

IV

(Akter som antagits före den 1 december 2009 enligt EG-fördraget, EU-fördraget och Euratomfördraget)

BESLUT AV EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET**nr 343/09/KOL****av den 23 juli 2009****om de fastighetstransaktioner som Time kommun varit inblandad i och som rör fastigheter med beteckningarna 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70 och 2/32****(Norge)**

EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET HAR ANTAGIT DETTA
BESLUT ⁽¹⁾

efter att i enlighet med nämnda artiklar ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig ⁽⁷⁾ och med beaktande av dessa synpunkter, och

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ⁽²⁾, särskilt artiklarna 61–63 och protokoll 26,

av följande skäl:

med beaktande av avtalet mellan Eftastaterna om upprättande av en övervakningsmyndighet och en domstol ⁽³⁾, särskilt artikel 24,

med beaktande av artikel 1.3 i del I och artiklarna 4.4 och 7.2 i del II i protokoll 3 till övervakningsavtalet ⁽⁴⁾,

med beaktande av övervakningsmyndighetens riktlinjer för tillämpning och tolkning av artiklarna 61 och 62 i EES-avtalet ⁽⁵⁾, särskilt kapitlet om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader,

med beaktande av övervakningsmyndighetens beslut av den 14 juli 2004 om de genomförandebestämmelser som avses i artikel 27 i del II i protokoll 3 ⁽⁶⁾,

⁽¹⁾ Nedan kallad *övervakningsmyndigheten*.

⁽²⁾ Nedan kallat *EES-avtalet*.

⁽³⁾ Nedan kallat *övervakningsavtalet*.

⁽⁴⁾ Nedan kallat *protokoll 3*.

⁽⁵⁾ Riktlinjer för tillämpning och tolkning av artiklarna 61 och 62 i EES-avtalet och artikel 1 i protokoll 3 till övervakningsavtalet, antagna och utfärdade av övervakningsmyndigheten den 19 januari 1994 (EGT L 231, 3.9.1994, s. 1, och EES-supplement nr 32, 3.9.1994, s. 1). Riktlinjerna ändrades senast den 10 juni 2009 (nedan kallade *riktlinjerna för statligt stöd*). En uppdaterad version av riktlinjerna för statligt stöd finns på övervakningsmyndighetens webbplats: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽⁶⁾ Beslut nr 195/04/KOL av den 14 juli 2004 (EUT L 139, 25.5.2006, s. 37, och EES-supplement nr 26, 25.5.2006, s. 1), ändrat genom beslut nr 319/05/KOL av den 14 december 2005 (EUT L 113, 27.4.2006, s. 24, och EES-supplement nr 21, 27.4.2006, s. 46). En konsoliderad version av beslut nr 195/04/KOL finns på övervakningsmyndighetens webbplats: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

I. SAKFÖRHÅLLANDEN**1. FÖRFARANDE**

Den 3 mars 2007 mottog övervakningsmyndigheten ett klagomål från föreningen Aksjonsgruppa "Ta vare på trivelige Bryne" beträffande Time kommuns försäljning av fastigheterna 1/152, 1/301, 1/630 och 4/165 i Time kommun till två olika privata enheter, samt Bryne fotbollklubbs försäljning av fastigheten 2/70 (Bryne Stadion, som även omfattar fastigheten 2/32), som kommunen tidigare skänkt till klubben, till en privat investerare (diarienummer 414270). Genom en skrivelse av den 9 maj 2007 ingav den privata investeraren Gunnar Oma ett klagomål till övervakningsmyndigheten beträffande Time kommuns försäljning av en av de ovannämnda fastigheterna, nämligen 4/165.

Efter en skrift- och informationsväxling med de norska myndigheterna ⁽⁸⁾ beslutade övervakningsmyndigheten den 19 december 2007 att inleda ett formellt granskningsförfarande avseende försäljningen av de ovannämnda tomtarna. Övervakningsmyndighetens beslut nr 717/07/KOL om att inleda förfarandet offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* och i EES-supplementet ⁽⁹⁾.

De norska myndigheterna kommenterade beslutet i en skrivelse av den 21 februari 2008 (diarienummer 466024). Övervakningsmyndigheten uppmanade berörda parter att inkomma med synpunkter. Övervakningsmyndigheten tog emot

⁽⁷⁾ EUT C 138, 5.6.2008, s. 30, och EES-supplement nr 31, 5.6.2008, s. 1.

⁽⁸⁾ För närmare uppgifter om skriftväxlingen, se övervakningsmyndighetens beslut nr 17/07/KOL, som offentliggjorts på övervakningsmyndighetens webbplats: http://www.eftasurv.int/fieldswork/fieldstateaid/stateaidregistry/sadecnor07/717_07_col.pdf

⁽⁹⁾ Se fotnot 7.

synpunkter från två berörda parter⁽¹⁰⁾. Genom en skrivelse av den 24 juli 2008 (diarienummer 485974) vidarebefordrade övervakningsmyndigheten dessa synpunkter till de norska myndigheterna. Genom en skrivelse av den 13 augusti 2008 (diarienummer 488289) meddelade de norska myndigheterna övervakningsmyndigheten att de inte hade några ytterligare synpunkter.

2. BESKRIVNING AV DE GRANSKADE TRANSAKTIONERNA

2.1 FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 1/152, 1/301 OCH 1/630 TILL GRUNNSTEINEN AS

Genom ett köpekontrakt av den 25 augusti 2007⁽¹¹⁾ sålde Time kommun fastigheterna 1/152 (1 312 kvadratmeter), 1/301 (741 kvadratmeter) och 1/630 (1 167 kvadratmeter) i centrum av Time kommuns centralort Bryne till den privata fastighetsutvecklaren Grunnsteinen AS. Enligt de förklaringar som lämnats tycks initiativet till kontraktet ha tagits av köparna, och inget offentligt anbudsförfarande utlystes före försäljningen⁽¹²⁾. Grunnsteinen betalade ingenting för fastigheterna utan åtog sig att bygga sammanlagt 65 parkeringsplatser som ersättning för normal betalning för fastigheten⁽¹³⁾. Enligt paragraf 7 i Grunnsteinenkontraktet skulle äganderätten till fastigheten överföras först när parkeringsplatserna färdigställts, senast vid utgången av 2008. Enligt paragraf 1 skulle den underjordiska parkeringen dessutom registreras som en separat fastighet i fastighetsregistret när den återfördes till Time kommun.

Enligt paragraf 1 i kontraktet⁽¹⁴⁾ var fastigheterna vid tiden för kontraktets ikraftträdande detaljplanlagda för boendeparkering och allmän väg/parkering.

Enligt paragraf 1 i kontraktet åtog sig Grunnsteinen AS att bygga *underjordiska* parkeringsplatser på fastighet 1/152, varav 65 stycken skulle överföras till Time kommun efter färdigställandet (paragraferna 1 och 5 i kontraktet). Enligt kommunen bestod betalningen för fastighet 1/152 av de 44 befintliga parkeringsplatserna på fastigheten som kompenseras med de underjordiska parkeringsplatserna. Vad beträffar fastigheterna 1/301 och 1/630 hade kommunen beställt en marknadsvärdering av en av fastigheterna, 1/630, som enligt kommunen utfördes av Eiendomsmegler 1. Värderingen av fastighet 1/630, som resulterade i ett marknadsvärde på 600 norska kronor

(NOK) per kvadratmeter, presenterades för övervakningsmyndigheten innan det formella granskningsförfarandet inleddes⁽¹⁵⁾. Som svar på övervakningsmyndighetens anmodanden lade de norska myndigheterna inledningsvis fram beräkningar som gjorts av byggföretaget Skanska Norge AS, enligt vilka priset för en parkeringsplats i en underjordisk bilparkering skulle vara omkring 150 000 NOK exklusive moms och kostnader för köp/hyra av marken⁽¹⁶⁾. På grundval av dessa uppskattningar hävdade de norska myndigheterna att marknadspriset för fastigheterna 1/301 och 1/630, grundat på marknadsvärderingen, skulle vara 2 516 400 NOK⁽¹⁷⁾, medan värdet av de ytterligare 21 parkeringsplatser som Grunnsteinen åtagit sig att bygga för kommunens räkning uppskattades till 2 625 000 NOK⁽¹⁸⁾. Värdet av dessa två fastigheter skulle alltså kompenseras i sin helhet av Grunnsteinen genom anläggandet av 21 nya parkeringsplatser.

Som svar på övervakningsmyndighetens begäran om upplysningar i beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet har nya marknadsvärderingar av fastigheten och uppskattningar av priset för parkeringen lämnats⁽¹⁹⁾. De nya marknadsvärderingarna gjordes av värderingsföretaget Opak. Med utgångspunkt i markkostnadsmetoden⁽²⁰⁾ kom Opak fram till ett marknadsvärde på 3,2 miljoner NOK för fastigheterna vid försäljning i klump. Enligt Opak är byggnaden på fastighet 1/301 utdömd och måste rivas, vilket utgör en belastning på fastigheten. Rivningskostnaderna uppskattas till 150 000 NOK. I Opaks värdering ingår även kostnadsberäkningar för parkeringsplatserna. Grundat på ett minimum på 25 kvadratmeter per parkeringsplats (vilket krävs enligt statliga föreskrifter) och byggnadskostnader på 5 200 NOK per kvadratmeter (baserat på erfarenhet), kommer Opak fram till ett pris på 130 000 NOK per parkeringsplats, eller 8 450 000 NOK för 65 parkeringsplatser.

2.2 FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHET 4/165 TILL BRYNE INDUSTRI-PARK AS

Den 31 augusti 2005 undertecknade Time kommun och den privata fastighetsutvecklaren Bryne Industripark AS ett köpekontrakt avseende fastigheten 4/165 på Håland i Time⁽²¹⁾. Fastigheten utgörs av en 56 365 kvadratmeter stor industritomt, och försäljningspriset fastställdes till 4,7 miljoner NOK (eller cirka 83 NOK per kvadratmeter). När kontraktet undertecknades

⁽¹⁰⁾ Diarienummer 484855 (synpunkter från Norges Fotballförbund av den 4 juli 2008), 485026 (synpunkter från advokatbyrån Arntzen de Besche på Bryne fotbollklubb vägnar av den 8 juli 2008) och 485461 (synpunkter från advokatbyrån Selmer på Vålerenga Fotbolls vägnar av den 8 juli 2008).

⁽¹¹⁾ Nedan kallat *Grunnsteinenkontraktet*.

⁽¹²⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879), svar på fråga 1 e.

⁽¹³⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879), fråga 1 e.

⁽¹⁴⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 1).

⁽¹⁵⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 2). I Norges svar hävdas att marknadsvärderingen gällde fastigheterna 1/301 och 1/630. Detta återspeglas dock inte i den faktiska värderingen, och det antal kvadratmeter som anges där visar inte heller att båda fastigheterna tagits i beaktande.

⁽¹⁶⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 5).

⁽¹⁷⁾ Detta tycks vara baserat på ett värde av 600 NOK per kvadratmeter plus värdet för en byggnad på fastighet 1/301. Ingen värdering av byggnaden har lagts fram för övervakningsmyndigheten.

⁽¹⁸⁾ Detta baseras på kommunens ursprungliga kostnadsberäkning på 125 000 NOK enligt underlagen för överläggningarna i kommunestyret (diarienummer 413558, s. 16 och 17). Skanskas uppskattning tycks ha erhållits i ett senare skede.

⁽¹⁹⁾ Norges synpunkter på övervakningsmyndighetens beslut om att inleda granskningsförfarandet, diarienummer 466024, bilaga 3.

⁽²⁰⁾ På norska *tomtebelastningsmetoden*.

⁽²¹⁾ Diarienummer 413558, s. 19 och följande.

var området detaljplanlagt för industriändamål, men detaljplanen hade inte antagits på grund av invändningar från Statens vegvesen. Kontraktet innehåller en clawback-klausul (paragraf 7) för Time kommun om fastigheten inte bebyggs eller tagits i bruk fem år efter dagen för besittningstagandet.

När kontraktet ingicks bestod fastigheten av obebyggd mark. I promemorian till kommunestyret, som godkände kontraktet, påpekar kommunförvaltningen att ingående av ett byggnadskontrakt bör vara ett villkor för försäljning av marken. Enligt kommunen antogs den 30 augusti 2007 de nya detaljplanebestämmelserna, enligt vilka fastigheten detaljplanelades för idrottsändamål⁽²²⁾. I köpekontraktet föreskrevs att ett byggnadskontrakt skulle ingås på grundval av detaljplanebestämmelserna. De norska myndigheterna lämnade, tillsammans med synpunkterna på beslutet om att inleda granskningsförfarandet, en beräkning av byggnadskostnaderna som beställts från konsultfirman Asplan Viak och en offert på förarbetet som lämnats av ett lokalt byggföretag⁽²³⁾.

Kommunen bekräftar att inget offentligt anbudsförfarande genomfördes före försäljningen, som kom till stånd på köparens initiativ, men hävdar att marken annonserades ut på dess webbplats under 2003 och 2004. Av den administrativa promemoria som utfärdades före försäljningen framgår att det pris som togs ut baserats på det pris till vilket Time kommun köpte fastigheten 1999, plus kapitalkostnader, kostnader för juridiskt arbete och administrativa kostnader. Priset fastställdes alltså i enlighet med kommunens allmänna princip för försäljning av industrifastigheter, dvs. försäljning till självkostnadspris⁽²⁴⁾.

Klaganden har hävdat att priset för en fastighet av detta slag bör ligga runt 400 NOK per kvadratmeter, grundat på en värdering som uppges ha genomförts av en oberoende värderingsman i januari 2007⁽²⁵⁾. Ingen dokumentation som styrker detta har dock lämnats. Kommunen har hävdat att marknadspriset skulle ligga mellan 80 och 115 NOK per kvadratmeter i området, grundat på försäljning av liknande fastigheter mellan privata parter i regionen⁽²⁶⁾. Som svar på övervakningsmyndighetens begäran om upplysningar i beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet har de norska myndigheterna lämnat en marknadsvärdering som gjorts av Opak. Opaks värdering avser marken enligt den detaljplanläggning som gällde när kontraktet ingicks, dvs. för industriändamål och inte för idrottsändamål, i enlighet med de senare detaljplanebestämmelserna. Värderingen baseras inte på exploateringsmetoden utan på försäljningsvärdet, definierat som "det pris som flera oberoende berörda parter tros vara villiga att betala på värderingsdagen". I det aktuella fallet

har detta pris fastställts med hänvisning till det försäljningspris som erhållits för "jämförbara fastigheter i området". Värderingens slutsats är att marknadspriset inte kan fastställas med säkerhet men sannolikt skulle ligga mellan 80 och 100 NOK per kvadratmeter.

2.3 FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 2/70 OCH 2/32 TILL BRYNE FOTBALLKLUBB

2.3.1 Köpekontraktet

Genom ett avtal av den 8 augusti 2003⁽²⁷⁾ överförde Time kommun äganderätten till Bryne Stadion, fastigheterna 2/32 och 2/70, ett område på cirka 53 000 kvadratmeter, till Bryne fotbollklubb (Bryne FK)⁽²⁸⁾. Byggnaderna på tomten (inklusive fotbollsläktaren) tillhörde redan fotbollsklubben, och det fanns avtal om tomträttsavgäld⁽²⁹⁾. En byggnad som inte tillhör Bryne fotbollklubb tycks stå kvar på tomten, och det förutsågs att klubben skulle ta över kommunens rättigheter enligt hyreskontraktet med byggnadens ägare⁽³⁰⁾.

Enligt paragraf 2 i Bryneavtalet ska fastigheterna 2/32 och 2/70 överföras till Bryne FK utan ersättning. Kommunen stod dessutom för alla kostnader i samband med överföringen av fastigheten, t.ex. avstyckning, mätning osv. Fastigheten omfattar omkring 53 000 kvadratmeter, och i avtalet sägs uttryckligen att den i första hand ska användas för idrottsändamål.

Av paragraf 1 i avtalet framgår att fotbollsklubben begärt att äganderätten till marken skulle överföras. Syftet var att öka klubbens tillgångar för att den skulle kunna uppgradera fotbollsplanen i enlighet med de gällande kraven för planer som ska användas i Tippeligaen (den högsta divisionen i Norge). I de pm som upprättats av kommunen anges att det var nödvändigt för klubben att kunna ställa fastigheten som säkerhet för skulder, även om dess värde sannolikt skulle minska på grund av avtalsbestämmelsen om att den bara får användas för idrottsändamål.

Som svar på övervakningsmyndighetens begäran om upplysningar i beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet har de norska myndigheterna lämnat en marknadsvärdering av stadiontomten vid tiden för överföringen. Värderingen genomfördes av Opak. Opak kommer fram till ett försäljningsvärde på 2 650 000 NOK, baserat på en värdering av marken som mark avsedd för idrottsanläggningar.

⁽²⁷⁾ Nedan kallat *Bryneavtalet*.

⁽²⁸⁾ Diarienummer 413558, s. 29, och Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 29). Av försäljningsunderlagen framgår att kommunen i sin tur köpt marken från fotbollsklubben för 1 miljon NOK 1996. Övervakningsmyndigheten har inga närmare uppgifter om denna försäljning.

⁽²⁹⁾ Avtal om tomträttsavgäld som lämnats av Norge, bilagorna 18 och 19 till Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879).

⁽³⁰⁾ Se bilaga 24 till Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879).

⁽²²⁾ Norges synpunkter på övervakningsmyndighetens beslut om att inleda granskningsförfarandet, diarienummer 466024, fotnot 9.

⁽²³⁾ Norges synpunkter på övervakningsmyndighetens beslut om att inleda granskningsförfarandet, diarienummer 466024, bilagorna 8 och 9.

⁽²⁴⁾ Diarienummer 413558, s. 16 och 17.

⁽²⁵⁾ Se diarienummer 413558 (ursprungligt klagomål), upprepat i Aktionsgrupps synpunkter på Norges svar, diarienummer 477440.

⁽²⁶⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilagorna 13–17).

Klaganden har hävdad att Bryne FK 2007 planerade att sälja stadion till Forum Jæren för 50 miljoner NOK. Ett nytt stadion skulle byggas på Håland, på mark som köpts från Bryne Industripark AS (se ovan). Som svar på övervakningsmyndighetens begäran om upplysningar bekräftade de norska myndigheterna att en avsiktsförklaring undertecknats mellan Bryne FK och Forum Jæren gällande fastighet 2/70, men de kunde inte lämna någon kopia av denna. Dessa transaktioner tycks dock ha återkallats 2008, eftersom byggnadskostnaderna för det planerade stadion på Håland visade sig bli avsevärt högre än väntat ⁽³¹⁾.

2.3.2 Bryne FK

Mottagaren av marken, Bryne FK, är en lokal fotbollsklubb som för närvarande spelar i den så kallade Adeccoligaen (division 1). Bryne FK är registrerad i bolagsregistret som en ideell organisation ⁽³²⁾, men fotbollsklubben har också startat ett aktiebolag, Bryne Fotball AS.

Enligt de upplysningar som lämnats av de norska myndigheterna ⁽³³⁾ ingick klubben och aktiebolaget 2001 ett samarbetsavtal grundat på ett standardavtal som utarbetats av Norges Fotballforbund gällande samarbete mellan ett lags kommersiella och icke-kommersiella delar. Enligt avtalet ⁽³⁴⁾ ansvarade aktiebolaget Bryne Fotball ASA vid den aktuella tidpunkten för följande ekonomiska verksamheter: sponsoravtal, försäljning av medie- och tv-rättigheter och annonsutrymme, försäljning och licensiering av supporterartiklar, användning av tränare och spelare för reklamsyften, kommersiellt utnyttjande av klubbens namn och logotyp, biljettförsäljning till klubbens hemmamatcher och avtal gällande bingo- och bingo- och andra sidan ansvarade för alla idrottsrelaterade frågor som träning och laguttagningar, matchkalendern och själva matcherna, researrangemang för spelare, rättigheter och skyldigheter gentemot spelare, medlemmar, andra organisationer och statliga myndigheter som klubben ålagts genom föreskrifter och lagar för idrottsföreningar, medlemsavgifter och mindre omfattande kommersiell verksamhet som lotterier under matcher samt driften av stadion.

Enligt samarbetsavtalet hade Bryne Fotball ASA det ekonomiska ansvaret för spelarna ⁽³⁵⁾. Bryne Fotball ASA betalade dessutom inköpspriset för spelarna eller, alternativt, en summa till Bryne FK när en spelare värvades till elitlaget från något av klubbens juniorlag. Aktiebolaget skulle också behålla nettovinsten när dessa kostnader betalats. Slutligen betalade aktiebolaget en avgift

på 150 000 NOK per år till Bryne FK för hyran av stadion, 10 000 NOK per officiell fotbollsmatch och en avgift för medierättigheter, sponsorrättigheter osv.

I enlighet med NFF:s allmänna regler var det dock Bryne FK som formellt ingick spelarnas anställningskontrakt, och klubben var också formellt part i kontrakt avseende försäljning, köp och hyra av spelare. Klubben ansvarade dessutom för de rent idrottsliga frågorna (träning, uttagning osv.).

Under våren 2004 omorganiserades klubben och företaget. All verksamhet i Bryne ASA överfördes till Bryne FK, och Bryne Fotball ASA ändrade företagsform och blev Bryne Fotball AS, vars enda syfte var att betala av skulder. Skulderna tycks ha betalats under 2006 ⁽³⁶⁾. För närvarande sker alltså all verksamhet, både den ekonomiska och den övriga, inom Bryne FK.

3. SYNUNKTER FRÅN DE NORSKA MYNDIGHETERNA

De norska myndigheterna har lämnat synpunkter på beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet.

3.1 SYNUNKTER PÅ FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 1/152, 1/301 OCH 1/630 TILL GRUNNSTEINEN AS

De norska myndigheterna lämnade tillsammans med sina synpunkter också en marknadsvärdering av fastigheten, inklusive en värdering av priset för de underjordiska parkeringsplatserna.

De norska myndigheterna anser att fastigheten inte skänktes bort utan ersättning, utan att ersättningen till kommunen utgjordes av byggnationen av den underjordiska parkeringen. Inget statligt stöd skulle därmed ha förekommit om kostnaden för byggnationen av parkeringsplatserna motsvarar minst värdet av de fastigheter som överfördes till Grunnsteinen AS.

I det avseendet hänvisar de norska myndigheterna till den marknadsvärdering som genomförts av Opak, enligt vilken det sammanlagda värdet av de fastigheter som överförts till Grunnsteinen låg mellan 4 510 000 och 5 636 000 NOK. Vidare uppskattar Opak kostnaden för att bygga parkeringsplatserna i den underjordiska parkeringen till 8 450 000 NOK, baserat på erfarenheter från liknande projekt, vilket utgör normal praxis i branschen. De norska myndigheterna påpekar dessutom att byggföretaget Skanska på samma grunder uppskattade kostnaden för att bygga en parkeringsplats till 150 000 NOK, eller 9 750 000 NOK för 65 parkeringsplatser.

⁽³¹⁾ Bryne FK:s synpunkter på beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet (diarienummer 485026).

⁽³²⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 21).

⁽³³⁾ Norges synpunkter på beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet, skrivelse av den 21 februari 2008 (diarienummer 466024).

⁽³⁴⁾ Bilaga 13 till Norges synpunkter på beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet, skrivelse av den 21 februari 2008 (diarienummer 466024).

⁽³⁵⁾ Aktiebolaget stod för spelarnas löner och för löner till sjukgymnaster, tränare och annan stödpersonal, arbetsgivaravgifter, inköp och underhåll av utrustning som behövs vid träning och matcher, tränings- samt resekostnader för lagen i samband med bortamatcher.

⁽³⁶⁾ Norges svar på övervakningsmyndighetens första begäran om upplysningar (diarienummer 427879, bilaga 22).

Med utgångspunkt i dessa siffror anser de norska myndigheterna att kostnaden för parkeringen med råge kompenserar värdet för fastigheten och att inget statligt stöd därför förekommit.

3.2 SYNPKUNKTER PÅ FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHET 4/165 TILL BRYNE INDUSTRIPARK AS

Även när det gäller försäljningen av fastighet 4/165 till Bryne Industripark AS, har en marknadsvärdering genomförd av Opak lämnats. De norska myndigheterna har påpekat att Opak värderat marken i enlighet med de föreskrifter som gällde då, dvs. obebyggd mark som reserverats för industriändamål i kommunens översiktsplan men som inte omfattas av någon detaljplan. De norska myndigheterna anser att det saknar betydelse att ett förslag till detaljplan lagts fram och sedan dragits tillbaka, och att en ny detaljplanläggning av området för idrottsändamål gjordes senare, så länge det inte fanns någon gällande detaljplan vid tiden för transaktionen.

Mot denna bakgrund betonar de norska myndigheterna att det pris som faktiskt betalats av Bryne Industripark, nämligen 4 700 000 NOK (motsvarande 83 NOK per kvadratmeter), ligger inom det godtagbara prisintervallet enligt Opaks marknadsvärdering, dvs. 4 510 000–5 636 000 NOK (eller 80–100 NOK per kvadratmeter). De norska myndigheterna tillstår att det pris som betalats ligger inom den lägre delen av det godtagbara prisintervallet som Opak kommit fram till men hävdar ändå att inget stöd kan ha förekommit så länge det pris som betalats inte avsevärt avviker från de beräknade värdena, eftersom värdet av obebyggd mark som inte omfattas av en detaljplan under alla omständigheter är osäkert.

3.3 SYNPKUNKTER PÅ FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 2/70 OCH 2/32 TILL BRYNE FK

När det gäller försäljningen av fastigheterna 2/70 och 2/32 har de norska myndigheterna hävdats att den första fråga som måste bedömas är huruvida Bryne FK beviljats en ekonomisk fördel genom transaktionen. I den bifogade marknadsvärderingen har Opak uppskattat värdet av den fastighet där stadion är byggt till mellan 2 385 000 och 2 915 000 NOK. Eftersom ingen ersättning betalades för fastigheten medger de norska myndigheterna att Bryne FK fått en ekonomisk fördel motsvarande fastighetens värde enligt Opaks uppskattning.

Trots att Bryne FK beviljats en fördel menar de norska myndigheterna att transaktionen inte innefattade stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet. Enligt deras mening var Bryne FK vid tiden för transaktionen inte ett företag i den mening som avses i EES-avtalets bestämmelser om statligt stöd. Denna ståndpunkt baseras på klubbens organisationsstruktur vid tiden för transaktionen. Bryne FK bedrev vid den tiden bara icke-kommersiell och icke-professionell verksamhet, medan den kommersiella verksamheten och de ekonomiska riskerna och vinsterna i anslutning till klubbens professionella fotbollslag var förlagda till Bryne Fotball ASA.

När det gäller eventuellt statligt stöd till Bryne Fotball ASA hävdar Norge att det var uteslutet genom villkoren i samarbetsavtalet. Enligt avtalet skulle Bryne Fotball ASA betala en årsavgift på 150 000 NOK till Bryne FK för användningen av stadion, plus 10 000 NOK per officiell match. Avtalet skulle alltså garantera att den ekonomiska fördelen till följd av överföringen av marken endast skulle komma Bryne FK till del.

Vad beträffar sammanslagningen av Bryne Fotball ASA och Bryne FK, som skedde omkring ett halvår efter det att fastigheten överfördes, menar de norska myndigheterna att det inte kan förutsättas att den fördel som beviljats av kommunen automatiskt kommer att uppstå i proportion till klubbens kommersiella verksamhet, som en följd av sammanslagningen. I stället måste den nuvarande ekonomiska verksamheten analyseras i detalj för att en fördelningsnyckel ska kunna fastställas för fördelningen mellan den ekonomiska och den övriga verksamheten.

4. SYNPKUNKTER FRÅN TREDJE PARTER

4.1 SYNPKUNKTER FRÅN BRYNE FK

Bryne FK har lämnat synpunkter på överföringen av fastigheten och klubbens organisationsstruktur och verksamhet.

Klubben förklarar, i linje med vad som anges ovan, att dess organisationsstruktur ändrades när Bryne FK och Bryne Fotball ASA gick samman 2004. I dag sker all verksamhet inom Bryne FK. Klubben har dock ingått ett back-to-back-avtal med företaget Klubbinvest AS, som bär den ekonomiska risken för kontrakten med de professionella fotbollsspelarna.

Vidare påpekar klubben att den gjorde negativa resultat 2005, 2006 och 2007, och att huvuddelen av verksamheten är icke-kommersiell och främst avser unga fotbollsspelare. Av sammanlagt 2 047 aktivitetstimmar i klubben ⁽³⁷⁾ står den ekonomiska verksamheten bara för omkring 230 timmar, eller 11 % av den totala siffran. All icke-ekonomisk verksamhet äger rum i de anläggningar som är belägna på den mark som överfördes till klubben genom avtalet från 2003.

När det gäller överföringen av äganderätten till stadionanläggningen understryker klubben att endast marken överfördes 2003, eftersom klubben redan ägde byggnaderna och anläggningarna. Klubben hänvisar dessutom till ett hyreskontrakt som Time kommun ingått i sin egenskap av tidigare ägare till fastigheten, varigenom ett visst område på den mark som överfördes reserveras för parkering för en period på 99 år. Klubben anser att långtidshyreskontraktet minskar fastighetens värde avsevärt och att Opak inte tagit hänsyn till detta.

⁽³⁷⁾ Baserat på en tabell som lämnats av Bryne FK (ingår i diarienummer 485026), som visar antalet aktivitetstimmar fördelat på åldersgrupp, månad och typ av aktivitet (träning, match osv.).

Enligt klubbens mening var Bryne FK inte ett företag vid tiden för överföringen av marken, på grund av den organisationsstruktur som gällde då och det samarbetsavtal som beskrivs ovan. Eftersom frågan om stöd bör bedömas vid tidpunkten för överföringen har inget statligt stöd förekommit. När det gäller fastighetens värde noterar klubben att det negativa värdet av hyreskontraktet, enligt vilket delar av marken reserveras för parkering, gör att det faktiska värdet för den mark som överförs är betydligt lägre än vad Opak kommit fram till. Om övervakningsmyndigheten skulle komma fram till att överföringen faktiskt innefattar statligt stöd bör stödsinslaget därför vara av mindre betydelse.

4.2 SYNUNKTER FRÅN NORGES FOTBALLFORBUND

Norges Fotballforbund (NFF) har lämnat synpunkter som rör den norska fotbollens organisation generellt sett, men har avstått från att specifikt kommentera det aktuella ärendet.

NFF förklarar att den är en av Norges största ideella organisationer med över 500 000 medlemmar, varav 400 000 aktiva fotbollsspelare. Rekrytering och utveckling av spelare på alla nivåer är förbundets kärnverksamhet.

NFF strävar därför efter att se till att ändamålsenliga anläggningar finns över hela landet.

NFF påpekar att det i princip är statens ansvar att erbjuda och organisera idrottsaktiviteter för barn och ungdomar i deras lokalsamhällen. Byggnation av nya anläggningar kräver alltså bidrag från både idrottssamfundet och de offentliga myndigheterna. I själva verket anser NFF att klubbarna i hög grad bidrar till den allmänna uppgiften, även om deras bidrag aldrig kvantifierats. En ytterligare behållning av de insatser som riktas mot barn och ungdomar är att det skapas en kanal för rörlighet mellan breddfotboll och professionell fotboll. Solidaritet med lokala klubbar är alltid en viktig målsättning, även när intäkter genereras genom försäljning av medierättigheter på nationell eller europeisk nivå.

4.3 SYNUNKTER FRÅN VÅLERENGA FOTBALL

Vålerenga Fotball har genom sitt rättsliga ombud advokatbyrån Selmer lämnat allmänna synpunkter på frågan om överföring av mark till fotbollsklubbar för byggnation av fotbollsanläggningar. Enligt Vålerenga är detta en fråga av praktisk betydelse som sannolikt kan uppstå på nytt i framtiden.

Mot den bakgrunden framhåller klubben sex frågor som kan vara av betydelse i sådana här ärenden. För det första betonas vikten av att ha separat bokföring för klubbens kommersiella och icke-kommersiella del. För det andra hävdar Vålerenga att en klubb som äger ett stadion som hyrs ut ändå kan falla utanför definitionen av ett företag, förutsatt att den bara fungerar som "passiv ägare". För det tredje anser Vålerenga att det

förutsatts att byggnation och drift av fotbollsstadion inte påverkar handeln. För det fjärde menar man att fotbollsstadion kan ses som social infrastruktur. För det femte bör marknadshyran för ett fotbollsstadion fastställas med utgångspunkt i vad köpare är villiga att betala, inte med utgångspunkt i om investeringen kommer att återbetalas. För det sjätte har den skyldighet att bygga och driva ett fotbollsstadion som är förknippad med den mark som överförs ett negativt värde, vilket betyder att klubben inte får någon ekonomisk fördel.

II. BEDÖMNING

1. FÖREKOMST AV STATLIGT STÖD

Artikel 61.1 i EES-avtalet har följande lydelse:

"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."

Av denna bestämmelse följer att följande villkor måste vara uppfyllda för att statligt stöd i den mening som avses i EES-avtalet ska förekomma:

- Stödet måste beviljas med hjälp av *statliga medel*.
- Stödet måste gynna vissa företag eller viss produktion, dvs. åtgärden måste ge ett *företag* en *ekonomisk fördel*.
- Åtgärden måste vara *sektiv* i den mening som avses i EES-avtalet.
- Stödet måste kunna *snedvrida konkurrensen* och *påverka handeln* mellan de avtalsslutande parterna.

En individuell bedömning av om dessa villkor är uppfyllda måste göras för var och en av de transaktioner som beskrivs ovan.

2. FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 1/152, 1/301 OCH 1/630 TILL GRUNNSTEINEN AS

I beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet uttryckte övervakningsmyndigheten tvivel på att transaktionen skett på marknadsmässiga villkor. Övervakningsmyndigheten medgav att en transaktion varvid det pris som betalas för fastigheten utgörs av en skyldighet att bygga en underjordisk fastighet för kommunens räkning i princip kan ske på marknadsmässiga villkor. För att övervakningsmyndigheten skulle kunna så fast att så var fallet skulle det dock krävas en marknadsvärdering av fastigheten och ett tillförlitligt fastställande av marknadspriset för byggnationen av parkeringsplatser.

Övervakningsmyndigheten påpekade dessutom i beslutet om att inleda granskningsförfarandet att den marknadsvärdering som de norska myndigheterna lämnat i det skedet, som genomförts av Eiendomsmegler 1, bara omfattade en av fastigheterna i fråga. Övervakningsmyndigheten ifrågasatte också tillförlitligheten hos marknadsvärderingen av fastighet 1/630, eftersom den inte innefattade någon redogörelse för den metod som använts eller någon beskrivning av fastighetens egenskaper, som var avgörande för resultatet.

Övervakningsmyndigheten konstaterade också att transaktionen påverkade handeln och konkurrensen i EES.

Efter övervakningsmyndighetens beslut om att inleda granskningsförfarandet har de norska myndigheterna lämnat en ny marknadsvärdering av fastigheterna, tillsammans med en värdering av kostnaderna för byggnation av parkeringsplatserna, som gjorts av Opak. Övervakningsmyndigheten konstaterar att det inte kan hävdas att Grunnsteinen beviljats en fördel om det kan visas att värdet av fastigheten var detsamma som eller lägre än det negativa värdet av skyldigheten att bygga den underjordiska parkeringen. För att undersöka om så var fallet måste det göras en bedömning av tillförlitligheten hos Opaks rapport med hänvisning till den metod som anges i riktlinjerna för inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader.

2.1 BEDÖMNING AV OPAK:s RAPPORT

Enligt riktlinjerna för inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader bör fastighetens marknadsvärde fastställas på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder av en värderingsman med gott anseende, som bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter. Slutligen bör den ekonomiska nackdelen av särskilda förpliktelser utvärderas separat och får räknas av mot försäljningspriset ⁽³⁸⁾.

Värderingsman med gott anseende

Värderingen genomfördes av Opak, ett företag som arbetar med byggläggning, tjänster för villaägarföreningar och tillgångsvärdering. Rapporten i fråga sammanställdes av Jacob Aarsheim.

Enligt riktlinjerna för statligt stöd är en "värderingsman" en person med gott anseende som innehar en lämplig examen från en erkänd utbildningsanstalt eller en motsvarande akademisk kvalifikation och har lämplig erfarenhet och besitter kompetens i fråga om värdering av mark och byggnader på orten och för den ifrågakommande egendomen.

De norska myndigheterna har förklarat att Opak, och i synnerhet Jacob Aarsheim, har stor erfarenhet av värdering av fastigheter av detta slag i Jærenområdet. Deras försäkringar styrks av

Jacob Aarsheims meritförteckning, som fogats till de norska myndigheternas synpunkter till övervakningsmyndigheten ⁽³⁹⁾. Jacob Aarsheim har omfattande erfarenhet och är dessutom utbildad i byggnadsteknik. Det finns alltså ingen anledning att tro att Opak och Jacob Aarsheim inte uppfyller kriterierna i riktlinjerna och har gott anseende.

Värderingsmannens oberoende

I riktlinjerna för statligt stöd anges följande: "Värderingsmannen bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter, dvs. offentliga myndigheter bör inte ha rätt att utfärda föreskrifter beträffande resultatet av värderingen."

I rapporten beskrivs syftet med värderingen samt anges att Jacob Aarsheim och ytterligare en person från Opak deltog vid besöket på fastigheten. Dessutom bifogas en detaljerad beskrivning av den metod som använts. Övervakningsmyndigheten ser därför ingen anledning att betvivla att värderingsmannen fullgjorde sin uppgift helt oberoende i den mening som avses i riktlinjerna.

Fastställande av marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder

I riktlinjerna definieras "marknadsvärde" som "det pris som mark och byggnader på värderingsdagen skulle betinga vid en privat försäljning mellan en villig säljare och en oberoende köpare, under antagandet av att egendomen offentligt utbjuds till salu, att marknadsförhållandena möjliggör försäljning i normal ordning och att det med beaktande av egendomens art står en skälig tidsrymd till förfogande för förhandling av köpet".

I OPAK:s rapport anges bl.a. följande utgångspunkter och antaganden:

- Ägaren är positiv till försäljningen.
- Fastigheten kan fritt bjudas ut till försäljning under en skälig tidsperiod.
- De köpare som är villiga att betala abnormt höga priser på grund av "särskilda intressen" beaktas inte.

(...)

- Värderingen genomförs i enlighet med Opaks rutiner för marknadsvärderingar och marknadsvärderingskurser som ges av UiS.

⁽³⁸⁾ Riktlinjer för inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader, avsnitt 2.2 a–c.

⁽³⁹⁾ Norges synpunkter på övervakningsmyndighetens beslut om att inleda granskningsförfarandet, diarienummer 466024, s. 8 och bilaga 5 (meritförteckning).

Eftersom byggnaden på marken är utdömd och måste rivas har Opak uppskattat värdet av fastigheterna som obebyggd mark. Den metod som använts kallas "markkostnadsmetoden" och beskrivs på följande sätt:

"Fastighetsvärdering är beroende av fastighetens förväntade användning och utvecklingspotential, inklusive förväntade vinster. En direkt parameter för detta är markkostnaderna, dvs. skillnaden mellan marknadsvärdet för den helt bebyggda fastigheten och totala byggnadskostnader inklusive vinstmarginal men exklusive markkostnad, dividerat med antalet kvadrater golvytta inomhus, exklusive källare" ⁽⁴⁰⁾. Vidare förklaras att markkostnaden kommer att vara beroende av efterfrågan på byggnader i området, byggnadskostnader och tillämpliga detaljplanebestämmelser. Vid värderingen kommer hänsyn också att tas till erfarenheter från försäljning av jämförbar mark i området.

Med tillämpning av denna metod kommer Opak i sin rapport fram till att 3,2 miljoner NOK är en rimlig uppskattning av försäljningspriset.

Övervakningsmyndigheten har tidigare, i sitt beslut gällande försäljningen av universitetsbibliotekets byggnad i Oslo kommit fram till att markkostnadsmetoden är en godtagbar metod för tomter utan befintliga byggnader ⁽⁴¹⁾. Norges TakseringsForbund (NTF) hänvisar på sin webbplats ⁽⁴²⁾ i första hand till andra metoder, t.ex. nettokapitaliseringsmetoden, kassaflödesmetoden och metoden med tekniskt värde. Dessa metoder förutsätter dock att det finns en befintlig byggnad på marken. Eftersom byggnaden på marken i fråga är utdömd anser övervakningsmyndigheten att markkostnadsmetoden är en godtagbar värderingsmetod för de tre fastigheterna.

Den ekonomiska nackdelen av särskilda förpliktelser

I riktlinjerna anges följande: "Särskilda förpliktelser som är förbundna med fastigheten och inte med köparen eller hans ekonomiska verksamhet får kopplas till överlåtelsen för att tillvarata samhällsintresset förutsatt att alla tänkbara köpare är skyldiga och i princip i stånd att uppfylla dem, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är. Den ekonomiska nackdelen av sådana förpliktelser bör utvärderas separat av oberoende värderingsmän och får räknas av mot försäljningspriset."

Övervakningsmyndigheten anser att skyldigheten att bygga en underjordisk parkering är en sådan särskild förpliktelse, som inte är förbunden med köparen. Rivningskostnaderna för den utdömda byggnaden kan också värderas och räknas av enligt samma principer.

Vad beträffar skyldigheten att bygga de underjordiska parkeringsplatserna är kostnadsberäkningen baserad på de riktlinjer som utfärdats av offentliga myndigheter och ett oberoende forskningsinstitut ⁽⁴³⁾, enligt vilka det krävs 25 kvadrater per parkeringsplats, och på erfarenheter när det gäller byggnadskostnader för underjordiska parkeringar. Enligt Opak är denna kostnadsberäkningsmetod normal praxis i branschen. På så sätt kommer Opak fram till ett pris på 130 000 NOK per parkeringsplats, eller 8 450 000 NOK för 65 parkeringsplatser, exklusive moms och markkostnader.

Rivningskostnaderna, inklusive avgifter för insamling och sortering av avfall, har fastställts med utgångspunkt i erfarenheter från liknande rivningsarbeten. Opak uppskattar dessa kostnader till omkring 150 000 NOK.

Övervakningsmyndigheten erinrar om att den visserligen är skyldig att bedöma innehållet i expertutlåtanden som lämnats av externa parter, men att den inte är skyldig att anlita egna utomstående värderingsmän ⁽⁴⁴⁾. Efter att ha granskat kostnadsberäkningarna, som gjorts av en oberoende expert med tillräcklig teknisk kunskap inom ramen för en marknadsvärdering av fastigheten som sådan, och på grundval av en inspektion av fastigheten, anser övervakningsmyndigheten att dessa beräkningar är förenliga med riktlinjerna för statligt stöd. De beräknade kostnaderna får alltså räknas av mot försäljningspriset.

2.2 SLUTSATS OM INSLAGET AV STATLIGT STÖD VID FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 1/152, 1/301 OCH 1/630 TILL GRUNNSTEINEN AS

På grundval av ovanstående bedömning av Opaks rapport drar övervakningsmyndigheten slutsatsen att transaktionen inte ger Grunnsteinen AS någon ekonomisk fördel, eftersom den ekonomiska nackdelen av skyldigheten att bygga de underjordiska parkeringsplatserna och rivningskostnaden för den utdömda byggnaden uppskattas till sammanlagt 8,6 miljoner NOK, och fastighetens värde uppskattas till 3,2 miljoner NOK. Eftersom det negativa värdet av den ekonomiska nackdelen avsevärt överstiger det positiva värdet av fastigheten påverkas denna slutsats inte av någon rimlig felmarginal eller av Opaks påpekande att värdering av sådana fastigheter är mycket osäker.

Övervakningsmyndigheten noterar dock att skillnaden mellan värdet av den skyldighet som Grunnsteinen påtar sig och fastighetens värde är så stor att det kan tyda på att det marknadsvärde som Opak kommit fram till skulle kunna vara osäkert. Med tanke på den stora differensen skulle inte ens en anseilig justering av de värden som Opak kommit fram till leda till slutsatsen att Grunnsteinen beviljats en fördel.

Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att överföringen av fastigheterna 1/152, 1/301 och 1/360 till Grunnsteinen inte innefattade statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

⁽⁴⁰⁾ Opaks värdering av fastigheterna 1/152, 1/301 och 1/630 (bilaga 3 till diarienummer 466024).

⁽⁴¹⁾ Övervakningsmyndighetens beslut nr 170/05/KOL av den 29 juni 2005 om försäljning av offentligägd egendom – universitetsbibliotekets byggnad och del av grannfastighet i Oslo.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>

⁽⁴³⁾ Norges byggforskningsinstitutt och Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Mål T-274/01, Valmont Nederland BV mot kommissionen, REG 2004, s. II-3145, punkt 72.

3. FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHET 4/165 TILL BRYNE INDUSTRIPARK AS

I beslutet om att inleda den formella granskningen ställde sig övervakningsmyndigheten tvivlande till att priset på 4,7 miljoner NOK för den 56 000 kvadratmeter stora fastigheten motsvarade marknadspriset. Övervakningsmyndighetens tvivel baserades bl.a. på kommunens påstående att fastigheten sålts till självkostnadspris – en ståndpunkt som man senare frångick eftersom den troddes innebära att marken sålts för billigt. Eftersom ingen marknadsvärdering genomförts lät sig övervakningsmyndigheten inte heller övertygas av jämförelsen med försäljning av andra fastigheter i regionen.

Som svar på övervakningsmyndighetens begäran om upplysningar i beslutet om att inleda granskningsförfarandet har de norska myndigheterna lämnat en marknadsvärdering av fastigheten som gjorts av Opak. Det måste alltså övervägas om den värdering som lämnats uppfyller kraven i övervakningsmyndighetens riktlinjer.

3.1 BEDÖMNING AV OPAK:s RAPPORT

Enligt övervakningsmyndighetens riktlinjer för statligt stöd bör fastighetens marknadsvärde fastställas på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder av en värderingsman med gott anseende, som bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter.

Värderingsman med gott anseende

Opaks, och i synnerhet Jacob Aarsheims, kvalifikationer och anseende har bedömts ovan. Mot bakgrund av den bedömningen anser övervakningsmyndigheten att även rapporten avseende fastighet 4/165 sammanställts av en värderingsman med gott anseende.

Värderingsmannens oberoende

Övervakningsmyndigheten har inte upptäckt något som tyder på att värderingsmannen inte var oberoende. Jacob Aarsheim tillhör en välkänd värderingsfirma som inte har några formella förbindelser med kommunen. I rapporten anges också syftet med värderingen, det bekräftas att Jacob Aarsheim har besökt fastigheten, och den metod som använts beskrivs i detalj. Övervakningsmyndigheten har därför ingen anledning att betvivla att värderingen genomfördes helt oberoende av eventuella uppmaningar från kommunen gällande resultatet av värderingen.

Fastställande av marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder

Såsom förklaras ovan baserar Opak sina värderingar på ett antal antaganden, bl.a. att säljaren är villig att sälja och att fastigheten kan bjudas ut till försäljning under en skäligen tidsperiod.

Opak har uppskattat fastighetens värde med utgångspunkten att den inte omfattades av någon detaljplan utan bara av en allmän reservation för industriändamål. Skälet till detta är att den föreslagna detaljplanen, där fastigheten betecknats som industri-mark, återkallades innan kontraktet undertecknats, på grund av invändningar från Statens vegvesen⁽⁴⁵⁾. Den detaljplan som senare antogs skilde sig enligt Opak stort från den plan som återkallats, eftersom området detaljplanlagts för idrottsändamål och inte industriändamål.

I rapporten definieras försäljningsvärdet som "det pris som flera oberoende potentiella köpare som är intresserade av fastigheten är villiga att betala på värderingsdagen". När det gäller Hålandsmarka tillämpar Opak varken markkostnadsmetoden eller någon av de metoder som NTF förespråkar för byggnader, i motsats till vad som skedde vid värderingen av de fastigheter som överförts till Grunnsteinen. I stället bestäms priset genom jämförelse med liknande tomter som sålts i området (komparativa försäljningsvärden).

Opak uppger att jämförbara priser i området varierar mellan 80 NOK per kvadratmeter (försäljning mellan en privat part och kommunen) och 115 NOK per kvadratmeter (försäljning mellan två privata parter). Opak hänvisar också till ett omvärderingsbeslut i Stavanger, enligt vilket priset för tomter som reserverats för bostadsbyggande i ett mycket centralt läge fastställdes till 140 NOK per kvadratmeter. Enligt Opak skulle detta motsvara ett pris på omkring 90 NOK per kvadratmeter för det aktuella industriområdet. Opak medger att marknadsförhållandena är osäkra och menar därför att marknadspriset skulle ligga mellan 80 och 100 NOK per kvadratmeter, eller mellan 4 510 000 och 5 636 000 NOK för hela området. Opaks uppskattning av försäljningsvärdet ligger därför i mitten av det intervallet på 5 100 000 NOK.

I beslutet om att inleda granskningsförfarandet var övervakningsmyndigheten skeptisk till att förlita sig på kommunens jämförelse med priser som betalats för andra fastigheter i området, bl.a. därför att detaljplanen för området redan tycktes ha antagits, trots invändningarna från Statens vegvesen, och det därför skulle framstå som felaktigt att jämföra marken med områden som inte omfattades av någon detaljplan. I sina synpunkter på beslutet om att inleda granskningsförfarandet har de norska myndigheterna emellertid påpekat att invändningarna från Statens vegvesen var kända vid tiden för försäljningen och att det följaktligen inte fanns någon detaljplan. En detaljplan för området antogs dessutom först i augusti 2007, dvs. två år efter försäljningen, och området detaljplanelades då för idrottsändamål. Även om den påföljande händelsekedjan var okänd för parterna vid tiden för transaktionen stöder dessa omständigheter slutsatsen att den ursprungliga detaljplanen verkligen återkallats och att betydande ändringar av den kunde förväntas.

Övervakningsmyndigheten anser därför att det antagande som ligger till grund för Opaks rapport, nämligen att ingen detaljplan gällde vid tiden för försäljningen, är godtagbart.

⁽⁴⁵⁾ Paragraf 1 stycke 3 i köpekontraktet, diarienummer 428860.

När det gäller den värderingsmetod som tillämpats av Opak påpekar övervakningsmyndigheten att komparativa försäljningsvärden sannolikt är mindre exakta än de andra metoder som beskrivs av NTF, eftersom fastighetens egenskaper och förväntade användning beaktas i mindre utsträckning. Övervakningsmyndigheten förstår dock av Opaks värderingar att markkostnadsmetoden, som hänger nära samman med det maximalt tillåtna utnyttjandet av marken, inte enkelt kan användas när ingen detaljplan föreligger. I detta sammanhang bör det nämnas att NTF även talar om komparativa försäljningsvärden som en av de godtagbara metoderna för värdering av industrimark ⁽⁴⁶⁾.

Övervakningsmyndigheten anser därför att Opaks rapport måste anses vara baserad på allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder.

3.2 SLUTSATS OM INSLAGET AV STATLIGT STÖD VID FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETEN 4/165 TILL BRYNE INDUSTRIPARK

Försäljningspriset till Bryne Industripark var 4 700 000 NOK. Detta pris ligger i den undre delen av det prisintervall som fastställts av Opak (4 510 000 till 5 636 000 NOK) och är något lägre än det uppskattade försäljningsvärdet på 5,1 miljoner NOK.

Av förstainstansrättens rättspraxis följer att övervakningsmyndigheten, vid granskningen av marknadsvärderingar som den mottagit inom ramen för förfaranden avseende statligt stöd i samband med statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader, måste bedöma om försäljningspriset avviker så mycket att det finns anledning att dra slutsatsen att statligt stöd föreligger ⁽⁴⁷⁾ (ingen kursivering i domarna). Transaktionerna i fråga avser dessutom obebyggd mark som inte omfattas av någon detaljplan och vars värde inte, enligt Opak, kan fastställas med säkerhet. Fastighetens verkliga marknadsvärde skulle alltså även kunna ligga i undre delen av det prisintervall som fastställts av Opak, vilket skulle motsvara det pris som Bryne Industripark faktiskt betalat. Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att det inte kan slås fast att försäljningen av fastigheten gav Bryne Industripark en fördel i den mening som avses i reglerna för statligt stöd.

Transaktionen innefattar alltså inte beviljande av statligt stöd enligt artikel 61.1 i EES-avtalet till Bryne Industripark.

4. FÖRSÄLJNINGEN AV FASTIGHETERNA 2/70 OCH 2/32 (BRYNE STADION) TILL BRYNE FK

I beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet uttryckte övervakningsmyndigheten tvivel på att överföringen till Bryne FK för 0 NOK skett på marknadsmässiga villkor.

Övervakningsmyndigheten ansåg vidare, på grundval av de uppgifter den hade tillgång till vid den aktuella tidpunkten, att Bryne FK sannolikt omfattades av definitionen av ett företag enligt reglerna för statligt stöd, eftersom klubben bedrev ekonomisk verksamhet som kunde påverka handeln inom EES. Övervakningsmyndigheten ansåg därför preliminärt att transaktionen kunde ha innefattat statliga medel och inneburit en fördel för ett företag samt kunde ha påverkat handeln inom EES.

Genom det formella granskningsförfarandet har myndigheten fått tillgång till nya uppgifter.

I synpunkter på beslutet om att inleda det formella granskningsförfarandet, och som svar på övervakningsmyndigheten begäran om upplysningar, har de norska myndigheterna lämnat dels en marknadsvärdering av de fastigheter som överförts, dels ytterligare uppgifter om fotbollsklubbens organisationsstruktur vid tiden för transaktionen. När det gäller organisationsstrukturen har det påpekats att klubben bestod av två enheter, Bryne ASA och Bryne FK.

4.1 STATLIGA MEDEL

Enligt artikel 61.1 i EES-avtalet måste en åtgärd beviljas av staten eller med hjälp av statliga medel för att betraktas som statligt stöd.

Övervakningsmyndigheten erinrar om att begreppet stöd enligt etablerad rättspraxis är mer allmänt än begreppet subvention, eftersom det inte enbart omfattar sådana konkreta förmåner som subventioner utan även ingripanden som på olika sätt minskar de kostnader som normalt belastar företagets budget och som därigenom, utan att det är fråga om subventioner i strikt bemärkelse, är av samma karaktär och har identiskt lika effekter ⁽⁴⁸⁾. Statens inkomstförlust vid försäljning under marknadsvärdet omfattas också av begreppet statliga medel.

För att avgöra om försäljningen av fastigheterna 2/70 och 2/32 till Bryne FK innefattade statliga medel måste därför fastigheter-nas marknadsvärde fastställas. Om kommunen sålde dem till ett pris under marknadsvärdet har statliga medel i form av uteblivna inkomster förbrukats.

De norska myndigheterna har lämnat en marknadsvärdering av den mark där stadion byggts, som gjorts av Opak. På samma sätt som ovan måste marknadsvärderingen granskas med avseende på övervakningsmyndighetens riktlinjer.

⁽⁴⁶⁾ Se fotnot 42.

⁽⁴⁷⁾ Mål T-274/01, Valmont Nederland BV mot kommissionen, se ovan, punkt 45, och de förenade målen T-127/99, T-129/99 och T-148/99, Diputación Foral de Alava m.fl. mot kommissionen, REG 2002, s. II-1275, punkt 85.

⁽⁴⁸⁾ Se framför allt mål C-143/99, Adria-Wien Pipeline GmbH och Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke GmbH mot Finanzlandesdirektion für Kärnten, REG 2001, s. I-8365, punkt 38; mål C-501/00, Konungariket Spanien mot kommissionen, REG 2004, s. I-6717, punkt 90; mål C-66/02, Republiken Italien mot kommissionen, REG 2005, s. I-0000, punkt 77.

Oberoende värderingsman med gott anseende

Vid bedömningen av rapporten noterar övervakningsmyndigheten att samma värderingsman, Opak/Jacob Aarsheim, genomfört denna värdering. Övervakningsmyndigheten har redan konstaterat att Opak och Jacob Aarsheim uppfyller riktlinjernas krav på att värderingsmannen ska ha gott anseende. Övervakningsmyndigheten har vidare ingen anledning att tro att Jacob Aarsheim inte var oberoende när värderingen gjordes.

Fastställande av marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder

Med hänsyn till den speciella karaktären hos fastigheten i fråga är det nödvändigt att närmare granska den metod som använts, för att avgöra om värderingen gjorts på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder.

Värderingen innehåller för det första en beskrivning av den nuvarande användningen av marken, dvs. fotbollsplan, löparbana, träningsplaner, läktare och träningshallar. Området har detaljplanelagts för idrottsändamål i den gällande detaljplanen av den 28 oktober 1997. Opak uppger som utgångspunkt att markvärdet bör baseras på det tillåtliga nyttjandet av marken. Eftersom idrottsanläggningar redan byggts på marken och det därmed inte finns något tillåtligt nyttjande anser Opak dock att en annan metod måste tillämpas. Eftersom stadion har fått spelmedel⁽⁴⁹⁾ hänvisar Opak till de villkor som styr dessa medel, enligt vilka anläggningarna måste hållas öppna och i användning i 40 år; i annat fall måste pengarna återbetalas. För att kunna bedöma värdet av marken enligt en alternativ detaljplan måste man känna till villkoren i en sådan plan. Opak drar därför slutsatsen att stadion endast kan värderas som en fastighet för idrottsanläggningar. Värderingen baseras därför på en jämförelse med industrimark som sålts i området, och ett avdrag görs eftersom det inte finns några intäktsbringande kommersiella områden i den nuvarande detaljplanen. Opak drar slutsatsen att marknadspriset skulle ligga mellan 2 385 000 och 2 915 000 NOK och uppskattar försäljningsvärdet till 2 650 000 NOK.

Övervakningsmyndigheten konstaterar inledningsvis att värderingen inte baseras på någon av de metoder som förespråkas av Norges TakseringsForbund. Den baseras inte heller på en direkt jämförelse med liknande fastigheter.

Övervakningsmyndigheten inser dock att ett fotbollsstadion är en unik typ av fastighet och att det därför är svårt att göra en direkt jämförelse med andra typer av fastigheter. Eftersom det inte finns någon alternativ detaljplan och med tanke på den ekonomiska nackdel som följer av kravet på återbetalning vid

en ny detaljplanering anser övervakningsmyndigheten vidare att en värdering baserad på den gällande detaljplanen antagligen skulle ge den bästa uppfattningen om värdet av den mark som faktiskt överförs. Slutligen inser övervakningsmyndigheten svårigheten med marknadsvärderingar av en fastighet som detaljplanelagts för idrottsändamål och enligt gällande detaljplanebestämmelser inte kan nyttjas som intäktsbringande kommersiellt område. Under dessa omständigheter anser övervakningsmyndigheten att den metod som använts av Opak/Jacob Aarsheim är godtagbar för uppskattning av marknadspriset, även om ett sådant pris oundvikligen präglas av osäkerhet. Övervakningsmyndigheten anser exempelvis att marknadsvärdet mycket väl kan minska ytterligare eftersom klubben redan hade ett hyreskontrakt för marken, vilket alltså skulle utgöra en belastning på fastigheten för en annan köpare. Med dessa förbehåll anser övervakningsmyndigheten att rapporten är tillräckligt detaljerad och underbyggd för att med godtagbar säkerhet ge en uppfattning om vad värdet sannolikt skulle vara.

Eftersom Time kommun överförde fastigheten till Bryne FK till ett pris av 0 NOK trots att den hade ett uppskattat värde på omkring 2 650 000 NOK drar övervakningsmyndigheten slutsatsen att denna transaktion innefattade statliga medel.

4.2 EKONOMISK FÖRDEL TILL ETT FÖRETAG

a) Förekomst av en ekonomisk fördel

Eftersom fastigheten överfördes till Bryne FK för 0 NOK är skillnaden tydlig mellan det pris som betalats och fastighetens troliga marknadsvärde. Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att transaktionen ger Bryne FK en ekonomisk fördel, eftersom klubben inte behövde betala det värde marken hade på marknadsmässiga villkor.

b) Bryne FK som ett företag enligt reglerna för statligt stöd

Vidare måste det avgöras om Bryne FK bör betraktas som ett företag enligt reglerna för statligt stöd. I det sammanhanget bör det erinras om att begreppet företag omfattar varje enhet som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett dess rättsliga status och dess sätt att finansiera verksamheten, och att all verksamhet som består i att erbjuda varor eller tjänster på en viss marknad utgör ekonomisk verksamhet⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK har ett professionellt eller halvprofessionellt lag som i dag spelar i divisionen under den högsta och vid tiden för transaktionen spelade i den högsta divisionen. I beslutet om att inleda granskningsförfarandet baserades övervakningsmyndighetens preliminära klassificering av Bryne FK som ett företag på omständigheten att en del av dess verksamhet, i synnerhet försäljning och köp av professionella spelare, tillhandahållande

⁽⁴⁹⁾ Spelmedel är vinster från det statligt ägda norska spelföretaget Norsk Tipping. Enligt de bestämmelser som fastställts av Kultur- och kirkedepartementet måste sådana anläggningar hållas öppna i 40 år efter dagen för färdigställandet. Se broschyren "Om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet – 2008", kapitel 4.9, http://www.regjeringen.no/upload/KKD/Idrett/V-0732B_web.pdf

⁽⁵⁰⁾ Se Eftadomstolens dom i mål E-5/07, Private Barnehagers Landsforbund mot Eftas övervakningsmyndighet, punkt 78, och mål C-218/00, Cisl di Battistello Venziano & C. Sas mot Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), REG 2002, s. I-691, punkt 23.

Bryne FK ansvarade för sin del för all idrottsverksamhet, bl.a. träningar och matcher, alla officiella uppgifter enligt NFF:s idrottsföreskrifter, diverse aktiviteter i samband med penninginsamling för klubbens icke-professionella del samt driften av stadion, med undantag av annonsering.

Även om Bryne FK formellt sett var arbetsgivare för professionella spelare och stödpersoner och formell avtalspart i avtal gällande försäljning, köp och hyra av spelare, sköttes alla ekonomiska uppgifter i anslutning därtill⁽⁵⁷⁾ av Bryne Fotball ASA. Eventuella nettovinster efter finansiella kostnader skulle dessutom kvarstå inom Bryne Fotball ASA (paragraf 4.2). Slutligen skulle administrativ personal anställas och avlönas av Bryne Fotball ASA (paragraf 5.1).

Stadion som sådant var enligt avtalet Bryne FK:s ansvar. Bryne Fotball ASA skulle betala Bryne FK 150 000 NOK per år för användningen av stadion generellt och 10 000 NOK per officiell match (4.2). Bryne Fotball ASA skulle dessutom betala en årsavgift till Bryne FK för rätten att utnyttja klubbens namn och logotyp och för det kommersiella utnyttjandet av spelarna (paragraf 4.3). Dessutom skulle klubben få ersättning när det professionella laget utnyttjade tillgångar som ägdes av Bryne FK, t.ex. stadion och klubbens namn och logotyp. Bryne FK hävdar i sina synpunkter till övervakningsmyndigheten att ersättningen var marknadsmässig, men klubben har inte lämnat någon dokumentation gällande beräkningen av denna ersättning.

Enligt samarbetsavtalet kunde Bryne FK sägas bedriva viss kompletterande penninginsamlingsverksamhet, framför allt uthyrningen av stadion och klubbens namn och logotyp till Bryne Fotball ASA. Denna verksamhet är av sådan karaktär att den i princip kan äga rum på en marknad i konkurrens med andra aktörer, och den omfattas därmed av definitionen av en ekonomisk verksamhet. I det aktuella fallet fick dock aktiebolagets betalning för utnyttjandet av stadion och klubbens namn och logotyp till effekt att det i praktiken garanterades att ingen finansiering avsedd att gynna fritidsverksamheten tillföll den professionella fotbollen. De intäkter som Bryne FK erhöll genom detta arrangemang tycks alltså ha återförts till den icke-professionella fotbollen inom Bryne FK.

Såsom visats ovan betalades alla kostnader för det professionella laget av Bryne Fotball ASA, och när det professionella laget använder tillgångar som tillhör Bryne FK ska klubben få ersättning. Det bör också noteras att all kommersiell verksamhet (t.ex. annonsering) med anknytning till den professionella fotbollen

äger rum inom Bryne Fotball ASA⁽⁵⁸⁾. Såsom konstateras ovan skänktes stadions tomten enligt avtalet med Time kommun till Bryne FK, inte till Bryne Fotball ASA. Under dessa omständigheter anser övervakningsmyndigheten att samarbetsavtalet garanterar att eventuellt stöd till Bryne FK inte gynnade den professionella fotbollen eller någon kommersiell verksamhet i anslutning därtill, eftersom bokföringen av denna verksamhet hölls åtskild från Bryne FK:s bokföring.

Övervakningsmyndigheten noterar vidare att Bryne FK har uppgett att all dess egen verksamhet äger rum på stadionfastigheten, varav den icke-professionella verksamheten står för så mycket som 89 %. Det skulle betyda att fastigheten i första hand används för klubbens egen kärnverksamhet, dvs. att erbjuda fritidsverksamhet i form av fotboll i lokalsamhället, främst till barn och ungdomar.

Under dessa omständigheter anser övervakningsmyndigheten att Bryne FK:s intäktbringande verksamhet tydligt är av bidragande och underordnad karaktär i förhållande till klubbens huvudsakliga mål⁽⁵⁹⁾.

Dessutom noterar övervakningsmyndigheten, särskilt när det gäller uthyrningen av fotbollsstadion, att stadion i fråga har begränsad sittplatskapacitet och inte ligger i någon storstad. Nyttjande av stadion tycks därför inte vara av något större intresse för andra parter än Bryne Fotball ASA, bör endast generera blygsamma intäkter och bör följaktligen vara av begränsat intresse för lönsamhetsinriktade privata investerare. Av stor vikt är att stadionområdet inte konkurrerar med köpcenter eller kontorsbyggnader i regionen, eftersom det i Opaks rapport uttryckligen påpekas att det inte finns några kommersiella områden i anslutning till det.

Våren 2004, dvs. omkring ett halvår efter transaktionen, upphörde verksamheten i Bryne Fotball ASA, och den professionella verksamheten överfördes till Bryne FK. Bryne FK har dessutom bekräftat att klubben inte har separat bokföring för de olika typerna av verksamhet i klubben.

⁽⁵⁸⁾ Enligt det samarbetsavtal som gällde vid den aktuella tidpunkten ansvarade Bryne Fotball ASA, inte Bryne FK, för sponsoravtal, försäljning av tv- och medierättigheter, tillhandahållande av annonsutrymme på stadion, försäljning och licensiering av supporterartiklar och kommersiellt utnyttjande av spelarna och av klubbens namn och logotyp. Bryne Fotball ASA ansvarade dessutom för biljettförsäljning till klubbens hemmamatcher. När det gäller försäljning och köp av professionella spelare ingick det visserligen i Bryne FK:s uppgifter och ansvar enligt paragraf 2.5 i avtalet, men det var Bryne Fotball ASA som ansvarade för betalningen av köpesumman och spelarlönerna. Den verksamhet som övervakningsmyndigheten klassificerat som ekonomisk och i stånd att påverka handel och konkurrens inom EES tycks alltså ha ägt rum inom Bryne Fotball ASA vid tiden för transaktionen.

⁽⁵⁹⁾ Kommissionens ärende N 558/05 – Support to Establishments of Professional Activity (Polen). Dessutom anges även i ärende N 234/07, Promotion of R&D&I (Spanien), punkt 38, att forskningsorganisationer som inte i första hand bedriver ekonomisk verksamhet ändå får bedriva forskning på uppdrag av företag mot ersättning, utan att för den skull klassificeras som företag enligt reglerna för statligt stöd.

⁽⁵⁷⁾ Det handlar framför allt om betalning av köpesumman för samt löner och andra förmåner till spelare, tränare och stödpersoner. Företaget skulle också betala sociala avgifter för de anställda och stå för inköps- och underhållskostnaden för utrustning, träningsläger, resekostnader i samband med bortamatcher och träning samt hyra av planer och arenor.

Eftersom överföring av en fastighet är en engångstransaktion grundas ovanstående bedömning på klubbens struktur vid tiden för transaktionen. En bedömning av eventuell påverkan på klubbens ekonomiska verksamhet efter sammanslagningen skulle ha varit påkallad om det funnits några tecken på att händelseförloppet i själva verket syftade till att kringgå reglerna för statligt stöd genom kanalisering av den ekonomiska fördelen via en icke-ekonomisk enhet. I det aktuella fallet har övervakningsmyndigheten inga indikationer på att sammanslagningen av Bryne FK och Bryne Fotball ASA planerades vid tiden för överföringen, på något sätt hängde samman med klubbens förvärv av marken eller på annat sätt syftade till att kringgå EES-reglerna för statligt stöd.

Övervakningsmyndigheten drar därför slutsatsen att det stöd som Bryne FK beviljades genom överföringen av den mark som stadion var byggt på inte gynnade klubbens ekonomiska verksamhet.

4.3 SLUTSATS OM ÖVERFÖRINGEN AV FASTIGHETERNA 2/70 OCH 2/32 TILL BRYNE FK

Mot ovanstående bakgrund drar övervakningsmyndigheten slutsatsen att överföringen av fastigheten till Bryne FK inte innefattade statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

5. SLUTSATS

Mot bakgrund av ovanstående bedömning drar övervakningsmyndigheten slutsatsen att det inte kan visas att någon av de tre transaktioner som är föremål för detta beslut innefattat statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Eftas övervakningsmyndighet anser att Time kommuns försäljning av fastigheterna 1/151, 1/301, 1/630 (till Grunnsteinen), fastighet 4/165 (till Bryne Industripark AS) och fastigheterna 2/72 och 2/32 till Bryne FK inte utgjorde statligt stöd i den mening som avses i artikel 61 i EES-avtalet.

Artikel 2

Detta beslut riktar sig till Konungariket Norge.

Artikel 3

Endast den engelska texten är giltig.

Utfärdat i Bryssel den 23 juli 2009.

För Eftas övervakningsmyndighet

Per SANDERUD
Ordförande

Kristján A. STEFÁNSSON
Ledamot av kollegiet