

III

(Drugi akti)

EVROPSKI GOSPODARSKI PROSTOR

ODLOČBA NADZORNEGA ORGANA EFTE

št. 90/12/COL

z dne 15. marca 2012

o prodaji nekaterih zgradb na ograjenem notranjem delu oporišča Haslemoen Leir (Norveška)

NADZORNI ORGAN EFTE (V NADALJNJEM BESEDILU: NADZORNI ORGAN) JE –

ob upoštevanju Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru (v nadaljnjem besedilu: Sporazum EGP) ter zlasti člena 61 Sporazuma in Protokola 26 k Sporazumu,

ob upoštevanju Sporazuma med državami Efte o ustanovitvi Nadzornega organa in Sodišča (v nadaljnjem besedilu: Sporazum o Nadzornem organu in Sodišču) in zlasti člena 24 Sporazuma,

ob upoštevanju Protokola 3 k Sporazumu o Nadzornem organu in Sodišču (v nadaljnjem besedilu: Protokol 3) in zlasti člena 1(2) dela I ter člena 7(5) in člena 14 dela II Protokola,

po pozivu vsem zainteresiranim stranem, naj predložijo svoje pripombe v skladu z navedenimi določbami ⁽¹⁾,

ob upoštevanju naslednjega:

I. DEJSTVA

1. POSTOPEK

- (1) Na podlagi pritožbe in različnih izmenjav dopisov (dogodek št. 427226, 422506, 449988, 428521 in 458787) je Nadzorni organ z dopisom z dne 24. marca 2010 (dogodek št. 549786) obvestil norveške organe, da je začel postopek iz člena 1(2) dela I Protokola 3 v zvezi s prodajo nekaterih zgradb na ograjenem notranjem delu oporišča Haslemoen Leir.
- (2) Odločba Nadzornega organa št. 96/10/COL z dne 24. marca 2010 o začetku postopka je bila objavljena v Uradnem listu Evropske unije in v Dopolnilu EGP k Uradnemu listu Evropske unije ⁽²⁾. Norveški organi so svoje pripombe predložili v dopisu z dne 12. maja 2010 in v dopisu z dne 19. novembra 2010 (dogodek št. 557187 in dogodek št. 581797). Tretje osebe niso predložile nobenih pripomb.

⁽¹⁾ Odločba 96/10/COL v zvezi s prodajo nekaterih zgradb na ograjenem notranjem delu oporišča Haslemoen Leir, objavljena v UL C 325 z dne 2.12.2010, str. 12, in Dopolnilu EGP št. 66 z dne 2.12.2010, str. 1.

⁽²⁾ Glej opombo 1.

2. HASLEMOEN LEIR

- (3) Norveški parlament (Stortinget) je leta 2001 odločil, da bi bilo treba vojaške nepremičnine, ki se ne uporabljajo več za vojaške namene, prodati po tržni vrednosti ⁽³⁾. Zadevnim občinam je bila priznana predkupna pravica.
 - (4) Ena od nepremičnin, ki so bile naprodaj, je bilo vojaško oporišče Haslemoen Leir v občini Våler v okrožju Hedmark, v katerem so se vojaške dejavnosti prenehale izvajati 30. junija 2003. Norveška je oktobra 2004 začela prodajni postopek, v okviru katerega je občina Våler pozneje pridobila celotno vojaško oporišče po ceni 46 milijonov NOK s pogodbo z dne 16. aprila 2005.
 - (5) Haslemoen Leir je bila vojaška baza od petdesetih let 20. stoletja in obsega: (i) gozdna območja; (ii) obdelovalno površino; (iii) stanovanjsko območje (imenovano tudi Storskjæret); in (iv) območje, imenovano ograjeni notranji del oporišča.
 - (6) Celoten ograjeni notranji del oporišča obsega približno 300 000 m² s 44 zgradbami ⁽⁴⁾ s površino več kot 42 000 m². Zgradbe med drugim vključujejo barake in vojaške zgradbe za vojaške dejavnosti, kot so kuhinjski objekti, kino, častniška menza, šola in izobraževalni objekti, oddelki za usposabljanje in mobilizacijo, skladišča in garaže. Nekatere od starih zgradb so obnovljene, vojaško oporišče pa je bilo do zaprtja dobro ohranjeno.
- 2.1 Prodaja oporišča Haslemoen Leir s strani Norveške države občini Våler**
- (7) Ko je bilo oporišče Haslemoen Leir leta 2004 dano na trg za prodajo, je Norveška država pooblastila neodvisnega strokovnega cenilca, tj. podjetje Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning, da oceni vrednost oporišča Haslemoen Leir ⁽⁵⁾. V Agdesteinovem poročilu z dne 22. decembra 2004 (prvo Agdesteinovo poročilo) je

⁽³⁾ <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=21519>. Glej tudi kraljevi sklep z dne 19.12.1997 („Avhendingsinstruksen“).

⁽⁴⁾ Dogodek št. 428521 in 557187.

⁽⁵⁾ Dogodek št. 458897, 458902 in 458903 (prvo Agdesteinovo poročilo).

bilo sklenjeno, da je „vrednost vlagatelja“ ⁽⁶⁾ ograjenega notranjega dela oporišča, vključno s 44 zgradbami, 39 milijonov NOK, če bi se zgradbe prodale ločeno. Če bi se ograjeni notranji del oporišča prodal kot ena enota, je „vrednost vlagatelja“ glede na poročilo 29 milijonov NOK. Poročilo je vključevalo ocene posameznih vrednosti za večino od 44 zgradb, vključno s specifikacijami in kratkimi opisi vsake posamezne zgradbe in njenega tehničnega stanja.

- (8) Znižanje v vrednosti 10 milijonov NOK je v naslednjih poročilih in korespondenci navedeno kot 30-odstotno znižanje (ali približno 30-odstotno znižanje). Vendar je znižanje, ki je bilo priznано za nakup ograjenega notranjega dela oporišča kot ene enote, dejansko bližje 25,64 % (39 milijonov NOK, znižanih za 10 milijonov NOK = 25,641025 %).
- (9) Kupec, tj. občina Våler, je najel neodvisna cenilca Erika Alhauga in Tronda Bakka za oceno vrednosti ograjenega notranjega dela oporišča in stanovanjskega območja, imenovanega Storskjæret. Tudi njuna ocena je temeljila na prodaji ograjenega notranjega dela oporišča kot ene enote. Izračunala sta vrednost vlagatelja, tj. pričakovano tržno vrednost na podlagi prihodnjih dohodkov od najemnine zgradb. Poročilo je bilo razmeroma kratko, tj. 4 strani, in ni temeljilo na nobenem fizičnem pregledu zgradb, temveč se je zanašalo na obstoječa poročila in ocene. V poročilu so se upoštevali stroški, potrebni za posodobitev zgradb v funkcionalne objekte za najem. V poročilu je bilo predvideno, da bo glede na geografski položaj zgradb in omejeno število prebivalcev občine Våler za oddajo vseh zgradb v najem potrebnega nekaj časa. Nekatere zgradbe so se že oddajale v najem, vendar le kratkoročno. Poleg tega je bilo v poročilu poudarjeno, da bi bilo treba več zgradb, vključno z barakami, razglasiti za nevarne, ker so v slabem tehničnem stanju. Ker je bila tudi za veliko drugih zgradb potrebna precejšnja prenova, je bilo v poročilu sklenjeno, da verjetni prihodnji dohodki od najemnine ne bi pokrili niti običajnih stroškov vzdrževanja in operativnih stroškov. Zato sta cenilca Alhaug in Bakke 18. januarja 2005 (Alhaug/Bakkovo poročilo) ⁽⁷⁾ sklenila, da je vrednost ograjenega notranjega dela oporišča kot ene enote glede na prihodnje dohodke od najemnine nična ⁽⁸⁾.

- (10) Da bi se ugotovitve iz prvega Agdesteinovega poročila in Alhaug/Bakkovega poročila uskladile ter dosegla pravilna tržna cena, je Norveška država podjetju Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning naročila, naj pripravi drugo poročilo o oceni na podlagi dveh različnih ocen vrednosti. V mandatu, določenem za to novo oceno, je Norveška država od podjetja Agdestein zahtevala, da predloži „premostitveno vrednost“ oporišča Haslemoen Leir. V poročilu o premostitveni vrednosti z dne 3. marca 2005

(drugo Agdesteinovo poročilo) ⁽⁹⁾ je bilo pojasnjeno, da je ta premostitvena vrednost samo eden od pristopov za opredelitev vrednosti in da bi namesto tega nevtralna tretja oseba lahko upoštevala ocenjeni vrednosti iz dveh obstoječih ocen. Na podlagi premostitvene vrednosti dveh predhodnih ocen in s prilagoditvami v zvezi z nekaterimi vsebinskimi napakami v prejšnjih ocenah je bila tržna vrednost oporišča Haslemoen Leir ocenjena na 58 milijonov NOK. Vendar je bilo v poročilu predvideno, da bi se tržna vrednost vojaškega oporišča zmanjšala za dodatnih 12 milijonov NOK ⁽¹⁰⁾, če bi se celotno oporišče, tj. štiri različna območja, prodalo kot ena enota.

- (11) Kar zadeva natančnejšo oceno vrednosti ograjenega notranjega dela oporišča, je premostitvena vrednost na začetku znašala 14,5 milijona (29 milijonov NOK ⁽¹¹⁾ + 0, deljeno z dva) ⁽¹²⁾. Vendar se je ta vrednost zvišala za 1 milijon NOK na podlagi dveh dodatnih prilagoditev, in sicer vrednosti barak in vrednosti nekaterih nerazvitih zemljišč, v zvezi s katerimi je bila prihodnja ureditev načrtovanja negotova. Tako je bila prilagojena premostitvena vrednost notranjega dela oporišča, prodanega kot ena enota, določena na 15,5 milijona NOK.

- (12) Na podlagi drugega Agdesteinovega poročila je občina 1. junija 2005 prevzela oporišče Haslemoen Leir po ceni 46 milijonov NOK. Tako sta bila občini priznana dva zgoraj navedena popusta, tj. „približno 30-odstotni popust“ ⁽¹³⁾ za nakup ograjenega notranjega dela oporišča kot ene enote in dodatni 20-odstotni „količinski popust“ za nakup celotnega oporišča Haslemoen Leir.

2.2 Prodaja delov ograjenega notranjega dela oporišča podjetju Haslemoen AS s strani občine Våler

- (13) Občina Våler je jasno navedla, da bo oporišče Haslemoen Leir prodala kupcu, ki bi območje ustrezno razvil in ustvaril čim več novih delovnih mest. Pojasnila je, da je več strank izrazilo interes za nekatere zgradbe v ograjenem notranjem delu oporišča, vendar želi kljub temu najti kupca, ki bi zagotovil enoten razvoj in optimalno izkoriščenost ograjenega notranjega dela oporišča.
- (14) Da bi izpolnile zahtevo občine, so tri različne stranke, od katerih je vsaka izrazila interes za dele ograjenega

⁽⁶⁾ Glede na poročilo je „vrednost vlagatelja“ pričakovana tržna vrednost za vlagatelja, ki namerava oddajati zgradbe za plačilo. Prav tako je „vrednost vlagatelja“ nižja od „vrednosti uporabnika“, ki predstavlja tržno vrednost za kupca, ki namerava zgradbe uporabljati za lastne potrebe. V poročilu sta navedeni obe vrednosti.

⁽⁷⁾ Dogodek št. 428521, Priloga 16 (Alhaug/Bakkovo poročilo).

⁽⁸⁾ Vrednost območja Storskjæret je bila ocenjena na 12 milijonov NOK.

⁽⁹⁾ Dogodek št. 428521, Priloga 3 (drugo Agdesteinovo poročilo).

⁽¹⁰⁾ 20-odstotni popust.

⁽¹¹⁾ Vrednost ograjenega notranjega dela oporišča glede na prvo Agdesteinovo poročilo je bila 29 milijonov NOK in je vključevala popust v višini 10 milijonov NOK, če bi se ograjeni notranji del oporišča prodal kot ena enota.

⁽¹²⁾ Poleg tega, da je bila premostitvena vrednost ograjenega notranjega dela oporišča ocenjena na 14,5 milijona NOK, je bila premostitvena vrednost območja Storskjæret ocenjena na 13,5 milijona NOK, obdelovalne površine na 8,3 milijona NOK in gozdnega območja na 25,2 milijona NOK. Ob upoštevanju napak iz prejšnjih ocen se je skupna vrednost oporišča Haslemoen Leir v višini 61,5 milijona NOK znižala na 58 milijonov NOK, pri čemer ta znesek vključuje znižanje za nakup ograjenega notranjega dela oporišča kot ene enote.

⁽¹³⁾ Glej odstavek 8 zgoraj.

notranjega dela oporišča, ustanovile novo podjetje Haslemoen AS ⁽¹⁴⁾. To podjetje je izrazilo namero, da bi nepremičnino uporabljalo za nastanitvene dejavnosti ter za različne kulturne in športne dejavnosti in dogodke. Ciljne skupine so bile vojska, ponudniki varnostnih storitev in avtomobilska industrija.

- (15) Občinski svet (Kommunestyret) je 27. februarja 2006 odobril prodajo 29 od 44 zgradb na območju ograjenega notranjega dela oporišča podjetju Haslemoen AS za skupni znesek 4 milijonov NOK. Zgradbe, vključene v prodajo, so zajemale zgradbe za namestitve in barake, častniške in vojaške menze s kuhinjskimi objekti, avditorij, kino, šolsko zgradbo, objekte centralnega ogrevanja, pisarniško zgradbo, bolnišnični oddelek in več garaž.
- (16) Iz pripravljanih dokumentov za sejo občinskega sveta dne 27. februarja 2006 je razvidno, da je obstajal dvom glede vrednosti nepremičnine in glede tega, ali bi prodajna cena lahko pomenila državno pomoč. Dokumenti se sklicujejo na dopis pravnik Norveške zveze lokalnih in regionalnih organov (KS), prejet istega dne. V dopisu so bila navedena pravila o državni pomoči EGP in da bi prodaja pod tržno ceno lahko pomenila državno pomoč. Dopis se je poleg tega skliceval na dejstvo, da sta dve ponudbi, vključno s ponudbo podjetja Haslemoen AS, ki je obsegala večino zgradb ograjenega notranjega dela oporišča, skupaj znašali 6 milijonov NOK. Potem ko je opozoril na smernice Nadzornega organa za prodajo zemljišč in metode, opisane v smernicah, za izključitev državne pomoči, se je pravnik skliceval na drugo Agdesteinovo poročilo, v katerem je bila vrednost ograjenega notranjega dela oporišča na začetku ocenjena na 14,5 milijona NOK. V primerjavi s ponudbo v višini 6 milijonov NOK je pravnik navedel, da bi sprejetje prejetih ponudb pomenilo precejšnje tveganje prodaje pod tržno ceno in s tem kršenje pravil o državni pomoči. Na podlagi tega je pravnik priporočil, da bi bilo treba izvesti novo oceno vrednosti in da naj svet ne sprejme odločitve o prodaji, dokler ne bo izvedena ta ponovna ocena.
- (17) Na podlagi tega je direktor občinske uprave (Rådmanden) občinskemu svetu priporočil, da zadevo odloži in počaka na nadaljnje pojasnitve. Predlog je zavrnila večina sveta (13 proti 6), ki je prodajo odobril, vendar je navedel, da bi bilo treba od pravnikov KS pridobiti ustrezno oceno tveganja v zvezi z morebitnimi pomisleki glede konkurence. Poleg tega je občinski svet pooblastil občinski izvršni odbor (Formannskapet) za izvedbo ocene tveganja ⁽¹⁵⁾.
- (18) Nadzornemu organu ta naknadna ocena tveganja, ki jo je odredil občinski svet, ni bila predložena. Vendar je občina pojasnila, da je cenilec nepremičnine, Bakke, ki je v imenu občine izvedel oceno vrednosti, ko je bila nepremičnina leta 2005 kupljena od Norveške države, občini pomagal tudi pri prodajnem postopku s podjetjem Haslemoen AS leta 2006. Čeprav ni bila v zvezi z 29

zgradbami izvedena nobena posebna ocena, je občina predložila dve oceni prodajne cene cenilca Bakka, obe z dne 2. maja 2006.

- (19) Izračuna z dne 2. maja 2006, ki bosta podrobneje opisana v nadaljevanju, sta bila predložena v dokaz, da je občina 29 zgradb prodala po ceni, višji od lastnih osnovnih stroškov. Vendar Nadzornemu organu ni jasno, ali je občina ta izračuna prejela in ju obravnavala pred dokončnim podpisom pogodbe. V korespondenci z Nadzornim organom je občina navedla, da sta se oceni upoštevali pred uradno odobritvijo prodajne pogodbe. Vendar v zapisnikih ali pripravljanih dokumentih s sejo občinskega sveta ali izvršnega občinskega odbora, ki je bil, kot je navedeno zgoraj, pooblaščen za oceno tveganja v zvezi z morebitnimi pomisleki glede konkurence, ni nobenih sklicevanj na ti oceni.
- (20) V prvi od dveh ocen prodajnih cen z dne 2. maja 2006 je bilo ocenjeno, da je bil znesek, ki ga je občina prvotno plačala za nakup ograjenega notranjega dela oporišča leta 2005, 12,4 milijona NOK. Izhodiščna točka za oceno je bilo drugo Agdesteinovo poročilo, v katerem je bila vrednost ograjenega notranjega dela oporišča ocenjena na 15,5 milijona NOK (glej odstavek 11 zgoraj). Od tega zneska je bilo odšteti 3,1 milijona NOK. Ta odbitek je bil približno 20-odstotni popust, ki se je občini priznal zaradi nakupa celotnega oporišča Haslemoen Leir kot ene enote (glej odstavek 10 in 12 zgoraj). Na podlagi tega je bilo v oceni sklenjeno, da je 12,4 milijona NOK „povprečna“ vrednost ograjenega notranjega dela oporišča.
- (21) Druga ocena z istega dne, tj. 2. maja 2006, vsebuje izračun vrednosti zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, vključno z 29 zgradbami iz pogodbe s podjetjem Haslemoen AS. Izračun ni temeljil na oceni vrednosti zgradb kot takih, temveč so se pri izračunu kot izhodiščna točka uporabili osnovni stroški ograjenega notranjega dela oporišča v znesku 12,4 milijona NOK, potem pa se je odbila ocenjena vrednost zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, ki se niso prodale podjetju Haslemoen AS.
- (22) Pri izračunu je bilo ocenjeno, da je skupna vrednost 5 zgradb ⁽¹⁶⁾, ki so ostale v lasti občine Våler, približno 3,67 milijona NOK. Ta vrednost je delno temeljila na premostitveni vrednosti (ali 50 %) vrednosti, določenih v prvem Agdesteinovem poročilu (glej odstavek 11 zgoraj). Za dve od teh zgradb sta se pri izračunu namesto tega uporabili novejši in višji oceni posameznih vrednosti. To sta bili zgradba št. 3 (telovadnica) in zgradba št. 45 (kombinirana zgradba s skladišči, pisarnami in delavnico). V prvem Agdesteinovem poročilu je bila vrednost zgradbe št. 45 ocenjena na 1,9 milijona NOK ⁽¹⁷⁾. Premostitvena vrednost je bila torej 950 000 NOK. Vendar je bila v okviru novešje ocene vrednosti zgradbe št. 45, na

⁽¹⁴⁾ Delničarji podjetja so bili Mednarodni center za usposabljanje (48 %), podjetje Haslemoen Kultur og Aktivitetssenter (48 %) in podjetje Norsk Trafikksenter (4 %).

⁽¹⁵⁾ Zlasti bi moral oceniti, ali je tveganje „zmerno“.

⁽¹⁶⁾ Zgradbe št. 3, 32, 34, 44 in 45.

⁽¹⁷⁾ V prvem Agdesteinovem poročilu je znesek 1,9 milijona NOK vključeval tudi dve garaži ter zgradbi št. 6 in št. 8.

katero se je izračun skliceval, vrednost ocenjena na 3 milijone NOK. Vrednost ostalih 4 zgradb, ki jih je občina obdržala (zgradbe št. 32, 34, 44 in 3), je bila ocenjena na 662 500 NOK. Skupna vrednost 5 občinskih zgradb je bila torej določena na 3 662 500 NOK (tj. približno 3,67 milijona).

- (23) Naslednji odbitek v izračunu se je nanašal na 11 drugih zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, v zvezi s katerimi se je izračun skliceval na ponudbo podjetja Norsk Trafikksenter z dne 26. aprila 2006 za 5 milijonov NOK ⁽¹⁸⁾.
- (24) Ob upoštevanju pogodbene cene v višini 4 milijonov NOK za 29 zgradb v pogodbi s podjetjem Haslemoen AS je cenilec Bakke skupno prodajno ceno ograjenega notranjega dela oporišča ocenil na 12,67 milijona NOK ($3,67 + 5 + 4 = 12,67$).
- (25) Občina in podjetje Haslemoen AS sta pogodbo podpisala 22. maja 2006.

3. PRIPOMBE NORVEŠKIH ORGANOV

- (26) Nadzorni organ je v sklepu o začetku postopka z dne 24. marca 2010 izrazil svoje dvome v zvezi s tem, ali je cena v višini 4 milijone NOK, ki jo je podjetje Haslemoen AS plačalo za nakup 29 zgradb od občine Våler, predstavljala tržno vrednost in ali je bila torej prodaja izvedena v skladu z načelom vlagatelja pod tržnimi pogoji. Norveški organi so v odziv na sklep o začetku postopka poslali dva dopisa občine Våler ⁽¹⁹⁾.

Občina Våler je priznala, da pri določitvi tržne cene ni uporabila ene od metod iz smernic Nadzornega organa za prodajo zemljišč, da bi izključila prisotnost državne pomoči, vendar to še ne pomeni, da je bila državna pomoč prisotna. Občina je pojasnila, da „si je pri prodaji zgradb resnično želela, da bi na območju oporišča vzpostavila novo dejavnost. Zato je občina pri določanju cene zgradb bolj upoštevala obljubljene načrte kupca o vzpostavitvi delovnih mest, kot pa načela, ki so se uporabljala za določitev cene pri nakupu“ ⁽²⁰⁾.

- (27) Poleg tega se je občina sklicevala na sklep o začetku postopka, v katerem je Nadzorni organ pojasnil, da lahko javni organ v primeru, ko predhodni prodajni postopek določi tržno vrednost, uporabi osnovne stroške kot kazalnik tržne vrednosti, razen če je od nakupa minilo daljše obdobje. Občina je navedla, da je Nadzorni organ izpostavil negotovost v zvezi z vrsto zadevnega zemljišča, tj. nekdanjim vojaškim oporiščem na oddaljeni lokaciji. Po navedbah občine je pravilno, da se skupna nakupna cena v višini 46 milijonov NOK, ki temelji na

oceni premostitvene vrednosti, vključno z znižanjem, upošteva kot tržna vrednost za vojaško oporišče in da je bila premostitvena vrednost ograjenega notranjega dela oporišča v višini 12,4 milijona NOK tržna vrednost za 44 zgradb, ki se tam nahajajo.

- (28) Občina meni, da je bilo za določitev njenih osnovnih stroškov v zvezi z zadevnimi 29 zgradbami pravilno, da se je odštela vrednost drugih nepremičnin v ograjenem notranjem delu oporišča, ki ni bila predmet prodajne pogodbe. Zato je glede na 12,4 milijona NOK, ki jih je občina predhodno leto plačala za 44 zgradb, in odbitek vrednosti nepremičnin, ki niso predmet prodajne pogodbe, po mnenju občine mogoče skleniti, da so bili 4 milijoni NOK tržna cena za zadevnih 29 zgradb. V podporo temu sklepu se je občina sklicevala na zgoraj opisane izračune cenilca Bakka z dne 2. maja 2006. V korespondenci z Nadzornim organom je občina navedla, da bi bilo treba premostitveno vrednost ograjenega notranjega dela oporišča določiti na 12,4 milijona NOK in da „vrednost nepremičnin, ki niso vključene v pogodbo, predstavlja vrednost, ki je večja od vrednosti celotnega ograjenega notranjega dela oporišča“. Nadzorni organ predvideva, da je hotela občina s to izjavo povedati, da prodajne vrednosti vseh različnih zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, kot jih je izračunal cenilec Bakke, presega domnevne osnovne stroške občine v višini 12,4 milijona NOK.

- (29) Kar zadeva vrednost drugih zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, ki niso bile prodane podjetju Haslemoen AS, je občina predložila tudi poročilo o oceni z dne 15. marca 2006, ki ga je pripravil cenilec Erik Alhaug in ki se je nanašalo večinoma na iste zgradbe, za katere je podjetje Norsk Trafikksenter predložilo ponudbo (št. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 50 in 94). V poročilu je bila skupna vrednost teh 10 zgradb ocenjena na 5,5 milijona NOK, če bi se prodale kot ena enota, in 6,65 milijona NOK, če bi se prodale ločeno.

- (30) Občina je tako na podlagi teh izračunov in ocen navedla, da je cena v višini 4 milijone NOK za 29 zgradb, prodanih podjetju Haslemoen AS, ustrezala tržni vrednosti. Skupna vrednost ograjenega notranjega dela oporišča je torej znašala: 3,67 milijona NOK (vrednost zgradb, ki jih je občina nameravala obdržati) plus 5 milijonov NOK (ponudba podjetja Norsk Trafikksenter ali pa 5,5 milijona NOK, kot je bilo ocenjeno v poznejši oceni vrednosti) plus 4 milijone NOK (cena za 29 zgradb, prodanih podjetju Haslemoen AS), kar znaša 12,67 milijona NOK in presega osnovne stroške občine v višini 12,4 milijona NOK.

- (31) Občina tudi opozarja, da prodajna pogodba med občino Våler in podjetjem Haslemoen AS vsebuje elemente, ki znižujejo ceno. Občina se sklicuje na obveznost, naloženo kupcu, da kupljeno šolsko zgradbo eno leto brezplačno oddaja, in na dejstvo, da nobena ocena ne upošteva morebitne onesnaženosti tal.

⁽¹⁸⁾ Nadzornemu organu ni bila predložena dokumentacija v zvezi s to ponudbo. Vendar je občina pojasnila, da je bila ponudba v znesku 5 milijonov NOK za 11 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča (št. 28, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 47, 50 in 93) ustna. Vrednost istih zgradb bi bila glede na oceno premostitvene vrednosti 3,7 milijona NOK.

⁽¹⁹⁾ Prejete niso bile nobene pripombe tretjih oseb.

⁽²⁰⁾ Dogodek št. 581797.

(32) Nenazadnje občina navaja, da je bilo pravilno na podjetje Haslemoen AS prenesti obe znižanji, ki sta bili občini odobreni, ko je vojaško oporišče kupila od države. Medtem ko občina v zvezi s tem razume dvom, ki ga je Nadzorni organ izrazil v sklepu o začetku postopka, je pojasnila, da čeprav je bil prodan le del 44 zgradb ograjenega notranjega dela oporišča, prodajna pogodba med občino Våler in podjetjem Haslemoen AS temelji na predpostavki, da bo kupec skupaj z občino Våler razvijal in upravljal celoten ograjeni notranji del oporišča ter tudi območja zunaj njega kot eno enoto. Ta predpostavka je izražena v prodajni ceni za podjetje Haslemoen AS, ki znaša 4 milijone NOK. To je tudi razlog, zakaj bi bilo treba pri določanju končne cene uporabiti 30-odstotno znižanje za ograjeni notranji del oporišča, ki se proda kot ena enota, ter dodatno 20-odstotno znižanje za celotno oporišče Haslemoen Leir. Slednjega znižanja ni mogoče razumeti kot količinskega znižanja, ki se ne uporabi, če kupec ne kupi celotnega oporišča. Občina poudarja, da si je prizadevala izvesti prodajo na način, ki ne bi povzročil težav v zvezi s pravili o državni pomoči EGP.

II. OCENA

4. PRISOTNOST DRŽAVNE POMOČI

Člen 61(1) Sporazuma EGP

(33) Člen 61(1) Sporazuma EGP se glasi:

„Razen če ta sporazum ne določa drugače, je vsaka pomoč, ki jo dodelijo države članice ES, države Efte ali je dodeljena v kakršni koli obliki iz državnih sredstev, ki izkrivlja ali bi lahko izkrivljala konkurenco z dajanjem prednosti posameznim podjetjem ali proizvodnji posameznega blaga, nezdružljiva z delovanjem tega sporazuma, kolikor škodi trgovini med pogodbenicami.“

(34) Da bi prodaja pomenila državno pomoč v smislu člena 61(1) Sporazuma EGP, mora kupcu zagotoviti ekonomsko prednost. Če bi se transakcija izvedla v skladu z načelom vlagatelja pod tržnimi pogoji, tj. če bi občina prodala zemljišče po njegovi tržni vrednosti in bi bili pogoji transakcije sprejemljivi za zasebnega prodajalca, transakcija ne bi vključevala državnih pomoči.

Smernice Nadzornega organa – osnovni stroški

(35) V smernicah Nadzornega organa o državni pomoči je v zvezi z elementi državne pomoči pri prodaji zemljišč in zgradb s strani javnih organov pojasnjeno, kako Nadzorni organ pri oceni prodaje javnih zemljišč in zgradb uporablja pravila o državni pomoči. V oddelku 2.1 je opisana prodaja z brezpogojnim postopkom zbiranja ponudb. V oddelku 2.2 pa je opisana prodaja na podlagi ocene neodvisnega strokovnjaka. Ta dva postopka državam Efte omogočata izvedbo prodaje zemljišč in zgradb na način, ki običajno izključuje državno pomoč. Kot je navedeno zgoraj, občina Våler pri prodaji 29 zgradb podjetju Haslemoen AS ni upoštevala nobenega od teh dveh postopkov.

(36) V oddelku 2.2 d) smernic je določeno, da so osnovni stroški javnih organov v zvezi z nakupom zemljišča ali zgradb kazalnik tržne vrednosti, razen če je od nakupa s strani občine minilo daljše obdobje. Tržna vrednost ne bi smela biti nižja od osnovnih stroškov v prvih treh letih od nakupa. Ni treba posebej poudarjati, da se osnovni stroški lahko uporabijo kot kazalnik tržne vrednosti za naslednja tri leta le, če so se zemljišče ali zgradbe prav tako kupili po tržni vrednosti.

(37) Tako se kljub temu, da je bilo zadevnih 29 zgradb prodanih podjetju Haslemoen AS manj kot leto za tem, ko je občina oporišče Haslemoen Leir kupila od države, zastavljata dve vprašanji. Prvo je, ali je bila predhodna prodaja oporišča Haslemoen Leir s strani Norveške države občini Våler izvedena pod tržnimi pogoji. Če je odgovor na prvo vprašanje pozitiven, pa je drugo vprašanje, ali je občina Våler nato prodala zadevne dele ograjenega notranjega dela oporišča podjetju Haslemoen AS po ceni, ki ustreza vsaj osnovnim stroškom.

4.1 Ali je občina oporišče Haslemoen Leir kupila pod tržnimi pogoji

(38) Kot je opisano zgoraj, je bila v pogajanjih med državo in občino Våler prisotna precejšnja negotovost glede tržne vrednosti oporišča Haslemoen Leir, zlasti v zvezi z vrednostjo ograjenega notranjega dela oporišča. V prvem Agdesteinovem poročilu je bila vrednost vlagatelja za notranji del oporišča ocenjena na 39 milijonov NOK (oziroma 29 milijonov NOK, če bi se prodal kot ena enota), vrednost uporabnika pa na 44 milijonov NOK, medtem ko je bila Alhaug/Bakkova ocena vrednosti vlagatelja vseh tamkajšnjih zgradb 0 NOK.

(39) Po mnenju Nadzornega organa bo v predhodnih ocenah vrednosti te vrste zemljišča, tj. nekdanjega vojaškega oporišča s starimi, vendar razmeroma dobro ohranjenimi zgradbami, ki vključujejo stanovanjske objekte in druge zgradbe, na oddaljenem območju, vedno prisotna precejšnja negotovost. Vendar so razlog za velike razlike med ocenami v tem primeru lahko tudi različna predvidevanja v zvezi s prihodnjo uporabo, vključno s tem, ali bi se zgradbe oddajale ali prodale, bodisi vsaka posebej bodisi v celoti. Kot je bilo prikazano v prvem Agdesteinovem poročilu, imajo lahko te različne možnosti velik vpliv. Nadzorni organ ne more popolnoma razumeti, zakaj stranke v transakciji niso zagotovile boljše usklajenosti temeljnih predpostavk za ocene, preden so bile te dokončane.

(40) To še toliko bolj velja, ker so se stranke kmalu zatem, ko so odkrile velike razlike v njihovih ocenah vrednosti, dogovorile, da bodo različne izhodiščne točke preprosto uskladile tako, da bodo določile srednjo vrednost. Uporaba opisane metode za določitev prave tržne vrednosti ogromne in posebne nepremičnine, kot je oporišče Haslemoen Leir, se zdi vprašljiva. Po mnenju Nadzornega organa bi bilo ustrezneje najeti nove strokovnjake ali vsaj uskladiti ocene, tako da bi se ocenila primerljiva prihodnja uporaba oporišča in izvedla podrobnejša ocena

dejavnikov, ki so pravzaprav razlog za takšne velike razlike med ocenami. Nadzorni organ v zvezi s tem opozarja na odločitev norveškega parlamenta (Stortinget), da bi bilo treba nekdanja vojaška oporišča prodati po tržni vrednosti (glej odstavke 3 zgoraj).

- (41) Poleg tega se zdi, da poznejše ocene vrednosti delov ograjenega notranjega dela oporišča, ki so bile Nadzornemu organu dane na voljo med preiskavo, upoštevajo večje vrednosti zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, kot so se upoštevale pri poravnavi s srednjo vrednostjo (glej odstavka 22 in 29 zgoraj).
- (42) Tak postopek, kot transakcija med javnimi organi, sam po sebi morda ni zaskrbljujoč. Vendar ker kupec v tem primeru nikoli ni nameraval obdržati nepremičnin, temveč je predvideval, da jih bo kmalu zatem ponovno prodal zasebnim subjektom, postane vprašanje tržne vrednosti bolj neizbežno. Zlasti ker kupec ni izvedel nove ocene vrednosti, ampak je nepremičnino prodal naprej po isti ali celo nižji ceni vnaprej izbranemu kupcu.
- (43) Kljub temu je treba upoštevati dejstvo, da je država prodala vojaško oporišče občini Våler na podlagi ocene neodvisnega strokovnjaka, tj. drugega Agdesteinovega poročila. Omeniti je treba, da je bila metoda, na kateri je temeljila ta ocena, tako imenovana „premostitvena vrednost“, zgolj preprost izračun, pri katerem sta se seštelili vrednosti dveh prejšnjih ocen in nato delili z 2. Za takšno metodo skorajda ne bi bilo potrebno zunanje izvedensko mnenje in izračun sam po sebi ni bolj prepričljiv zgolj zato, ker ga je opravil neodvisni strokovnjak. Poleg tega je poročilo precej kratko, tj. malo več kot eno stran, in se zdi, če ga obravnavamo ločeno, precej približno.
- (44) Vendar pa je treba poročilo obravnavati ob upoštevanju dveh prejšnjih ocen vrednosti, ki sta bolj podrobni in temeljiti, zlasti prvega Agdesteinovega poročila, ki je vključevalo individualne ocene vseh zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča. Poleg tega je Nadzorni organ navedel, da drugo Agdesteinovo poročilo vključuje tudi določene spremembe in prilagoditve predhodnih ocen. To kaže, da je bila prenovljena ocena nekoliko bolj podrobna kot preprost izračun srednje vrednosti. Nadzorni organ tudi navaja, da poročilo kljub navedbi o obstoju drugih metod za določitev vrednosti ni izpodbijalo, da se premostitvena vrednost lahko obravnava kot tržna vrednost.
- (45) Tako je Nadzorni organ ob upoštevanju precejšnje negotovosti v zvezi z oceno vrednosti nekdanjega vojaškega oporišča, ki zajema različna območja in vrste zgradb ter se nahaja na razmeroma redko poseljenem oddaljenem območju, čeprav v dvomu, sklenil, da je država oporišče Haslemoen Leir prodala občini Våler po tržni vrednosti.
- (46) Naslednje vprašanje je torej, ali je pozneje občina dele ograjenega notranjega dela oporišča podjetju Haslemoen AS prodala po ceni, ki ustreza vsaj osnovnim stroškom.

4.2 Ali je cena za 29 zgradb ustrezala osnovnim stroškom

- (47) Ocena v zvezi s tem, ali je prodajna cena za 29 zgradb ustrezala osnovnim stroškom, se zdi zapletena, ker v pogodbi med državo in občino nikoli ni bilo izrecno pojasnjeno, koliko je slednja plačala za različne zgradbe v ograjenem notranjem delu oporišča. Namesto tega je plačala fiksni znesek 15,5 milijona NOK, ki je vključeval „približno 30-odstotno znižanje“⁽²¹⁾ za nakup celotnega ograjenega notranjega dela oporišča. Na koncu je bilo občini priznано dodatno 20-odstotno znižanje za nakup vseh štirih območij vojaškega oporišča.
- (48) Lahko bi uporabili različne metode, da bi ugotovili, koliko je občina dejansko plačala za zadevnih 29 zgradb v notranjem delu oporišča, na primer na podlagi števila zgradb ali vrednosti v primerjavi s skupnim številom zgradb ali skupno vrednostjo. Vendar, kot je opisano zgoraj, Nadzorni organ ni prepričan, ali je občina pred prodajo podjetju Haslemoen AS dejansko opravila kakršne koli takšne izračune, da bi določila osnovne stroške za zadevnih 29 zgradb. Nadzorni organ ni prejel nobene aktualne dokumentacije, ki bi dokazovala, da so se med pogajanji ali pozneje, ko je bila prodaja predložena občinskemu svetu v odobritev, opravili takšni izračuni.
- (49) Občina se je v upravnem postopku sklicevala na različne premisleke in cilje, kot sta ustvarjanje novih zaposlitvenih možnosti in prihodnji razvoj ograjenega notranjega dela oporišča kot celote v korist lokalne skupnosti. Medtem ko takšni premisleki niso nujno v nasprotju s prodajo po tržni vrednosti, sami po sebi tudi ne zagotavljajo, da je bila osnovna izhodiščna točka prodaja brez elementov državne pomoči. Poleg tega je občina v odziv na specifično vprašanje Nadzornega organa priznala, da danes ne more dokumentirati, kakšna je bila resnična vrednost zadevnih nepremičnin v času njihove prodaje.
- (50) Negotovost glede morebitne državne pomoči povečuje tudi način, na katerega je občinski svet obravnaval prodajo. Kot je opisano zgoraj, občina ni niti organizirala javnega razpisa niti ni najela neodvisnega strokovnjaka, da bi ocenil zgradbe, ki jih je prodala. Pozneje tudi ni upoštevala nasveta zunanjega pravnega svetovalca pri KS in lastnega direktorja občinske uprave, naj odloži prodajo in razjasni vrednost. Čeprav je občinski svet odobril prodajo pod pogojem, da bi KS izvedel oceno tveganja morebitnih težav v zvezi s konkurenco in jo predložil izvršnemu odboru, Nadzorni organ ni prejel nobenih nadaljnjih informacij o teh naknadnih ocenah tveganja.
- (51) Občina je predložila dva izračuna z dne 2. maja 2006, ki ju je opravil zunanji občinski cenilec nepremičnine (glej opis v odstavkih 20 in 21). Občina je navedla, da prva ocena dokazuje, da so bili osnovni stroški občine pri

⁽²¹⁾ Glej odstavke 8.

nakupu ograjenega notranjega dela oporišča 12,4 milijona NOK. V drugi oceni naj bi bilo prikazano, da je bila vrednost drugih zgradb v notranjem delu oporišča, ki se niso prodale podjetju Haslemoen AS, ocenjena na približno 3,67 milijona oziroma 5 milijonov NOK. Če se te vrednosti odštejejo od osnovnih stroškov v višini 12,4 milijona NOK, te ocene glede na navedbe občine dokazujejo, da osnovni stroški za zadevnih 29 zgradb niso bili višji od 4 milijonov NOK.

- (52) Nadzorni organ se ne strinja, da ti izračuni dokazujejo, da so bile obravnavane zgradbe prodane po tržni vrednosti. Izpodbija tako izhodiščno točko v zvezi z osnovnimi stroški ograjenega notranjega dela oporišča kot tudi metodo, pri kateri se za opredelitev „preostalih“ osnovnih stroškov odšteje predvidena vrednost drugih zgradb.

20-odstotno znižanje

- (53) Kar zadeva izhodiščno točko, se izračuni nanašajo na vrednost ograjenega notranjega dela oporišča, kot je bila določena v drugem Agdesteinovem poročilu, tj. 15,5 milijona NOK. Od tega se je odštelo 20-odstotno znižanje, ki je bilo občini priznано za nakup celotnega vojaškega oporišča, s čimer je bila vrednost ograjenega notranjega dela oporišča določena na 12,4 milijona NOK.
- (54) Podlaga za to znižanje je pojasnjena v drugem Agdesteinovem poročilu:

„Prepričani smo, da bi tržna vrednost v primeru skupnega nakupa teh štirih območij za različne dejavnosti vključevala znižanje cene med drugim za tveganje in višje operativne stroške. Vendar bi si lahko kupec po nakupu hitro premislil ter na primer kmetijsko zemljišče in gozd, ki sta na nasprotnih straneh, prodal ločeno. Ocena vrednosti za stanovanjsko območje in območje ograjenega notranjega dela oporišča na podlagi skupne prodaje teh dveh objektov že vključuje približno 30-odstotni „količinski popust“. V primeru skupne prodaje celotnega oporišča verjamemo v dodatno znižanje vrednosti za približno 20 % (–12 mio), tj. z 58 mio NOK na 46 mio NOK.“⁽²²⁾

- (55) Tako je bilo 20-odstotno znižanje izrecno povezano z dejstvom, da je občina kupila celotno vojaško oporišče, tj. vsa štiri območja iz odstavka 5.
- (56) Navedena ocena z dne 2. maja 2006 ne vključuje nobene utemeljitve v zvezi s tem, zakaj bi se na trgu zahtevalo podobno znižanje, če bi se del enega od štirih območij dal naprodaj. Da bi upravičila znižanja podjetju Haslemoen AS, se je občina sklicevala na to, da je prodajna pogodba med občino Våler in podjetjem Haslemoen AS temeljila na predpostavki, da bo kupec skupaj z občino Våler razvijal in upravljal celoten ograjeni notranji del

oporišča ter tudi območja zunaj njega kot eno enoto. Po navedbah občine je bil to razlog, da sta se podjetju Haslemoen AS priznali obe znižanji, tj. 30-odstotno znižanje za notranji del oporišča, prodan kot ena enota, in dodatno 20-odstotno znižanje za celotno oporišče Haslemoen Leir.

- (57) Čeprav omejitve glede prihodnje uporabe nepremičnine lahko znižajo njeno vrednost, Nadzorni organ v obravnavanem primeru ni seznanjen z nobenimi takšnimi omejitvami, ki bi utemeljevale ti znatni znižanji. Zdi se, da v prodajni pogodbi ali kakršni koli drugi aktualni dokumentaciji, predloženi Nadzornemu organu, ni nobene določbe, ki bi kupcu nalagala takšne ali druge posebne obveznosti, da mora nepremičnine upravljati v sodelovanju z občino.

- (58) Kot je navedeno zgoraj, ideja, da lahko nadaljnja prodaja za vsaj osnovne stroške izključuje državno pomoč, temelji na predpostavki, da so bili zemljišče ali zgradbe že prvič kupljeni po tržni vrednosti. Če je javni organ, kot v tem primeru, kupil več kot le nepremičnino, ki jo je prodal naprej, in so mu bili v zvezi s tem priznani znatni količinski popusti, ni mogoče kar predvidevati, da se enaki popusti priznajo tudi pri nadaljnji prodaji. Nasprotno, to bi moralo biti odvisno od ocene, ali bi se na trgu v ceno vključili isti popusti tudi za drugo in bolj omejeno transakcijo.

- (59) V tem primeru se to zdi malo verjetno že zaradi tega, ker sta bila oba popusta priznana kot količinska popusta in sta izrecno temeljila na tem, da je kupec kupil celotno zadevno območje. Takšen dvojni popust se v tem primeru dejansko zdi izključen že zaradi tega, ker je bilo tako imenovano 30-odstotno znižanje priznано za nakup ograjenega notranjega dela oporišča kot takega. Zato je dodatni 20-odstotni popust gotovo povezan z dejstvom, da je kupec, tj. občina, poleg tega kupil tudi druga območja. Zdi se, da je prav to podlaga za znižanje, kot je pojasnjeno v drugem Agdesteinovem poročilu, navedenem zgoraj. Na podlagi tega in ob odsotnosti kakršne koli aktualne ocene, ki bi dokazovala nasprotno, mora Nadzorni organ skleniti, da predvidevanje o tem, da bi se na trgu v ceno vključil dodaten 20-odstotni popust, medtem ko so bili naprodaj le deli ograjenega notranjega dela oporišča, ni bilo utemeljeno.

30-odstotno znižanje⁽²³⁾

- (60) Kar zadeva tako imenovano 30-odstotno znižanje, Nadzorni organ opozarja na pojasnilo v drugem Agdesteinovem poročilu, da je vrednost ograjenega notranjega dela oporišča v višini 15,5 milijona NOK vključevala znižanje v višini 10 milijonov NOK in da je bila to ocena, koliko bi se na trgu zahtevalo za nakup ograjenega notranjega dela oporišča kot celote, tj. vseh 44 zgradb. Zato je treba oceniti, ali bi občina podjetju Haslemoen AS ob nakupu delov ograjenega notranjega dela oporišča lahko priznala podobno znižanje.

⁽²²⁾ „Vi tror at markedet ved et samlet kjøp av fire forsåvidt ulike virksomhetsområder 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⁾ Glej odstavke 8.

- (61) Glede števila zgradb je prodaja vključevala 29 od 44 zgradb ⁽²⁴⁾, tj. približno 2/3 zgradb. To bi lahko pomenilo osnovo za količinski popust. Glede vrednosti lastni izračuni občine kažejo, da je 29 zgradb predstavljajo precej manjši delež skupne vrednosti ograjenega notranjega dela oporišča kot ostale zgradbe. Vrednost zadevnih 29 zgradb v višini 4 milijonov NOK predstavlja malo manj kot 1/3 skupne vrednosti glede na vrednost zgradb, ki jih je občina obdržala, v višini 3,67 milijona NOK in vrednost ostalih 11 zgradb v višini 5 milijonov NOK.
- (62) Različna poročila o oceni, predložena v zvezi s tem primerom in navedena v odstavkih 7 in 10, potrjujejo, da se ob prodaji več zgradb naenkrat cena zniža. Poleg dveh Agdesteinovih poročil je bilo tudi v oceni z dne 15. marca 2006, navedeni v odstavku 29, za 10 različnih zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča navedeno, da bi bilo treba v primeru prodaje teh 10 zgradb kot ene enote uporabiti „15–20-odstotno“ znižanje.
- (63) Zato Nadzorni organ meni, da bi bilo nekaj količinskega popusta v skladu s tržnimi pogoji. V tem primeru je zaradi pomanjkanja aktualnih ocen in dokumentacije težko določiti, ali bi bilo znižanje 15-, 20- ali 25-odstotno. Ob upoštevanju vseh dejstev ter ob sklicevanju na zgoraj navedeno oceno za 10 drugih zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča in verjeten 15–20-odstotni količinski popust, Nadzorni organ, čeprav v dvomu, ugotavlja, da bi se lahko nekomu, ki bi kupil 29 od 44 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča, priznal približno enak količinski popust, kot se je priznal občini, tj. 25,64 %.

Ali bi se osnovni stroški lahko določili z odbitkom vrednosti drugih zgradb

- (64) Naslednje vprašanje je, ali je mogoče osnovne stroške za zadevnih 29 zgradb določiti tako, da se od ograjenega notranjega dela oporišča odšteje vrednost zgradb, ki niso bile prodane podjetju Haslemoen AS.
- (65) Opisana metoda je v bistvu pomenila, da v zvezi z zadevnimi 29 zgradbami ni bila izvedena nobena podrobna ocena, ker so obstajale navedbe, da je bila vrednost drugih delov ograjenega notranjega dela oporišča dovolj visoka za zagotovitev, da je splošna vrednost ustrezala domnevnim osnovnim stroškom občine za ograjeni notranji del oporišča. Ta metoda se zdi nezanesljiva in naključna, ker so bile 3 različne skupine zgradb ocenjene na podlagi različnih metod. Skratka, poročilo o premostitveni vrednosti se je uporabilo za določitev izhodiščne točke, tj. 12,4 milijona NOK osnovnih stroškov ograjenega notranjega dela oporišča kot takega. Pri naslednji

oceni 3 različnih skupin zgradb je bila za zadevnih 29 zgradb določena precej nižja vrednost od premostitvene vrednosti, za zgradbe, ki jih je občina obdržala, in 11 drugih zgradb, za katere je pozneje prejela ponudbo, pa višja vrednost. Nižja vrednost je bila določena na podlagi dogovorjene cene s podjetjem Haslemoen AS, višji vrednosti pa na podlagi naknadnih in novejših informacij v obliki ocen vrednosti in prejete ponudbe.

- (66) Po mnenju Nadzornega organa je to pomenilo očitno tveganje, da bi bila cena za 29 zgradb lahko prenizka, tudi če je bila splošna izhodiščna točka ograjenega notranjega dela oporišča pravilna (kar pa ni bila, glej zgoraj), ker so bile v okviru poznejših ponovnih ocen drugih območij določene višje vrednosti. Poznejše ocene višje vrednosti v tem primeru bi morale dejansko opozarjati predvsem na to, da je bila izhodiščna točka v višini 12,4 milijona NOK prenizka.
- (67) Zato je Nadzorni organ sklenil, da metoda iz ocene z dne 2. maja 2006 ni bila primerna za določitev osnovnih stroškov in s tem tržne vrednosti zadevnih 29 zgradb.

Kako pravilno določiti osnovne stroške za 29 zgradb

- (68) Kot je navedeno zgoraj, je ocena osnovnih stroškov za zadevnih 29 zgradb zapletena, ker v pogodbi med državo in občino ni bilo pojasnjeno, koliko je slednja plačala za različne zgradbe v ograjenem notranjem delu oporišča. Namesto tega je plačala fiksni znesek v višini 15,5 milijona NOK za celoten ograjeni notranji del oporišča, ki je vključeval tako imenovano 30-odstotno znižanje, navedeno zgoraj. Vendar je premostitvena vrednost temeljila na dveh predhodnih ocenah vrednosti.
- (69) Prvo Agdesteinovo poročilo je temeljilo na individualni oceni zgradb in je dejansko edina aktualna ocena teh zgradb. Ker je bila ta ocena osnova za premostitveno vrednost, ta pa osnova za dejansko ceno, ki jo je plačala občina, Nadzorni organ meni, da prvo Agdesteinovo poročilo vsebuje posamezne vrednosti, potrebne za pravilno določitev osnovnih stroškov za zadevnih 29 zgradb.
- (70) Zadevna prodajna pogodba zajema naslednjih 29 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča ⁽²⁵⁾: št. 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 in 16. Vrednosti vlagatelja teh zgradb, kot so bile ocenjene v prvem Agdesteinovem poročilu, so:

⁽²⁵⁾ Nadzorni organ opominja, da norveški organi niso pojasnili, da je število zgradb, navedenih v pogodbi, 30 in ne 29, kot so norveški organi dosledno navajali. Vendar Agdesteinova ocena zajema le 29 zgradb iz pogodbe, medtem ko zgradba št. 31 (lopa) ni vključena. Ta zgradba se v nadaljevanju ne upošteva.

⁽²⁴⁾ Glej opombo 4.

1. Čuvajnica / prostor za pripor:	180 000	NOK
2. Versko-družabni center, vključno s pisarnami, menzo, kinom, kapelico itd.	4 200 000	NOK
4. Upravna in pisarniška zgradba	160 000	NOK
5. Zgradba za urjenje	400 000	NOK
6. Garaža		
7. Upravna in pisarniška zgradba	2 000 000	NOK
8. Garaža		
9. Bolnišnica	1 200 000	NOK
10. Kuhinja in menza za vojaško osebje	1 600 000	NOK
11. Kuhinja in menza za častnike	4 300 000	NOK
12. Baraka		
13. Baraki št. 12 in 13, ocenjeni skupaj	2 000 000	NOK
14. Baraka		
15. Baraki št. 14 in 15, ocenjeni skupaj	2 000 000	NOK
18. Garaža	150 000	NOK
19. Garaža		
20. Garaža		
21. Avtomehanična delavnica		
22. Avtomehanična delavnica		
23. Garaža		
24. Bencinska črpalka		
25. Garaža		
26. Garaža		
27. Garaže št. 19, 20, 21, 22, 25, 26 in 27, ocenjene skupaj	2 700 000	NOK
29. Polkovna zgradba z učilnico		
92. Pošta, zgradbi št. 29 in 92, ocenjeni skupaj	450 000	NOK
30. Šola	1 400 000	NOK
31. (Lopa)		
33. Zgradba referenta za pogodbe, šolska zgradba	400 000	NOK
16. Kurilnica	700 000	NOK
Vsota	23 840 000	NOK

(71) V poročilu ni bila ločeno ocenjena vrednost posameznih zgradb št. 6 in 8 (garaži). Namesto tega sta bili ocenjeni skupaj z zgradbo št. 45 (kombinirana upravna zgradba s skladišči, pisarnami in delavnico, ki ni vključena v pogodbo s podjetjem Haslemoen AS) na skupno vrednost 1,9 milijona NOK. Zgradbi št. 23 in 24 (garaža in bencinska črpalka) sta bili na enak način ocenjeni skupaj z zgradbo št. 34 (pisarniška zgradba oporišča, ki ni bila vključena v pogodbo s podjetjem Haslemoen AS) na skupno vrednost 800 000 NOK. Vprašanje se torej glasi, ali bi bilo treba nekaj vrednosti, pripisane tem skupaj ocenjenim zgradbam, dodeliti zgradbam, ki jih je kupilo podjetje Haslemoen AS, in sicer štirim garažam št. 6, 8, 23 in 24. To vprašanje je bilo izpostavljeno v zgoraj navedenem sklepu Nadzornega organa o začetku postopka, v katerem je Nadzorni organ ob neupoštevanju teh zgradb uporabil najugodnejši scenarij.

(72) Čeprav Nadzorni organ ni prejel nobene dokumentacije v zvezi s tem, da so štiri navedene garaže brez vrednosti, predvideva, da je bila njihova vrednost omejena, ker je bila v prvem Agdesteinovem poročilu njihova vrednost,

kakršna koli že je bila, vključena v ocene za druge zgradbe. Ob odsotnosti kakršne koli aktualne dokumentacije, ki bi dokazovala nasprotno, in na podlagi predpostavke, da se vrednost v vsakem primeru zdi nizka, Nadzorni organ pri oceni zadevnega dela ograjenega notranjega dela oporišča torej ne bo pripisal nobene posebne vrednosti tem štirim zgradbam.

(73) Skupna vrednost zadevnih 29 zgradb, kot je bila ocenjena v prvem Agdesteinovem poročilu, znaša 23 840 000 NOK. Kot je navedeno zgoraj, je bilo občini priznано tako imenovano 30-odstotno znižanje⁽²⁶⁾ na vrednost ograjenega notranjega dela oporišča iz prvega Agdesteinovega poročila. Ker Nadzorni organ na podlagi okoliščin tega primera ugotavlja, da je bilo priznanje podobnega popusta podjetju Haslemoen AS utemeljeno, prilagojena vrednost 29 zgradb, kot je določena v tem poročilu, znaša (23 840 000 - 25,64 % =) 17 727 424 NOK. Na podlagi metode premošitvene vrednosti so bili osnovni stroški občine za zadevnih 29 zgradb 8 863 712 NOK.

⁽²⁶⁾ Glej odstavek 8.

(74) Ker je Nadzorni organ priznal, da je država oporišče Haslemoen Leir prodala občini Våler po tržni vrednosti, priznava, da je znesek 8 863 712 NOK predstavljal osnovne stroške občine za zgradbe in da je to bil nujni pokazatelj tržne vrednosti.

(75) Nadzorni organ je na podlagi tega sklenil, da je prodaja podjetju Haslemoen AS po ceni 4 milijone NOK vključevala državno pomoč v znesku (8 863 712 NOK - 4 000 000 NOK =) 4 863 712 NOK.

(76) Občina je tudi navedla, da bi moral Nadzorni organ upoštevati elemente zniževanja cene, ki vključujejo morebitno onesnaženost tal in obveznost podjetja Haslemoen AS, da za eno leto dovoli brezplačno uporabo šolske zgradbe. Vendar pa ni bila predložena nobena posebna aktualna ali naknadno pripravljena dokumentacija v zvezi s temi domnevnimi elementi zniževanja cene in učinkom, ki ga domnevno imajo na ceno.

Onesnaženost tal

(77) Kar zadeva onesnaženost tal, se Nadzorni organ strinja, da je ta precej verjetna glede na to, da se je oporišče od petdesetih let 20. stoletja uporabljalo za vojaške namene.

(78) Nadzorni organ je v zvezi s tem ugotovil, da je bila v prvem Agdesteinovem poročilu izrecno navedena morebitna onesnaženost tal v ograjenem notranjem delu oporišča, povezana z rezervoarji goriva in nafte v tleh. Vendar se to ni upoštevalo v oceni vrednosti. V Alhaug/Bakkovi oceni vrednosti, po kateri je vrednost ograjenega notranjega dela oporišča 0 NOK, sta bili navedeni tako možnost onesnaženosti tal kot tudi morebitni azbest v zgradbah, brez kakršnega koli poskusa določitve morebitnih stroškov v zvezi s tem.

(79) Vendar Nadzorni organ opozarja, da so se poročila uporabila kot osnova za poravnavo s srednjo vrednostjo. Zato je treba predvidevati, da so se v poznejši poravnavi s srednjo vrednostjo upoštevali vsi elementi zniževanja cene ali negativni elementi. Nadzorni organ dejansko ne vidi nobenega razloga za kakršno koli dodatno znižanje cene zaradi kakršnega koli elementa ali okoliščine, s katerimi so bile seznanjene stranke v prvi transakciji. To pa zato, ker je treba predvidevati, da se je učinek teh ukrepov upošteval v prodajni ceni na podlagi premostitvene vrednosti. Treba je predvidevati, da nadaljnja prodaja po vrednosti osnovnih stroškov vključuje enake elemente zniževanja cene.

(80) Poleg tega sta bila v pogodbi med državo in občino izrecno navedena možnost onesnaženosti tal in sklicevanje na načelo onesnaževalec plača iz norveškega zakona o onesnaževanju. V poznejši pogodbi med občino in podjetjem Haslemoen AS je bila posebej navedena ta obveznost in dejstvo, da prodajalec, tj. Norveška država, ostaja odgovoren za onesnaženost tal, povezano z

vojaško dejavnostjo. Zato Nadzorni organ ne vidi nobenega razloga za kakršno koli nadaljnje znižanje cene zaradi morebitne onesnaženosti.

Uporaba šolske zgradbe

(81) Kar zadeva pravico občine do enoletne brezplačne uporabe šolske zgradbe, Nadzorni organ ugotavlja, da je bila to nova obveznost kupca, saj država občini ni naložila nobene takšne obveznosti. Zato ni mogoče kar predvidevati, da je vključena v ceno na podlagi premostitvene vrednosti. Vendar Nadzorni organ ob odsotnosti kakršne koli dokazne dokumentacije glede ekonomskega učinka te obveznosti, tj. morebitne izgube za podjetje Haslemoen AS, ker zadevne zgradbe eno leto ne bi moglo oddati v najem, ne more priznati nobenih učinkov zniževanja cene kot takih.

(82) Obveznost se je nanašala samo na eno od zgradb, pri čemer se je pri določitvi cene že upoštevalo, da bo težko takoj oddati vse nepremičnine, ker je na zadevnem območju že presežek razpoložljivih objektov za najem. To je bilo poudarjeno v obeh ocenah vrednosti. Poleg tega bi občina za isto obdobje krila delež fiksnih stroškov in stroškov ogrevanja zgradbe. Nenazadnje se Nadzorni organ sklicuje na svojo zgoraj navedeno oceno, v kateri sprejema, da je občina podjetju Haslemoen AS priznala isti količinski popust, kot je bil priznan njej za nakup celotnega ograjenega notranjega dela oporišča. Poleg tega Nadzorni organ ni pripisal nobene posebne vrednosti štirim garažam, prodanim podjetju Haslemoen AS, ki so bile ocenjene skupaj z drugimi zgradbami v ograjenem notranjem delu oporišča, ki jih podjetje Haslemoen AS ni kupilo. Zato Nadzorni organ predvideva, da bi morali kakršno koli morebitno izgubo zaradi tega, ker podjetje eno leto od nakupa ne bo moglo oddajati šole, izravnati ti za podjetje Haslemoen AS ugodni vidiki.

Sklepna ugotovitev o načelu vlagatelja pod tržnimi pogoji

(83) Ob upoštevanju navedenega je Nadzorni organ sklenil, da prodaja 29 zgradb podjetju Haslemoen AS ni bila izvedena v skladu z načelom vlagatelja pod tržnimi pogoji. Zgradbe so bile prodane po ceni, nižji od tržne vrednosti, ki je pomenila državno pomoč v višini 4 863 712 NOK. Zato bo Nadzorni organ v nadaljevanju ocenil, ali prodaja zgradb izpolnjuje dodatna merila iz člena 61(1) EGP.

4.3 Državna sredstva in selektivna prednost

(84) Da se ukrep lahko šteje za državno pomoč, ga mora odobriti država ali pa se mora odobriti iz državnih sredstev. Pojem zajema vse ravni države, vključno z občinami. Kot je opisano zgoraj, so bila prisotna državna sredstva, ker je občina Våler prodala 29 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča po ceni, znatno nižji od tržne cene. Transakcija je podjetju Haslemoen AS zagotovila selektivno prednost, ker je bila izvedena na podlagi pogodbe, po kateri je bilo to podjetje edini upravičenec.

4.4 Izkrivljanje konkurence in vpliv na trgovino med pogodbenicami

- (85) V skladu z ustaljeno sodno prakso⁽²⁷⁾ za namene teh določb že samo dejstvo, da pomoč krepi položaj podjetja v primerjavi s položajem drugih podjetij, ki mu konkurirajo v trgovini znotraj EGP, pomeni, da to vpliva na trgovino znotraj EGP. Nadzorni organ opozarja, da so se zadevne zgradbe ocenile in kupile na podlagi vrednosti vlagatelja, tj. vrednosti, ki temelji na prihodnjem dohodku od najemnine. Vlaganje v nepremičnine za namene oddajanja v najem podjetjem je treba kot tako obravnavati kot gospodarsko dejavnost v EGP, ki na Norveškem poteka v sodelovanju z udeleženci na trgu iz številnih držav EGP. Kar zadeva specifičnega prejemnika pomoči, se podjetje Haslemoen AS glede na nacionalni register gospodarskih družb na Norveškem⁽²⁸⁾ ukvarja z dejavnostmi v zvezi s hoteli, moteli in restavracijami⁽²⁹⁾. Upravlja hotel Haslemoen Hotell v ograjenem notranjem delu oporišča in Norveški državi oddaja zgradbe, ki jih ta uporablja kot azilni dom. Ob upoštevanju vseh teh dejavnosti je treba podjetje Haslemoen AS obravnavati kot konkurenta podobnim podjetjem na Norveškem in tudi v drugih državah EGP. Zato ukrep izkrivlja konkurenco in vpliva na trgovino med pogodbenicami.

4.5. Sklepna ugotovitev o obstoju državne pomoči

- (86) Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev je Nadzorni organ sklenil, da je prodaja 29 zgradb podjetju Haslemoen AS vključevala državno pomoč v višini 4 863 713 NOK.

5. POSTOPKOVNE ZAHTEVE

- (87) V skladu s členom 1(3) dela I Protokola 3 se Nadzorni organ Efte obvesti o vseh načrtih za dodelitev pomoči dovolj zgodaj, da lahko predloži pripombe. Zadevna država ne sme izvajati svojih predlaganih ukrepov, dokler v tem postopku ni sprejeta dokončna odločitev. Norveški organi Nadzornega organa niso obvestili, da je občina Våler prodala 29 zgradb podjetju Haslemoen AS. Zato je Nadzorni organ sklenil, da norveški organi niso izpolnili svojih obveznosti v skladu s členom 1(3) dela I Protokola 3.

6. ZDRUŽLJIVOST POMOČI

- (88) Norveški organi niso predložili nobenih utemeljitev, da bi se državna pomoč, ki jo je vključevala transakcija, lahko obravnavala kot združljiva državna pomoč.
- (89) Podporni ukrepi iz člena 61(1) Sporazuma EGP so na splošno nezdržljivi z delovanjem Sporazuma

EGP, razen če izpolnjujejo pogoje za odstopanje iz člena 61(2) ali (3) Sporazuma EGP.

- (90) Odstopanja iz člena 61(2) ni mogoče uporabiti za zadevno pomoč, ki ni namenjena doseganju nobenega od ciljev iz te določbe. Prav tako se za obravnavani primer ne uporablja člen 61(3)(a) ali člen 61(3)(b) Sporazuma EGP. Poleg tega območje, na katerem se nahaja nepremičnina, ne more koristiti nobene regionalne pomoči v smislu člena 61(3)(c) Sporazuma EGP.
- (91) Zato Nadzorni organ ugotavlja, da transakcije, ki jo preverja, ni mogoče upravičiti v skladu z določbami o državni pomoči Sporazuma EGP.

7. IZTERJAVA

- (92) Ker je bila podjetju Haslemoen AS dodeljena pomoč v višini 4 863 713 NOK in Nadzorni organ o tem ni bil obveščen, ta pomoč pomeni nezakonito pomoč v smislu člena 1(f) dela II Protokola 3 k Sporazumu o Nadzornem organu in Sodišču. Iz člena 14 dela II Protokola 3 k Sporazumu o Nadzornem organu in Sodišču izhaja, da Nadzorni organ odloči, da morajo upravičenci vrniti nezakonito pomoč, ki je nezdružljiva s pravili o državni pomoči iz Sporazuma EGP.
- (93) Nadzorni organ meni, da ni splošnih načel, ki bi v obravnavanem primeru preprečevala povračilo. V skladu z uveljavljeno sodno prakso je odprava nezakonite pomoči s povračilom logična posledica ugotovitve, da je pomoč nezakonita. Zato povračila nezakonito dodeljene državne pomoči zaradi vrnitve v prejšnje stanje načeloma ni mogoče obravnavati kot nesorazmernega s cilji Sporazuma EGP v zvezi z državno pomočjo.
- (94) S povračilom pomoči se upravičenec odpove prednosti, ki jo je imel pred konkurenti na trgu, ter se ponovno vzpostavi stanje, ki je obstajalo pred dodelitvijo pomoči⁽³⁰⁾. Iz te funkcije povračila pomoči tudi izhaja, da Nadzorni organ, razen v izrednih okoliščinah, načeloma ne bo presegel meja svojih pooblastil, če bo od zadevne države Efte zahteval, naj izterja zneske, dodeljene z nezakonito pomočjo, ker s tem samo ponovno vzpostavlja prejšnje stanje⁽³¹⁾. Poleg tega podjetja, ki jim je bila dodeljena pomoč, ob upoštevanju obveznosti nadzora nad državno pomočjo, ki ga Nadzorni organ izvaja na podlagi Protokola 3 k Sporazumu o Nadzornem organu in Sodišču, načeloma ne morejo upravičeno pričakovati, da je pomoč zakonita, razen če je bila dodeljena v skladu

⁽²⁷⁾ Glej npr. zadevo 730/79, *Philip Morris Holland BV proti Komisiji*, Recueil 1980, str. 2671, točka 11.

⁽²⁸⁾ <http://www.brreg.no>.

⁽²⁹⁾ „Drift av hoteller, pensjonater og moteller med restaurant“ (št. org. 989636073).

⁽³⁰⁾ Zadeva C-350/93, *Komisija proti Italiji*, Recueil 1995, str. I-699, točka 22.

⁽³¹⁾ Zadeva C-75/97, *Belgija proti Komisiji*, Recueil 1999, str. I-3671, točka 66, in zadeva C-310/99, *Italija proti Komisiji*, Recueil 2002, str. I-2289, točka 99.

s postopkom iz določb navedenega protokola ⁽³²⁾. V tem primeru ni razvidnih nobenih izjemnih okoliščin, ki bi povzročile legitimna pričakovanja upravičencev do pomoči.

- (95) V skladu s členom 14(2) dela II Protokola 3 k Sporazumu o Nadzornem organu in Sodišču ter členoma 9 in 11 Odločbe Nadzornega organa št. 195/04/COL z dne 14. julija 2004 bi moralo povračilo neupravičeno dodeljene državne pomoči v višini 4 863 713 NOK vključevati obrestne obresti.

8. SKLEPNA UGOTOVITEV

- (96) Nadzorni organ ugotavlja, da so norveški organi nezakonito dodelili zadevno pomoč in tako kršili člen 1(3) dela I Protokola 3.
- (97) Državna pomoč, ki jo je vključevala prodaja 29 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča Haslemoen Leir, iz zgoraj navedenih razlogov ni združljiva z delovanjem Sporazuma EGP in bi morala biti izterjana z učinkom od sklenitve prodajne pogodbe 22. maja 2006 –

SPREJEL NASLEDNJO ODLOČBO:

Člen 1

Prodaja 29 zgradb v ograjenem notranjem delu oporišča Haslemoen Leir podjetju Haslemoen AS pomeni državno pomoč v višini 4 863 713 NOK, ki je nezdružljiva z delovanjem Sporazuma EGP v smislu člena 61(1) Sporazuma EGP.

Člen 2

Norveški organi sprejmejo vse potrebne ukrepe, da od upravičenca izterjajo pomoč iz člena 1.

Člen 3

Izterjava se izvede nemudoma in v vsakem primeru v štirih mesecih od datuma te odločbe ter v skladu s postopki nacionalne zakonodaje, če omogočajo takojšnjo in učinkovito izvršitev te odločbe. Za zneske, ki jih je treba izterjati, se od datuma, ko so bili dani na razpolago upravičencu, do datuma dejanske izterjave zaračunajo obresti in obrestne obresti. Obresti se izračunajo na podlagi člena 9 Odločbe nadzornega organa Efte št. 195/04/COL.

Člen 4

Norveška do 15. maja 2012 sporoči Nadzornemu organu skupni znesek (glavnica in obresti na terjatev), ki ga je treba izterjati od upravičenca, ter ukrepe, ki jih načrtuje ali jih je sprejela za izterjavo pomoči.

Norveška mora do 15. julija 2012 izvršiti odločbo Nadzornega organa in v celoti izterjati pomoč.

Člen 5

Ta odločba je naslovljena na Kraljevino Norveško.

Člen 6

Besedilo te odločbe v angleškem jeziku je edino verodostojno.

V Bruslju, 15. marca 2012

Za Nadzorni organ Efte

Oda Helen SLETNES
Predsednica

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
Član Kolegija

⁽³²⁾ Zadeva C-169/95, *Španija proti Komisiji*, Recueil 1997, str. I-135, točka 51.