

KOMMISSIONENS BESLUT (EU) 2016/1849**av den 4 juli 2016****om den åtgärd SA.41613 – 2015/C (f.d. SA.33584 [2013/C] [f.d. 2011/NN]) som Nederländerna har genomfört till förmån för den professionella fotbollsklubben PSV i Eindhoven***[delgivet med nr C(2016) 4093]***(Endast den nederländska texten är giltig)****(Text av betydelse för EES)**

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

efter att i enlighet med artikel 108.2 i fördraget ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig ⁽¹⁾ och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

- (1) I maj 2011 fick kommissionen genom pressen och anmälningar från medborgare kännedom om att Eindhovens kommun planerade att stödja den professionella fotbollsklubben Philips Sport Vereniging (nedan kallad PSV) genom en finansiell transaktion. Under 2010 och 2011 mottog kommissionen också klagomål rörande stödåtgärder till förmån för andra professionella fotbollsklubbar i Nederländerna: MVV i Maastricht, Willem II i Tilburg, FC Den Bosch i 's-Hertogenbosch och NEC i Nijmegen. Den 26 och den 28 juli 2011 lämnade Nederländerna upplysningar om åtgärden avseende PSV till kommissionen.
- (2) Genom en skrivelse av den 6 mars 2013 underrättade kommissionen Nederländerna om sitt beslut att inleda det förfarande som anges i artikel 108.2 i fördraget avseende åtgärderna till förmån för Willem II, NEC, MVV, PSV och FC Den Bosch.
- (3) Kommissionens beslut att inleda förfarandet (nedan kallat *beslutet om att inleda förfarandet* offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* ⁽²⁾). Kommissionen uppmanade berörda parter att inkomma med synpunkter på åtgärderna.
- (4) Nederländerna inkom med sina synpunkter på åtgärden till förmån för PSV i skrivelser daterade den 6 juni och den 12 november 2013 samt den 12 och 14 januari och den 22 april 2016.
- (5) Kommissionen mottog synpunkter från de berörda parterna Eindhovens kommun (nedan kallad *kommunen*) den 23 maj 2013, den 11 september 2013 och den 26 september 2013 och PSV den 24 maj 2013. Kommissionen vidarebefordrade synpunkterna till Nederländerna och gav landet tillfälle att yttra sig över dem. Nederländerna lämnade synpunkter genom en skrivelse av den 12 november 2013.
- (6) Möten med de nederländska myndigheterna hölls den 9 juli 2013, den 25 februari 2015 och den 13 oktober 2015.

⁽¹⁾ Kommissionens beslut i ärende SA.33584 (2013/C) (f.d. 2011/NN) – Nederländerna. Stöd till vissa nederländska professionella fotbollsklubbar 2008–2011 – Uppmaning enligt artikel 108.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt att inkomma med synpunkter (EUT C 116, 23.4.2013, s. 19).

⁽²⁾ Se fotnot 1.

- (7) Den 17 juli 2013 väckte kommunen talan vid tribunalen mot beslutet om att inleda förfarandet av den 6 mars 2013 ⁽³⁾.
- (8) Efter beslutet om att inleda förfarandet har granskningarna rörande de olika klubbarna i samförstånd med Nederländerna genomförts separat. Granskningen av PSV har erhållit ärendenummer SA.41613.

2. DETALJERAD BESKRIVNING AV ÅTGÄRDEN

2.1 Åtgärden

- (9) Det nationella fotbollsförbundet Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (nedan kallat KNVB) är en paraplyorganisation för fotbollsklubbar på professionell nivå och amatörnivå. Den professionella fotbollen i Nederländerna är indelad i ett system med två ligor. Säsongen 2014/2015 fanns det 38 professionella klubbar, av vilka 18 spelade i den högsta ligan (eredivisie) och 20 i den lägre (eerste divisie).
- (10) PSV grundades 1913 och spelar sina hemmamatcher i Eindhoven. 1999 överfördes PSV:s kommersiella verksamhet till ett företag med begränsat personligt ansvar för bolagsmännen [*naamloze vennootschap*]. Alla aktier utom en ägs av stiftelsen *Stichting PSV Voetbal*. Den återstående aktien ägs av Eindhovens fotbollsförening PSV [*Eindhovense Voetbalvereniging PSV*]. PSV spelar i den högsta ligan och har länge legat i toppen av denna. Klubben vann den högsta ligan 2014/2015 och 2015/2016. PSV deltar regelbundet i europeiska turneringar och har vunnit både Europacupen (1987/1988) och Uefa-cupen (1977/1978).
- (11) PSV äger sin fotbollsstadion, Philipsstadion (nedan kallad *stadion*). Fram till 2011 ägde klubben också den mark som stadion står på och träningsanläggningen *De Herdgang*. 2011 hade PSV allvarliga likviditetsproblem, och kontaktade därför kommunen, Philips och flera andra företag i Eindhoven samt vissa banker. Några av dessa företag gick med på att bevilja nya lån eller ändra befintliga lån för att hjälpa PSV att överbrygga den svåra tidsperioden.
- (12) Vid den här tidpunkten förhandlade kommunen och PSV om en försäljnings- och återförhyrningstransaktion. De kom överens om att kommunen skulle köpa marken under stadion och träningsanläggningen för 48 385 000 euro. Den mark som stadion står på hade värderats till 41 160 000 euro. För att finansiera detta köp tog kommunen ett långfristigt banklån på ett jämförbart belopp till bunden ränta. Marken under stadion gjordes sedan tillgänglig för PSV genom ett långfristigt arrendavtal (*erfpacht*) på 40 år, vilket kan förlängas om PSV så begär. Det årliga arrendebeloppet är 2 463 030 euro. Detta belopp inbegriper arrende av marken under stadion (1 863 743 euro), marken under träningsanläggningen (327 151 euro) och en parkeringsplats (272 135 euro). Avtalet innehöll en klausul om att arrendebeloppet ska ses över efter 20 år.
- (13) Nederländerna anmälde inte sin avsikt att ingå detta försäljnings- och återförhyrningsavtal till kommissionen i enlighet med artikel 108.3 i fördraget.

2.2 Skäl för att inleda förfarandet

- (14) I beslutet om att inleda förfarandet framhöll kommissionen att det är sannolikt att stödåtgärder till professionella fotbollsklubbar snedvrider konkurrensen och påverkar handeln mellan medlemsstaterna i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget. Kommissionen ifrågasatte också att köpeskillingen för marken under stadion och arrendebeloppet hade fastställts på ett lämpligt sätt. Kommissionen drog den preliminära slutsatsen att kommunen hade gett PSV en selektiv fördel med hjälp av statliga medel, och att den således hade beviljat fotbollsklubben stöd.
- (15) När det gäller att Nederländerna hade förlitat sig på kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader ⁽⁴⁾ (nedan kallat *meddelandet om försäljning av mark och byggnader*) upprepade kommissionen det som sägs i inledningen, "Vägledningen berör endast överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna. Den berör inte det allmännas förvärv av mark och byggnader eller offentliga myndigheters uthyrning eller leasing av mark och byggnader. Sådana transaktioner kan också innefatta inslag av statligt stöd."

⁽³⁾ Mål T-370/13, Gemeente Eindhoven mot kommissionen.

⁽⁴⁾ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

- (16) När det gäller den externa expertis som kommunen förlitade sig på ifrågasatte kommissionen det korrekta i att experterna använde priset på mark för blandad användning i stället för priset på mark för en stadion i sina beräkningar. Kommissionen ifrågasatte också om de vinst- och riskmarginaler som användes för att beräkna värdet av marken för framtida utveckling efter den långfristiga arrendeperioden var realistiska.
- (17) Kommissionen var i detta skede inte övertygad om att kommunen hade haft för avsikt att se till att transaktionen var förenlig med principen om den marknadsekonomiska investeraren. Snarare hade den försökt undvika en förlust genom att lägga in skyddsmekanismer som gjorde transaktionerna budgetneutrala. Detta skulle inte vara acceptabelt för en typisk investerare i en marknadsekonomi, även om denna hade förlitat sig på extern expertis för värderingen av marken och fastställandet av arrendeavgiften.

3. KOMMENTARER FRÅN NEDERLÄNDERNA

- (18) Nederländerna anser inte att transaktionen utgör statligt stöd av följande skäl: a) Värdet av marken och den årliga arrendeavgiften fastställdes av externa experter i linje med meddelandet om försäljning av mark och byggnader. Detta meddelande är ett relevant ramverk för att bedöma om transaktionen utgör statligt stöd. b) PSV kommer enligt det långfristiga arrendavtalet att betala en arrendeavgift till kommunen som överstiger kommunens låneamorteringar till banken. Därmed är affären inte bara finansiellt neutral för kommunen. c) PSV kommer att ställa en garanti för sina betalningar i form av intäkter av försäljningen av säsongsbiljetter. d) Om PSV går i konkurs tillfaller marken och stadion kommunen. e) Arrendebeloppet kommer att ses över efter 20 år på basis av en ny värderingsrapport.
- (19) Enligt Nederländerna hade kommunen vid förvärvet av marken vid stadion tillämpat marknadsmässiga villkor och handlat i enlighet med principerna om en investerare och en fordringsägare i en marknadsekonomi. Den begärde en oberoende värdering av marken för att kunna fastställa transaktionspriset på grundval av dess marknadsvärde.
- (20) När det gäller värderingen som mark för blandad användning konstaterar Nederländerna att en värdering mot bakgrund av en jämförelse mellan offentliga och privata investerares handlande måste göras med beaktande av det förhållningssätt som en privat investerare skulle ha intagit vid den aktuella transaktionen, med hänsyn till tillgänglig information och den förutsebara utvecklingen vid denna tidpunkt. Därför anlätades experten för att fastställa fastighetens värde i befintligt skick, vid en försäljning till en förmodad högstbjudande efter ett väl förberett bud från marknaden, med hänsyn tagen till markens utvecklingspotential.
- (21) Således hänvisar Nederländerna till den oberoende värderingsrapport i vilken det anges att realistiska och förutsebara framtida utvecklingsmöjligheter måste tas med i bedömningen. I rapporten diskuterar man hur stadionområdet kan utvecklas och framhåller att det om stadion skulle försvinna är mest troligt att marken får blandad användning med kontorslokaler och bostäder. Det skulle vara lämpligt att basera värderingen på detta även om en sådan utveckling inte kommer till stånd på decennier. Nederländerna och författarna till värderingsrapporten understryker att detta är ett realistiskt antagande, i synnerhet med tanke på att marken är belägen mitt i staden. Potentialen för en tilltagande värdestegring är mycket större för centralt belägna fastigheter än för markområden i utkanterna. I det här fallet har kommunen dessutom en fördelaktig position eftersom det är den som fattar beslut om stadsplanering och därmed också den potentiella framtida användningen av stadion.
- (22) Enligt Nederländerna är utsikterna eller möjligheterna till blandad användning av marken med kontor och bostäder en logisk följd av hur det område där stadion ligger har utvecklats under de senaste åren och de förutsättningar som finns. Fastighetens direkta omgivningar har utvecklats från en till största delen industriell miljö till ett område med kontor och bostäder i centrum av staden. Kommunen har ett egenintresse av stadionområdet eftersom förvärv av mark av strategisk betydelse är en del av dess strategi för stadsutvecklingen, som beskrivs i "Interimstructuurvisie 2009". I detta dokument beskriver man förutsättningarna för att förvandla övergivna industriområden till centrala stadsmiljöer med en blandning av bostäder, konstnärlig verksamhet, butiker och kontor. Ett uttalat inslag i denna strategi är att i ett tidigt skede försäkra sig om strategiskt belägen mark som en del av en långsiktig investeringsstrategi som syftar till att förverkliga planerna. I linje med detta, och eftersom kommunen inte kan genomföra alla områdesplaner samtidigt, vill den också kombinera förvärv av mark (i syfte att försäkra sig om den) med långfristiga arrenden. Stadionavtalet passar in i denna planering. När kommunen hade övertagit äganderätten fann den att detta medförde goda möjligheter att främja dess intressen. Samtidigt skulle det generera ett stadigt inflöde av intäkter under hela arrendetiden.
- (23) Därför anser man i värderingsrapporten, med hänvisning till en allmänt accepterad norm enligt vilken värdet av marken bör uppskattas på basis av områdets högsta nyttjandevärde, att priset bör basera sig på mark för blandad användning. Värderingsrapporten innehåller också förväntade kostnader för att riva de befintliga byggnaderna

och utveckla området samt för att bygga bostads- och kontorsfastigheter. Vid värderingen jämför man det möjliga värdet av kontoren och lägenheterna med nybyggnationer i närheten. Som en ytterligare riskbuffert utgår värderingsmannen från ett exploateringsstal på bara 80 % i förhållande till liknande projekt.

- (24) För att fastställa det årliga arrendebeloppet utgår man i värderingsrapporten från det antagna värdet av marken under stadion och träningsanläggningen (som sammantaget är 48 385 000 euro) samt en parkeringsplats som kommunen redan tidigare ägde (värderad till 6 010 000 euro). Som referensränta används räntan på långfristiga nederländska statsobligationer 2011, som var 3,54 %. Till detta läggs en riskpremie på 1,5 % för att täcka risken för värdeminskning hos marken och/eller betalningsinställelse. Således fastställs arrendeavgiften så att kommunen erhåller en avkastning på 5,04 %.
- (25) Den externa expertens värdering bygger på antagandet att markens värde stiger i takt med den förväntade genomsnittliga årliga inflationen på 1,7 % under 40 år. På grundval av detta anses det lämpligt att PSV betalar en årlig arrendeavgift på 2 463 030 euro. Nederländerna hävdar att detta belopp är i linje med vad andra professionella fotbollsklubbar i landet betalar för hyra av stadion på andra platser och att den därför är marknadsmässig. När det gäller den antagna värdeökningen på 1,7 % för marken räknar man i studien med en minskning av det ackumulerade markvärdet med 22,5 % efter 20 år som en säkerhetsmarginal, och fastställer den årliga beräknade arrendeavgiften från och med år 21 utifrån denna lägre nivå. Med en säkerhetsmarginal på 22,5 % uppgår den faktiska värdestegring som används i beräkningarna till 1,01 % för hela 40-årsperioden (0,4 % under de första 20 åren).
- (26) I rapporten tillstår man att ett långfristigt arrende på över 15 år kan medföra vissa risker. Från en marknads-ekonomisk investerares synpunkt uppvägs emellertid den långa tidsperiod under vilken värdet av en fastighet i ett område med blandad användning inte kan realiseras av arrendeavgiften, som redan i sig baserar sig på det antagna värdet av mark med blandad användning. Denna ska ses över efter 20 år på basis av en ny värderingsrapport. Denna översyn ska omfatta markens värde och den rimliga avkastningen på detta. Arrendeavgiften ger intäkter under avtalstiden och därefter kan markens potential realiseras.
- (27) Kommunens risk begränsas också av andra faktorer. När det gäller markanvändningsrisken bygger antagandet om markanvändningen i värderingsrapporten på det faktum att områdena omkring stadion redan har omklassificerats från industriell till blandad användning. I ett fall fick investeraren klartecken för ny markanvändning inom åtta veckor. Därför ansåg värderingsexperterna att detta var ett realistiskt antagande som inte tog hänsyn till kommunens makt att påverka planeringsprocessen, utan utgick ifrån utvecklingen av de omgivande områdena och de administrativa rutinerna för hantering av privata byggherrars ansökningar om tillstånd och ny markanvändning. Stadsbyggnadsbestämmelserna möjliggör flexibel omklassificering av mark. För att ytterligare reducera riskerna i kalkylen antog man i värderingsrapporten en lägre byggnadstäthet än för angränsande fastigheter.
- (28) Risken blir inte hög även om planen för stadionområdet inte förändras. I den nuvarande områdesplanen är området avsett för en stadion och för handel. Om denna plan bibehålls kan följderna bara bli något lägre markvärde. Enligt Nederländerna är alla former av kommersiell användning tillåtna, liksom att utveckla lönsam kommersiell verksamhet. Den oberoende värderingsmannen fann att blandad användning var en lämplig grund för värderingen. Detta var inte någonting som kommunen föreslog.
- (29) Enligt det långfristiga arrendeavtalet får kommunen full förfoganderätt över marken och stadion om PSV inte betalar arrendeavgiften eller går i konkurs, och kan ta till vara markens potential. Byggnaderna på fastigheten tillfaller då kommunen. Såsom anges ovan är de förväntade kostnaderna för rivning och nybyggnation redan inbakade i transaktionspriset 48 385 000 euro, och arrendeavgiften ska ses över i sin helhet efter 20 år. PSV ställde också sina intäkter från försäljningen av säsongsbiljetter som säkerhet för betalningen av arrendeavgiften och betalade en handpenning motsvarande två års markarrende (för en inledande period om 10 år).
- (30) När arrendeavtalet löper ut kommer kommunen inte bara att ha inkasserat räntan utan också fortfarande att vara ägare till marken under stadion, som kan förmodas ha ett högre värde än i dag och olika tänkbara användningsområden. Byggnaderna på fastigheten kommer också att stå till kommunens förfogande, utan att PSV kompenseras på något sätt.

4. SYNPUNKTER FRÅN BERÖRDA PARTER

- (31) Kommunen och PSV framförde synpunkter under förfarandet som var identiska med Nederländernas. Dessutom beskrev kommunen den process som ledde fram till beslutet att köpa marken och motiven för detta. Enligt

kommunen inleddes diskussionerna om ett försäljnings- och återförhyrningsavtal med PSV i januari 2011. Det bakomliggande målet var att hjälpa PSV genom en budgetneutral transaktion som inte skulle ge klubben en ekonomisk fördel som den inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden.

- (32) I detta syfte och med sikte på detta mål bad kommunen det oberoende fastighetsvärderingsföretaget Troostwijk Taxaties B.V. (nedan kallat Troostwijk) att fastställa marknadspriset på marken i fråga och ett rimligt årligt arrendebelopp. I mars 2011 överlämnade Troostwijk en värdering av marken under stadion och andra fastigheter som PSV ville sälja till kommunen. Företaget slog fast att marknadspriset för marken under stadion i det befintliga skicket och med hänsyn tagen till utvecklingsmöjligheterna var 41 160 000 euro. Den metod som användes för att värdera marken och fastställa arrendeavgiften godkändes av en extern revisionsfirma som kommunen anlätade. Arrendeavgiften skulle vara högre än den ränta som kommunen skulle betala för det lån den tog för att finansiera fastighetsförvärvet.
- (33) Efter att ha mottagit en begäran om upplysningar om den planerade transaktionen från kommissionen i maj 2011 betonade kommunen med särskild enfasettgång att åtgärden vidtogs på marknadsmässiga villkor och inte skulle påverka dess budget. Kommunen underströk att förvärvet av marken var intressant för den också för att det passade in i dess strategi för markförvärv och stadsutveckling. Kommunen hade ett egenintresse av att köpa denna mark, vilket kan innebära att den var värd mer för kommunen än för en annan tänkbar investerare.

5. BEDÖMNING AV ÅTGÄRDEN – FÖREKOMST AV STATLIGT STÖD ENLIGT ARTIKEL 107.1 I FÖRDRAGET

- (34) Enligt artikel 107.1 i fördraget är statligt stöd sådant 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, i den utsträckning stödet påverkar handeln mellan medlemsstaterna. Villkoren i artikel 107.1 i fördraget är kumulativa och för att en åtgärd ska betraktas som statligt stöd måste således alla villkor uppfyllas.

5.1 Statliga medel och stöd som kan tillskrivas staten

- (35) Åtgärden att köpa marken under stadion och träningsanläggningen *De Herdgang* för 48 385 000 euro och sedan arrendera ut dem till PSV igen beslutades av kommunen. Denna åtgärd berör kommunens budget och inbegriper således användning av statliga medel. Därmed ska den tillskrivas staten.

5.2 Stödets möjliga påverkan på handeln och konkurrensen

- (36) Nederländerna har ifrågasatt effekterna på den inre marknaden av stöd till klubbar som inte spelar fotboll på europeisk nivå. Professionella fotbollsklubbar anses dock vara företag, och omfattas av kontroll av statligt stöd. Fotbollen är en förvärvsverksamhet där tjänster utförs mot ersättning. Den höga grad av professionalitet som har utvecklats inom fotbollen har ökat dess ekonomiska betydelse⁽⁵⁾.
- (37) Professionella fotbollsklubbar bedriver ekonomisk verksamhet på många andra plan än genom att delta i fotbollsturneringar: de är verksamma på marknaden för spelarövergångar och de ägnar sig åt reklam, sponsring, produktförsäljning och mediatäckning. Stöd till en professionell fotbollsklubb förstärker dess ställning på alla dessa marknader, och de flesta av dessa omfattar flera medlemsstater. Om statliga medel används för att ge en professionell fotbollsklubb en selektiv fördel är det därför, oavsett i vilken liga klubben spelar, troligt att detta stöd kan snedvrیدا konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Mål C-325/08, Olympique Lyonnais ECLI:EU:C:2010:143, punkterna 27 och 28, mål C-519/04 P, Meca-Medina and Majcen mot kommissionen, ECLI:EU:C:2006:492, punkt 22, mål C-415/93 Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, punkt 73.

⁽⁶⁾ Kommissionens beslut i fråga om Tyskland den 20 mars 2013 angående Multifunktionsarena der Stadt Erfurt (ärende SA.35135 [2012/N]), punkt 12 och Multifunktionsarena der Stadt Jena (ärende SA.35440 [2012/N]), meddelandena i sammanfattad form i EUT C 140, 18.5.2013, s. 1, och den 2 oktober 2013 angående Fußballstadion Chemnitz (ärende SA.36105 [2013/N]), meddelande i sammanfattad form i EUT C 50, 21.2.2014, s. 1, punkterna 12–14. Kommissionens beslut i fråga om Spanien den 18 december 2013 avseende eventuellt statligt stöd till fyra spanska professionella fotbollsklubbar (ärende SA.29769 [2013/C]), punkt 28, Real Madrid CF (ärende SA.33754 [2013/C]), punkt 20, och påstått stöd till tre fotbollsklubbar i Valencia (ärende SA.36387 [2013/C]), punkt 16, offentliggjort i EUT C 69, 7.3.2014, s. 99.

5.3 Selektiva fördelar

- (38) För att en åtgärd ska utgöra statligt stöd måste den ge det stödmottagande företaget en ekonomisk förmån som det inte skulle ha fått under normala marknadsvillkor. Förvärvet av mark från PSV som sedan arrenderades ut till PSV medför en sådan förmån om villkoren är mer fördelaktiga än vad som är motiverat mot bakgrund av marknadsförhållandena.
- (39) En investerare eller hyresvärd som ingår ett kommersiellt försäljnings- och återförhyrningsavtal har typiskt sett intresse av en rimlig avkastning på investerat kapital i form av hyra under avtalstiden och att äga en fastighet som nyttjas av en pålitlig hyresgäst. Denna investerare eller hyresvärd innehar en helt uthyrd fastighet med ett stadigt intäktstillflöde på lång sikt.

5.3.1 Tillämpning av meddelandet om försäljning av mark och byggnader

- (40) Nederländerna hänvisar till meddelandet om försäljning av mark och byggnader när det gäller värderingen. Enligt detta meddelande utgör statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader inte statligt stöd om den statliga myndigheten antar det högsta eller enda anbudet efter ett villkorslöst anbudsförfarande eller om överlåtelsen i avsaknad av ett sådant förfarande sker till ett pris som åtminstone motsvarar det värde som fastställts vid en oberoende expertvärdering.
- (41) Kommissionen upprepar det som sägs om meddelandet om försäljning av mark och byggnader i inledningen, "Vägledningen berör endast överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna. Den berör inte det allmännas förvärv av mark och byggnader eller offentliga myndigheters uthyrning eller leasing av mark och byggnader. Sådana transaktioner kan också innefatta inslag av statligt stöd." I det här fallet är det vidare inte tillräckligt att fastställa värdet av marken: Eftersom försäljnings- och återförhyrningsavtalet också inbegriper en arrendeavgift måste det också fastställas om denna är marknadsmässig.
- (42) Mekanismerna i meddelandet om försäljning av mark och byggnader är hur som helst bara verktyg för att bedöma om staten har agerat som en investerare i en marknadsekonomi, och utgör därför specifika exempel på tester av om kriterierna för tillämpningen av den marknadsekonomiska investeringsprincipen är uppfyllda (?).

5.3.2 Tillämpning av principen om en privat investerare i en marknadsekonomi

- (43) Kommissionen måste således bedöma om en privat investerare skulle ha genomfört transaktionerna i fråga på samma villkor. En hypotetisk privat investerare agerar som en försiktig investerare som vill uppnå en normal förväntad avkastning utan att behöva ta för stora risker. Principen om en privat investerare i en marknadsekonomi har inte tillämpats om markpriset överstiger marknadspriset och arrendeavgiften understiger det.
- (44) Nederländerna och kommunen hävdar att kommunen handlade på basis av en (i förväg genomförd) oberoende expertvärdering och därmed i enlighet med principen om en privat investerare i en marknadsekonomi. Transaktionen genomfördes på grundval av markens marknadsvärde och gav därför inte PSV någon fördel.
- (45) Kommissionen anser att oberoende expertvärderingar i princip kan användas för bedömningen av om villkoren är marknadsmässiga.
- (46) När det gäller om värderingen av den externa expertis som kommunen förlitade sig på var marknadsmässig ombads Nederländerna i beslutet om att inleda förfarandet att motivera varför experterna använde priset på mark för blandad användning i stället för priset på mark för en stadion i sina beräkningar. Kommissionen ville också ha en motivering till de vinst- och riskmarginaler som användes för att beräkna värdet av marken för framtida utveckling efter den långfristiga arrendeperioden.
- (47) Utifrån den information som Nederländerna och kommunen har lämnat konstaterar kommissionen att kommunens förvärv av marken föregicks av en värdering av det oberoende fastighetsvärderingsföretaget Troostwijk. När diskussionerna om ett försäljnings- och återförhyrningsavtal med PSV inleddes i januari 2011 var

(?) Enligt dessa kriterier utgör det inget statligt stöd om en privat investerare som verkar under normala marknadsvillkor i en marknadsekonomi i en likartad situation skulle ha vidtagit åtgärderna till förmån för mottagaren i fråga.

det bakomliggande målet att hjälpa PSV genom en transaktion som inte skulle ge klubben en ekonomisk fördel som den inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden. Därför bad kommunen Troostwijk att fastställa marknadspriset på marken i fråga och ett marknadsmässigt årligt arrendebelopp.

- (48) De antaganden som ligger till grund för värderingen framstår som rimliga. I sin värderingsrapport från mars 2011 bedömde Troostwijk marknadspriset för marken under stadion på basis av det befintliga skicket och med hänsyn tagen till utvecklingsmöjligheterna till 41 160 000 euro. Den metod som användes för att värdera marken och fastställa arrendeavgiften godkändes av en extern revisionsfirma som kommunen anlätade.
- (49) Troostwijks värderingsrapport tar hänsyn till realistiska och förutsebara framtida utvecklingsmöjligheter. I rapporten diskuterar man hur stadionområdet kan utvecklas och framhåller att det om stadion skulle försvinna är mest troligt att marken får blandad användning med kontorslokaler och bostäder. I värderingsrapporten understryker man att detta är ett realistiskt antagande, i synnerhet med tanke på att marken är belägen mitt i staden. Potentialen för en tilltagande värdestegring är mycket större för centralt belägna fastigheter än för markområden i utkanterna. I värderingsrapporten hänvisar man också till en allmän värderingsnorm enligt vilken värdet av marken bör fastställas på basis av områdets högsta nyttjandevärde.
- (50) Den framtida användning som Nederländerna beskriver överensstämmer också med kommunens stadsutvecklingsstrategi på längre sikt för hela det område där stadion är belägen, såsom anges i skäl 22. Såsom kommunen anför är sannolikheten mycket stor att ägaren till marken i fråga kan få den omklassificerad.
- (51) Oavsett detta har den nuvarande områdesplanen som föreskriver användning för en stadion och för handel också betydande ekonomisk potential.
- (52) Man kan därför dra slutsatsen att det är godtagbart att den externa experten värderar marken på basis av blandad användning. Kommissionen har redan accepterat att en kommun baserar värderingen av mark på den förväntade långsiktiga värdeutvecklingen av en tomt i ett område där värdena kan förväntas stiga till följd av en exploateringsstrategi ⁽⁸⁾.
- (53) PSV kommer att betala en långfristig arrendeavgift till kommunen vilken har fastställts av det oberoende värderingsföretaget och beräknats på basis av det antagna markpriset med hänsyn tagen till den möjliga framtida användningen för kontor och bostäder samt räntan på långfristiga statsobligationer 2011 och en riskpremie på 1,5 %.
- (54) Således återspeglar arrendeavgiften redan det uppskattade priset på marken om den används för annat än sport, och är därför högre än om den hade beräknats på grundval av den nuvarande markanvändningen.
- (55) I rapporten tillstår man att ett långfristigt arrende på över 15 år kan medföra vissa risker i form av att markens värde förändras. Dessa risker begränsas emellertid av flera olika faktorer, vilka kommer att behandlas i skälen 56–59.
- (56) De antaganden som har gjorts i värderingsrapporten kan anses vara försiktiga. I värderingsrapporten fastställs det förväntade värdet av kontoren och lägenheterna med hänvisning till nybyggnation i närheten. Som en ytterligare riskbuffert för det möjliga försäljningspriset på lägenheterna utgår värderingsmannen från ett exploateringstal på bara 80 % i förhållande till liknande projekt.
- (57) När det gäller den antagna värdeökningen på 1,7 %, den antagna inflationstakten, för marken inkluderar värderingen en korrigeringsmekanism: efter 20 år reduceras det ackumulerade markvärdet med 22,5 % som en säkerhetsmarginal. När dessa båda antaganden kombineras förväntas ökningen bli 1,01 % per år under den 40-åriga arrendeperioden och 0,4 % per år under de första 20 åren. Det ursprungliga antagandet om 1,7 % i kombination med säkerhetsmarginalen framstår således som rimligt mot bakgrund av att tillgången i fråga är mark vars värde kan förväntas bestå eller öka och att den är belägen i centrum av staden (även om marken för närvarande är avsedd för kommersiell användning grundar sig arrendeavgiften på det förväntade värdet av mark med blandad användning). Inflationstakten var vidare 2,3 % i Nederländerna 2011 ⁽⁹⁾, medan ECB:s inflationsmål är 2 %. Båda dessa värden överstiger klart den förväntade ökningstakt för markvärdet som värderingsmannen har använt.

⁽⁸⁾ Kommissionens beslut 2011/529/EU av den 20 april 2011 om åtgärd C-37/04 (f.d. NN 51/04) som Finland genomfört till förmån för Componenta Corporation Abp (EUT L 230, 7.9.2011, s. 69), skälen 68–74.

⁽⁹⁾ <http://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG/countries/NL?display=graph>

- (58) Vid sidan av dessa skyddsåtgärder i fråga om arrendeavgiften innehåller det arrendeavtal som kommunen förhandlade fram olika andra bestämmelser som syftar till att täcka möjliga risker, i synnerhet risken för att PSV ställer in betalningarna. Fotbollsklubben ska ställa en garanti för sina arrendebetalingar i form av intäkter av försäljningen av säsongsbiljetter. PSV har också tillhandahållit en garanti på 5 miljoner euro, motsvarande omkring två års arrendeavgifter, vilken ska dras från köpeskillingen och förvaltas av notarius publicus i tio år.
- (59) Parterna har kommit överens om att arrendeavgiften kan ses över i sin helhet efter 20 år på begäran av endera parten. Denna översyn ska baseras på en ny värderingsrapport. Markens värde vid denna tidpunkt tillsammans med en rimlig avkastning på statsobligationer och en riskpremie ska ligga till grund för fastställandet av den nya arrendeavgiften för marken. Som en ytterligare skyddsåtgärd för kommunen har parterna kommit överens om att nyttjanderätten till marken och stadion tillfaller kommunen om PSV inte fullgör sina arrendebetalingar eller går i konkurs. Denna klausul utgör ett undantag från den normala ordningen enligt den nederländska civilrätten, som är att en arrenderättighet tillfaller konkursboet och därmed hamnar utanför markägarens kontroll. I detta fall kommer kommunen att förbli ägare till marken och kunna kontrollera användningen av den efter arrendetiden.
- (60) Även om de antaganden som görs i värderingsrapporten framstår som rimliga, såsom anges i skälen 48–57, är det svårt att göra en jämförelse med andra kommersiella transaktioner eftersom de arrendeavtal som Nederländerna har överlämnat i riktmärknings syfte kan härröra från andra sektorer (till exempel bostadssektorn i Amsterdam). För att bedöma om denna transaktion överensstämmer med principen om en privat investerare i en marknadsekonomi har kommissionen därför undersökt om en annan grund för en kommersiell transaktion – baserad på ett lån från Eindhoven till PSV med marken som säkerhet – skulle ha tjänat som riktmärke.
- (61) Kommissionen konstaterar att den arrendeavgift som PSV ska betala är högre än marknadsräntan för ett sådant lån när skillnaderna mellan en försäljnings- och återförhyrningstransaktion och ett lån tas med i beräkningen. Den viktigaste skillnaden har att göra med att om PSV skulle ställa in sina betalningar efter att ha fått ett lån från kommunen skulle kommunen i bästa fall få tillbaka det nominella lånebeloppet. Den skulle inte kunna tillgodogöra sig någon värdeökning för marken utöver det nominella lånebeloppet. Vid en försäljnings- och återförhyrningstransaktion blir kommunen ägare till marken när arrendeavtalet träder i kraft och har full äganderätt vid en betalningsinställelse. Kommunen betonade denna aspekt när beslutet om åtgärden fattades, särskilt mot bakgrund av att den garanterade fulla förfoganderätten till marken om PSV ställer in betalningarna är ett avsteg till fördel för kommunen från de allmänna bestämmelserna i nederländsk lag (skäl 59). Om marken ökar i värde (efter det att lånevillkoren har fastställts) gynnar detta alltså bara kommunen.
- (62) Således skulle man förvänta sig att en försäljnings- och återförhyrningstransaktion a priori skulle ha lägre förväntad avkastning än ett lån. Därmed skulle avkastningen på ett lån med högkvalitativ säkerhet till ett företag med liknande kreditvärdighet som fotbollsklubben PSV utgöra riktmärkets övre gräns.
- (63) I avsaknad av tillförlitliga marknadsindikatorer ⁽¹⁰⁾ måste den marknadsmässiga referensräntan för det alternativa scenariot med ett lån till PSV fastställas på grundval av kommissionens meddelande om en översyn av metoden för att fastställa referens- och diskonteringsräntor ⁽¹¹⁾. Denna kalkyl skulle med tillämpning av försiktighetsprincipen ta i beaktande att PSV hade låg kreditkvalitet 2011 och med antagande om en hög säkerhetsnivå för lånet (det vill säga marken). Referensräntan skulle då bli 6,05 %.
- (64) En låneinvesterare skulle alltså förvänta sig 1,01 % högre avkastning än kommunen av försäljnings- och återförhyrningstransaktionen. Kommunen handlar emellertid fortfarande som en investerare i en marknadsekonomi om låneinvesteraren är beredd att avstå från en avkastning på 1,01 % i utbyte mot en möjlig värdestegring för marken (se skäl 61). Baserat på transaktionens egenskaper är en sådan uppgångspotential värd minst 1,01 %, och därför tycks kommunens förväntade avkastning av försäljnings- och återförhyrningstransaktionen ligga i linje med marknadsreferenserna.
- (65) Således skulle försäljnings- och återförhyrningskonstruktionen inte resultera i någon otillbörlig förmån för PSV och kommunens avkastning överensstämmer med principen om en privat investerare i en marknadsekonomi.
- (66) Slutligen bör man notera att den årliga arrendeavgiften enligt Nederländerna är jämförbar med den hyra som andra professionella fotbollsklubbar i landet betalar för sina stadion. Sådana jämförelser är visserligen svåra att göra eftersom orterna skiljer sig åt, men det bör betonas att dessa andra klubbar inte bara betalar årliga arrenden för marken under stadion, utan hyr hela stadionanläggningarna. PSV äger däremot stadion, svarar för kostnaderna för drift och underhåll och betalar dessutom en arrendeavgift för marken.

⁽¹⁰⁾ I detta fall fanns det inte tillräckliga data för att skapa en marknadsindikator för riktmärkesräntan.

⁽¹¹⁾ EUT C 14, 19.1.2008, s. 6.

6. SLUTSATS

- (67) Kommissionen anser därför att de tvivel som uttrycktes i beslutet om att inleda förfarandet har skingrats i tillräcklig utsträckning. När kommunen köpte stadion och arrenderade ut den till PSV handlade den på samma sätt som en hypotetisk privat investerare skulle ha gjort i en jämförbar situation. Därför utgör transaktionen inte statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Den åtgärd som Nederländerna har genomfört till förmån för fotbollsklubben PSV i Eindhoven utgör inte stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Artikel 2

Detta beslut riktar sig till Konungariket Nederländerna.

Utfärdat i Bryssel den 4 juli 2016.

På kommissionens vägnar
Margrethe VESTAGER
Ledamot av kommissionen
