

BESLUT AV EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET

nr 232/11/KOL

av den 13 juli 2011

om anmälan av försäljning av mark på Nesøyveien 8, Gbnr. 32/17, i Asker kommune (Norge)

EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (nedan kallat *EES-avtalet*), särskilt artikel 61 och protokoll 26,

med beaktande av avtalet mellan Eftastaterna om upprättande av en övervakningsmyndighet och en domstol (nedan kallat *övervakningsavtalet*), särskilt artikel 24,

med beaktande av protokoll 3 till övervakningsavtalet (nedan kallat *protokoll 3*), särskilt artikel 1.2 i del I och artiklarna 7.5 och 14 i del II,

med beaktande av den konsoliderade versionen av myndighetens beslut nr 195/04/KOL av den 14 juli 2004 om de tillämpningsföreskrifter som anges i artikel 27 i del II i protokoll 3 (nedan kallat *beslutet om tillämpningsföreskrifter*)⁽¹⁾,

efter att ha uppmanat berörda parter att inkomma med synpunkter⁽²⁾ i enlighet med dessa föreskrifter och med beaktande av deras synpunkter, och

av följande skäl:

I. SAKFÖRHÅLLANDEN

1. FÖRFARANDE

Genom en skrivelse av den 15 december 2008 (diarienummer 508884), som mottogs av övervakningsmyndigheten den 13 februari 2009, anmälde de norska myndigheterna i enlighet med artikel 1.3 i del I i protokoll 3 Asker kommunes försäljning av mark på Nesøyveien 8, Gbnr. 32/17.

Genom en skrivelse av den 8 april 2009 (diarienummer 512188) begärde övervakningsmyndigheten ytterligare upplysningar. De norska myndigheterna svarade genom en skrivelse av den 11 maj 2009 (diarienummer 518079).

Genom en skrivelse av den 7 juli 2009 (diarienummer 521778) begärde övervakningsmyndigheten än en gång ytterligare upplysningar. De norska myndigheterna svarade genom en skrivelse av den 14 augusti 2009 (diarienummer 527555).

Övervakningsmyndigheten informerade därefter de norska myndigheterna om att den hade beslutat inleda det förfarande som anges i artikel 1.2 i del I i protokoll 3 beträffande försäljningen av mark.

Övervakningsmyndighetens beslut om inledande av förfarandet (538/09/KOL) offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* och EES-supplementet till denna den 8 juli 2010⁽³⁾. Över-

vakningsmyndigheten uppmanade däri berörda parter att inkomma med synpunkter på beslutet.

Övervakningsmyndigheten fick in synpunkter från en berörd part, nämligen köparen Asker Brygge AS. Skrivelsen av den 29 januari 2010 vidarebefordrades av Asker kommune som en bilaga till kommunens skrivelse som var daterad samma dag.

Den 14 oktober 2010 hölls ett möte mellan övervakningsmyndigheten och de norska myndigheterna då ärendet diskuterades. Efter mötet inkom de norska myndigheterna med sina slutliga synpunkter på ärendet den 19 november 2010.

2. BESKRIVNING AV ANMÄLAN

De norska myndigheterna anmälde försäljningen av en fastighet i Asker kommune till företaget Asker Brygge AS (nedan kallat *Asker Brygge*). Fastigheten är registrerad i det norska fastighetsregistret som *Nesøyveien 8, Gbnr. 32/17* i Asker kommune (nedan kallad *Gbnr. 32/17*) och omfattar omkring 9 700 m². Det fanns inga byggnader på tomten. Slependen Båtförening hyrde en del av fastigheten av kommunen.

Asker kommune och Asker Brygge ingick ett avtal 2001 (nedan kallat *förköpsrättsavtalet*), enligt vilket Asker Brygge fick förköpsrätt till tomten till ett fast pris på 8 miljoner norska kronor, justerat enligt konsumentprisindex, som skulle gälla fram till den 31 december 2009. Enligt förköpsrättsavtalet skulle kommunen ge Asker Brygge rätt att köpa fastigheten till marknadspris under förutsättning att Asker Brygge företog omfattande planering och undersökningar i syfte att få fastigheten omreglerad så att den därefter kunde exploateras.

Förköpsrättsavtalet förnyades 2004 och förköpsrätten förlängdes till den 31 december 2014 på ungefär samma villkor beträffande framstegen i omregleringsarbetet.

År 2005 utnyttjade Asker Brygge sin förköpsrätt beträffande marken. Parterna ingick ett köpeavtal den 21 mars 2007 i vilket fastställdes en köpeskillning om 8 727 462 norska kronor. Marken överläts till Asker Brygge samma dag, trots att enbart den första delbetalningen på 30 % av köpeskillningen då hade betalats. Den andra och större delbetalningen – 70 % av köpeskillningen (6 109 223 norska kronor) – ska ha erlagts senast den 31 december 2011. Asker kommune kräver ingen ränta på den andra delbetalningen.

Asker kommune och Asker Brygge anser att köpeavtalet inte utgör statligt stöd, eftersom köpeskillningen motsvarade marknadsvärdet. De norska myndigheterna beslutade emellertid av rättssäkerhetsskäl att transaktionen ändå skulle anmälas.

⁽¹⁾ Tillgängligt på: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

⁽²⁾ Offentliggjort i EUT C 184, 8.7.2010, s. 20 och EES-supplement nr 35, 8.7.2010.

⁽³⁾ Se EUT C 184, 8.7.2010 och EES-supplementet till *Europeiska unionens officiella tidning* nr 35, 8.7.2010.

3. SYNPKUNKTER FRÅN DE NORSKA MYNDIGHETERNA

Asker kommune anser att köpeavtalet inte utgör statligt stöd, eftersom köpeskillingen motsvarade marknadsvärdet. Asker kommune har framhållit att köpeskillingen inte var föremål för förhandlingar, eftersom den hade fastställts 2001. Visserligen gjordes ingen oberoende värdering vid tidpunkten för förköpsrättsavtalet 2001, men kommunen gjorde en egen värdering baserad på sin omfattande erfarenhet av fastighetsmarknaden i Asker.

Kommunen har hävdad att den måste ha ett bedömningsutrymme. Vid värderingar som utfördes i juni 2006 och juni 2008 fastställdes att marknadsvärdet 2001 uppgick till 9,6 miljoner norska kronor (med en möjlig variation på +/- 15 %) respektive 8 miljoner norska kronor. Värderingarna överensstämmer således med den köpeskillning som fastställdes 2001, vilket är den tidpunkt som värderingen ska gälla för. Den värdering som gjordes den 18 januari 2008 är baserad på felaktiga premisser och tar inte hänsyn till faktorer som är viktiga för värderingen.

Förköpsrätten kan inte anses ha getts utan någon ersättning, eftersom Asker Brygge i gengäld åtog sig att utföra planerings- och undersökningsarbete. Kommunen ansåg att fastigheten var svår att exploatera och ville inte göra de undersökningar som krävdes för att utreda risker som berodde på besvärliga markförhållanden och föroreningar. Genom de undersökningar som gjordes av Asker Brygge undanröjdes dessa risker så att kommunen kunde sälja fastigheten utan att behöva diskutera dessa risker med potentiella köpare. Den skyldighet som Asker Brygge åtog sig var därför av värde för kommunen.

Kommunen godtar att en privat investerare inte skulle ha gått med på att 70 % av köpeskillingen betalades senare och utan ränta, men om avsaknaden av sådan ränta skulle utgöra statligt stöd skulle detta betraktas som stöd av mindre betydelse.

4. SYNPKUNKTER FRÅN TREDJE PARTER

Asker Brygge har hävdad att övervakningsmyndigheten inte kan dra slutsatsen att försäljningen utgjorde statligt stöd.

4.1 Värdet 2001

Asker Brygge har hävdad att bedömningen av de påstådda stödåtgärderna måste baseras på de sakförhållanden som var kända för kommunen när den ingick det förköpsrättsavtal som innebär att Asker Brygge fick rätt att köpa fastigheten i fråga, dvs. 2001. Det måste alltså bedömas vad fastighetens marknadsvärde var när förköpsrättsavtalet ingicks. Det är inte övervakningsmyndighetens sak att ifrågasätta kommunens omdöme när det gäller värderingen av fastighetens värde 2001. Asker Brygge menar att kommunen hade ett bedömningsutrymme när den uppskattade fastighetens marknadspris 2001.

Avtalet med Slepdenen Båtförening (nedan kallad *Slepdenen*) och skyldigheten att erbjuda Slepdenen en framtida lösning måste anses ha varit en belastning för fastigheten år 2001, med ett tydligt inflytande på dess marknadsvärde.

För att exploatera fastigheten för näringsverksamhet krävdes en omreglering. Detta var inte ett realistiskt alternativ för kommunen 2001. Det förberedande arbete som skulle krävas för en fullständig omreglering är både kostsamt och tidskrävande. Det fanns dessutom en potentiell risk för Asker Brygge att kommunen och andra offentliga institutioner, t.ex. Statens Vegvesen eller Fylkesmannen, inte skulle godkänna en ansökan om omreglering.

Det måste dessutom beaktas att fastigheten ligger nära motorvägen E18, vilket innebär att den både är utsatt för trafikbuller och föroreningar. Närheten till motorvägen begränsar dessutom exploateringsmöjligheterna avsevärt. Enligt utvecklingsplanen för motorvägen är all byggnation mindre än 35 meter från vägen förbjuden. Eftersom tomten är mycket smal och ligger nära vägen innebär denna begränsning att nästan 90 % av den omfattas av detta förbud. Enligt § 1 i avtalet, och enligt en offentlig plan för vägutbyggnad, skulle en del av fastigheten användas för en ny väg bredvid den befintliga motorvägen. Ungefär en tredjedel av tomten skulle tas i anspråk av den nya vägen.

Asker Brygge vill även framhålla den osäkerhet som rådde kring fastighetens tillstånd. Fastigheten i fråga ansågs, som redan påpekats, vara mycket svår att exploatera på grund av markförhållandena. Det ansågs dessutom troligt att jorden och strandlinjen var starkt förorenade. När Asker Brygge kontaktade kommunen 2001 i syfte att köpa marken ansåg kommunen därför att det var nära nog omöjligt att exploatera marken för näringsverksamhet. Vare sig Asker Brygge eller kommunen hade tillräckligt med information eller tillräckligt utförlig information om detta, och för att exploatera fastigheten skulle det krävas åtskilliga analyser av dess tillstånd. Asker Brygge menar att de nämnda begränsningarna måste betraktas som en belastning för fastigheten som hade ett tydligt inflytande på dess marknadsvärde.

Övervakningsmyndigheten kan inte heller basera sin bedömning på senare sakförhållanden. Detta skulle innebära att övervakningsmyndigheten baserade sitt beslut på sakförhållanden som inte var kända för kommunen när avtalet ingicks. Varje ökning av fastighetens värde sedan 2001 beror på det arbete som har utförts av Asker Brygge. Utan detta arbete skulle området sannolikt fortfarande vara oexploaterat och av mycket begränsat ekonomiskt värde för kommunen.

4.2 Relevansen av värdet 2007

Övervakningsmyndigheten ska, i den mån värdet år 2007 är relevant, ta hänsyn till och göra avdrag för den värdeökning som beror på det arbete som Asker Brygge utförde 2001–2007.

4.3 Ersättning för förköpsrätten

Skyldigheten att finansiera undersökningsarbetet, vilket kostade omkring 4–5 miljoner norska kronor, måste, enligt Asker Brygges uppfattning, beaktas i bedömningen av ersättningen för den förköpsrätt som Asker Brygge fick. Detta tillvägagångssätt är inte ovanligt när det gäller att fastställa priset för en förköpsrätt avseende oexploaterad mark av det slag som det här är fråga om.

4.4 Värderingarna

Ingen av värderingarna tar tillräcklig hänsyn till de sakförhållanden som rådde 2001. Asker Brygges främsta invändning till värderingarna är att uppskattningen av marknadspriset bland annat har baserats på antagandet att en utbyggnad av småbåtshamnen var möjlig och planerades av kommunen och Asker Brygge. Det hänvisas här till den värdering som gjordes av TJB Eiendomstaksering (s. 6–9), vilken byggde på att det är möjligt att muddra strandlinjen för att skapa utrymme för fler båtar och anlägga en båtuppläggningsplats på land. Det hänvisas även till Takstsenterets värdering (s. 14–15), som även den baseras på en sådan exploatering av fastigheten.

När avtalet ingicks 2001 var en sådan exploatering av fastigheten dock inte planerad och ansågs heller inte möjlig av kommunen och Asker Brygge. På grund av strandlinjens tillstånd nedanför markområdet, och för att undvika markförskjutning och skador på fundamentet till en vägbro i närheten, har Statens Vegvesen dessutom förbjudit ytterligare muddring i området.

II. BEDÖMNING

1. FÖREKOMST AV STATLIGT STÖD

Statligt stöd enligt artikel 61.1 i EES-avtalet

Artikel 61.1 i EES-avtalet har följande lydelse:

”Om inte annat föreskrivs i detta avtal, är stöd som ges av EG-medlemsstater, Efta-stater eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med detta avtal i den utsträckning det påverkar handeln mellan de avtalslutande parterna.”

1.1 Marknadsinvesterarprincipen

1.1.1 Inledning

Om transaktionen genomfördes i enlighet med marknadsinvesterarprincipen, dvs. om kommunen sålde mark till marknadspris och villkoren för transaktionen skulle ha varit godtagbara för en privat säljare, skulle transaktionen inte ha utgjort statligt stöd. Försäljning av mark kan innebära statligt stöd om försäljningen inte genomförts till marknadspris. En bedömning av om en fastighet har sålts till marknadspris bör utgå från förhållandena vid tidpunkten då avtalet ingicks. I detta fall är omständigheterna kring försäljningen av marken något speciella, eftersom det finns flera avtal om försäljningen: ett förköpsrättsavtal från 2001, ett förlångt förköpsrättsavtal från 2004 och ett köpeavtal från 2007.

Förköpsrättsavtalet gav inte bara Asker Brygge rätt att när som helst under de efterföljande åren köpa fastigheten, utan fastställde även priset för en senare överlåtelse. Förköpsrätten gav

därmed Asker Brygge möjlighet att i flera år följa fastighetsprisernas utveckling och därefter utnyttja sin förköpsrätt och köpa fastigheten till det pris som hade överenskommits 2001. Även om övervakningsmyndigheten till fullo erkänner myndigheters rätt att agera på en marknad på affärsmässiga villkor finner den det icke desto mindre befogat att noggrant överväga om ett liknande avtal skulle ha ingåtts av en privat marknadsaktör. Övervakningsmyndigheten har i detta sammanhang övervägt om Asker Brygge betalade för själva förköpsrätten och om de gynnsamma villkoren för köparen tycks uppvägas av motsvarande skyldigheter för köparen eller rättigheter för säljaren.

Övervakningsmyndigheten har dragit slutsatsen att förköpsrättsavtalet i sig inte kan sägas vara i enlighet med marknadsinvesterarprincipen. Övervakningsmyndigheten har därefter bedömt om fastigheten överläts till marknadspris när köpeavtalet ingicks 2007 på grundval av det pris som hade överenskommits 2001. På denna punkt har övervakningsmyndigheten dragit slutsatsen att fastigheten såldes till ett pris under marknadsvärdet 2007. Övervakningsmyndigheten har i det följande alltså först bedömt förköpsavtalet 2001 (och den förnyelse som undertecknades 2004) och därefter om den faktiska försäljningen av marken 2007 skedde till marknadspris.

1.1.2 Marknadspriset i det förköpsrättsavtal som ingicks 2001

När det gäller förköpsrättsavtalet måste det prövas om en privat investerare som agerar i en marknadsekonomi skulle ha valt att ingå ett avtal som i fråga om pris och villkor liknar det som ingicks mellan Asker kommune och Asker Brygge 2001. Övervakningsmyndigheten kan i detta sammanhang inte ifrågasätta kommunens affärsmässiga omdöme, vilket innebär att kommunen i egenskap av säljare av tomten måste ha ett bedömningsutrymme. Det kan finnas flera affärsmässigt goda skäl att ingå ett avtal på dessa villkor. Om det inte finns någon rimlig förklaring till kommunens val kan åtgärden utgöra statligt stöd.

Enligt den information som har kommit övervakningsmyndigheten till del fastställdes villkoren för den senare försäljningen i det förköpsrättsavtal som ingicks 2001. Detta avtal gav Asker Brygge rätt, men inte skyldighet, att när som helst fram till den 31 december 2009 köpa fastigheten till på förhand fastställda villkor. Kommunen fick å sin sida inte sälja fastigheten till någon annan under denna period. De viktigaste inslagen i förköpsrättsavtalet, som är relevanta för bedömningen av om det föreligger statligt stöd, är i) det överenskomna priset på 8 miljoner norska kronor, justerat enligt konsumentprisindex, ii) Asker Brygges rätt till omförhandling om fastighetspriserna skulle sjunka avsevärt innan förköpsrätten utnyttjades (någon motsvarande rätt till omförhandling för kommunen om fastighetspriserna skulle stiga avsevärt fanns inte), iii) de två delbetalningarna, som innebar att 70 % av köpeskillingen skulle betalas senast den 31 december 2011, men att ingen ränta skulle tas ut för denna senareläggning av betalningen.

År 2004 förnyade kommunen och Asker Brygge förköpsrättsavtalet fram till 2014, men utan att ändra några övriga villkor för transaktionen ⁽⁴⁾.

Enligt den information som har kommit övervakningsmyndigheten till del genomförde kommunen ingen oberoende värdering av fastigheten innan avtalet ingicks med Asker Brygge 2001. Kommunen har förklarat att man bedömde värdet på grundval av sin erfarenhet av fastighetsmarknaden, men har i övrigt inte lämnat några närmare upplysningar till övervakningsmyndigheten. Det står därför inte klart för övervakningsmyndigheten på vilka grunder kommunen kom fram till det överenskomna priset på 8 miljoner norska kronor för marken.

Även om det antas att 8 miljoner norska kronor motsvarade marknadspriset för fastigheten 2001 ⁽⁵⁾ bör marknadsvärdet för andra inslag i förköpsrättsavtalet bedömas. Om enbart marknadsvärdet för själva fastigheten beaktas skulle detta enligt övervakningsmyndighetens uppfattning innebära att Asker Brygge fick förköpsrätten gratis, utan ekonomiska överväganden.

Förköpsrätten innebar, vilket redan påpekats, att företaget i flera år kunde övervaka fastighetsprisernas utveckling. Fastighetspriser brukar statistiskt sett stiga över tiden. Asker ligger dessutom nära Oslo och har upplevt en stadig tillväxt i invånarantal, vilket normalt har en positiv inverkan på fastighetspriserna.

Enligt förköpsrättsavtalet fick kommunen inte sälja fastigheten till någon annan köpare, vilket innebar att man band upp kapital som kommunen annars kunde ha använt på annat sätt eller fått ränta på. Kommunen skulle emellertid inte få någon betalning eller ersättning om Asker Brygge beslutade sig för att inte köpa fastigheten.

Genom förnyelsen 2004 förlängdes dessutom förköpsrätten med ytterligare fem år utan någon ersättning. Detta innebar att Asker Brygge aktivt kunde vända sig till kommunen för att omreglera fastigheten för användning som skulle höja marknadsvärdet.

I förköpsrättsavtalet kom man även överens om vissa förutsättningar för ett framtida köpeavtal. När det gäller omregleringen av marken hade Asker Brygge framför allt skyldighet att slutföra de förberedande arbeten som skulle leda till en omreglering. Om detta villkor inte uppfylldes kunde Asker kommune säga upp avtalet.

De norska myndigheterna har hävdats att förköpsrätten inte kan anses ha beviljats utan någon ersättning, eftersom Asker Brygge i gengäld åtog sig att genomföra planerings- och undersökningsarbete. Även om kommunen ansåg att marken var svår att exploatera och inte ville göra de undersökningar som krävdes för att utreda risker beträffande besvärliga markförhållanden och föroreningar, gav förköpsrättsavtalet Asker Brygge möjlighet att arbeta på fastigheten i flera år innan företaget beslutade att köpa tomten, vilket enligt övervakningsmyndighetens uppfattning minskade risken betydligt. Om fastigheten omreglerades skulle

detta dessutom öka värdet på marken. Förköpsrättsavtalet innebar därför ingen verklig risk för Asker Brygge. De summor som användes för undersökningar skulle gynna köparen och om undersökningarna skulle visa att fastigheten var olämplig för exploatering kunde de stoppas och kostnaderna minimeras, utan att det fanns någon skyldighet att köpa marken.

Asker Brygge har hävdats att skyldigheten att finansiera undersökningsarbetet, vilket sägs ha kostat omkring 4–5 miljoner norska kronor, måste beaktas i bedömningen av ersättningen för förköpsrätten. Det hävdas att detta tillvägagångssätt inte är ovanligt för att fastställa priset för en förköpsrätt avseende oexploaterad mark av det slag som det är fråga om här. Övervakningsmyndigheten konstaterar att Asker Brygge inte har inkommit med någon dokumentation som styrker dessa påståenden. De norska myndigheterna har inte kunnat bekräfta vare sig de summor som använts för undersökningar eller att detta är ett gängse tillvägagångssätt för att fastställa priset på oexploaterad mark.

Enligt övervakningsmyndighetens uppfattning hade förköpsrätten i sig, oavsett om den utnyttjades eller inte, ett värde 2001, då avtalet ingicks. Det finns inga uppgifter i den dokumentation och de redogörelser som övervakningsmyndigheten hittills har fått om att köparen betalade en ersättning för själva förköpsrätten som en privat investerare skulle ha godtagit.

I förköpsrättsavtalet nämns Asker Brygges möjlighet att utföra undersökningar avseende fastigheten i syfte att få den reglerad för andra ändamål i utbyte mot förköpsrätten att köpa marken till marknadspris. Det fanns emellertid ingen garanti för att fastigheten verkligen skulle bli föremål för noggranna undersökningar. Det förelåg ingen ovillkorlig skyldighet att utföra någon särskild typ av undersökning, eftersom köparen i stället kunde välja att inte ingå något köpeavtal, t.ex. om de inledande undersökningarna skulle visa att projektet var olönsamt, eller av någon annan anledning. Riskerna för köparen till följd av förköpsrättsavtalet var således minimala, samtidigt som kommunen inte skulle ha någon nytta av att undersökningarna visade att fastigheten kunde exploateras. Köparen skulle då kunna avvakta utvecklingen på fastighetsmarknaden under en längre period och välja att köpa fastigheten till ett fast pris vid den tidpunkt då det ansågs vara mest lönsamt för köparen. Enligt den information som har kommit övervakningsmyndigheten till del kan inte heller kravet att Asker Brygge skulle utföra undersökningar inom vissa tidsfrister för att få behålla förköpsrätten betraktas som en verklig betalning för möjligheten att köpa marken enligt marknadsinvesterarprincipen.

Förköpsrättsavtalet hade även andra inslag som kan tyckas öka förköpsrättens värde. Det första inslaget gäller mekanismen för att reglera priset. Asker Brygge hade rätt att begära omförhandling av priset om fastighetspriserna i Asker skulle sjunka avsevärt innan förköpsrätten utnyttjades. Avtalet innehöll, som redan påpekats, ingen motsvarande rätt till omförhandling för kommunen om fastighetspriserna skulle stiga avsevärt. Enligt de norska myndigheterna var skälet till att man inkluderade en rätt för Asker Brygge att omförhandla avtalet att Asker kommune ansåg att fastigheten var svår att exploatera, bl.a. på grund av närheten till motorvägen (E18) och att transaktionen därför skulle medföra en betydande ekonomisk risk. Övervakningsmyndigheten finner dock att en privat marknadsinvesterar inte skulle ha ingått ett sådant avtal utan en ömsesidig

⁽⁴⁾ Diarienummer 518079, bilaga 1.

⁽⁵⁾ Huruvida detta överensstämmer med marknadspriset analyseras längre ned i avsnitt 1.1.2.

rätt till justering om fastighetspriserna skulle stiga eller sjunka avsevärt. Kommunens rätt att justera priset enligt konsumentprisindex förefaller i detta sammanhang inte vara tillräckligt för att kompensera avsaknaden av en motsvarande rätt till omförhandling.

Konsumentprisindex är enligt övervakningsmyndighetens uppfattning inte rätt index att använda för att justera enligt förändringar i fastighetspriser. Konsumentprisindex är ett mått på utvecklingen för genomsnittliga priser på konsumtionsvaror och tjänster som köps av hushållen och speglar inte prisutvecklingen på fastighetsmarknaden. Fastighetspriser har ett annat utvecklingsmönster än andra priser, och priserna på fastigheter av det slag som det här är fråga om brukar därför normalt inte beaktas i konsumentprisindex.

I förköpsrättsavtalet godtar dessutom Asker kommune att betalningen av 70 % av den överenskomna köpeskillingen skjuts upp till senast den 31 december 2011⁽⁶⁾, utan krav på ränta för detta uppskov. Enligt de norska myndigheterna godtog man att betalning av hela köpeskillingen sköts upp utan någon ränta för att fastigheten ansågs vara svår att exploatera. Enligt övervakningsmyndigheten skulle inte en privat aktör ha gått med på att betalningen sköts upp så länge utan att kräva ränta. Man anser inte heller att en privat aktör skulle ha överlätit hela äganderätten till fastigheten innan hela köpeskillingen hade erlagts. Asker kommune instämmer i att en privat investerare skulle ha krävt ersättning för betalningsuppskovet. Asker kommune har framhållit att eventuellt stöd i detta sammanhang skulle vara av mindre betydelse, men har inte inkommit med någon dokumentation som stöder detta.

Enligt övervakningsmyndigheten skulle en privat aktör av ovan anförda skäl inte ha ingått ett förköpsrättsavtal med så lång löptid på liknande villkor som Asker kommune utan att kräva ersättning för förköpsrätten samt de gynnsamma villkoren. Genom att bara kräva en ersättning som motsvarade fastighetens värde 2001 riskerade Asker kommune att senare anses ha gett statligt stöd, i synnerhet om fastighetspriserna skulle stiga.

Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att förköpsrättsavtalet inte ingicks på marknadsmässiga villkor och att förekomst av statligt stöd därför inte kan uteslutas.

Det är därför nödvändigt att undersöka om fastigheten såldes till ett pris som låg under marknadsvärdet.

⁽⁶⁾ Enligt klausul 3 i köpeavtalet ska betalning ske innan någon byggverksamhet inleds och under alla omständigheter senast den 31 december 2011. Se diarienummer 508884, bilaga 1.

1.1.3 Fastighetens marknadsvärde vid tidpunkten för köpeavtalet

År 2005 utnyttjade Asker Brygge sin förköpsrätt. Trots att villkoren för försäljningen hade fastställts i förköpsrättsavtalet från 2001 ingicks köpeavtalet inte förrän den 21 mars 2007. De norska myndigheterna har förklarat att köpeskillingen inte var föremål för förhandlingar 2007, utan att den hade överenskomits 2001.

Fastighetens värde 2001 är inte avgörande för bedömningen av om transaktionen innebar statligt stöd, eftersom försäljningen inte ägde rum 2001 utan 2007. Förköpsrättsavtalet från 2001 gav visserligen Asker Brygge rätt att köpa fastigheten under de kommande tio åren, men marken var kvar i kommunens ägo så länge Asker Brygge inte utnyttjade sin förköpsrätt. Den relevanta tidpunkten för övervakningsmyndighetens bedömning av om det är fråga om statligt stöd är därför när fastigheten såldes och äganderätten överlätts till en ny ägare, dvs. 2007.

I det följande ska övervakningsmyndigheten därför jämföra det belopp på 8 727 462 norska kronor som Asker Brygge betalade när försäljningen genomfördes 2007 med fastighetens marknadsvärde.

Övervakningsmyndighetens riktlinjer beträffande statligt stöd i samband med försäljning av mark innebär att om mark och byggnader säljs efter en fri budgivning som är jämförbar med en auktion och som har getts tillräckligt mycket publicitet, och det bästa eller det enda budet godtas, så är detta bud per definition marknadsvärdet, vilket innebär att det inte är fråga om statligt stöd. För att utesluta att det är fråga om stöd när mark säljs utan någon fri budgivning bör en oberoende värdering utföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt godtagna marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Värderingsmannen bör vara oberoende i sin tjänsteutövning, vilket innebär att myndigheter inte ska kunna utfärda direktiv vad gäller resultatet av värderingen. I föreliggande fall arrangerade Askers kommune inte någon fri budgivning och inhämtade heller inte någon värdering av en oberoende expert innan avtalet ingicks. Förekomsten av statligt stöd kan därför inte automatiskt uteslutas.

I sin anmälan har de norska myndigheterna inkommit med tre värderingar av den berörda fastigheten. Ingen av värderingarna gjordes innan förköpsrättsavtalet ingicks 2001, utan fastighetens värde fastställdes i efterhand.

Den första rapporten, daterad den 30 juni 2006, gjordes av auktoriserade fastighetsvärderare hos Verditakst AS, Takst Senteret och Agdestein⁽⁷⁾. Enligt denna rapport uppskattades värdet på marken 2001, dvs. den tidpunkt då förköpsrättsavtalet ingicks, till 9,6 miljoner norska kronor, med en möjlig variation på +/- 15 %. Detta förefaller dock vara en mycket grov uppskattning. Fastighetsvärderarna har enbart bedömt fastighetens värde

⁽⁷⁾ Diarienummer 508884. Bilaga 9 till anmälan.

utifrån den användning (främst småbåtshamn) som var tillåten enligt den då gällande regleringen (vilken var densamma som 2001) och värdet med en annan kombinerad användning med småbåtshamn, bostäder och industri och bedömt att markens värde låg mellan dessa två alternativ⁽⁸⁾. Som redan slagits fast är det emellertid markens värde 2007, då fastigheten såldes och överläts till den nya ägaren, som är relevant för bedömningen av om det är fråga om statligt stöd.

De norska myndigheterna bifogade ytterligare två värderingar till sin anmälan som utförts av TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik för kommunens räkning. I den första rapporten, daterad den 18 januari 2008⁽⁹⁾, uppskattades tomtens marknadsvärde 2007 till 26 miljoner norska kronor. Eftersom avtalet mellan kommunen och Asker Brygge ingicks 2001 diskonterades priset till 2001 års värde. Det diskonterade värdet av 26 miljoner norska kronor 2007 utifrån en ränta på 5,5 % under 7,5 år skulle 2001 ha varit 17 miljoner norska kronor.

I den andra rapporten, daterad den 16 juni 2008⁽¹⁰⁾, uppskattade TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik markens marknadsvärde 2007 till 12 miljoner norska kronor. Det diskonterade värdet av 12 miljoner norska kronor 2007 utifrån samma diskonteringsränta som tidigare (dvs. 5,5 % över 7,5 år) skulle 2001 ha motsvarat 8 miljoner norska kronor. Skillnaden mellan de två rapporterna uppgår således till 9 miljoner norska kronor avseende fastighetens värde 2001 och till 14 miljoner norska kronor avseende fastighetens värde 2007.

De norska myndigheterna har förklarat att denna skillnad främst beror på den beräknade värdeminskningen av den tillkommande skyldighet som ålades Asker Brygge på grund av att en del av fastigheten användes av Slependsen Båtförening AS⁽¹¹⁾. Förförsvärdet från 2001 innehåller en klausul om att en del av fastigheten hyrs ut till Slependsen Båtförening för att användas som en småbåtshamn och att Asker Brygge måste kompensera båtforeningens rätt till småbåtshamnen gentemot Asker kommune om marken skulle börja exploateras innan föreningens hyreskontrakt löpt ut. Hyreskontraktet löpte ut i juni 2009. I klausul 3 i förförsvärdet fastställs dessutom att Asker Brygge tillsammans med Asker kommune ska komma fram till en tillfredsställande lösning beträffande Slependsen Båtföreningens behov utifrån den verksamhet som bedrevs vid avtalets ingående.

När förförsvärdet ingicks 2001 betalade Slependsen Båtförening en årlig hyra på 19 500 norska kronor till Asker kommune⁽¹²⁾. Även om det var svårt att ange exakt vilka ekonomiska konsekvenser denna skyldighet för Asker Brygge skulle få när förförsvärdet ingicks undertecknade Asker Brygge och Slependsen Båtförening ett avtal den 1 juni 2006 om att den

sistnämnda parten skulle betala 850 000 norska kronor (jfr klausul 2.4 i avtalet)⁽¹³⁾. Enligt de förklaringar som har getts av de norska myndigheterna baserades värderingen från januari 2008 på en felaktig tolkning av avtalet mellan Asker Brygge och Slependsen Båtförening, eftersom den inte tog hänsyn till den sistnämnda partens rätt att bara betala 850 000 norska kronor för området i fråga. Värderingsmännen tolkade klausulen i förförsvärdet som att Slependsen Båtförening skulle ha rätt att hyra eller köpa båtplatserna till marknadspris när hyreskontraktet löpt ut. De norska myndigheterna anser dock att summan 850 000 norska kronor, som utgör fullgörandet av skyldigheten gentemot Slependsen Båtförening, måste beaktas i fastställandet av fastighetens marknadsvärde 2001 och 2007. Asker kommune instruerade därför TJB Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik att använda summan 850 000 norska kronor som utgångspunkt för värderingen av Slependsen Båtföreningens 65 båtplatser i sin värdering daterad den 16 juni 2008. Övervakningsmyndigheten anser att detta belopp är relevant för värderingen av fastighetens marknadsvärde 2007, eftersom man hade tillgång till denna information vid den aktuella tidpunkten.

Vid värderingen i juni 2008 beaktades dessutom risker som rörde föreningar av marken, vilket har påpekats av kommunen⁽¹⁴⁾. Värderingen från juni 2008 innehöll slutligen inte båtuppläggningsplatser under vägen (E18), vilket kommunen har påpekat⁽¹⁵⁾.

Asker Brygge har ifrågasatt värderingarnas giltighet. Dess främsta invändning är att värderingarna tar hänsyn till möjligheten att muddra strandlinjen för att skapa utrymme för fler båtplatser och för båtuppläggningsplatser på land. Enligt Asker Brygge skulle ingen exploatering av fastigheten överhuvudtaget ha förutsetts 2001 och Statens Vegvesen hade förbjudit ytterligare muddring i området⁽¹⁶⁾.

Övervakningsmyndigheten konstaterar att Asker Brygge inte har inkommit med någon dokumentation som visar att de faktiska antaganden som ligger till grund för värderingen från juni 2008 är felaktiga. Övervakningsmyndigheten konstaterar vidare att kommunen inte har ifrågasatt att värderingen från juni 2008 är giltig, utan verkar betrakta den som tämligen rättvisande⁽¹⁷⁾. I sina synpunkter till övervakningsmyndigheten citerar kommunen i själva verket denna värdering beträffande muddring (i samband med analyserna av markföreningar) och nämner

⁽⁸⁾ Diarienummer 508884. Bilaga 9 till anmälan, bedömning på s. 15.

⁽⁹⁾ Diarienummer 508884. Bilaga 5 till anmälan.

⁽¹⁰⁾ Diarienummer 508884. Bilaga 3 till anmälan.

⁽¹¹⁾ Diarienummer 518079. Kommunens skrivelse till övervakningsmyndigheten av den 11 maj 2009, s. 2–3.

⁽¹²⁾ Detta belopp hade fastställts på grundval av ett avtal som ingicks 1999 mellan Asker kommune och Slependsen Båtförening. Bilaga 8 till skrivelsen av den 11 maj 2009. Diarienummer 518079.

⁽¹³⁾ Avtalet upprättades av advokatfirman Hjort. Diarienummer 508884, bilaga 7.

⁽¹⁴⁾ Diarienummer 508884, se bilaga 3 till anmälan, värderingen på s. 5, kommunens skrivelse till värderingsmännen daterad den 5 maj 2008, bilaga 8 till anmälan och kommunens synpunkter i dess skrivelse till övervakningsmyndigheten av den 29 januari 2010, s. 3–4, diarienummer 544706.

⁽¹⁵⁾ Diarienummer 508884, se bilaga 3 till anmälan, värderingen på s. 4 och s. 7, kommunens skrivelse till värderingsmännen daterad den 5 maj 2008, bilaga 8 till anmälan och kommunens synpunkter i dess skrivelse till övervakningsmyndigheten av den 29 januari 2010, s. 4 (punkt 3.3, sista stycket), diarienummer 544706.

⁽¹⁶⁾ Diarienummer 545173, synpunkter från Asker Brygge, punkt 4.

⁽¹⁷⁾ Diarienummer 544706, se s. 3–4, och diarienummer 518079, kommunens skrivelse till övervakningsmyndigheten, där den använder värderingen som utgångspunkt när den förklarar beräkningarna av de stödbelopp som kan ha beviljats enligt anmälan till övervakningsmyndigheten.

inget om att muddring överhuvudtaget inte skulle vara möjlig. Övervakningsmyndigheten kan därför inte se att dokumentation har framlagts som ger anledning att ifrågasätta de faktiska antagandena för värderingen från juni 2008.

I de två rapporterna från TBJ Eiendomstaksering – Ek & Mosveen AS – Bjørn Aarvik har markens värde 2007 fastställts. I den första rapporten, från januari 2008, beräknades markens värde till 26 miljoner norska kronor, vilket är långt över det pris på 8,7 miljoner norska kronor som betalades av Asker Brygge AS. Enligt den senaste (och lägsta) värderingen – den andra rapporten, som är daterad den 16 juni 2008⁽¹⁸⁾ – beräknades tomtens marknadsvärde 2007 vara 12 miljoner norska kronor, vilket är 3 272 538 norska kronor mer än det pris som betalades. Till skillnad från i den första rapporten tas i den andra rapporten, enligt uppgift från Asker kommune, hänsyn till mer exakt information som var känd 2007, då köpet genomfördes.

Asker Brygge har hävdad att övervakningsmyndigheten, i den mån värdet 2007 är relevant, ska ta hänsyn till och göra avdrag för den värdeökning som är en följd av det arbete som Asker Brygge utförde 2001–2007. Detta arbete bestod i Asker Brygges undersökningar avseende fastigheten⁽¹⁹⁾.

Övervakningsmyndigheten anser att det inte finns någon grund för att göra avdrag för det arbete som Asker Brygge utförde under perioden 2001–2007. Övervakningsmyndigheten konstaterar i detta sammanhang att värderingarna från 2008 utgår från fastighetens regleringsstatus 2001 och 2007. Regleringen hade enligt värderingen i juni 2008⁽²⁰⁾ varit oförändrad sedan 1998. Marken förväntades alltså användas för en småbåtshamn och båtuppläggningsplats 2001 och 2007⁽²¹⁾. Övervakningsmyndigheten kan inte se att denna värdering påverkades av de undersökningar som utfördes av Asker Brygge. I värderingen från juni 2008 nämns dessutom risken för markföroreningar, men med tillägget att värderingsmännen inte har utfört några närmare undersökningar av detta⁽²²⁾. Det förefaller således ha varit korrekt att värderingsmännen inte beaktade Asker Brygges undersökningar när de fastställde tomtens värde.

Värderingen från juni 2008 baserades som sagt på användningen av området som småbåtshamn i enlighet med de då gällande föreskrifterna. Redan 2001 tycks emellertid Asker Brygge ha insett att det fanns en potential att exploatera fastigheten. En sådan potential skulle i normala fall utgöra ett mervärde. Kommunen påpekade således i sin skrivelse till värderingsmännen av den 11 april 2008 att de borde beakta möjligheten att värdera sannolikheten för en ändrad reglering (rimligtvis för en mer lönsam användning). Värderingsmännen vägrade dock att ta hänsyn till möjligheten att regleringen skulle ändras, eftersom de ansåg att detta var spekulation. Värderings-

männen tillfogade att värderingen skulle ha blivit en helt annan (dvs. betydligt högre) om den skulle baseras på att bostäder och industri skulle tillåtas på fastigheten⁽²³⁾.

Övervakningsmyndigheten hyser vissa tvivel om huruvida en privat investerare skulle ha tagit hänsyn till sannolikheten att fastigheten skulle regleras för annan, mer lönsam, användning i framtiden och om detta skulle ha lett till ett högre marknadsvärde, dvs. (betydligt) högre än värderingen från juni 2008. Övervakningsmyndigheten har emellertid tagit hänsyn till den särskilda osäkerhet som rådde kring fastighetens framtida användning, på grund av bl.a. förorening och krav som berodde på fastighetens närhet till motorvägen. Värderingen från juni 2008, som inte tog hänsyn till eventuella möjligheter att exploatera fastigheten för någon annan användning än den nuvarande, är därför försiktig men enligt övervakningsmyndighetens uppfattning korrekt om man tar hänsyn till den värderade markens särdrag.

Övervakningsmyndigheten drar av dessa skäl slutsatsen att försäljningen av fastigheten Gbnr 32/17 år 2007 för 8 727 462 norska kronor skedde till ett pris som understeg det marknadsvärde på 12 miljoner norska kronor som har fastställts genom en värdering av en oberoende expert som utfördes i juni 2008 och som de norska myndigheterna har inkommit med.

1.1.4 Slutsats om marknadsinvesterarprincipen

Övervakningsmyndigheten anser på grund av ovan anförda skäl att det pris som överenskomms i förköpsrättsavtalet inte motsvarade marknadspriset för en sådan överenskommelse, vilket bör spegla fastighetens värde vid tidpunkten för avtalet samt värdet för förköpsrätten och de särskilda arrangemang som beviljas köparen. Övervakningsmyndigheten anser dessutom att det faktiska pris som överenskomms i köpeavtalet inte motsvarade marknadspriset på fastigheten när köpeavtalet ingicks. Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att försäljningen av tomtfastighet Gbnr. 32/17 till Asker Brygge AS för köpeskillingen 8 727 462 norska kronor inte genomfördes i enlighet med marknadsinvesterarprincipen.

1.2 Statliga medel

För att utgöra statligt stöd måste åtgärden beviljas av staten eller med hjälp av statliga medel. Med stat avses i detta sammanhang inte bara den centrala statsmakten utan alla nivåer inom den offentliga förvaltningen (inbegripet kommuner) samt offentliga företag.

Genom att sälja marken till ett pris som var lägre än marknadspriset har kommunen gått miste om inkomster. Asker Brygge skulle under dessa omständigheter ha betalat mer för marken och det föreligger därför en överföring av medel från kommunen.

⁽¹⁸⁾ Bilaga 3 till anmälan.

⁽¹⁹⁾ Diarienummer 545173, punkt 3.

⁽²⁰⁾ Diarienummer 508884, bilaga 3.

⁽²¹⁾ Se diarienummer 508884, bilaga 3, värderingen på s. 6–7.

⁽²²⁾ Se diarienummer 508884, bilaga 3, värderingen på s. 5.

⁽²³⁾ Se diarienummer 508884, bilaga 8, kommunens skrivelse på s. 2 och värderingsmännens (odaterade) skrivelse på s. 1.

Övervakningsmyndigheten anser av dessa skäl att det, eftersom försäljningen inte skedde på marknadsmässiga villkor, varit fråga om statliga medel i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

1.3 Gynna vissa företag eller viss produktion

Åtgärden måste för det första ha medfört fördelar för Asker Brygge genom att befria företaget från kostnader som normalt skulle belasta dess budget. Eftersom transaktionen genomfördes på gynnsamma villkor i den meningen att Asker Brygge skulle ha behövt betala ett högre pris för fastigheten om försäljningen av marken hade genomförts i enlighet med marknadsinvesterarprincipen, samt marknadsmässig ränta om företaget skulle ha lånat motsvarande belopp från en bank, fick företaget en fördel i den mening som avses i reglerna om statligt stöd.

I skrivelsen av den 11 maj 2009⁽²⁴⁾, förklarade kommunen hur den beräknat omfattningen av det eventuella stödet, som uppskattades till 5,3 miljoner norska kronor i punkt 5 i anmälan till övervakningsmyndigheten⁽²⁵⁾. Uppskattningen baserades på mellanskillnaden mellan värderingen från juni 2008⁽²⁶⁾ (i vilken markens värde år 2007, då köpeavtalet ingicks, fastställdes) och köpeskillingen, vilken uppgår till omkring 3,3 miljoner norska kronor. Kommunen har dessutom lagt till den ekonomiska fördel som uppskovet av betalningen av 70 % av köpeskillingen innebär. Kommunen har baserat sin beräkning på en ränta på 7 % över fyra år och nio månader på ett belopp om 6 miljoner norska kronor och fann att den maximala fördel som det förmanliga lånet gav uppgick till 2 miljoner norska kronor.

Åtgärden måste dessutom vara selektiv i den meningen att den gynnar "vissa företag eller viss produktion". Det finns bara en part som kan ha gynnats av den åtgärd som granskas, dvs. Asker Brygge. Åtgärden är således selektiv.

1.4 Snedvridning av konkurrens och påverkan på handeln mellan de avtalsslutande parterna

Stödet måste snedvrیدا konkurrensen och påverka handeln mellan de parter som har ingått EES-avtalet.

En statlig stödåtgärd skulle ha stärkt Asker Brygges ställning i förhållande till andra företag som är konkurrenter verksamma inom samma affärsområde, dvs. fastigheter och fastighetsutveckling. Allt stöd stärker stödmottagarens ställning i förhållande till dess konkurrenter och snedvrیدer därmed konkurrensen i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet. I den mån företaget är verksamt inom ett område som omfattas av EES-intern handel uppfylls kraven i artikel 61.1 i EES-avtalet för att en åtgärd ska utgöra statligt stöd. Fastighetsutveckling är en verksamhet som principiellt och i praktiken är öppen för EES-intern

⁽²⁴⁾ Diarienummer 518079, s. 1–2.

⁽²⁵⁾ Diarienummer 508884, bilaga 1, punkt 5 i anmälan.

⁽²⁶⁾ Av de tre värderingarna är det enligt övervakningsmyndighetens uppfattning värderingen från juni 2008, där markens marknadsvärde år 2007 uppskattades till 12 miljoner norska kronor, som ger den bästa fingervisningen om fastighetens marknadsvärde 2007.

handel. Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att stödet riskerar att snedvrیدا konkurrensen och påverkar handeln i strid med artikel 61.1 i EES-avtalet.

1.5 Slutsats

Övervakningsmyndigheten anser på grund av ovan anförda skäl att transaktionen rörande försäljningen av tomtfastigheten Gbnr. 32/17 till Asker Brygge, såsom den fastställdes i det förköpsrättsavtal som ingicks 2001 och i senare avtal, innefattade statligt stöd.

2. FÖRFARANDEMÄSSIGA SKYLDIGHETER

De norska myndigheterna inkom med en skrivelse om försäljningen den 13 februari 2009 (diarienummer 508884). De norska myndigheterna undertecknade emellertid det förköpsrättsavtal i vilka villkoren för köpet av tomtfastigheten fastställdes 2001, och genomförde försäljningen den 21 mars 2007, när köpeavtalet ingicks. Försäljningen genomfördes således innan övervakningsmyndigheten hade fattat ett slutligt beslut om dess giltighet. Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att de norska myndigheterna inte har fullgjort sina skyldigheter enligt artikel 1.3 i del I i protokoll 3.

3. STÖDETS FÖRENLIGHET MED BESTÄMMELSERNA

Stödåtgärder som omfattas av artikel 61.1 i EES-avtalet är i regel oförenliga med EES-avtalets funktion, såvida de inte omfattas av undantag enligt artikel 61.2 eller 61.3 i EES-avtalet.

Undantaget i artikel 61.2 är inte tillämpligt på stödet i fråga, eftersom det inte är avsett för något av de syften som räknas upp i denna bestämmelse. Inte heller artikel 61.3 a eller artikel 61.3 b i EES-avtalet är tillämpliga på det berörda fallet. Det område där fastigheten är belägen har vidare inte rätt till regionalstöd enligt innebörden i artikel 61.3 c i EES-avtalet.

Övervakningsmyndigheten menar därför att den granskade transaktionen inte kan anses vara berättigad enligt bestämmelserna om statligt stöd i EES-avtalet.

4. ÅTERKRAV

Enligt artikel 14 i del II i protokoll 3 till övervakningsavtalet ska övervakningsmyndigheten, när det gäller olagligt stöd som anses vara oförenligt med bestämmelserna, beordra den berörda Eftastaten att återkräva stödet från mottagaren.

Övervakningsmyndigheten anser att inga allmänna principer hindrar återbetalning i detta fall. Enligt etablerad rättspraxis är upphävande av olagligt stöd genom återkrav en logisk följd av att stödet har bedömts vara oförenligt med den gemensamma marknaden. En skyldighet att återkräva ett olagligen beviljat statligt stöd i syfte att återställa den tidigare situationen kan i princip inte anses vara oproportionerlig i förhållande till målet för bestämmelserna om statligt stöd i EES-avtalet. Genom att återbetala stödet förlorar mottagaren de fördelar denne åtnjutit på marknaden i förhållande till sina konkurrenter, och den

situation som förelegat före utbetalningen av stödet återställs⁽²⁷⁾. Denna funktion hos återbetalningen leder även till att myndigheten i allmänhet, om det inte föreligger exceptionella omständigheter, inte överskrider sin befogenhet att göra en skönmässig bedömning, vilken har erkänts i domstolens rättspraxis, när den begär att Efta-staten ska återkräva de belopp som beviljats som olagligt stöd, eftersom den enbart återställer den tidigare situationen⁽²⁸⁾. Eftersom övervakningsmyndighetens kontroll av statligt stöd är tvingande enligt protokoll 3 till övervakningsavtalet, kan företag som mottar stöd i princip inte heller ha berättigade förväntningar på att stödet är lagenligt, såvida det inte har beviljats i enlighet med förfarandet i nämnda protokoll⁽²⁹⁾. Det finns inga uppenbara exceptionella omständigheter i detta fall som skulle ha föranlett berättigade förväntningar hos stödmottagarna.

Statligt stöd som blir föremål för återkrav ska inkludera upplupen ränta i enlighet med artikel 14.2 i del II i protokoll 3 till övervakningsavtalet och artiklarna 9 och 11 i övervakningsmyndighetens beslut 195/04/KOL av den 14 juli 2004.

5. SLUTSATS

Övervakningsmyndigheten drar slutsatsen att de norska myndigheterna olagligt har beviljat det berörda stödet i strid med artikel 1.3 i del I i protokoll 3.

Villkoren för försäljningen av fastigheten på Nesøyveien 8, Gbnr. 32/17 till Asker Brygge AS innebar statligt stöd som av ovan anförda skäl inte är förenligt med EES-avtalets funktion och som bör återkrävas från och med dagen då köpeavtalet undertecknades, dvs. den 21 mars 2007.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Asker kommunes försäljning av tomtfastigheten på Nesøyveien 8, Gbnr. 32/17 till Asker Brygge AS utgör statligt stöd som inte är förenligt med EES-avtalets funktion enligt innebörden i artikel 61.1 i EES-avtalet.

Artikel 2

De norska myndigheterna ska vidta alla nödvändiga åtgärder för att från Asker Brygge AS återkräva det stöd som avses i artikel 1 och som olagligen betalats ut till stödmottagaren.

Artikel 3

Återkravet ska ske utan dröjsmål och i enlighet med förfarandena i nationell lagstiftning, förutsatt att dessa förfaranden gör det möjligt att omedelbart och effektivt verkställa detta beslut. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta och upplupen ränta från och med den dag stödet kom Asker Brygge AS till del och fram till den dag stödet återbetalas. Räntan ska beräknas på grundval av artikel 9 i beslut nr 195/04/KOL av Eftas övervakningsmyndighet.

Artikel 4

Norge ska senast den 13 september 2011 meddela övervakningsmyndigheten hela det belopp (kapital och ränta) som ska återkrävas från stödmottagaren och vilka åtgärder som planeras eller har vidtagits för att återkräva stödet.

Norge ska ha verkställt övervakningsmyndighetens beslut och återkrävt hela stödet senast den 13 november 2011.

Artikel 5

Detta beslut riktar sig till Konungariket Norge.

Artikel 6

Endast den engelska versionen av detta beslut är giltig.

Utfärdat i Bryssel den 13 juli 2011.

På Eftas övervakningsmyndighets vägnar

Oda Helen SLETNES
Ordförande

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
Ledamot av kollegiet

⁽²⁷⁾ Dom i mål C-350/93, Italien mot kommissionen, (REG 1995, s. I-699), punkt 22.

⁽²⁸⁾ Dom i mål C-75/97, Belgien mot kommissionen, (REG 1999, s. I-3671), punkt 66, och dom i mål C-310/99, Italien mot kommissionen, (REG 2002, s. I-2289), punkt 99.

⁽²⁹⁾ Dom i mål C-169/95, Spanien mot kommissionen, (REG 1997, s. I-135), punkt 51.