

II

(Rättsakter vilkas publicering inte är obligatorisk)

KOMMISSIONEN

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 14 december 2004

om Lemwerder kommuns förvärv av mark från Aircraft Services Lemwerder

[delgivet med nr K(2004) 4748]

(Endast den tyska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(2005/664/EG)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR FATTAT DETTA BESLUT

med beaktande av Fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 88.2 första stycket i detta,

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a i detta,

efter att i enlighet med nämnda artiklar ⁽¹⁾ ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

I. FÖRFARANDE

- (1) Kommissionen mottog ett klagomål beträffande en fastighetsaffär mellan Lemwerder kommun och Aircraft Services Lemwerder (nedan kallat "ASL"), enligt vilket köpet skulle innehålla ett inslag av stöd till ASL. Kommissionen begärde uppgifter från Tyskland genom en skrivelse av den 30 januari 2003. Tyskland svarade genom en skrivelse av den 18 mars 2003.
- (2) Genom beslut av den 17 september 2003 inledde kommissionen det förfarande som anges i artikel 88.2 i EG-fördraget avseende den anmälda åtgärden. Ärendet registrerades med nummer C 56/2003. Tyskland underrättades om beslutet genom en skrivelse av den 18 september 2003 och beslutet har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning* ⁽²⁾. Kommissionen har inte mottagit några synpunkter från berörda parter.
- (3) De tyska myndigheternas kommentarer till kommissionens beslut mottogs i skrivelser av den 14 november 2003 och 18 november 2003. Kommissionen begärde ytterligare uppgifter genom skrivelser av den 13 januari 2004 och 10 maj 2004. Tyskland svarade genom skrivelser av den 13 februari 2004 och 31 augusti 2004. Den 13 oktober 2004 ägde ett möte rum mellan företrädare för kommissionen och Tyskland och en fastighetsexpert som lagt fram ett utlåtande. Efter mötet lade Tyskland fram ytterligare uppgifter genom en skrivelse av den 23 november 2004.

⁽¹⁾ EUT C 293, 3.12.2003, s. 5.

⁽²⁾ Se fotnot 1.

II. ÅTGÄRDEN

1. Mottagaren

- (4) ASL ligger i Lemwerder (i Niedersachsen nära Bremen) och producerar tjänster som till exempel flygplansunderhåll. År 2002/03 hade företaget cirka 700 anställda och en årsomsättning på 53,4 miljoner euro. Fram till 1993 ingick ASL i Deutsche Aerospace AG (DASA). När DASA ville lägga ned anläggningen vidtog delstaten Niedersachsen åtgärder för att rädda ASL. Kommissionen godkände dessa åtgärder genom beslut 97/753/EG av den 12 mars 1997 om statligt stöd till Aircraft Services Lemwerder (ASL) ⁽³⁾. Den 1 januari 2004 förvärvade EADS en majoritetspost på 51 % i företaget. Därefter omstruktureras ASL. Underhållet av civila flygplan kommer att upphöra. I framtiden kommer verksamheten att bestå av reparations- och underhållsarbete av komponenter till stridsflygplan (Transall C-160, Tornado) samt montage av komponenter till militärflygplan (Eurofighter, A400M). Företaget beräknas ha 210 anställda 2006 ⁽⁴⁾.

2. Detaljerad beskrivning av åtgärden

- (5) Lemwerder kommun har förvärvat fastigheter som ASL inte haft behov av. Tyskland uppger att priset innefattat volymrabatt.

Datum	Fastighet	Yta (m ²)	Pris/m ² (DEM/EUR)	Totalpris (DEM/EUR)
28.6.2000	West och Mitte	241 643 (97 828 + 143 815)	[...] (*)/[...]	[...]/[...]
16.8.2001	Süd	37 328	1,50/0,77	55 992/28 628

(*) Delar av denna text har utelämnats, för att säkerställa att ingen konfidentiell information offentliggörs. Dessa delar har markerats med hakparenteser och en asterisk.

- (6) Exploateringen av fastigheten "West" medförde totala kostnader på 1 355 040 euro. Av olika skäl antogs att kostnaderna för "Mitte" skulle bli 10 % lägre.
- (7) Kommunen utgick ifrån att den skulle kunna sälja fastigheterna West och Mitte för [...] tyska mark/m² ([...] euro), sedan de försetts med nödvändig infrastruktur. Detta relativt höga pris motiverades av bra läge strax intill ASL:s flygplats och i direkt anslutning till järnvägsnätet samt med tillgång till ASL:s hamnanläggning vid Weser. Under 1999 och 2002 såldes fastigheter i närliggande Edenbüttel till samma pris, trots sämre tillgång till järnväg, flyg och Weser. Tyskland har lagt fram två ytterligare värderingar av fastigheter norr om ASL, som skulle ha ett jämförbart värde.
- (8) För att exploatera fastigheten "West" fick kommunen ett stöd på 562 200 euro (till 50 % samfinansierat genom ERUF under mål 2) och tillhandahöll egna medel på 132 125 euro. Försäljningspriset uppgavs till [...] euro.
- (9) Kommunen och Niedersachsens utvecklingsbolag NILEG inriktar sig främst på flygindustrin, men har inga begränsningar vad gäller möjliga köpare. År 2000 kollapsade fastighetsmarknaden. Sedan andra halvåret 2002 har efterfrågan på denna typ av fastigheter visserligen ökat, men hittills har ingen mark sålts.

⁽³⁾ EGT L 306, 11.11.1997, s. 18.

⁽⁴⁾ www.eads.net

III. SKÅLEN TILL ATT FÖRFARANDET INLEDDES

- (10) I sitt beslut om att inleda det förfarande som anges i artikel 88.2 i EG-fördraget anförde kommissionen tvivel på att det av kommunen betalade priset skulle återspegla marknadsvärdet. Fastigheten såldes som oexploaterad mark och ASL eller en privat eller offentlig köpare måste göra betydande investeringar för att kunna sälja fastigheten som exploaterad. Då någon värdering av den oexploaterade marken inte förelåg, gjorde kommissionen en skattning där den exploaterade fastighetens värde minskades med exploateringskostnaderna. Den tog därvid hänsyn till den sannolika förseningen om fastigheten sålts tomtvis, till projektets finansiella kostnader och till att det krävs mark för infrastruktur. Enligt denna skattning ligger den oexploaterade markens värde betydligt under det av kommunen betalade priset. Dessutom ifrågasatte kommissionen att en privat investerare skulle ha exploaterat en sådan fastighet, med tanke på de allmänna marknadsvillkoren i omedelbar anslutning till ASL. Den betvivlade också att en privat investerare skulle ha fått samma stöd som kommunen. Eftersom Tyskland inte motiverat förvärvet av fastighet "Süd", kunde fallet innehålla ytterligare inslag av stöd.
- (11) Kommissionen betvivlade att eventuella inslag av stöd i markköpen skulle vara förenliga med den gemensamma marknaden. Till exempel är markförsäljningen inte förenad med några investerings- eller omstruktureringskostnader. Enligt tyska uppgifter befinner sig företaget heller inte i svårigheter. Genom beslut 97/753/EG godkändes stöden på villkor att Tyskland under en femårsperiod inte skulle bevilja något stöd för särskilda ändamål. De med fastighetsaffären eventuellt förknippade stöden skulle emellertid ha beviljats under denna femårsperiod.

IV. KOMMENTARER FRÅN TYSKLAND

- (12) För oexploaterade fastigheters marknadsvärde finner Tyskland det lämpligt att utgå från värdet på jämförbara oexploaterade tomter, där även läget och anslutningen till infrastruktur beaktas. En ny värdering av den oexploaterade fastigheten presenterades. Denna baseras på en direkt jämförelse med andra oexploaterade fastigheter inom en omkrets på åtta mil, där även den varierande kvaliteten beaktas. Fastighetsexperten har besiktigt den berörda fastigheten och andra fastigheter. Han har därvid särskilt beaktat möjlig anslutning till infrastruktur. Fastighetsexperten kommer fram till ett värde på [...] euro per m², och då detta är högre än det av kommunen betalda priset skulle det följaktligen inte föreligga något stöd. Tyskland anser det inte nödvändigt att beakta exploateringskostnader, stöd och eventuella förseningar i samband med vidareförsäljning av tomter.
- (13) Dessutom tar statliga myndigheter långsiktiga hänsyn när industrifastigheter exploateras, exempelvis till skatteintäkter från företag som etablerar sig på en exploaterad fastighet. Reglerna för statligt stöd skulle göra det omöjligt för kommunerna att uppnå sina mål om de tvingades sälja till ett visst pris. Om kommuner vill sälja fastigheter kan de visserligen utlysa ett anbudsförfarande, men inte om de vill köpa en fastighetstomt som motsvarar deras exploateringsplaner. Säljaren skulle då ha en mycket fördelaktig förhandlingsposition. Under sådana förutsättningar skulle affären inte kräva något stöd till säljaren.
- (14) Dessutom skulle kommissionens skattning vara behäftad med fel. Till exempel omfattas en privat investerare inte av samma bestämmelser som en kommun. Enligt 127 § ff i Baugesetzbuch (byggnadslagen) skall kommuner bära minst 10 % av den stödberättigande exploateringskostnaden. Dessutom skall det ha uppstått oväntade kostnader för ammunitionsröjning. Vid förvärvstidpunkten kunde dessa kostnader alltså inte påverka priset. Enligt kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader ⁽⁵⁾ (nedan kallat "meddelandet") behöver dessutom inte ytterligare kostnader för infrastruktur tas med i värderingen. Enligt meddelandet skall vidare ett högre pris kunna tillåtas under vissa förutsättningar (exempelvis gäller en toleransmarginal på 5 %).

⁽⁵⁾ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (15) Frågan om en privat investerare skulle exploaterat fastigheten är här oviktig. Exploateringen av fastigheter är en offentlig angelägenhet och faller under tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Kommuner exploaterar bara fastigheter om de – som i föreliggande fall – förväntar sig tillräckligt stor efterfrågan. Institut für Wirtschaftsforschung i Niedersachsen hade förutspått flaskhalsar när det gäller utbudet av industritomter. Efterfrågan på industrimark har ökat genom den innovativa omstruktureringen av hela området, genom anslutningen till den nya Wesertunneln och den planerade kustmotorvägen till den planerade djupvattenhamnen i Wilhelmshaven. Vidare har Investment and Promotion Agency Niedersachsen hävdad att det därför handlar om särskilt värdefulla tomter och att kommunen skulle förspilla en så kallad "Unique Selling Point", om den inte köpte området. Den rekommenderade därför kommunen att köpa det, i synnerhet som det då skulle finnas en chans att säkra hela området mellan industrimarken "Bahnhof Altenesch" och ASL-området.
- (16) Beträffande förvärvet av fastigheten "Süd" hänvisar Tyskland till att dessa tomter var nödvändiga för markplaneringen, eftersom de tjänade som ersättnings- och utbytestomter till infrastrukturen för att exploatera fastigheten "Mitte".

V. BEDÖMNING

Förekomsten av statligt stöd

- (17) Enligt artikel 87.1 i EG-fördraget är "stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den gemensamma marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna". I föreliggande ärende skall det granskas om ASL särskilt gynnades genom fastighetsaffären. Så skulle vara fallet om kommunen erlade ett pris som översteg marknadsvärdet.
- (18) Kommissionen håller med Tyskland om att priset på den oexploaterade marken skall utgå från marknadspriset. Att fastställa den oexploaterade markens värde genom att dra av exploateringskostnaderna från den berörda markens värde är en kompletterande metod, ifall ingen direkt värdering föreligger. Kommissionen har därför noggrant granskat den nya värdering av den oexploaterade marken som Tyskland lagt fram.
- (19) Om myndigheter önskar köpa en viss fastighet måste de förhandla med ägaren. Att organisera ett villkorslöst anbudsförfarande är här ingen lösning, men kan delvis bli aktuellt. Föga tillämpliga på föreliggande fall är principerna i avsnitt II.1 i meddelandet om överlåtelse genom villkorslöst anbudsförfarande. Delvis tillämpliga är däremot principerna i avsnitt II.2 i meddelandet.
- (20) Rapporten har tagits fram av en oberoende expert enligt avsnitt II.2 a i meddelandet. Experten har inte haft några riktlinjer och hans oberoende garanteras genom att han är auktoriserad. Experten arbetar för övrigt som certifierad sakkunnig för kommissionen och EG-domstolen. Han har särskild sakkunskap om värdering av mark i det berörda området. Trots att värderingen är daterad den 6 november 2003, dvs. efter försäljningen, är den relevant för det här förfarandet. Kommissionen anser att expertens tillämpade metod är adekvat, då hänsyn tas till andra fastigheters värde och den varierande kvaliteten. Kommissionen har granskat rapporten ingående, särskilt de jämförda fastighets-tomtarnas storlek och typ, beaktandet av eventuella föreningar, expertens oberoende, särskilt viktiga hänsyn till infrastrukturanslutning, marktyp och metoden för slutberäkningen. De bedömda fastigheternas priser varierade mellan 16 och 36 euro per m². Kommissionen konstaterar att beräkningen av värdet [...] euro per m² kan vara mindre korrekt, men alternativa beräkningar skulle inte i något fall ge ett högre värde. På grundval av denna värdering drar kommissionen slutsatsen att värdet [...] euro per m² kan tjäna som grov uppskattning av den oexploaterade markens marknadsvärde vid försäljningstillfället. På grundval av rapporten kan kommissionen i alla fall utesluta att marknadsvärdet skulle understiga fastighetens faktiska försäljningspris, dvs. [...] euro per m².

- (21) Kommissionen konstaterar att kommunen i föreliggande fall inte köpt fastigheterna i ASL:s intresse utan för att förvärva och sälja dem i enlighet med sin markplanering och utifrån allmänna politiska överväganden (se punkt 15). Detta understryks av ERUF:s bidrag (se punkt 8). Att just ASL:s område valdes ligger i linje med de politiska övervägandena och kan förklaras med områdets unika infrastrukturella förbindelser, vilket bekräftas av Investment and Promotion Agency Niedersachsen.
- (22) Kommissionen medger att ett privat utvecklingsföretag för detta pris inte skulle kunna köpa den oexploaterade marken för att exploatera den, anlägga nödvändig infrastruktur och sedan sälja den exploaterade marken med vinst. Detta låter sig förklaras med några av Tysklands framlagda synpunkter, exempelvis vilka rättsregler som gällde för kommunen. Saken behöver dock inte granskas ytterligare, eftersom de två ovannämnda slutsatserna ingår i ärendet och räcker för att fastställa att ASL inte getts någon särskild fördel. Den första slutsatsen var att kommunen inte köpte fastigheterna till ett pris som översteg marknadspriset. Den andra slutsatsen var att kommunen inte köpt fastigheterna i ASL:s intresse, utan i enlighet med sin markplanering och utifrån allmänna politiska överväganden. De övriga tvivel som redovisas i kommissionens beslut om att inleda förfarandet är inte längre av någon vikt.
- (23) Kommissionen ansluter sig till Tysklands synpunkter på förvärvet av fastighetstomten "Süd". För övrigt skulle ett eventuellt stöd i detta fall inte överskrida tröskeln för stöd av mindre betydelse som är 100 000 euro.

VI. SLUTSATSER

- (24) Kommissionen konstaterar att Lemwerder kommun inte förvärvat fastigheten från ASL till ett pris som överstiger marknadsvärdet. Följaktligen gavs säljaren ingen fördel och därmed inget statligt stöd som omfattas av artikel 87.1 i EG-fördraget.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Fastighetsaffären mellan Lemwerder kommun och Aircraft Services Lemwerder utgör inte ett stöd som omfattas av artikel 87.1 i fördraget.

Artikel 2

Detta beslut riktar sig till Förbundsrepubliken Tyskland.

Utfärdat i Bryssel den 14 december 2004.

På kommissionens vägnar

Neelie KROES

Ledamot av kommissionen
