

Øyer kommune
Fakturamottak
Postboks 986
2626

Gjøvik, 14. januar 2021

Vår ref: 2991/D36913

VURDERING SALG AV TOMT – INTERNT NOTAT

Øyer kommune har bedt om en vurdering av rettslige spørsmål ifbm salg av tomt til bruk for flerbrukshall. Det er opplyst at Hafjell Arena as ønsker å kjøpe en tomt kommunen eier. Ved en overdragelse må området reguleres om. Det skal foreligge en takst på eiendommen i dag på kr 6 millioner (kr 450 m2).

Det er flere aktører som er interessert i samme tomt for å drive næring.

En overdragelse av eiendommen reiser flere problemstillinger. En overdragelse som gir en privat aktør en økonomisk fordel kan være konkurransevridende og i strid med EØS-loven og EØS-avtalen.

1. EØS-regelverket om offentlig støtte

1.1 En økonomisk fordel kan være offentlig støtte

Ved en overdragelse av en eiendom fra kommunen til en privat aktør vil det kunne oppstå et spørsmål om overdragelsen innebærer en form for offentlig støtte. Etter EØS-avtalen Art 61 er støtte fra det offentlige som kan være konkurransevridende mellom partene i avtalen være i strid med avtalen.¹

Det er flere unntak fra regelen som kan innebære at støtte ikke er i strid med EØS-avtalen. Det er for eksempel lov til å gi «bagatellmessig støtte» og det er lov til å gi støtte til aktører som ikke driver økonomisk aktivitet.

Dersom eiendommen selges til Hafjell Arena for mindre enn markedspris vil det bety at kommunen har gitt kjøper av eiendommen en økonomisk fordel som kan være støtte i strid

¹ EØS-avtalen art 61: «Med de unntak som er fastsatt i denne avtale, skal støtte gitt av EFs medlemsstater eller EFTA-statene eller støtte gitt av statsmidler i enhver form, som vrir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer, være uforenlig med denne avtales funksjon i den utstrekning støtten påvirker samhandelen mellom avtalepartene.»

med EØS-avtalen.

Tidligere hadde EFTAS overvåkingsorgan ESA en veileder for salg av eiendom fra det offentlige.² Hvis man fulgte denne veilederen for salg av eiendom fra det offentlige ville man kunne slippe å melde fra om salget (støtten) til ESA. Veilederen er nå erstattet av EØS-veilederen om offentlig støtte.³ Spørsmålet er om det foreligger en fordel for kjøperen av eiendommen som ikke kunne vært oppnådd på normale markedsmessige vilkår. Det foreligger en fordel hvis virksomhetens (Hafjell Arena) finansielle situasjon forbedres som følge av de betingelsene salget ble gjennomført på.⁴ Hvis man gjennomfører salget av eiendommen på vanlige markedsmessige vilkår vil det ikke foreligge en fordel.⁵

Spørsmålet blir da hvordan man sikrer at eiendommen selges til normale markedsmessige vilkår. Hvis den legges ut for åpent salg til høystbydende er vilkåret selvsagt oppfylt, forutsatt at salget av eiendommen skjer på vanlig måte uten betingelser fra kommunen. Det foreligger regler og rettspraksis som regulerer hvordan salget i så fall må legges opp.⁶ Så vidt jeg har forstått er det flere interessenter til eiendommen, og den som byr mest vil få kjøpe. Det vil imidlertid være vesentlig for interessentene hva eiendommen er regulert for. Hvis det er nødvendig med en omregulering for å kunne bruke området til flerbrukshall vil det ha betydning for verdien om omreguleringen skjer før eller etter salget.

Mange kommuner har vedtatt rutiner og retningslinjer for salg av eiendom, nettopp for å sikre at regelverket følges.

Alternativet til å gjennomføre et fritt salg er å få eiendommen verdivurdert på en grundig og nøytral måte. Kommisjonen har uttalt at den foretrekker en verdifastsettelse basert på at eiendommen legges ut for fritt salg, men kan akseptere verdivurdering hvis den er basert på aksepterte markedsindikatorer og verdifastsettelsesnormer.⁷ Etter min vurdering kan man dermed benytte en takstmann til å verdsette eiendommen basert på alminnelige verdsettelsesprinsipper i bransjen. Forutsetningen må være at taksten skal finne den ubetingede markedsverdi av eiendommen.

Også ved en slik verdivurdering vil reguleringen ha betydning for verdsettelsen. Det vil derfor ha betydning om eiendommen omreguleres før eller etter verdivurderingen.

Oppsummert: For å unngå at overdragelse av eiendom innebærer en offentlig støtte må eiendommen enten selges på det åpne markedet uten betingelser, eller takseres på en markedsmessig måte.

2. Unntak for bagatellmessig støtte

EØS-avtalen rammer ikke bagatellmessig offentlig støtte. EU-kommisjonen ha vedtatt at støtte på mindre enn 200.000 euro faller utenfor reglene. Det betyr at en overdragelse av

² AFGØRELSE TRUFFET AF EFTA-TILSYNSMYNDIGHEDEN nr. 275/99/KOL den 17. november 1999 om indførelse af retningslinjer for statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger og om tyvende ændring af de proceduremæssige og materielle regler for statsstøtte (dansk versjon).

³ ESAs retningslinjer om begrepet offentlig støtte (Notion of Aid) av 18. januar 2017.

⁴ ESAs retningslinjer om begrepet offentlig støtte (Notion of Aid) av 18. januar 2017 pkt 66.

⁵ ESAs retningslinjer om begrepet offentlig støtte (Notion of Aid) av 18. januar 2017 pkt 74

⁶ ESAs retningslinjer om begrepet offentlig støtte (Notion of Aid) av 18. januar 2017 pkt 74

⁷ EØS-rett 3. utgave Fredrik Sejersted Finn Arnesen Ole-Andreas Rognstad Sten Foyen Olav Kolstad 2011

eiendommen som innebærer en økonomisk fordel mindre enn 200.000 euro ikke er ulovlig. Ved beregningen av beløpet tar man hensyn til all støtte mottatt de siste tre årene. Det er nødvendig at støtten kan beregnes på forhånd. Støttebeløpet i en slik sammenheng vil være differansen mellom salgspris og en på forhånd fastsatt markedspris.

Før støtte tildeles, må kommunen sikre seg skriftlig bekreftelse fra støttemottaker om eventuell annen bagatellmessig støtte foretaket har mottatt i de to forutgående kalenderår, samt inneværende kalenderår. Ved selve tildelingen må kommunen skriftlig informere støttemottaker om at det er bagatellmessig støtte som gis, referere til regelverket om bagatellmessig støtte og angi størrelsen på støtten. Denne informasjonen er nødvendig for at senere støttestivere skal kunne sjekke at de kumulerte støttetildelingene til foretaket ikke overskrider beløpsgrensene i regelverket om bagatellmessig støtte. På Nærings- og fiskeridepartementets hjemmesider ligger det maler for innhenting av bekreftelse og for tildeling av bagatellmessig støtte som sikrer at de formelle kravene i forordningen blir oppfylt.

3. Unntak for støtte til idrettsanlegg og flerbruksanlegg

Det er bare støtte til noen som driver økonomisk aktivitet som rammes av forbudet i EØS-avtalen art 61. Støtte til amatør- og breddeidrett faller dermed utenfor.⁸

Hvis et idrettsanlegg utnyttes kommersielt av eieren vil den kommersielle bruken være økonomisk aktivitet som faller innenfor forbudet. Det betyr at deler av aktiviteten kan falle utenfor og andre deler innenfor. Den offentlige støtten kan ikke gå til den økonomiske aktiviteten. Da Oslo kommune ga Vålerenga tomte på Valle Hovin måtte overdragelsen meldes til ESA for forhåndsgodkjenning. ESA kom til at overføringen innebar offentlig støtte fordi anlegget også skulle brukes av elitelaget som drev økonomisk aktivitet. ESA konkluderte imidlertid med at det ikke forelå et brudd på reglene fordi støtten ikke førte til utilbørlig konkurransevridning.

Det er en komplisert og omfattende vurdering som må gjøres for å avgjøre om dette unntaket kommer til anvendelse, hvor blant annet eiersituasjonen, bruken og aktiviteten må tas hensyn til. Denne informasjonen foreligger ikke i dag.

4. Støtten må påvirke konkurransesituasjonen mellom EØS-land (samhandlingskriteriet)

For at støtten skal rammes av EØS-avtalen må den være konkurransevridende mellom EØS-land. Praksis har vært streng i ESA og lokal støtte har vært ansett å være konkurransevridende også overfor aktører i andre land. Et eksempel er støtten Vefsn kommune ga til et lokalt treningssenter, som ESA mente kunne påvirke samhandlingen mellom EØS-land og derfor ble rammet av EØS-avtalen⁹. ESA har imidlertid løsnet på denne praksisen i det siste, og det kan være at støtte til et lokalt anlegg i Øyer nå ikke vil bli antatt å påvirke samhandlingen mellom EØS-land.

⁸ KOMMISSIONENS FORORDNING (EU) Nr. 651/2014 af 17. juni 2014 om visse kategorier af støttes forenelighed med det indre marked i henhold til traktatens artikel 107 og 108 artikkel 55.

⁹ Kommunal Rapport 20.12.2019

5. Forholdet til forvaltningsloven

Salg av eiendom er ikke myndighetsutøvelse, men utøvelse av privat autonomi og avtalekompetanse. Det skal ikke fattes enkeltvedtak, men de alminnelige forvaltningsrettslige reglene gjelder, som for eksempel forvaltningsloven kapittel II (habilitet) og III (saksbehandlingsregler). Det er spesielt viktig å passe på at det ikke skjer forskjellsbehandling av private aktører under prosessen.

6. Oppsummering

Dersom overdragelse av eiendommen skjer til en pris under dokumentert markedsverdi er det en risiko for at overdragelsen medfører offentlig støtte til kjøper. Det må deretter vurderes om et av unntakene kan brukes, og rutine for tildelinger må følges. Den enkleste løsningen for kommunen er å sørge for at overdragelsen skjer til markedspris.

Med hilsen
Advokatfirma Lohne Krokeide AS

Lars Braastad
advokat