cu privire la posibilul ajutor de stat. Astfel cum s-a arătat mai sus, municipalitatea nici nu a organizat o licitație deschisă, nici nu a solicitat o evaluare a unui expert independent pentru imobilele pe care le-a vândut. Ulterior, nu a pus în aplicare recomandarea primită de la consilierul juridic extern din KS și de la șeful Consiliului Municipal cu privire la amânarea vânzării și la clarificarea valorii. Consiliul Municipal a aprobat vânzarea, cu condiția efectuării de către KS a evaluării riscurilor în legătură cu eventualele probleme ce pot apărea în materie de concurență și prezentarea acestora comitetului executiv, însă Autoritatea nu a primit informații suplimentare cu privire la aceste evaluări de risc efectuate ulterior.
- (51) Municipalitatea a invocat două calcule din 2 mai 2006, primite de la evaluatorul extern al proprietății municipale (a se vedea descrierea de mai sus de la considerentele 20 și 21). Municipalitatea a afirmat că prima evaluare demonstrează că, pentru achiziționarea incintei

⁽²¹⁾ A se vedea considerentul 8 de mai sus.

bazei militare, costul inițial suportat de municipalitate a fost de 12,4 milioane NOK. Se susține că în cea de a doua evaluare se arată că valoarea celorlalte clădiri din incinta bazei militare care nu au fost vândute către Haslemoen AS au avut o valoare estimată de aproximativ 3,67 și, respectiv, 5 milioane NOK. Deduse din costul inițial de 12,4 milioane, aceste evaluări arată, conform municipalității, că, inițial, costul pentru cele 29 de clădiri nu a depășit 4 milioane NOK.

- (52) Autoritatea nu împărtășește opinia conform căreia aceste calcule demonstrează că respectivele clădiri au fost vândute la valoarea de piață. Aceasta contestă atât punctul de plecare în ceea ce privește costul inițial al incintei bazei militare, cât și metoda de deducere a valorii presupuse a altor clădiri pentru stabilirea „restului” costului inițial.

Reducerea de 20 %

- (53) În ceea ce privește punctul de plecare, calculele se referă la valoarea incintei bazei militare, astfel cum a fost stabilită în al doilea raport Agdestein, la 15,5 milioane NOK. Apoi a fost dedusă reducerea de 20 % acordată municipalității pentru achiziționarea întregii baze militare, astfel încât valoarea incintei bazei militare a rămas la 12,4 milioane NOK.

- (54) Temeiul acestei reduceri este explicat în al doilea raport Agdestein:

„În opinia noastră, la o achiziție în comun a patru zone destinate unor activități atât de diferite, piața ar include o reducere de preț pentru risc și costuri mai mari de exploatare, printre altele. Cu toate acestea, cumpărătorul ar avea rapid posibilitatea de a „se răzgândi” după achiziție și de a vinde, de exemplu, terenurile agricole sau forestiere separat, ceea ce arată opusul. Atât în evaluarea zonei de locuințe, cât și a incintei bazei militare este inclusă deja o „reducere cantitativă” de aproximativ 30 %, ca urmare a vânzării colective a fiecăreia dintre aceste componente. În opinia noastră, este necesară o reducere suplimentară a valorii, de aproximativ 20 % (-12 milioane), în cazul unei vânzări în comun a întregii baze în bloc, și anume de la 58 de milioane NOK, la 46 de milioane NOK”⁽²²⁾.

- (55) Astfel, reducerea de 20 % a fost legată în mod specific de faptul că municipalitatea a cumpărat întreaga bază militară, și anume toate cele patru zone menționate mai sus, la considerentul 5.
- (56) Evaluarea din 2 mai 2006 menționată anterior nu conține nicio argumentație conform căreia piața ar impune o reducere similară în cazul în care o parte a uneia dintre cele patru zone ar fi scoasă la vânzare. Pentru a justifica reducerile acordate Haslemoen AS, municipalitatea a făcut referire la faptul că respectivul contract de vânzare între municipalitatea Văler și Haslemoen AS s-a bazat pe presupunerea că achizitorul

va dezvolta și opera întreaga incintă a bazei militare, precum și zonele externe, în bloc, împreună cu municipalitatea Văler. Conform municipalității, acesta a fost motivul pentru care ambele reduceri, reducerea de 30 % pentru incinta bazei militare vândută în bloc și reducerea suplimentară de 20 % pentru întreaga proprietate Haslemoen Leir au fost acordate Haslemoen AS.

- (57) Deși limitările privind destinația viitoare a unui imobil pot reprezenta un factor de reducere a valorii, Autoritatea nu are cunoștință de astfel de restricții în cazul de față, care ar justifica reducerile considerabile. Nu pare să existe nicio prevedere în contractul de vânzare sau în orice alte documente actuale prezentate Autorității care să reflecte vreo obligație specială sau de altă natură a cumpărătorului de a gestiona proprietățile în colaborare cu municipalitatea.

- (58) Astfel cum se menționează mai sus, ideea că o revânzare cel puțin la costul inițial poate exclude un ajutor de stat se bazează pe condiția ca terenurile sau clădirile să fi fost achiziționate în primă instanță la valoarea de piață. Chiar dacă o autoritate publică, precum în cazul de față, a cumpărat mai mult decât proprietatea pe care a revândut-o și, în acest sens, i s-au acordat reduceri semnificative de cantitate, nu se poate presupune că reducerile sunt garantate în cazul revânzării. O astfel de decizie trebuie să depindă de o evaluare a măsurii în care piața ar fi aplicat aceleași reduceri și pentru a doua tranzacție, mai limitată.

- (59) În cazul de față, acest lucru pare puțin probabil, deoarece ambele reduceri au fost acordate ca reduceri de cantitate, întemeiate în special pe faptul că respectivul cumpărător a achiziționat întreaga suprafață în cauză. Într-adevăr, o astfel de reducere dublă pare a fi exclusă în cazul de față, deoarece așa-numita reducere de 30 % a fost acordată pentru achiziționarea incintei bazei militare ca atare. Astfel, reducerea suplimentară de 20 % trebuie să fie legată de faptul că municipalitatea, în calitate de cumpărător, a achiziționat în plus și alte zone. Acesta pare să fie temeiul efectiv al reducerii, astfel cum se explică în al doilea raport Agdestein citat mai sus. Pe această bază și în lipsa oricărei evaluări actuale contrare, Autoritatea conchide că nu există niciun temei pentru a presupune că piața ar fi aplicat o reducere suplimentară de 20 % în cazul în care doar anumite părți din incinta bazei militare ar fi fost scoase la vânzare.

Reducerea de 30 %⁽²³⁾

- (60) În ceea ce privește așa-numita reducere de 30 %, Autoritatea amintește că al doilea raport Agdestein a clarificat faptul că valoarea incintei bazei militare de 15,5 milioane NOK a inclus reducerea de 10 milioane NOK și că a fost o estimare a ceea ce ar impune piața pentru achiziționarea incintei bazei militare în bloc, adică toate cele 44 de clădiri. Prin urmare, este necesar să se evalueze dacă municipalitatea ar fi putut acorda o reducere similară Haslemoen AS în cazul în care ar fi achiziționat doar părți ale incintei bazei militare.

⁽²²⁾ „Vi tror at markedet ved et samlet kjøp av fire forsåvidt ulike virksomhetssområder vil legge inn en prisreduksjon for bl.a risiko og høyere driftskostnader. Imidlertid vil kjøper fort kunne "snu seg rundt" etter kjøpet og selge f.eks. jorda eller skogen videre enkeltvis, som taler motsatt vei. Det ligger allerede inne ca. 30% "kvantumsrabatt" i takstene for både bolig og leiområdet, pga samlet salg av hver av disse takstobjekt. Vi tror på en ytterligere verdireduksjon på 20% (- kr12 mill) ved samlet salg av hele leiren under ett, dvs fra kr 58 mill til 46 mill.”

⁽²³⁾ A se vedea alineatul 8 de mai sus.

(61) Măsurată în numărul de clădiri, vânzarea a inclus 29 dintre cele 44 de clădiri ⁽²⁴⁾, adică aproximativ 2/3 dintre clădiri. Acest lucru ar putea indica o bază pentru o reducere cantitativă. Măsurate ca valoare, din calculele efectuate de municipalitate rezultă că cele 29 de clădiri reprezintă o cotă mult mai mică din valoarea totală a incintei bazei militare decât clădirile rămase. O valoare de 4 milioane NOK pentru cele 29 de clădiri în cauză reprezintă puțin sub 1/3 din valoarea totală, comparativ cu 3,67 milioane NOK pentru clădirile păstrate de municipalitate și 5 milioane NOK pentru cele 11 clădiri rămase.

(62) În diferite rapoarte de evaluare prezentate în acest caz, menționate mai sus la considerentele 7 și 10, se argumentează că vânzarea mai multor clădiri în bloc are un efect de reducere a prețului. În plus față de cele două rapoarte Agdestein, evaluarea din 15 martie 2006 – menționată mai sus la considerentul 29 – a 10 clădiri diferite din incinta bazei militare a evidențiat faptul că o reducere de „15-20 %” ar trebui să se aplice în cazul unui contract de vânzare a celor 10 clădiri în bloc.

(63) Prin urmare, Autoritatea consideră că o anumită reducere cantitativă ar fi fost conformă cu condițiile pieței. În acest caz, este dificil să se determine dacă reducerea ar fi fost de 15, 20 sau 25 %, din cauza lipsei de evaluări și documente actuale. În consecință și cu trimitere la evaluarea de mai sus a altor 10 clădiri din incinta bazei militare și la posibila reducere de cantitate de 15-20 %, Autoritatea, deși are îndoieli, constată că o reducere cantitativă, aproximativ similară celei acordate municipalității, adică 25,64 %, ar fi putut fi acordată unui cumpărător care ar fi achiziționat 29 dintre cele 44 de clădiri din incinta bazei militare.

Măsura în care costul inițial ar putea fi stabilit prin deducerea valorii altor clădiri

(64) Următoarea întrebare este dacă se poate determina costul inițial al celor 29 de clădiri prin deducerea din valoarea incintei bazei militare a valorii clădirilor care nu au fost vândute Haslemoen AS.

(65) Metoda descrisă a însemnat practic că nu s-a efectuat o evaluare detaliată a celor 29 de clădiri, deoarece au existat indicii că și alte părți ale incintei bazei militare aveau o valoare suficient de mare pentru a asigura că valoarea totală corespundea costului inițial cerut de municipalitate pentru incinta bazei militare. Această metodă pare nesigură și aleatorie din cauză că cele 3 grupuri diferite de clădiri au fost evaluate pe baza unor metode diferite. Pe scurt, raportul privind valoarea medie a fost utilizat pentru a se stabili punctul de pornire, valoarea costului inițial de 12,4 milioane NOK al incintei bazei militare ca atare. În următoarea evaluare a celor 3 grupuri diferite de clădiri, cele 29 de clădiri au fost apreciate a avea o

valoare considerabil inferioară valorii medii, iar clădirile păstrate de municipalitate și alte 11, pentru care aceasta a primit mai târziu o ofertă, au fost apreciate la o valoare mai mare. Valoarea mai mică a fost stabilită pe baza prețului negociat cu Haslemoen AS, iar valorile mai mari au fost stabilite atât pe baza unor informații ulterioare mai recente, sub forma unor estimări ale valorii, cât și pe baza ofertei primite.

(66) Din punctul de vedere al Autorității era evident faptul că, indiferent dacă punctul de plecare de ansamblu al valorii incintei bazei militare ar fi fost corect (ceea ce nu este cazul, a se vedea mai sus), exista riscul ca prețul pentru cele 29 de clădiri să fie prea scăzut, deoarece reevaluările ulterioare ale altor zone au stabilit valori mai mari. În fapt, evaluările ulterioare care stabilesc o valoare mai mare în acest caz ar trebui mai degrabă să indice numai faptul că punctul de plecare de 12,4 milioane NOK era prea mic.

(67) Astfel, Autoritatea concluzionează că metoda la care se face referire în evaluarea din 2 mai 2006 nu era potrivită pentru stabilirea costului inițial și, prin urmare, a valorii de piață a celor 29 de clădiri.

Determinarea corectă a costului inițial al celor 29 de clădiri

(68) După cum se menționează mai sus, evaluarea costului inițial al celor 29 de clădiri este complicată de faptul că nu s-a clarificat în acordul încheiat între stat și municipalitate suma plătită de aceasta din urmă pentru diferitele clădiri din incinta bazei. În schimb, a plătit o sumă fixă de 15,5 milioane NOK pentru întreaga incintă a bazei militare care a inclus așa-numita reducere de 30 % menționată mai sus. Totuși, această valoare medie s-a bazat pe cele două evaluări anterioare ale valorii.

(69) Primul raport Agdestein a fost întemeiat pe evaluarea individuală a clădirilor și, de fapt, este singura evaluare actuală a acestora. Întrucât această evaluare a fost temeiul pentru valoarea medie care a format din nou baza prețului efectiv plătit de municipalitate, Autoritatea consideră că primul raport Agdestein oferă valorile individuale necesare pentru a stabili cu exactitate costul inițial al celor 29 de clădiri.

(70) Contractul de vânzare în cauză cuprinde următoarele 29 de clădiri din incinta bazei militare ⁽²⁵⁾: nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, (31.) 33, 92 și 16. Valorile de investiție evaluate în primul raport Agdestein cu privire la aceste clădiri sunt următoarele:

⁽²⁵⁾ Autoritatea observă că autoritățile norvegiene nu au explicat faptul că numărul de clădiri menționate în contract este de 30 și nu 29, așa cum menționează în mod constant autoritățile norvegiene. Cu toate acestea, doar 29 dintre clădirile menționate în contract sunt incluse în evaluarea realizată de Agdestein, în timp ce clădirea nr. 31 (o magazie pentru depozitare) lipsește. Această clădire nu este luată în considerare în cele ce urmează.

⁽²⁴⁾ A se vedea nota de subsol 4.

1. Boxă pentru gardă/arest:	180 000	NOK
2. Casă de bunăstare, inclusiv birouri, cantină, cinema, capelă etc.	4 200 000	NOK
4. Clădire pentru administrație și birouri	160 000	NOK
5. Clădire pentru instrucție	400 000	NOK
6. Garaj		
7. Clădire pentru administrație și birouri	2 000 000	NOK
8. Garaj		
9. Clădirea spitalului	1 200 000	NOK
10. Clădirea cu bucătăria și cantina pentru soldați	1 600 000	NOK
11. Clădirea cu bucătăria și cantina pentru ofițeri	4 300 000	NOK
12. Cazarmă		
13. Cazarmă, nr.12-13 sunt evaluate împreună	2 000 000	NOK
14. Cazarmă,		
15. Cazarmă, nr.14-15 sunt evaluate împreună	2 000 000	NOK
18. Garaj,	150 000	NOK
19. Garaj,		
20. Garaj,		
21. Garaj service,		
22. Garaj service,		
23. Garaj		
24. Stație de alimentare cu benzină		
25. Garaj,		
26. Garaj,		
27. Garaj, nr.19, 20, 21, 22, 25, 26 și 27 sunt evaluate împreună	2 700 000	NOK
29. Clădirea regimentului cu sală pentru educație		
92. Oficiu poștal, nr.29 și 92 sunt evaluate împreună	450 000	NOK
30. Clădirea școlii,	1 400 000	NOK
31. (Magazie pentru depozitare),		
33. Clădirea KO, clădirea școlii	400 000	NOK
16. Clădire pentru foc/încălzire	700 000	NOK
Suma	23 840 000	NOK

(71) Raportul nu a evaluat separat valoarea clădirilor individuale nr. 6 și 8 (garaje). În schimb, au fost evaluate împreună cu clădirea nr. 45 (clădire administrativă combinată cu camere de depozitare, birouri și atelier, care nu sunt incluse în contractul cu Haslemoen AS), la un total de 1,9 milioane NOK. Clădirile nr. 23 și nr. 24 (garaj și stație de alimentare cu benzină) au fost, în același mod, evaluate împreună cu clădirea nr. 34 (clădirea de birouri a bazei militare, care nu a fost inclusă în contractul cu Haslemoen AS), la o valoare totală de 800 000 NOK. Întrebarea este, prin urmare, dacă o parte din valoarea la care au fost evaluate colectiv aceste clădiri ar trebui să fie alocată clădirilor dobândite de Haslemoen AS, și anume cele patru garaje nr. 6, 8, 23 și 24. Această problemă a fost ridicată în decizia susmenționată a Autorității de inițiere a procedurii, în care Autoritatea a aplicat scenariul cel mai favorabil, ignorând aceste clădiri.

(72) Deși nu au fost prezentate Autorității documente care să ateste că cele patru garaje menționate erau lipsite de valoare, aceasta presupune că aveau o valoare limitată

din moment ce primul raport Agdestein a ales să includă valoarea lor (oricare ar fi fost aceasta) în estimările pentru alte clădiri. Astfel, în lipsa oricărui document actual contrar și presupunând că valoarea părea, în orice caz, mică, Autoritatea nu va adăuga nicio valoare specifică pentru aceste patru clădiri în evaluarea părții relevante a incintei bazei militare.

(73) Valoarea totală a celor 29 de clădiri, astfel cum a fost evaluată în primul raport Agdestein, ajunge la suma de 23 840 000 NOK. Conform celor menționate mai sus, municipalității i s-a acordat așa-numita reducere de 30 %⁽²⁶⁾ la valoarea incintei bazei militare, în primul raport Agdestein. Deoarece Autoritatea, în circumstanțele cazului de față, constată că a fost justificată acordarea unei reduceri similare Haslemoen AS, valoarea ajustată a celor 29 de clădiri stabilită de acest raport este de (23 840 000 - 25,64 % =) 17 727 424 NOK. Aplicând metoda valorii medii, costul inițial al municipalității pentru cele 29 de clădiri a fost de 8 863 712 NOK.

⁽²⁶⁾ A se vedea considerentul 8 de mai sus.

- (74) Având în vedere că Autoritatea a acceptat că statul a vândut Haslemoen Leir municipalității Văler la valoarea de piață, aceasta acceptă că suma de 8 863 712 NOK a reprezentat costul inițial al municipalității pentru clădiri și că acesta este elementul necesar care indică valoarea de piață.
- (75) În acest sens, Autoritatea concluzionează că vânzarea către Haslemoen AS pentru suma de 4 milioane NOK a inclus un ajutor de stat în valoare de (8 863 712 NOK - 4 000 000 NOK =) 4 863 712 NOK.
- (76) Municipalitatea a susținut, de asemenea, că Autoritatea ar trebui să ia în considerare elementele de reducere a prețului constând în posibila poluare a solului și obligația Haslemoen AS de a permite utilizarea cu titlu gratuit a clădirii școlii timp de un an. Cu toate acestea, nu au fost prezentate documente actuale sau ulterioare cu privire la aceste presupuse elemente care reduc prețul și presupusul impact asupra prețului.

Poluarea solului

- (77) În ceea ce privește poluarea solului, Autoritatea este de acord că aceasta ar putea fi o posibilitate destul de evidentă, având în vedere că baza a fost utilizată pentru scopuri militare din anii 1950.
- (78) Autoritatea a constatat, în această privință, că primul raport Agdestein a menționat expres posibila poluare a solului în incinta bazei militare în legătură cu rezervoarele de combustibil și ulei din sol, însă acest lucru nu a fost luat în considerare în evaluare. Evaluarea Alhaug/Bakke, care estima valoarea incintei bazei militare la 0 NOK, a menționat atât posibilitatea poluării solului, cât și posibilitatea existenței azbestului în clădiri, fără a încerca să specifice posibilele costuri aferente.
- (79) Cu toate acestea, Autoritatea amintește că rapoartele au fost utilizate ca bază pentru soluția de compromis. Astfel, trebuie să se presupună că orice reducere de preț sau element negativ din raport este luat în considerare de soluția ulterioară de compromis. Într-adevăr, Autoritatea nu consideră că există un motiv pentru o reducere de preț suplimentară pentru orice element sau circumstanță care a fost cunoscută între părțile la prima tranzacție. Această situație apare deoarece trebuie să se presupună că efectul unor astfel de măsuri a fost luat în considerare în prețul de vânzare calculat pe baza valorii medii. Se presupune că o revânzare la costul inițial ar acoperi aceleași elemente de reducere a prețului.
- (80) În sfârșit, contractul dintre stat și municipalitate făcea referire în mod explicit la posibilitatea poluării solului și la *principiul „poluatorul plătește”* din Legea norvegiană privind poluarea. Contractul ulterior dintre municipalitate și Haslemoen AS a făcut în mod expres referire la această obligație, iar vânzătorul, adică statul norvegian, a rămas răspunzător pentru poluarea solului în legătură cu activitatea militară. Din aceste motive, Autoritatea nu vede niciun temei pentru o nouă reducere de preț ca urmare a posibilei poluări.

Utilizarea clădirii școlii

- (81) În ceea ce privește dreptul municipalității de a utiliza cu titlu gratuit clădirea școlii timp de un an, Autoritatea observă că aceasta a fost o nouă obligație a cumpărătorului, în sensul că nicio astfel de obligație nu fusese impusă municipalității de către stat. Astfel, nu se poate presupune că este acoperită de prețul calculat pe baza valorii medii. Cu toate acestea, în lipsa oricăror documente justificative cu privire la impactul economic al acestei obligații, și anume posibila pierdere pentru Haslemoen AS în legătură cu imposibilitatea închirierii clădirii pe o perioadă de un an, Autoritatea nu poate accepta niciun efect de reducere a prețului ca atare.
- (82) Obligația a vizat doar una dintre clădiri, iar în preț se luase deja în considerare faptul că ar fi fost dificilă închirierea imediată a tuturor proprietăților, deoarece exista deja un excedent de proprietăți disponibile pentru închiriere în zonă. Acest aspect a fost subliniat de ambele evaluări. În plus, municipalitatea ar acoperi cota din costurile fixe și de încălzire a clădirii pentru aceeași perioadă. În sfârșit, Autoritatea face referire la evaluarea sa de mai sus, în care a acceptat faptul că municipalitatea a acordat Haslemoen AS aceeași reducere cantitativă pe care ea însăși a obținut-o pentru achiziționarea întregii incinte a bazei militare. În plus, Autoritatea nu a adăugat o anumită valoare pentru cele patru garaje vândute întreprinderii Haslemoen AS, care au fost evaluate împreună cu alte clădiri din incinta bazei militare, pe care Haslemoen AS nu le-a cumpărat. Astfel, Autoritatea presupune că orice posibilă pierdere legată de imposibilitatea închirierii școlii pentru o perioadă de un an de la achiziție ar trebui considerată amortizată de acestea, din considerente favorabile Haslemoen AS.

Concluzie privind principiul investitorului în economia de piață

- (83) În lumina considerentelor de mai sus, Autoritatea concluzionează că vânzarea celor 29 de clădiri către Haslemoen AS nu s-a realizat în conformitate cu principiul investitorului în economia de piață. Clădirile au fost vândute la un preț sub valoarea de piață, care a implicat un ajutor de stat în valoare de 4 863 712 NOK. Prin urmare, în cele ce urmează, Autoritatea va evalua dacă vânzarea clădirilor îndeplinește criteriile suplimentare prevăzute la articolul 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE.

4.3 Resursele de stat și avantajul selectiv

- (84) Pentru a putea fi considerată ajutor de stat, măsura trebuie să fie acordată de stat sau prin resurse de stat. Conceptul cuprinde toate nivelurile administrației de stat, inclusiv municipalitățile. Astfel cum s-a demonstrat mai sus, au fost implicate resurse de stat, întrucât municipalitatea Văler a vândut cele 29 de clădiri din incinta bazei militare la un preț mult sub prețul pieței. Tranzacția a conferit Haslemoen AS un avantaj selectiv, întrucât a fost încheiată pe baza unui contract conform căruia a fost singurul beneficiar.

4.4 Denaturarea concurenței și efectul asupra schimburilor comerciale dintre părțile contractante

- (85) Jurisprudența constantă⁽²⁷⁾ arată că, în sensul acestor dispoziții, simplul fapt că ajutorul consolidează poziția unei întreprinderi în comparație cu cea a altor întreprinderi concurente în cadrul schimburilor comerciale din interiorul SEE, implică faptul că schimburile comerciale din cadrul SEE sunt afectate. Autoritatea amintește că respectivele clădiri au fost evaluate și cumpărate pe baza valorii investiției, adică valoarea bazată pe venituri care se vor obține din închiriere. Investițiile în proprietăți imobiliare în scopul închirierii către întreprinderi trebuie considerate drept activitate economică la nivelul SEE, care se desfășoară în Norvegia cu participării de pe piață din mai multe state SEE. În ceea ce privește beneficiarul ajutorului respectiv, în conformitate cu Registrul companiilor naționale din Norvegia⁽²⁸⁾, Haslemoen AS este implicată în activități privind hoteluri, moteluri și restaurante⁽²⁹⁾. Aceasta operează Haslemoen Hotell din incinta bazei militare și închiriază statului norvegian clădiri pentru un azil. În cazul tuturor acestor activități, Haslemoen AS trebuie considerată a fi în concurență cu întreprinderi similare din Norvegia și din alte state SEE. Prin urmare, măsura are efect de denaturare a concurenței și de afectare a schimburilor comerciale dintre părțile contractante.

4.5 Concluzie cu privire la prezența ajutorului de stat

- (86) În lumina celor prezentate mai sus, Autoritatea concluzionează că a existat un ajutor de stat în valoare de 4 863 713 NOK în vânzarea celor 29 de clădiri către Haslemoen AS.

5. CERINȚE PROCEDURALE

- (87) În conformitate cu articolul 1 alineatul (3) Partea I din Protocolul 3, Autoritatea AELS de Supraveghere este informată, în timp util pentru a i se permite să prezinte observații, în legătură cu orice planuri de acordare a unui ajutor. Statul în cauză nu își va pune în aplicare măsurile propuse până când procedura nu va avea drept rezultat o decizie finală. Autoritățile norvegiene nu au notificat Autorității vânzarea celor 29 de clădiri de către municipalitatea Văler întreprinderii Haslemoen AS. Prin urmare, Autoritatea concluzionează că autoritățile norvegiene nu și-au respectat obligațiile care le revin în temeiul articolului 1 alineatul (3) Partea I din Protocolul 3.

6. COMPATIBILITATEA AJUTORULUI

- (88) Autoritățile norvegiene nu au prezentat niciun argument în susținerea faptului că ajutorul de stat implicat în tranzacție ar putea fi considerat ajutor de stat compatibil.

- (89) Măsurile de sprijin prevăzute la articolul 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE sunt în general incompatibile cu funcționarea Acordului privind SEE, cu excepția cazului în care sunt eligibile pentru o derogare în temeiul articolului 61 alineatul (2) sau (3) din Acordul privind SEE.
- (90) Derogarea de la articolul 61 alineatul (2) nu este aplicabilă ajutorului în cauză, care nu vizează să atingă unul dintre obiectivele enumerate în această dispoziție. Nici articolul 61 alineatul (3) litera (a), nici articolul 61 alineatul (3) litera (b) din Acordul privind SEE nu se aplică în cazul de față. În plus, zona în care se află proprietatea nu poate beneficia de niciun ajutor regional în sensul articolului 61 alineatul (3) litera (c) din Acordul privind SEE.
- (91) Prin urmare, Autoritatea consideră că tranzacția supusă evaluării nu poate fi justificată în temeiul dispozițiilor privind ajutoarele de stat din Acordul privind SEE.

7. RECUPERARE

- (92) Având în vedere că ajutorul de 4 863 713 NOK a fost acordat Haslemoen AS fără să fie notificat Autorității, acesta constituie un ajutor ilegal în sensul articolului 1 litera (f) Partea a II-a din Protocolul 3 la Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție. Conform articolului 14 Partea a II-a din Protocolul 3 la Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție, Autoritatea decide că ajutorul ilegal care este incompatibil cu normele privind ajutoarele de stat în conformitate cu Acordul privind SEE trebuie recuperat de la beneficiari.
- (93) În opinia autorității, nu există principii generale care să împiedice restituirea în cazul de față. Potrivit jurisprudenței constante, anularea unui ajutor ilegal prin recuperare este consecința logică atunci când se constată că ajutorul nu este legal. Astfel, recuperarea ajutorului de stat acordat în mod ilegal în scopul restabilirii situației existente anterior nu poate fi, considerată, în principiu, disproporționată în raport cu obiectivele Acordului privind SEE în ceea ce privește ajutoarele de stat.
- (94) Prin restituirea ajutorului, beneficiarul pierde avantajul pe care l-a avut față de concurenții săi de pe piață, iar situația anterioară plății ajutorului se restabilește⁽³⁰⁾. De asemenea, această funcție de restituire a ajutorului implică faptul că, exceptând unele circumstanțe excepționale, ca regulă generală, Autoritatea nu va depăși limitele puterii sale de apreciere în cazul în care solicită statului AELS în cauză să recupereze sumele acordate cu titlu de ajutor ilegal, deoarece nu face decât să restabilească situația anterioară⁽³¹⁾. În plus, având în vedere caracterul obligatoriu al supravegherii ajutorului de stat de către Autoritate în temeiul Protocolului 3 la

⁽²⁷⁾ A se vedea, de exemplu, Cauza 730/79 Phillip Morris Holland BV/Comisia, Rec. 1980, p. 2671, punctul 11.

⁽²⁸⁾ <http://www.brreg.no>.

⁽²⁹⁾ „Drift av hoteller, pensjonater og moteller med restaurant” (Org nr. 989636073).

⁽³⁰⁾ Cauza C-350/93 Comisia/Italia Rec., 1995, p. I-699, punctul 22.

⁽³¹⁾ Cauza C-75/97 Belgia/Comisia, Rec., 1999, p. I 3671, punctul 66 și cauza C-310/99 Italia/Comisia Rec., 2002, p. I-2289, punctul 99.

Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție, întreprinderile cărora le-a fost acordat ajutorul de stat nu pot, în principiu, să se aștepte în mod legitim că ajutorul este legal, cu excepția cazului în care a fost acordat în conformitate cu procedura prevăzută în dispozițiile respectivului protocol⁽³²⁾. În cazul de față nu există circumstanțe excepționale evidente care să fi condus la așteptări legitime din partea beneficiarilor ajutorului.

- (95) Recuperarea ajutorului de stat de 4 863 713 NOK acordat în mod nejustificat trebuie să includă dobândă compusă, în conformitate cu articolul 14 alineatul (2) Partea a II-a din Protocolul 3 la Acordul privind Autoritatea de Supraveghere și Curtea de Justiție, și cu articolele 9 și 11 din Decizia Autorității 195/04 / COL din 14 iulie 2004.

8. CONCLUZIE

- (96) Autoritatea concluzionează că autoritățile norvegiene au aplicat în mod ilegal ajutorul în cauză, încălcând astfel dispozițiile articolului 1 alineatul (3) Partea I din Protocolul 3.
- (97) Ajutorul de stat implicat în vânzarea a 29 de clădiri din incinta bazei militare a Haslemoen Leir nu este compatibil cu funcționarea Acordului privind SEE din motivele expuse mai sus și trebuie să fie recuperat cu începere de la încheierea contractului de vânzare din 22 mai 2006,

ADOPTĂ PREZENTA DECIZIE:

Articolul 1

Vânzarea a celor 29 de clădiri din incinta bazei militare Haslemoen Leir întreprinderii Haslemoen AS implică un ajutor de stat în valoare de 4 863 713 NOK, care este incompatibil cu funcționarea Acordului privind SEE, în sensul articolului 61 alineatul (1) din Acordul privind SEE.

Articolul 2

Autoritățile norvegiene adoptă toate măsurile necesare pentru a recupera de la beneficiar ajutorul la care se face referire la articolul 1.

Articolul 3

Recuperarea se realizează fără întârziere și, în orice caz, în termen de patru luni de la data prezentei decizii și în conformitate cu procedurile prevăzute de legislația națională, cu condiția ca acestea să permită aplicarea imediată și efectivă a deciziei. Ajutorul care trebuie recuperat include dobânda și dobânda compusă de la data la care a fost pus la dispoziția beneficiarului, până la data recuperării sale. Dobânda se calculează în baza articolului 9 din Decizia Autorității AELS de Supraveghere nr. 195/04/COL.

Articolul 4

Până la 15 mai 2012, Norvegia informează Autoritatea cu privire la suma totală (principal și dobânzi de recuperare) care urmează a fi recuperată de la beneficiar, precum și cu privire la măsurile planificate sau adoptate pentru recuperarea ajutorului.

Norvegia trebuie să pună în aplicare decizia Autorității și să recupereze integral ajutorul până la 15 iulie 2012.

Articolul 5

Prezenta decizie se adresează Regatului Norvegiei.

Articolul 6

Numai versiunea în limba engleză a prezentei decizii este autentică.

Adoptată la Bruxelles, 15 martie 2012.

Pentru Autoritatea AELS de Supraveghere

Oda Helen SLETNES
Președinte

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
Membru al Colegiului

⁽³²⁾ Cauza C-169/95 Spania/Comisia Rec., 1997, p. I-135, punctul 51.