

BESLUT

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 8 februari 2012

om det statliga stöd SA.28809 (C 29/10) (f.d. NN 42/10 och f.d. CP 194/09) som Sverige har genomfört till förmån för Hammar Nordic Plugg AB

[delgivet med nr C(2012) 546]

(Endast den svenska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(2012/293/EU)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT,

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktions-sätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska sam-arbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

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

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

- (1) Genom en skrivelse av den 26 maj 2009, registrerad den 16 juni 2009, mottog kommissionen ett klagomål rörande påstått statligt stöd till Hammar Nordic Plugg AB med anledning av att Vänersborgs kommun sålt offentligt ägd egendom under marknadspris.
- (2) Den 27 oktober 2009 översände kommissionen en icke-konfidentiell version av klagomålet till de nationella myndigheterna. Sverige svarade genom en skrivelse av den 30 november 2009, registrerad samma dag.
- (3) Den 9 mars 2010 begärde kommissionen ytterligare upplysningar och Sverige svarade genom en skrivelse av den 20 april 2010.
- (4) Den 11 maj 2010 mottog kommissionen upplysningar som lämnats av Chips AB.
- (5) Genom skrivelsen av den 27 oktober 2010 underrättade kommissionen Sverige om att den hade beslutat att inleda ett förfarande enligt artikel 108.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ⁽²⁾ (nedan kallat *EUF-förfarandet*) med anledning av stödet. Kommissionens beslut

⁽¹⁾ EUT C 352, 23.12.2010, s. 22.

⁽²⁾ Med verkan från och med den 1 december 2009 har artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget ersatts av artikel 107 respektive 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Innehållet i bestämmelserna är dock i sak oförändrat. I detta beslut bör hänvisningar till artiklarna 107 och 108 i EUF-fördraget i förekommande fall förstås som hänvisningar till artikel 87 respektive 88 i EG-fördraget.

att inleda förfarandet (nedan kallat *beslutet om att inleda förfarandet*) offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* ⁽³⁾. Kommissionen uppmanade berörda parter att inkomma med synpunkter på stödet.

- (6) Genom en skrivelse av den 23 november 2010 begärde Sverige en förlängning av tidsfristen för att inkomma med synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet.
- (7) Genom skrivelser av den 15 och den 17 december 2010 översände de svenska myndigheterna sina synpunkter till kommissionen. Hammar Nordic Plugg AB översände sina synpunkter till kommissionen genom en skrivelse av den 22 januari 2011.
- (8) Den 1 februari 2011 skickade kommissionen Hammar Nordic Plugg AB:s synpunkter till de svenska myndigheterna för kommentarer.
- (9) Den 1 juni 2011 skickade kommissionen ytterligare en begäran om upplysningar. Sverige besvarade denna genom en skrivelse av den 29 juni 2011 och lämnade ytterligare klargöranden per e-post den 12 september och den 30 september 2011.
- (10) Den 6 juni 2011 skickade kommissionen ett frågeformulär till Chips AB, som inte besvarades direkt av bolaget. Chips AB lämnade dock viss information till de svenska myndigheterna, som tog med denna information i de klargöranden de lämnade den 12 september 2011.
- (11) Den 19 oktober 2011 ägde ett möte rum mellan kommissionens avdelningar och företrädare för Hammar Nordic Plugg AB.
- (12) Den 3 november 2011 lämnade Hammar Nordic Plugg AB ytterligare information till kommissionen per e-post. Kommissionen vidarebefordrade denna information till de svenska myndigheterna den 4 november 2011, men dessa bekräftade den 28 november 2011 att de inte hade några synpunkter.

⁽³⁾ Se fotnot 1.

2. BESKRIVNING

2.1 Stödmottagare och berörda parter

- (13) Stödmottagare är aktiebolaget Hammar Nordic Plugg AB (nedan kallat *Hammar*), vars verksamhet består av lokaluthyrning och fastighetsförvaltning. Hammar, som har sitt säte i Trollhättan i Västra Götaland, ägs till 100 % av sitt moderbolag Hammar Nordic Fastigheter AB, som i sin tur ägs av en privatperson, Anders Hammar ⁽⁴⁾.
- (14) Vänersborgs kommun (nedan kallad *kommunen*) ligger i Västra Götalands län nära norska gränsen. Enligt regionalstödkartan för Sverige för 2007–2013 ligger Vänersborg inte i ett stödområde.
- (15) Fastighets AB Vänersborg (nedan kallat *FABV*) är ett fastighetsbolag som ägs av kommunen.
- (16) Topp Livsmedel (nedan kallat *Topp*) hörde till Chips AB ⁽⁵⁾, ett bolag i den internationella koncernen Orkla ASA (nedan kallad *Orkla*).
- (17) Den fastighet som omfattas av åtgärden (nedan kallad *anläggningen*) omfattar två tomter, en produktionsanläggning, lös egendom och immateriella rättigheter (t.ex. varumärken). Den ligger i Brålanda, en mindre tätort i Vänersborgs kommun. Fram till 2007 tillverkade Topp djupfrysta grönsaker i anläggningen med omkring 30 anställda.

2.2 Sammanfattning av åtgärden

- (18) Genom en skrivelse av den 26 maj 2009 mottog kommissionen ett klagomål som gällde påstått beviljande av statligt stöd genom försäljning av offentligt ägd egendom (anläggningen) under marknadspris.
- (19) Fakta i fallet är följande: I slutet av 2007 tillkännagav Chips AB att man skulle lägga ner tillverkningen i Topp, och företaget inledde processen med att sälja anläggningen.
- (20) Den 13 februari 2008 köpte kommunen – via FABV – anläggningen av Chips AB för 17 miljoner svenska kronor (1,7 miljoner euro) ⁽⁶⁾.
- (21) Samma dag, den 13 februari 2008, ingick FABV två avtal med Hammar. Det ena avtalet var ett hyresavtal genom

vilket FABV hyrde ut hela anläggningen till Hammar ⁽⁷⁾. Det andra avtalet innehöll en option som gav Hammar rätt att köpa anläggningen av FABV till det fasta priset 8 miljoner kronor (0,8 miljoner euro) när som helst under tvåårsperioden den 1 mars 2008–28 februari 2010. Hammar utnyttjade optionen och förvärvade anläggningen av FABV till det fasta priset den 11 augusti 2008.

- (22) Genom ett avtal av den 1 mars 2008 hyrde Hammar ut största delen av anläggningen till lokala företagare till en hyra ⁽⁸⁾ som var högre än den hyra FABV och Hammar hade kommit överens om. Som villkor för att underteckna hyresavtalet ställde de lokala företagarna dessutom som krav att de skulle ha möjlighet att köpa anläggningen i framtiden, om Hammar skulle bli anläggningens ägare. Optionsavtalet, som undertecknades samma dag, gav de lokala företagarna möjlighet att förvärva anläggningen för 40 miljoner kronor (4 miljoner euro).
- (23) Den 2 september 2008 ingick Hammar ett avtal med de lokala företagarna om att sälja anläggningen till dem till det avtalade priset 40 miljoner kronor.

3. BESLUTET OM ATT INLEDA FÖRFARANDET

- (24) Kommissionen hade skäl att tro att FABV:s försäljning av anläggningen till Hammar omfattade statligt stöd. Därför inledde kommissionen den 27 oktober 2010 ett formellt granskningsförfarande med anledning av denna transaktion ⁽⁹⁾.
- (25) De svenska myndigheterna och Hammar har lämnat synpunkter på inledandet av det formella granskningsförfarandet.
- (26) De svenska myndigheterna anser att försäljningen av anläggningen till Hammar inte utgör statligt stöd. De vidhåller att kommunens enda avsikt när den köpte anläggningen genom FABV var att säkra produktionen och arbetstillfällena. Eftersom kommunen inte hade för avsikt att själv bedriva verksamheten valdes den lösning som Hammar föreslagit, dvs. ett hyresavtal med köpoption. De svenska myndigheterna noterar också att den option som beviljats Hammar krävde ett kapitaltillskott på 9 miljoner kronor (0,9 miljoner euro) från kommunens budget till FABV som avsättning för den förlust som skulle uppstå om Hammar utnyttjade optionen.
- (27) Hammar gör gällande att FABV köpte anläggningen av Chips AB till ett alltför högt pris, vilket skulle kunna innebära att Orkla fått statligt stöd. Vidare påstår Hammar att man köpte anläggningen av FABV på marknadsvillkor och att försäljningen varken påverkade handeln mellan medlemsstaterna eller ledde till någon snedvridning av konkurrensen.

⁽⁴⁾ Den egendom som är föremål för denna åtgärd är företagets enda tillgång och affärsverksamhet. För tydlighetens skull måste det noteras att man i beslutet att inleda förfarandet felaktigt identifierade ett självständigt företag (Hammar Nordic AB), som också ägs av Anders Hammar, som moderbolag till Hammar Nordic Plugg AB.

⁽⁵⁾ Chips AB är ett företag som tillverkar potatiships. Företaget har sitt säte i Mariehamn på Åland och är verksamt i Norden och Baltikum. Den konsoliderade omsättningen uppgår till ca 2,6 miljarder kronor per år och antalet anställda till 800. År 2005 köptes Chips AB upp av den norska koncernen Orkla ASA.

⁽⁶⁾ Den genomsnittliga växelkursen för 2008 var 9,62 SEK/EUR. Eurobeloppen i detta beslut är endast riktgivande.

⁽⁷⁾ Årshyran för åren 1–5 fastställdes till 500 000, 650 000, 800 000, 950 000 respektive 1 100 000 kronor.

⁽⁸⁾ Årshyran för åren 1–6 fastställdes till 3 500 000, 3 500 000, 7 000 000, 7 000 000, 10 500 000 respektive 10 500 000 kronor.

⁽⁹⁾ Se fotnot 1.

- (28) Till stöd för sina påståenden lade Hammar fram en efterhandsberäkning (daterad den 20 januari 2011) av anläggningens värde som gjorts av PricewaterhouseCoopers (nedan kallad *PwC-rapporten*). Enligt *PwC-rapporten* är osäkerhetsmomentet vid beräkningen av marknadspriset för den här typen av fastigheter så stort att priset kan sägas ha legat nära ett marknadsmässigt pris varje gång anläggningen såldes (dvs. när FABV köpte den av Chips AB, när den senare såldes till Hammar och slutligen när Hammar sålde den till de lokala företagarna). Framför allt vad gäller FABV:s försäljning till Hammar och försäljningen vidare till de lokala företagarna anser man i rapporten att de priser som betalats var marknadsmässiga med tanke på de finansiella villkoren i de båda hyresavtalen (dvs. mellan FABV och Hammar å ena sidan och mellan Hammar och de lokala företagarna å den andra).
- (29) Hammar hävdade under mötet med kommissionens avdelningar den 19 oktober 2011 och i sin inläga av den 3 november 2011 genom vilken bolaget lämnade ytterligare upplysningar till kommissionen att inga andra bud hade lagts på anläggningen vid den tidpunkt då kommunen och Hammar kom överens om att Hammar skulle få option på att förvärva den för 8 miljoner kronor och att detta pris därför bör betraktas som marknadspris trots eventuella beräkningar, som ändå måste ses som hypotetiska.
- (30) Den 3 november 2011 översände Hammar till kommissionen en rapport utarbetad av Copenhagen Economics A/S⁽¹⁰⁾ (nedan kallat *Copenhagen Economics*) om hur handeln mellan medlemsstaterna kan ha påverkats av att FABV köpte anläggningen av Chips AB och senare sålde den till Hammar. Slutsatsen i rapporten är att den första transaktionen hade potential att påverka handeln inom unionen, eftersom säljaren Chips AB är ett internationellt företag – det finländska dotterbolaget till den norska Orkla-koncernen – som konkurrerar internationellt. Däremot gör rapporten gällande att FABV:s försäljning av anläggningen till Hammar inte alls eller endast i obetydlig utsträckning påverkade handeln inom unionen, eftersom Hammar endast är verksam på lokal nivå och inte har några internationella konkurrenter på de relevanta marknaderna.
- #### 4. BEDÖMNING AV ÅTGÄRDEN
- ##### 4.1 Förekomst av statligt stöd
- (31) En bedömning av om FABV:s försäljning av anläggningen till Hammar omfattade statligt stöd måste göras mot bakgrund av artikel 107.1 i EUF-fördraget, som föreskriver att ”stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna”.
- (32) Kommissionen noterar att stödmottagaren, dvs. Hammar, kvalificerar sig som ett företag eftersom det bedriver ekonomisk verksamhet genom att tillhandahålla fastighets- och fastighetsrelaterade tjänster på marknaden.
- (33) Transaktionen genomfördes av kommunen genom FABV. FABV ägs till 100 % av kommunen, som täcker FABV:s eventuella förluster via sin normala budget. FABV:s styrelse utgörs av ledamöter ur Vänersborgs kommunstyrelse. De beslut som FABV fattar kan således tillskrivas staten och i den mån besluten har ekonomiska konsekvenser innebär dessa att statliga medel används. Dessutom var kommunen helt klart delaktig i denna transaktion, eftersom den option som Hammar beviljades krävde ett kapitaltillskott på 9 miljoner kronor från kommunen till FABV som avsättning för den förlust som skulle uppstå om Hammar utnyttjade sin option. Mot bakgrund av detta drar kommissionen slutsatsen att försäljningen av anläggningen till Hammar omfattade statliga medel.
- (34) Eftersom transaktionen gynnade ett specifikt företag (dvs. Hammar) måste åtgärden betraktas som en selektiv åtgärd.
- (35) Åtgärden snedvrider eller kan snedvrider konkurrensen och påverka handeln inom unionen och Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (nedan kallad *handeln inom EES*) i den mening som avses i Europeiska unionens domstols relevanta rättspraxis på området statligt stöd. Som argument för att den selektiva fördel som försäljningen av anläggningen till Hammar medförde inte alls eller endast i obetydlig omfattning påverkade handeln görs det i rapporten från Copenhagen Economics (se skäl 30) gällande att den fastighetsmarknad där Hammar är verksam är enbart lokal. Den eventuella påverkan på handeln är dock inte beroende av om en viss stödmottagare råkar vara verksam internationellt eller enbart på nationell nivå, utan avgörs snarare av om de varor och tjänster som stödmottagaren bedriver handel med är eller skulle kunna vara föremål för handel inom unionen⁽¹¹⁾. Detta kriterium är uppfyllt i detta ärende, eftersom fastighetstjänster och fastighetsrelaterade tjänster är föremål för handel och investeringar inom unionen. Detta faktum bekräftas i föreliggande ärende av det förhållandet att anläggningens tidigare ägare (Chips AB) är ett Finlandsbaserat dotterbolag till Orkla, som är en internationellt verksam koncern. Detta bevisar att det finns ett gränsöverskridande intresse för den berörda tillgången (dvs. anläggningen), som för övrigt inte är en obebbyggd tomt utan en anläggning i drift för produktion av djupfrysta livsmedel.

⁽¹⁰⁾ Copenhagen Economics A/S är ett konsultföretag som tillhandahåller rådgivningstjänster på områdena konkurrens, reglering, internationell handel, konsekvensbedömningar och regional ekonomi. Se www.copenhagoneconomics.com

⁽¹¹⁾ Se mål T-55/99, Confederación Española de Transporte de Mercancías (CETM) mot kommissionen, REG 2000, s. II-3207, s. 86.

- (36) Kommissionen anser därför att även om Hammar enbart är verksamt på lokal nivå är företaget verksamt på en marknad där en påverkan på handeln och konkurrensen inom unionen och EES inte kan uteslutas. De argument som Hammar lagt fram är därför ingen anledning för kommissionen att avvika från sin preliminära bedömning av detta kriterium i beslutet om att inleda förfarandet.

Fördelen

- (37) Det enda kriteriet i definitionen av statligt stöd som är föremål för övervägande är därför om FABV:s försäljning av anläggningen gav Hammar en fördel. På grundval av tillgänglig information anser kommissionen att FABV sålde anläggningen till Hammar till ett pris som låg under marknadsvärdet, vilket en privat marknadsinvestorare troligen inte skulle göra, och därmed beviljade Hammar en fördel.

- (38) Detta ärende gäller försäljning av vissa offentligt ägda tillgångar till ett privat företag. En del av tillgångarna består av fastigheter (mark och byggnader), och för att kunna bedöma förekomsten av stöd i dessa fall tillämpar kommissionen sitt meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader⁽¹²⁾ (nedan kallat *meddelandet*). På andra typer av tillgångar som försäljningen avser tillämpar kommissionen testet om en privat investerare i en marknadsekonomi, dvs. den bedömer om den offentliga säljaren agerade som en privat investerare i en marknadsekonomi. Av tydlighetsskäl kommer kommissionen emellertid att bedöma hela transaktionen på grundval av detta meddelande eftersom det baserar sig på samma test⁽¹³⁾.

- (39) I enlighet med punkt II.1 i meddelandet utesluts framför allt automatiskt förekomsten av statligt stöd till förmån för köparen när försäljningen följer på "ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbudsförfarande (av auktionstyp), där det bästa eller det enda anbudet antas". Enligt den information som kommissionen samlat in verkar FABV inte ha anordnat något anbudsförfarande inför försäljningen av anläggningen, och därför kan förekomsten av statligt stöd inte automatiskt uteslutas på den grunden.

- (40) Hammar hävdar att priset på 8 miljoner kronor motsvarar anläggningens marknadsvärde, eftersom inga andra

bud lades vid den tidpunkt då optionen avtalades. Kommissionen konstaterar emellertid att kommunens försäljning av anläggningen inte var transparent och öppen för andra anbudsgivare. Därför kan kommissionen inte utifrån försäljningspriset dra några slutsatser om det verkliga marknadsvärdet⁽¹⁴⁾. Kommissionen noterar vidare att FABV köpte anläggningen för 17 miljoner kronor den 13 februari 2008 och samma dag gick med på att ge Hammar option på att få köpa anläggningen till det mycket lägre priset 8 miljoner kronor.

- (41) Enligt punkt II.2 a i meddelandet bör, om överlåtelsen sker utan villkorslöst anbudsförfarande, en "oberoende värdering genomföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder". Kommissionen noterar att FABV inte begärde någon oberoende värdering av anläggningen före försäljningsförhandlingarna.

- (42) Trots att något öppet och villkorslöst anbudsförfarande inte anordnades och någon oberoende värdering av anläggningen inte gjordes före försäljningsförhandlingarna, finns det annan tillgänglig information som gör det möjligt att sluta sig till anläggningens marknadsvärde vid den tidpunkt då FABV sålde den till Hammar.

- (43) När anläggningen lades ut till försäljning i slutet av 2007 gav Chips AB Colliers International⁽¹⁵⁾ i uppdrag att upprätta en försäljningspromemoria för anläggningen. Colliers International angav ett försäljningspris på 27 miljoner kronor (2,7 miljoner euro) för själva fastigheten, dvs. exklusive lös egendom och immateriella tillgångar. Såsom konstateras i beslutet om att inleda förfarandet anser kommissionen att detta är en rimlig uppskattning av det marknadsmässiga priset, eftersom i) uppskattningen gjordes före försäljningsförhandlingarna, ii) den beställdes av Chips AB i samband med försäljningen av anläggningen, dvs. i ett sammanhang där Chips AB rimligtvis inte kunde ha haft något annat intresse än att få en korrekt uppskattning av marknadsvärdet, iii) undersökningen genomfördes av en tredje part som var oberoende i förhållande till såväl säljare som köpare och iv) Colliers International har en gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen. Hammar bestrider dock kommissionens preliminära åsikt att värderingen var oberoende, eftersom den beställts av säljaren. Hammar anser också att Colliers Internationals antaganden inte var realistiska (bl.a. utgick

⁽¹²⁾ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

⁽¹³⁾ Det bör påpekas vad gäller offentliga myndigheters försäljning av mark eller byggnader till företag eller enskilda näringsidkare att domstolen har slagit fast att en sådan försäljning kan innehålla inslag av statligt stöd, särskilt om försäljningen inte har skett till gängse marknadsvärde, dvs. om tillgångarna inte har sålts till det pris som en privat investerare som handlar under normala konkurrensförhållanden skulle ha betalat (mål C-290/07 P, kommissionen mot Scott, REG 2010, ännu ej offentliggjort i rättsfallssamlingen, punkt 68, och mål C-239/09, Seydaland, REG 2010, ännu ej offentliggjort i rättsfallssamlingen, punkt 34).

⁽¹⁴⁾ Med marknadsvärde avses i meddelandet det pris som mark och byggnader skulle betinga vid en privat försäljning mellan en villig säljare och en oberoende köpare på värderingsdagen, under antagandet av att egendomen offentligt utbjuds till salu, att marknadsförhållandena möjliggör försäljning i normal ordning och att det med beaktande av egendomens art står en skälig tidsrymd till förfogande för förhandling av köpet (punkt II.2).

⁽¹⁵⁾ Colliers International är en affärsorganisation som tillhandahåller fastighetstjänster för kommersiella användare, ägare, investerare och byggherrar över hela världen inom hotell-, industri-, kontors-, bostads- och detaljhandelssektorn och sektorn för blandad användning. Se www.colliers.com

Colliers International från en vakansgrad på endast 10 %), med tanke på den situation som rådde vid anläggningen vid tidpunkten för transaktionen.

- (44) En annan möjlig indikator på anläggningens marknadsmässiga pris är den värdering som Swedbank Kommersiella Fastigheter⁽¹⁶⁾ (nedan kallad *Swedbank*) gjorde i juni 2008. Denna värdering gjordes för de lokala företagens räkning, som senare köpte anläggningen, med sikte inställt på ett lån för förvärv av anläggningen. Swedbank uppskattade anläggningens marknadsvärde till 30 miljoner kronor (3 miljoner euro), även om de lokaler som värderades var mindre än hela anläggningen⁽¹⁷⁾. Swedbank utgick från en vakansgrad på 35 %, medan övriga antaganden var jämförbara med Colliers Internationals antaganden.
- (45) PwC-rapporten innehåller en rad uppskattningar av anläggningens marknadsvärde, beroende på när den såldes. I rapporten konstateras t.ex. att anläggningens värde när Chips AB sålde den till FABV var ca 9 miljoner kronor, medan det var ca 5,5 miljoner kronor (0,55 miljoner euro) när Hammar hyrde den av FABV samma dag (den 13 februari 2008). PwC-rapporten innehåller en tredje uppskattning av anläggningens marknadsvärde vid den tidpunkt då Hammar hyrde ut den till de lokala företagen (den 1 mars 2008) på omkring 21 miljoner kronor (2,1 miljoner euro).
- (46) Kommissionen noterar för det första att PwC-rapporten ger olika siffror för anläggningens marknadsvärde under en kort tidsperiod. Eftersom marknadsvärdet på fastigheter tenderar att vara ganska konstant på kort sikt (utom vid exceptionella omständigheter) förhåller sig kommissionen mycket tveksam till en del av värderingarna i PwC-rapporten, särskilt med hänsyn till att samtliga transaktioner genomfördes inom en mycket kort tidsrymd.
- (47) Vad gäller de två första värderingarna av anläggningens värde i PwC-rapporten (9 miljoner kronor respektive 5,5 miljoner kronor) anser kommissionen att de verkar realistiska jämfört med Colliers Internationals och Swedbanks samtidiga värderingar. Å ena sidan, vad gäller värderingen till 5,5 miljoner kronor, noterar kommissionen att PricewaterhouseCoopers (nedan kallat PwC) baserar sin värdering på kassaflödet i form av de hyror som Hammar betalar till FABV för anläggningen. PwC erkänner dock självt att dessa hyror är mycket låga jämfört med den normala avkastningen för en jämförbar industrianläggning. Detta blir desto mer anmärkningsvärt när man jämfört med de hyror som Hammar tar ut av de

lokala företagen bara några dagar senare, som var omkring sju gånger högre (se fotnoterna 7 och 8). Med beaktande av detta drar kommissionen slutsatsen att de hyror som Hammar betalade låg under de marknadsmässiga hyrorna. Kommissionen anser således att värderingen till 5,5 miljoner kronor, som bygger på ett antagande om hyresinkomster som ligger under marknadsmässig nivå, inte avspeglar anläggningens verkliga marknadsvärde. Å andra sidan bygger uppskattningen 9 miljoner kronor på antagandet att vakansgraden är 100 % under de två första åren av ägande, att den minskar till 75 % år tre och till 50 % år fyra och att den planar ut till 60 % för resten av den period som värderingen omfattar. I antagandet om vakansgraden beaktas dock inte att det vid försäljningstidpunkten var känt att de lokala företagen var beredda att hyra anläggningen och att det värde som ska bedömas därför är anläggningen med en hyresgäst.

- (48) Den tredje uppskattningen i PwC-rapporten är att anläggningens marknadsvärde var ca 21 miljoner kronor vid den tidpunkt då Hammar sålde den till de lokala företagen, även om de lokaler som uppskattningen gäller har en något mindre omfattning än hela anläggningen (se fotnot 17). Denna uppskattning baseras i huvudsak på samma metod som Colliers Internationals och Swedbanks uppskattningar och antagandet bygger främst på villkoren i hyresavtalet mellan Hammar och de lokala företagen, dvs. villkoren i det hyresavtal som gällde vid tidpunkten för försäljningen. Det måste också noteras att avtalsvillkoren antagligen var marknadsmässiga, särskilt eftersom de avtalades mellan två privata marknadsaktörer som kan hävdas ha enbart ekonomiskt rationella motiv. Kommissionen anser således att den tredje uppskattningen av anläggningens marknadsvärde i PwC-rapporten är rimlig.
- (49) Därför är det klart, oavsett vilken uppskattning av anläggningens marknadsvärde som väljs (Colliers Internationals, Swedbanks eller den tredje uppskattningen i PwC-rapporten), att det pris på 8 miljoner kronor till vilket FABV sålde anläggningen till Hammar låg långt under ett marknadsmässigt pris och därför gav Hammar en fördel.
- (50) Eftersom alla villkor i artikel 107.1 i EUF-fördraget är uppfyllda drar kommissionen slutsatsen att den granskade åtgärden utgör statligt stöd, som dessutom är olagligt eftersom det gavs till stödmottagaren utan kommissionens förhandsgodkännande.

Kvantifiering av fördelen

- (51) Fördelen för stödmottagaren motsvarar skillnaden mellan det pris som Hammar betalade, dvs. 8 miljoner kronor, och det marknadsmässiga priset på anläggningen.

⁽¹⁶⁾ Swedbank Kommersiella Fastigheter är ett dotterbolag till den stora bankkoncernen Swedbank och är verksamt som mäklare inom sektorn för kommersiella fastigheter i Sverige. Se <http://www.swedbankkf.se>

⁽¹⁷⁾ Värdering av 17 590 m² i motsats till anläggningens totala yta (22 504 m²).

- (52) Kommissionen fastställer det marknadsmässiga priset på anläggningen genom att undersöka de möjliga alternativ och uppskattningar som står till buds, nämligen: i) de 17 miljoner kronor som FABV faktiskt betalade till Chips AB den 18 februari 2008, ii) de 40 miljoner kronor som de lokala företagen faktiskt betalade till Hammar, iii) de 27 miljoner kronor som uppskattades av Colliers International före försäljningen, iv) de 30 miljoner kronor som Swedbank uppskattade i juni 2008 och v) värderingen till 21 miljoner kronor i PwC-rapporten.
- (53) Kommissionen anser att det pris på 17 miljoner kronor som FABV betalade till Chips AB vid tidpunkten för köpet av anläggningen inte utgör något övertygande bevis för marknadsvärdet. Kommissionen har redan förklarat i beslutet om att inleda förfarandet att Chips AB accepterade ett pris som var lägre än det uppskattade marknadsvärdet, eftersom man ville undvika de negativa konsekvenser för företags rykte som en nedläggning av anläggningen och den åtföljande förlusten av arbetstillfällen skulle få. Dessutom ville Chips AB utnyttja möjligheten till en snabb försäljning för att kunna sätta punkt för Topp-verksamheten. En privat marknadsaktör som inte har dessa begränsningar (som är specifika för Chips AB) skulle ha begärt ett högre pris. Av dessa skäl anser kommissionen att det inte är nödvändigt att bemöta Hammars argument (som sammanfattas i skäl 27 i detta beslut), som dessutom gäller en omständighet som inte utgör en del av den formella granskningen.
- (54) Utifrån den information som kommissionen mottagit under det formella granskningsförfarandet har den också konstaterat att det belopp av 40 miljoner kronor som avtalats med de lokala företagen inte verkar vara det bästa måttet på ett marknadsmässigt pris på anläggningen, eftersom företagen finansierade detta avtalade belopp delvis med ett banklån och delvis med ett lån från Hammar självt. Säljarens (som samtidigt är borgenär i transaktionen) stora finansieringsandel och åtföljande kreditrisk för denne stöder inte direkt argumentet att det nominella priset på 40 miljoner kronor utgör anläggningens faktiska ekonomiska värde. Det nominella pris som betalats i denna transaktion är därför inget övertygande bevis för det pris som skulle ha betalats för anläggningen på marknadsvillkor, men det är förvisso en ytterligare indikation på att priset på 8 miljoner kronor inte motsvarar anläggningens marknadsvärde. De två alternativen fastställdes inom en period av mindre än tre veckor och en sådan betydande prisskillnad under en kort tidsperiod bekräftar att detta belopp inte utgjorde något marknadsmässigt pris.
- (55) Vad gäller Colliers Internationals och Swedbanks uppskattningar har kommissionen i princip ingen anledning att betvivla att de är oberoende och har tagits fram på grundval av allmänt accepterade standarder. Kommissionen anser emellertid att uppskattningarna inte är direkt jämförbara, eftersom en del av de antaganden som ligger till grund för bedömningarna avviker från varandra. På grundval av den information som finns tillgänglig kan kommissionen inte med full säkerhet avgöra om dessa uppskattningar ger den mest tillförlitliga bilden av anläggningens verkliga marknadsvärde, eftersom de bygger på antaganden och jämförelser med andra transaktioner på marknaden snarare än med transaktioner som berör den aktuella anläggningen.
- (56) Sammantaget anser kommissionen att det finns skäl att använda det marknadsvärde som följer av den tredje uppskattningen i PwC-rapporten. Såsom konstateras i skäl 48 anser kommissionen att den uppskattningen – trots att den gjorts efter det att transaktionerna ägt rum – baseras på kassaflödesuppgifter om ett hyresavtal som faktiskt funnits (mellan Hammar och de lokala företagen) och således baseras på faktiska marknadsakttagelser. Med hänsyn till detta är uppskattningen 21 miljoner kronor en trovärdig om än försiktig uppskattning av anläggningens marknadsvärde, jämfört med Colliers Internationals och Swedbanks uppskattningar. Kommissionen noterar vidare att Hammar ingick ett optionsavtal den 13 februari 2008 om att köpa anläggningen för 8 miljoner kronor och utnyttjade denna option den 11 augusti 2008. Den 1 mars 2008 ingick Hammar ett optionsavtal med lokala företagare om att sälja anläggningen för 40 miljoner kronor, och säljavtalet ingicks den 2 september 2008, då optionen utnyttjades. Det datum som i PwC-rapporten används som grund för anläggningens uppskattade värde på 21 miljoner kronor är den 1 mars 2008. Med hänsyn till att samtliga dessa transaktioner låg nära varandra tidsmässigt finns det inte någon anledning att tro att anläggningens marknadsvärde kan ha legat särskilt långt från 21 miljoner kronor vid den tidpunkt då Hammar köpte den eller ingick optionsavtalet.
- (57) På grundval av detta kan det fastställas att fördelen för Hammar är 13 miljoner kronor (1,3 miljoner euro). Fördelen beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på 21 miljoner kronor och det pris på 8 miljoner kronor som Hammar faktiskt betalade för anläggningen.

4.2 Stödets förenlighet

- (58) Varken de svenska myndigheterna eller Hammar har lagt fram några argument för att stödet är förenligt med den inre marknaden. Den enda avsikten med åtgärden som de svenska myndigheterna har angett är kommunens politiska avsikter att hålla igång företags verksamhet och samtidigt trygga sysselsättningen i Vänersborgsområdet.
- (59) Eftersom kommunen inte ligger i ett stödområde (se skäl 14) är den inte berättigad till regionalstöd. De olika typer av avsikter med stödet som de svenska myndigheterna har angivit skulle kunna beaktas på grundval av meddelandet från kommissionen om gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av företag i svårigheter⁽¹⁸⁾. Det finns dock inga indikationer på att villkoren i riktlinjerna skulle uppfyllas i det här

⁽¹⁸⁾ EUT C 244, 1.10.2004, s. 2.

fallet. Framför allt finns det ingenting som tyder på att Hammar var ett företag i svårigheter när det köpte anläggningen.

- (60) Det har i alla händelser inte tillräckligt visats att åtgärden var nödvändig och proportionell för att nå några mål av gemensamt intresse. Därför har kommissionen inte funnit några skäl att förklara stödet förenligt med den inre marknaden enligt artikel 107.3 i EUF-fördraget.
- (61) Inga andra grunder för förenlighet förefaller vara tillämpliga. Kommissionen drar därför slutsatsen att kommunens försäljning av anläggningen till Hammar utgör statligt stöd som är olagligt och oförenligt med den inre marknaden på grundval av artikel 107.1 i EUF-fördraget.

4.3 Hyresavtalet och optionspriset

- (62) I sitt beslut om att inleda förfarandet hyste kommissionen tvivel också om huruvida det hyresavtal som FABV och Hammar ingick den 13 februari 2008 och priset på Hammars option att köpa anläggningen uppfyllde marknadsvillkoren (se skäl 38 i beslutet om att inleda förfarandet).
- (63) Vad gäller hyresavtalet konstaterar kommissionen att det omfattar statligt stöd, eftersom de nödvändiga kriterierna i artikel 107.1 i EUF-fördraget är uppfyllda av samma orsaker som de som anges i avsnitt 4.1 ovan: i) stödmottagaren, dvs. Hammar, utgör ett företag, ii) de beslut som FABV fattar kan tillskrivas staten och i den mån de har ekonomiska konsekvenser innebär de att statliga medel används, iii) åtgärden är selektiv eftersom den har gynnat ett visst företag, iv) såsom förklaras i skäl 47 och såsom medges i PwC-rapporten som Hammar självt har lämnat in, anser kommissionen att de hyror som FABV tagit ut av Hammar ligger under marknadspris och därför innebär en fördel för Hammar, och v) även om Hammar enbart är verksamt på lokal nivå är bolaget verksamt på en marknad där en påverkan på handeln och konkurrensen inom unionen och EES inte kan uteslutas.
- (64) För att kunna fastställa hur stor fördel Hammar har beviljats bör man jämföra den hyra som FABV och Hammar kom överens om den 13 februari 2008 (0,5 miljoner kronor för det första året) med den hyra som Hammar och de lokala företagarna kom överens om den 1 mars 2008 (3,5 miljoner kronor för det första året). Kommissionen anser att villkoren i det senare avtalet motsvarar marknadsvärdet för uthyrning av anläggningen, eftersom avtalet ingicks mellan två privata parter av ekonomiskt rationella skäl. Det ska också noteras i det här avseendet att man i PwC-rapporten utgår från det senare beloppet för att beräkna anläggningens värde. Eftersom Hammar betalade hyra till kommunen endast mellan den 1 mars 2008 och den 11 augusti 2008, det datum då Hammar utnyttjade sin option, dvs. under

ca sex månader, skulle en beräkning *pro rata* av fördelen på 3 miljoner kronor, som är skillnaden mellan den hyra som FABV och Hammar kom överens om och den hyra som Hammar och de lokala företagarna kom överens om, ge beloppet 1,5 miljoner kronor (0,15 miljoner euro).

- (65) Eftersom inga grunder för förenlighet med den inre marknaden är tillämpliga eller har återopats (se avsnitt 4.2) drar kommissionen slutsatsen att det hyresavtal som FABV och Hammar ingick den 13 februari 2008 innebär statligt stöd som är olagligt och oförenligt med den inre marknaden på grundval av artikel 107.1 i EUF-fördraget.
- (66) Vad gäller priset på den option att köpa anläggningen som beviljades Hammar noterar kommissionen att man inte kan utgå från att optionen går att förverkliga, eftersom åtaganden om att köpa eller sälja fast egendom vid en framtida tidpunkt i princip inte är bindande enligt svensk rätt⁽¹⁹⁾. Hammars eventuella fördel av en sådan option är därför mycket oviss, om inte obefintlig, och kan i alla händelser mycket väl ha kompenserats av försäljningspriset eller den hyra som betalats. Därför kan det inte fastställas med säkerhet att optionen gav Hammar en fördel som kan hållas isär från den fördel som hyresavtalet och den senare försäljningen av anläggningen gav Hammar.

5. ÅTERKRAV AV STÖD

- (67) Artikel 14.1 i rådets förordning (EG) nr 659/1999 av den 22 mars 1999 om tillämpningsföreskrifter för artikel 93 i EG-fördraget⁽²⁰⁾ föreskriver följande: "Vid negativa beslut i fall av olagligt stöd skall kommissionen besluta att den berörda medlemsstaten skall vidta alla nödvändiga åtgärder för att återkräva stödet från mottagaren".
- (68) Eftersom den aktuella åtgärden utgör olagligt och oförenligt stöd måste stödet återkrävas för att den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades ska kunna återställas. Återkravet ska således genomföras från och med den tidpunkt då stödmottagaren erhöll fördelen, dvs. när stödet ställdes till stödmottagarens förfogande, och det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta fram till den dag då stödet faktiskt har återbetalats.
- (69) Det stödslag i åtgärderna som är oförenligt med den inre marknaden bör beräknas till 14,5 miljoner kronor, bestående av skillnaden mellan det marknadsmässiga priset för anläggningen (21 miljoner kronor) och det pris

⁽¹⁹⁾ Enligt Jordabalken måste en bindande marköverlåtelse bl.a. ske skriftligen och omfatta en formell försäkran om att den fasta egendomen överläts. I det aktuella fallet omfattade "options"-avtalet endast en "köperätt".

⁽²⁰⁾ EGT L 83, 27.3.1999, s. 1.

som Hammar har betalat (8 miljoner kronor) vilken uppgår till 13 miljoner kronor, plus den summa avseende hyresavtalet som bör återkrävas (1,5 miljoner kronor).

- (70) Återkravsränta bör betalas på detta återkravsbelopp. För det oförenliga stödslaget på 13 miljoner kronor bör återkravsräntan beräknas från och med den dag då Hammar utnyttjade sin option och förvärvade anläggningen från FABV, dvs. den 11 augusti 2008. För det oförenliga stödslaget på 1,5 miljoner kronor bör återkravsräntan beräknas från och med den dag då hyran skulle betalas, dvs. den 1 mars 2008.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE:

Artikel 1

Det statliga stöd, uppgående till 14,5 miljoner kronor, som Sverige i strid med artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt olagligen har lämnat till förmån för Hammar Nordic Plugg AB genom att sälja och hyra ut offentligt ägd egendom i Brålanda i Vänersborgs kommun under egendomens marknadsvärde är oförenligt med den inre marknaden.

Artikel 2

1. Sverige ska från Hammar Nordic Plugg AB återkräva det stöd som avses i artikel 1.
2. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta från och med den dag då stödet ställdes till Hammar Nordic Plugg AB:s förfogande till och med den dag det har återbetalats.
3. Räntan ska beräknas som sammansatt ränta enligt kapitel V i kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 ⁽²¹⁾.

Artikel 3

1. Återkravet av det stöd som avses i artikel 1 ska genomföras omedelbart och effektivt.

2. Sverige ska säkerställa att detta beslut genomförs inom fyra månader från den dag då detta beslut har delgivits.

Artikel 4

1. Inom två månader från den dag då detta beslut har delgivits ska Sverige lämna följande uppgifter till kommissionen:

- a) Det totala belopp (kapital och räntor) som ska återkrävas från stödmottagaren.
- b) En detaljerad beskrivning av de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut.
- c) Dokument som visar att stödmottagaren har anmodats att betala tillbaka stödet.

2. Sverige ska hålla kommissionen underrättad om utvecklingen vad gäller de nationella åtgärder som har vidtagits för att genomföra detta beslut till dess att återkravet av det stöd som avses i artikel 1 har slutförts. Sverige ska på kommissionens begäran omgående lämna uppgifter om de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut. Sverige ska också lämna detaljerade uppgifter om de stödbelopp och räntebelopp som redan har återkrävts från stödmottagaren.

Artikel 5

Detta beslut riktar sig till Konungariket Sverige.

Utfärdat i Bryssel den 8 februari 2012.

På kommissionens vägnar

Joaquín ALMUNIA

Vice ordförande

⁽²¹⁾ EUT L 140, 30.4.2004, s. 1.