

III

(Andra akter)

EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET

BESLUT AV EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET

nr 157/12/KOL

av den 9 maj 2012

om Oppdal kommunes försäljning av mark (gnr 271/8) (Norge)

EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET (NEDAN KALLAD ÖVERVAKNINGSMYNDIGHETEN) HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (nedan kallat *EES-avtalet*), särskilt artikel 61 samt 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 artikel 7.2 i del II,

med beaktande av den konsoliderade versionen av övervakningsmyndighetens beslut nr 195/04/KOL av den 14 juli 2004 om de tillämpningsföreskrifter som avses 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 på grundval av de bestämmelserna ⁽²⁾ och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

I. SAKFÖRHÅLLANDEN

1 Förfarande

Genom en skrivelse av den 3 juli 2008 (diariernr 484519), ingav klaganden, Oppdal Booking AS (nedan kallad *OB*), ett klagomål mot Oppdal kommunes (nedan kallad *kommunen*) planerade försäljning av tomt gnr 271/8 (nedan kallad *tomten*) i Oppdal till Strand Drift Oppdal AS (nedan kallad *SDO*).

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

⁽²⁾ Synpunkterna har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*, EUT C 34, 3.2.2011, och i HYPERLINK "<http://www.efta.int/publications/eea-supplements.aspx>" EES-supplement nr 6, 3.2.2011.

Genom en skrivelse av den 9 juli 2008 (diariernr 485146) begärde övervakningsmyndigheten ytterligare upplysningar från de norska myndigheterna.

Genom en skrivelse av den 8 september 2008 (diariernr 491369) lämnade köparen, SDO, sina synpunkter till övervakningsmyndigheten. De norska myndigheterna besvarade begäran om upplysningar genom en skrivelse av den 9 september 2008 (diariernr 490914). Genom en skrivelse av den 1 oktober 2008 (diariernr 493593) lämnade klaganden kompletterande upplysningar.

Övervakningsmyndighetens beslut nr 417/10/KOL om att inleda det formella granskningsförfarande som avses i artikel 1.2 i del I i protokoll 3 till övervakningsavtalet (nedan kallat *beslutet om att inleda ett formellt granskningsförfarande*) offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* och i EES-supplementet till denna ⁽³⁾. Övervakningsmyndigheten uppmanade berörda parter att inkomma med synpunkter på beslutet.

Genom en skrivelse av den 3 december 2010 (diariernr 579649) översände de norska myndigheterna sina synpunkter (och SDO:s synpunkter) på beslutet om att inleda ett formellt granskningsförfarande.

2 Kronologisk händelseföljd

Genom en skrivelse av den 7 februari 2007 ⁽⁴⁾ lämnade SDO, genom en ansökan till kommunen, ett förslag om att bygga en serviceanläggning för skidåkare på en tomt med fastighetsbeteckning gnr 271/8. För att använda tomten för detta ändamål skulle en ny detaljplan behövas.

⁽³⁾ Dokumenten har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*, EUT C 34, 3.2.2011 och i EES-supplement nr 6, 3.2.2011.

⁽⁴⁾ Diariernr 491369.

I en skrivelse av den 19 oktober 2007 ⁽¹⁾ uttryckte SDO sitt intresse för att köpa tomten. Genom en skrivelse av den 30 november 2007 ⁽²⁾ svarade kommunen att den inte skulle överväga SDO:s intresse av att köpa tomten förrän en ny detaljplan tagits fram för tomten.

En ny detaljpaneläggning gjordes den 31 mars 2008 ⁽³⁾. Genom en skrivelse av den 23 april 2008 ⁽⁴⁾ ingav OB ett klagomål om beslutet att ta fram en ny detaljplan för tomten. Genom en skrivelse av den 7 maj 2008 ⁽⁵⁾ informerade kommunen SDO om att den, till följd av klagomålet, inte skulle överväga SDO:s förslag om att köpa tomten förrän ett beslut hade fattats om klagomålet. Den 26 maj 2008 beslutade kommunen att inte godkänna OB:s klagomål om den nya detaljplanen för tomten, utan att hänskjuta klagomålet till fylkesmannen i Oppland ⁽⁶⁾.

Genom en skrivelse av den 30 maj 2008 ⁽⁷⁾ uttryckte OB sitt intresse för att köpa tomten i det fall företagets klagomål inte godkändes av fylkesmannen. Genom en skrivelse av den 6 juni 2008 ⁽⁸⁾ informerade kommunen SDO om att den inte skulle överväga SDO:s intresse av att köpa tomten förrän fylkesmannen hade fattat beslut i klagomålsärendet. Kommunen påpekade dessutom att den inte hade beviljat SDO en köpoption på tomten ⁽⁹⁾.

Den 30 juni 2008 beslutade kommunledningen att skaffa två separata värderingar av tomten, och därefter fortsätta försäljningsförhandlingarna med SDO ⁽¹⁰⁾. Genom en skrivelse av den 3 juli 2008 ⁽¹¹⁾ ingav OB ett klagomål till övervakningsmyndigheten mot kommunens planer att sälja tomten till SDO.

Genom en skrivelse av den 10 juli 2008 ⁽¹²⁾ begärde OB att få tillgång till de två oberoende värderingarna.

Den 16 juli 2008 ⁽¹³⁾ höll SDO och kommunen ett möte för att diskutera ett utkast till försäljningsavtal gällande tomten. Kommunen informerade SDO om de oberoende värderingarna och om tomtens försäljningspris. Försäljningspriset fastställdes till 850 000 norska kronor (enligt de oberoende värderingarna). SDO beviljades en tidsfrist fram till den 17 juli 2008 för att utvärdera avtalet, eftersom kommunen planerade att fatta beslut

om försäljningen vid ett möte den 24 juli 2008 ⁽¹⁴⁾. SDO undertecknade försäljningsavtalet den 18 juli 2008 ⁽¹⁵⁾.

Genom en skrivelse av den 23 juli 2008 ⁽¹⁶⁾ lämnade OB ett anbud på 3,1 miljoner norska kronor på tomten.

Oppdal kommune undertecknade försäljningsavtalet med SDO den 31 juli 2008 ⁽¹⁷⁾.

3 Klagomålet

I juli 2008 ingav OB ett klagomål till myndigheten, där företaget hävdade att Oppdal kommune hade för avsikt att sälja tomt gnr 271/8 till SDO utan offentlig upphandling. Tomten ingick i ett område som före den nya detaljplanen var avsett som parkering för kunder vid en närbelägen skidort.

OB äger och driver Oppdal Skisenter och relaterade verksamheter. SDO, köparen av den berörda tomten, är en konkurrent till OB, och SDO hade tidigare hyrt en tomt av OB för sin verksamhet avseende skidutrustning samt skidlärartjänster. När OB höjde hyran började SDO leta efter nya lokaler ⁽¹⁸⁾.

I klagomålet hävdade OB att tomten skulle säljas utan offentlig upphandling, vilket är ett krav enligt punkt 2.1 i övervakningsmyndighetens riktlinjer för inslag av stöd vid offentliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (nedan kallade *riktlinjerna*) ⁽¹⁹⁾. OB hävdade dessutom att kommunen inte hade agerat enligt det alternativa förfarande som anges i punkt 2.2 i riktlinjerna, och ansåg att försäljningsförhandlingarna med den eventuella köparen hade inletts innan en oberoende expertvärdering av tomten hade inhämtats ⁽²⁰⁾.

Dessutom hävdade OB att det var oklart vilka principer värderingsrapporterna grundades på. OB menade att dess bud på 3,1 miljoner norska kronor, som grundades på samma användning av tomten som köparens, visade att försäljningspriset inte avspeglade marknadspriset. OB hävdade dessutom att företaget inte kunde betraktas som en köpare med särskilt intresse i tomten ⁽²¹⁾.

⁽¹⁾ Diariennr 491369.

⁽²⁾ Diariennr 491369.

⁽³⁾ Se protokoll från mötet den 31 mars 2008 i Oppdal kommune (byggnadsmyndigheten) (diariennr 490914).

⁽⁴⁾ Diariennr 491369.

⁽⁵⁾ Diariennr 491369.

⁽⁶⁾ Se protokoll från mötet den 26 maj 2008 i Oppdal kommune (byggnadsmyndigheten) (diariennr 490914).

⁽⁷⁾ Diariennr 491369.

⁽⁸⁾ Diariennr 491369.

⁽⁹⁾ Diariennr 491369.

⁽¹⁰⁾ Se protokoll från mötet den 30 juni 2008 i Oppdal kommune (den lokala ledningskommittén) (diariennr 493593).

⁽¹¹⁾ Diariennr 484869.

⁽¹²⁾ Diariennr 490914.

⁽¹³⁾ Se protokollet från mötet den 16 juli 2008 – diariennr 491369.

⁽¹⁴⁾ Se protokollet från mötet den 16 juli 2008 – diariennr 491369.

⁽¹⁵⁾ Se det undertecknade försäljningsavtalet mellan SDO och Oppdal kommune (diariennr 490914).

⁽¹⁶⁾ Diariennr 491369 och 493593.

⁽¹⁷⁾ Se det undertecknade försäljningsavtalet mellan SDO och Oppdal kommune (diariennr 490914).

⁽¹⁸⁾ Diariennr 491369.

⁽¹⁹⁾ Detta kapitel av riktlinjerna motsvarar kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EGT C 209, 10.7.1997, s. 3). Det finns även på <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁰⁾ Diariennr 493593.

⁽²¹⁾ Diariennr 493593.

4 Skäl för att inleda förfarandet

Övervakningsmyndigheten inledde det formella granskningsförfarandet på grund av att kommunens försäljning av mark till Strand Drift Oppdal AS skulle kunna innefatta statligt stöd. Övervakningsmyndigheten hyste i synnerhet tvivel om huruvida försäljningspriset avspeglade tomtens marknadspris och om det innefattade olagligt statligt stöd. I situationer där en kommun får ett högre motbud på en tomt efter en oberoende expertvärdering bör kommunen enligt övervakningsmyndighetens åsikt som en allmän regel göra en noggrannare bedömning av det högre budet för att säkerställa att tomten säljs till marknadsvärde. Detta kan göras genom att antingen begära en ytterligare värdering av tomten eller begära att den oberoende värderingsmannen omvärderar tomtvärdet.

Övervakningsmyndigheten hänvisade till kommissionens beslut C35/2006 ⁽¹⁾ om den svenska kommunen Åres försäljning av mark, där kommunen hade fått ett högre motbud på tomten.

Myndigheten uttryckte även tvivel om huruvida försäljning av mark kan anses förenligt med EES-avtalets bestämmelser, särskilt på grundval av artikel 61.3 c i EES-avtalet.

5 Synpunkter från de norska myndigheterna

I en skrivelse av den 3 december 2010 ⁽²⁾ hänvisar de norska myndigheterna till sin skrivelse till övervakningsmyndigheten av den 9 september 2008 ⁽³⁾.

I skrivelsen av den 9 september 2008 förklarar de norska myndigheterna att det förfarande som anges i punkt 2.2 i riktlinjerna hade följts och att transaktionen således inte innefattade statligt stöd. De norska myndigheterna hävdar dessutom att expertvärderingarna inhämtades före försäljningsförhandlingarna med SDO och att rapporterna avspeglade tomtens marknadspris. De norska myndigheterna lämnade också en översikt som tagits fram av Oppdal kommune, som visade att priset på tomten enligt kommunens vetskap är det högsta priset per kvadratmeter i området.

De norska myndigheterna hävdar vidare att marknadspriset bör avspegla det pris som en vanlig köpare skulle vara villig att betala för tomten, om köpare med speciella intressen undantas.

⁽¹⁾ Kommissionens beslut av den 30 januari 2008 i ärende C 35/06 (EUT L 126, 14.5.2008, s. 3).

⁽²⁾ Diariennr 579649.

⁽³⁾ Diariennr 490914.

De norska myndigheterna menar följaktligen att OB:s bud på 3,1 miljoner norska kronor måste anses komma från en part med ett särskilt intresse, som ser att OB har en dominerande ställning på den lokala marknaden för skidtjänster och därför är villig att betala ett överdrivet högt pris för att få bort konkurrenter från marknaden. De norska myndigheterna anser därför att det värde som angetts av expertvärderarna avspeglar tomtens faktiska marknadsvärde.

6 Synpunkter från Strand Drift Oppdal AS ⁽⁴⁾

SDO hävdar att föreliggande ärende och kommissionens beslut C35/2006 inte kan jämföras. I beslut C35/2006 utfördes den oberoende värderingen av tomten nästan två och ett halvt år före försäljningen, och under en så lång tid skulle värdet på marken kunnat ha ändrats betydligt. För det andra hävdar SDO att det i ärende C35/2006 är oklart om den oberoende värderingen användes för att fastställa avtalsvärdet. I föreliggande ärende hävdar SDO däremot att försäljningen av marken genomfördes enligt punkt 2.2 i övervakningsmyndighetens riktlinjer.

SDO hävdar vidare att OB:s anbud förefaller ingå i en strategi för att bli den enda leverantören av skidtjänster på den lokala marknaden, vilket enligt SDO förklarar varför OB lämnade ett bud som långt överstiger tomtens marknadsvärde. SDO hänvisar också till de upplysningar som lämnats av Oppdal kommune i en översikt av den 29 augusti 2008 ⁽⁵⁾, som visar att tomtens försäljningspris är det högsta pris per kvadratmeter som kommunen har vetskap om.

SDO menar också att klaganden har köpt tomter i området till betydligt lägre priser än försäljningspriset i föreliggande ärende. SDO påpekar likaså att enligt norsk avtalsrätt har ett avtal ingåtts och är bindande när parterna har enats om villkoren, vare sig avtalet har undertecknats eller ej. SDO anser därför att Oppdal kommune var juridiskt skyldig att sälja tomten till SDO vid den tidpunkt då OB lade sitt bud.

SDO anser att försäljningen av tomten har skett till marknadsvärde, eftersom försäljningspriset grundas på värderingen av de två oberoende experterna enligt övervakningsmyndighetens riktlinjer. SDO hävdar därför att inget statligt stöd förekommer.

⁽⁴⁾ Diariennr 579649.

⁽⁵⁾ Diariennr 490914.

II. BEDÖMNING

Förekomst av statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet

Följande anges i artikel 61.1 i EES-avtalet:

”Om inte annat föreskrivs i detta avtal, är stöd som ges av EG-medlemsstater, Eftastater 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 avtalsslutande parterna.”

6.1 Riktlinjer för inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader ⁽¹⁾

Stödet måste beviljas av staten eller finansieras med statliga medel. När det gäller statligt stöd anses kommuner vara en del av staten, vilket innebär att kommunens medel kan anses utgöra statliga medel.

I riktlinjerna ges ytterligare vägledning om hur övervakningsmyndigheten tolkar EES-avtalets bestämmelser om statligt stöd i bedömningar av försäljning av statlig mark och statliga byggnader. I punkt 2.1 beskrivs en överlåtelse genom villkorslöst anbudsförfarande, och i punkt 2.2. beskrivs en överlåtelse genom en oberoende expertvärdering.

Försäljning av statligt ägda marker och byggnader under marknadsvärde innebär förekomst av statliga medel. I riktlinjerna anges dock två situationer där det pris som betalats för tomten i fråga om de tillämpliga villkoren är uppfyllda anses motsvara marknadsvärde, vilket utesluter förekomst av statligt stöd. Som nämns ovan rör det sig om följande två situationer: a) Försäljningen har skett genom ett villkorslöst anbudsförfarande, och b) försäljningen har skett efter en oberoende expertvärdering.

I föreliggande ärende anordnade kommunen inget villkorslöst anbudsförfarande, utan använde två oberoende expertvärderingar som underlag för att fastställa försäljningspriset.

Följande anges i punkt 2.2 i övervakningsmyndighetens riktlinjer: ”Om offentliga myndigheter avser att inte använda förfarandet som beskrivs i punkt 2.1, bör en värdering genomföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av

allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som sålunda fastställts är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att det är fråga om statligt stöd.”

De norska myndigheterna har uppgett att Oppdal kommune beställde två värderingar, av de oberoende värderingsmännen Geir Husebø och Ragnar Lian. Värderingarna utfördes i juli 2008, den 7 respektive den 9 juli. SDO visade intresse för tomten i februari 2007 och uppgav senare samma år att man var intresserad av att köpa tomten. De norska myndigheterna beviljade ingen köpoption, och i den skriftväxling som lämnas av de norska myndigheterna finns det ingenting som tyder på att försäljningsförhandlingarna eller ett avtal om försäljningspriset överenskomts före det att resultaten av expertvärderingarna blev kända. Tomtens marknadsvärde uppskattades till liknande belopp i båda rapporterna, 800 000 norska kronor respektive 850 000 norska kronor.

6.2 Försäljningen av tomten

Såsom övervakningsmyndigheten påpekar i beslutet om att inleda ett formellt granskningsförfarande behandlas dock inte situationer där bindande bud läggs efter mottagandet av expertutlåtandet, men innan ett bindande avtal har slutits uttryckligen i riktlinjerna. Övervakningsmyndigheten menar att en situation som denna, där ett högre motbud har lagts, föranleder tvivel om huruvida värderingarna avspeglar det faktiska marknadspriset för tomten.

I beslutet om att inleda ett formellt granskningsförfarande hänvisar övervakningsmyndigheten till kommissionens beslut C35/2006, som rör en situation där ett bud lämnades efter det att expertvärderingen mottagits. Kommissionen anger följande i sitt beslut:

”Även om det hade utförts en expertvärdering i enlighet med meddelandet ⁽²⁾ (dvs. en alldeles före försäljningen och på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder utförd värdering av den mark som skulle säljas) skulle en sådan värdering, i avsaknad av verkliga bud, inte ha utgjort mer än det näst bästa instrumentet för att fastställa marknadsvärdet på marken. Så snart det läggs fram ett trovärdigt och bindande bud som är direkt jämförbart med och högre än värdet enligt en expertvärdering, bör budet ges företräde. Genom budet fastläggs ett reellt marknadsvärde. I det föreliggande ärendet bör skillnaden mellan budet och det faktiska försäljningspriset anses vara det bästa måttet på förlusten av statliga medel.” ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Finns på <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽²⁾ Punkt 2.2 i riktlinjerna för inslag av stöd vid offentliga myndigheters försäljning av mark och byggnader motsvarar kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (EGT C 209, 10.7.1997, s. 3).

⁽³⁾ Kommissionens beslut av den 30 januari 2008 i ärende C 35/06 (EUT L 126, 14.5.2008, s. 3, punkt 59).

Kommissionens beslut överklagades till tribunalen. Tribunalen⁽¹⁾ instämde inte i kommissionens bedömning och ansåg att inget statligt stöd förekom i markförsäljningstransaktionen. Tribunalen fastställde att det högre motbudet varken var trovärdigt eller jämförbart med det bud som godtagits av kommunen⁽²⁾. Tribunalen påpekade också att det är viktigt att beakta de särskilda omständigheterna i ärendet vid fastställandet av huruvida ett högre motbud kan anses vara jämförbart⁽³⁾.

I föreliggande ärende har de norska myndigheterna förklarat att OB var en köpare med ett särskilt intresse i tomten, och att OB på grund av sitt särskilda intresse var berett att betala ett onormalt högt pris för tomten för att förhindra SDO från att etablera sig som konkurrent till OB. OB är den dominerande leverantören av skidtjänster på skidorten. SDO:s verksamhet skulle konkurrera direkt med de tjänster som tillhandahålls av OB och hota OB:s marknadsställning. OB motsatte sig en ny detaljplan för tomten, och när klagomålet avslogs ville företaget köpa tomten. Detta visar OB:s avsikter. OB kan därför anses ha ett särskilt intresse i tomten. OB:s särskilda intresse avspeglas i det höga budet. Det bud som lades av OB var över tre gånger så högt (3 100 000 norska kronor) som det pris som fastställdes av de oberoende experterna, och övervakningsmyndigheten ser inga indikationer på att de värderingar som utförts av de oberoende experterna hade några brister. I föreliggande ärende anser myndigheten att de bud som lagts av SDO och OB inte är jämförbara på grund av OB:s särskilda intresse i tomten. Till följd av detta särskilda intresse är OB villigt att lägga ett överdrivet högt bud på tomten. Detta bud kan därför inte anses vara jämförbart med det bud som lagts av SDO, som avspeglar det värde på tomten som fastställts av de oberoende experterna.

Med tanke på omständigheterna i detta ärende drar övervakningsmyndigheten följaktligen slutsatsen att tomten såldes till marknadsvärde enligt det förfarande som fastställs i punkt 2.2 i myndighetens riktlinjer för inslag av stöd vid offentliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

Mot bakgrund av ovanstående anser övervakningsmyndigheten att inget statligt stöd förekom i kommunens försäljning av tomten till SDO, eftersom det högre motbud som lades av OB måste anses komma från en köpare med ett särskilt intresse i tomten. Övervakningsmyndigheten anser således att försäljningen har skett till marknadsvärde enligt det förfarande som

fastställs i punkt 2.2 i myndighetens riktlinjer för inslag av stöd vid offentliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

7 Slutsats

På grundval av ovanstående bedömning anser övervakningsmyndigheten att Oppdal kommunes försäljning av tomt gnr 271/8 till Strand Drift Oppdal inte utgör statligt stöd i den mening som avses i EES-avtalets bestämmelser om statligt stöd.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Eftas övervakningsmyndighet anser att Oppdal kommunes försäljning av tomt gnr 271/8 till Strand Drift Oppdal inte utgör statligt stöd i den mening som avses i EES-avtalets bestämmelser om statligt stöd.

Artikel 2

Härmed avslutas det förfarande som inleddes i enlighet med artikel 4.4, jämförd med artikel 13 i del II i protokoll 3 om Oppdal kommunes försäljning av tomt gnr 271/8.

Artikel 3

Detta beslut riktar sig till Konungariket Norge.

Artikel 4

Endast den engelska texten är giltig.

Utfärdat i Bryssel den 9 maj 2012.

För Eftas övervakningsmyndighet

Oda Helen SLETNES
Ordförande

Sabine MONAUNI-TÖMÖRDY
Ledamot av kollegiet

⁽¹⁾ Mål T-244/08 Konsum Nord mot kommissionen, dom av den 13 december 2011, ännu ej offentliggjord.

⁽²⁾ Mål T-244/08 Konsum Nord mot kommissionen, punkterna 72–76.

⁽³⁾ Mål T-244/08 Konsum Nord mot kommissionen, punkt 73.