

VEDLEGG

18B. Elementer av statsstøtte i forbindelse med offentlige myndigheters salg av grunn og bygninger⁽¹⁾

18B.1. INNLEDNING

- 1) EFTAs overvåkningsorgan har ved flere anledninger vært involvert i undersøkelser i forbindelse med salg av grunn og bygninger eid av det offentlige, for å ta stilling til om det forelå et element av statsstøtte til fordel for kjøperne. EFTAs overvåkningsorgan har, slik EF-kommisjonen allerede har gjort det overfor EFs medlemsstater, utarbeidet en generell rettleddning overfor EFTA-statene der det gjør rede for sin generelle tilnæringsmåte til problemet med statsstøtte i forbindelse med offentlige myndigheters salg av grunn og bygninger.
- 2) Denne rettleddning overfor EFTA-statene
 - beskriver en enkel framgangsmåte som gjør det mulig for EFTA-statene å behandle salg av grunn og bygninger på en måte som automatisk utelukker statsstøtte,
 - angir klart i hvilke tilfeller salg av grunn og bygninger skal meldes til EFTAs overvåkningsorgan, slik at det kan vurdere om en gitt transaksjon inneholder støtte og, dersom dette er tilfellet, om støtten er forenlig med EØS-avtalens virkemåte,
 - gjør det mulig for EFTAs overvåkningsorgan raskt å behandle eventuelle klager eller uttalelser fra tredjemann der det gjøres oppmerksom på tilfeller av påstått støtte i forbindelse med salg av grunn og bygninger.
- 3) De anbefalinger som framsettes med hensyn til saksbehandlingen med sikte på å unngå at statsstøttereglene kommer til anvendelse, er utformet på en slik måte at EFTA-statene normalt skal kunne etterkomme rettleddningen uten å endre sin nasjonale behandlingsmåte.
- 4) Denne rettleddning gjelder bare salg av grunn og bygninger i offentlig eie. Den får ikke anvendelse på offentlige myndigheters kjøp, utleie eller forpaktning av grunn og bygninger. Slike transaksjoner kan også omfatte elementer av statsstøtte.
- 5) Rettleddningen berører ikke særlige bestemmelser eller praksis i EFTA-statene som har til formål å fremme kvaliteten på og tilgangen til private boliger.

18B.2. PRINSIPPER

18B.2.1. Salg utført ved en budrunde som det ikke er knyttet vilkår til

- 1) Salg av grunn og bygninger i en tilstrekkelig utlyst, åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til og der det høyeste eller eneste bud blir antatt, som kan sammenlignes med en auksjon, skjer per definisjon til markedsverdi og omfatter derfor ikke statsstøtte. Det har i den forbindelse ingen betydning om det før budrunden er utført en annen verdsetting av grunnen og bygningene, f.eks. for regnskapsformål eller for å fastsette et minstebud som utgangspunkt for budrunden.
 - a) En budrunde er 'tilstrekkelig utlyst' når den er kunngjort flere ganger i et tilstrekkelig langt tidsrom (to måneder eller mer) i den nasjonale presse, lysningsblader for fast eiendom eller andre egnede publikasjoner, og er gjort kjent gjennom eiendomsmeglere som henvender seg til et stort antall potensielle kjøpere, slik at alle potensielle kjøpere er underrettet.

⁽¹⁾ Dette kapittel svarer til Fællesskapets retningslinjer (EFT C 209 av 10.7.1997, s. 3).

Et planlagt salg av grunn og bygninger som på grunn av sin høye verdi eller andre kjennetegn kan være av interesse for investorer som opererer på europeisk eller internasjonalt plan, bør utlyses i publikasjoner som jevnlig distribueres internasjonalt. Slike budrunder bør også gjøres kjent gjennom meglere som står i forbindelse med kunder på europeisk eller internasjonalt plan.

- b) En budrunde som det 'ikke er knyttet vilkår til' foreligger når enhver kjøper, uavhengig av om vedkommende utøver næringsvirksomhet og av denne virksomhetens art, kan kjøpe grunnen og bygningene og benytte dem til egne formål. Det kan pålegges restriksjoner for å hindre ulemper for offentligheten, av miljøvern hensyn eller for å unngå rent spekulative bud. Bestemmelser i nasjonal lovgivning om arealplanlegging som pålegger kjøperen restriksjoner med hensyn til bruken av grunnen og bygningene, innebærer ikke at det er knyttet vilkår til budrunden.
- c) Dersom det er et vilkår for salget at den framtidige eier skal påta seg særlige forpliktelser - ut over forpliktelser som følger av alminnelig nasjonal lovgivning eller planleggingsmyndighetenes beslutninger, er forbundet med alminnelig vern og bevaring av miljø og offentlig helse eller tjener offentlige myndigheter eller den allmenne offentlige interesse -, skal det anses å foreligge en budrunde 'som det ikke er knyttet vilkår til' som definert ovenfor, bare dersom alle potensielle kjøpere vil måtte og vil være i stand til å oppfylle disse forpliktelsene, uavhengig av om de utøver næringsvirksomhet og av denne virksomhetens art.

18B.2.2. Salg utført på annen måte enn ved en budrunde som det ikke er knyttet vilkår til

a) Verdssetting ved en uavhengig takstmann

Dersom offentlige myndigheter har til hensikt ikke å følge framgangsmåten beskrevet i avsnitt 18B.2.1., bør det, før salgsforhandlingene finner sted, foretas en uavhengig verdssetting utført av én eller flere uavhengige takstmenn for å fastsette markedsverdien på grunnlag av allment aksepterte markedsindikatorer og verdssettingsstandarder. Den markedspris som dermed fastsettes, er den minstekjøpspris som kan godkjennes uten at det antas å foreligge statsstøtte.

En 'takstmann' er en person med godt omdømme som

- er i besittelse av det nødvendige diplom utstedt av en godkjent lærestanstalt eller et bevis på tilsvarende akademiske kvalifikasjoner,
- har den nødvendige erfaring og kompetanse til å verdsette grunn og bygninger, idet det tas hensyn til den aktuelle beliggenhet og kategori aktiva.

Dersom det i en EFTA-stat ikke er fastlagt akademiske kvalifikasjoner på dette området, må takstmannen tilhøre et anerkjent bransjeorgan innen verdssetting av grunn og bygninger, og enten

- være utpekt av domstolene eller en myndighet med tilsvarende status, eller
- som et minimum kunne framlegge et anerkjent diplom fra avsluttet videregående utdanning og dokumentere et tilstrekkelig opplærings- og kunnskapsnivå, med minst tre års praktisk erfaring etter fullført utdanning innen verdssetting av grunn og bygninger på det aktuelle stedet.

Takstmannen må ivareta sine oppgaver på uavhengig grunnlag, idet offentlige myndigheter ikke må ha instruksrett med hensyn til utfallet av verdssettingen. Statlige verdssettingsbyråer og offentlige tjenestemenn eller ansatte skal anses som uavhengige dersom det faktisk kan utelukkes at deres konklusjoner kan være påvirket på utilbørlig vis.

Med 'markedsverdi' menes den pris som grunnen og bygningene ville kunne selges til ved privat avtale mellom en villig selger og en uavhengig kjøper på dagen for verdssettingen, idet det

forutsettes at eiendommen har vært budt ut på markedet til offentlig salg, at salget kan skje på vanlige markedsvilkår og at det foreligger en normal frist for salgsforhandlinger, idet det tas hensyn til eiendommens art⁽¹⁾.

b) Margin

Dersom det etter rimelige anstrengelser for å selge grunnen og bygningene til markedsverdi, er klart at verdien fastsatt av takstmannen ikke kan oppnås, kan et avvik på inntil 5 % fra denne verdien anses å være i samsvar med markedsforholdene. Dersom det etter utløpet av en rimelig frist er klart at grunnen og bygningene ikke kan selges til den verdi som er fastsatt av takstmannen minus denne marginen på 5 %, kan det foretas en ny verdsetting, der det skal tas hensyn til de erfaringer som er gjort og de bud som er mottatt.

c) Særlige forpliktelser

Salget kan i den offentlige interesse være forbundet med særlige forpliktelser knyttet til grunnen og bygningene, og ikke til kjøperen eller vedkommendes næringsvirksomhet, forutsatt at disse forpliktelsene kreves oppfylt, og i prinsippet kan oppfylles, av enhver potensiell kjøper, uavhengig av om vedkommende utøver næringsvirksomhet og av denne virksomhetens art. Den økonomiske ulempe som følge av slike forpliktelser bør verdsettes atskilt av uavhengige takstmenn, og kan trekkes fra salgsprisen. Ved verdsetting av forpliktelser som det i det minste delvis vil være i kjøperens egen interesse å oppfylle, bør det tas hensyn til eventuelle fordeler, bl.a. med hensyn til annonsering, sponing av idrett eller kunst, image, bedring av kjøperens eget miljø eller fritidsanlegg for kjøperens egne ansatte.

Økonomiske byrder forbundet med forpliktelser som gjelder alle grunneiere i henhold til den alminnelige lovgivning, skal ikke trekkes fra salgsprisen (det kan bl.a. dreie seg om vedlikehold av grunn og bygninger som en del av en grunneiers alminnelige sosiale forpliktelser eller betaling av avgifter og lignende).

d) Myndighetenes kostnader

Offentlige myndigheters opprinnelige kostnader ved kjøp av grunn og bygninger er en indikator på markedsverdien, med mindre det er gått lang tid mellom kjøpet og salget av grunnen og bygningene. Markedsverdien bør derfor i prinsippet ikke settes lavere enn de opprinnelige kostnader i en periode på minst tre år etter kjøpet, med mindre den uavhengige takstmannen uttrykkelig har konstatert en generell nedgang i markedsprisene for grunn og bygninger i det aktuelle markedet.

18B.2.3. Melding

På denne bakgrunn bør EFTA-statene, med forbehold for regelen om bagatellmessig støtte⁽²⁾, gi EFTAs overvåkningsorgan melding om følgende transaksjoner, slik at det kan ta stilling til om det foreligger statsstøtte og, dersom dette er tilfellet, vurdere støttens forenlighet med EØS-avtalens virkemåte:

- a) ethvert salg som ikke utføres på grunnlag av en åpen budrunde som det ikke er knyttet vilkår til, der det høyeste eller eneste bud blir antatt, og
- b) ethvert salg som, i mangel av en slik budrunde, foretas til under markedsverdi som fastsatt av uavhengige takstmenn.

18B.2.4. Klage

Når EFTAs overvåkningsorgan mottar en klage eller annen uttalelse fra tredjemann med påstand om at en avtale om salg av grunn og bygninger inngått av offentlige myndigheter inneholder et element av statsstøtte, vil det gå ut fra at det ikke foreligger statsstøtte dersom opplysningene framlagt av den berørte EFTA-staten viser at prinsippene ovenfor er overholdt.

⁽¹⁾ Artikkel 49 nr. 2 i rådsdirektiv 91/674/EØF (EFT L374 av 31.12.1991, s. 7), jf. EØS-avtalens vedlegg IX nr. 12b.

⁽²⁾ Se kapittel 12 i EFTAs overvåkningsorgans saksbehandlingsregler og materielle regler på statsstøttemrådet, som svarer til Kommissjonens kunngjøring om regelen om bagatellmessig støtte, offentliggjort i EFT C 68 av 6.3.1996, s. 9.