

IV

(Retsakter vedtaget inden den 1. december 2009 i henhold til EF-traktaten, EU-traktaten og Euratomtraktaten)

EFTA-TILSYNSMYNDIGHEDENS BESLUTNING

Nr. 343/09/KOL

af 23. juli 2009

om Time kommunes ejendomstransaktioner vedrørende ejendomsnumrene 1/152, 1/301, 1/630, 4/165, 2/70 og 2/32

(Norge)

EFTA-TILSYNSMYNDIGHEDEN HAR ⁽¹⁾ —

under henvisning til aftalen om det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde ⁽²⁾, særlig artikel 61 til 63 og protokol nr. 26 til aftalen,

under henvisning til aftalen mellem EFTA-staterne om oprettelse af en tilsynsmyndighed og en domstol ⁽³⁾, særlig artikel 24,

under henvisning til artikel 1, stk. 3, i del I og artikel 4, stk. 4, og artikel 7, stk. 2, i del II i protokol 3 til tilsyns- og domstolsaftalen ⁽⁴⁾,

under henvisning til Tilsynsmyndighedens retningslinjer for anvendelse og fortolkning af EØS-aftalens artikel 61 og 62 ⁽⁵⁾, særlig kapitlet om statsstøtteelementer i offentlige myndigheders salg af jord og bygninger,

under henvisning til Tilsynsmyndighedens beslutning af 14. juli 2004 om de gennemførelsesbestemmelser, der henvises til i artikel 27 i del II i protokol 3 ⁽⁶⁾,

⁽¹⁾ I det følgende benævnt »Tilsynsmyndigheden«.

⁽²⁾ I det følgende benævnt »EØS-aftalen«.

⁽³⁾ I det følgende benævnt »tilsyns- og domstolsaftalen«.

⁽⁴⁾ I det følgende benævnt »protokol 3«.

⁽⁵⁾ Retningslinjer for anvendelse og fortolkning af artikel 61 og 62 i EØS-aftalen og artikel 1 i protokol nr. 3 til aftalen om Tilsynsmyndigheden og Domstolen, vedtaget og udstedt af Tilsynsmyndigheden den 19.1.1994 (EUT L 231 af 3.9.1994, s. 1, og EØS-tillæg nr. 32 af 3.9.1994, s. 1). Retningslinjerne er senest ændret den 10. juni 2009 (i det følgende »statsstøtteretningslinjerne«). Den opdaterede version af disse retningslinjer er offentliggjort på Tilsynsmyndighedens websted: <http://www.eftasurv.int/state-aid/legal-framework/state-aid-guidelines/>

⁽⁶⁾ Beslutning nr. 195/04/KOL af 14. juli 2004 (EUT L 139 af 25.5.2006, s. 37 og EØS-tillæg nr. 26 af 25.5.2006, s. 1), ændret ved beslutning nr. 319/05/KOL af 14. december 2005 (EUT L 113 af 27.4.2006, s. 24, og EØS-tillæg nr. 21 af 27.4.2006, s. 46). Den konsoliderede udgave af beslutning nr. 195/04/KOL er offentliggjort på Tilsynsmyndighedens websted: <http://www.eftasurv.int/media/decisions/195-04-COL.pdf>

efter at have opfordret interesserede parter til at fremsætte eventuelle bemærkninger i overensstemmelse med disse artikler ⁽⁷⁾ og under henvisning til disse bemærkninger, og

ud fra følgende betragtninger:

I. SAGSFREMSTILLING

1. SAGSFORLØB

Den 3. marts 2007 modtog Tilsynsmyndigheden en klage fra foreningen, Aksjonsgruppa »Ta vare på trivelige Bryne«, vedrørende de kommunale myndigheders salg af ejendomsnr. 1/152, 1/301, 1/630 og 4/165 i Time kommune til to forskellige private enheder, samt Bryne fodboldklubs salg af ejendomsnr. 2/70 (Bryne stadion, der også omfatter ejendomsnr. 2/32), som kommunen tidligere havde foræret klubben, til en privat investor (sag nr. 414270). Ved brev af 9. maj 2007 sendte den private investor, Gunnar Oma, Tilsynsmyndigheden en klage over Time kommunes salg af en af ovennævnte ejendomme, nemlig nr. 4/165.

Efter en brev- og informationsudveksling med de norske myndigheder ⁽⁸⁾ besluttede Tilsynsmyndigheden den 19. december 2007 at indlede den formelle undersøgelsesprocedure vedrørende salget af ovennævnte jordarealer. Tilsynsmyndighedens beslutning nr. 717/07/KOL om indledning af proceduren blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* samt i EØS-tillægget ⁽⁹⁾.

De norske myndigheder fremsendte bemærkninger til beslutningen om indledning af proceduren ved brev af 21. februar 2008 (sag nr. 466024). Tilsynsmyndigheden opfordrede alle

⁽⁷⁾ EUT C 138 af 5.6.2008, s. 30, og EØS-tillæg nr. 31 af 5.6.2008, s. 1.

⁽⁸⁾ Med hensyn til brevvekslingen henvises til Tilsynsmyndighedens beslutning nr. 717/07/KOL, der er offentliggjort på Tilsynsmyndighedens websted: http://www.eftasurv.int/fieldsofwork/fieldstateaid/stateaidregistry/sadecnor07/717_07_col.pdf

⁽⁹⁾ Se fodnote 7.

interesserede til at fremsætte bemærkninger. Tilsynsmyndigheden modtog bemærkninger fra to interesserede parter⁽¹⁰⁾. Ved brev af 24. juli 2008 (sag nr. 485974) sendte Tilsynsmyndigheden disse bemærkninger videre til de norske myndigheder. Ved brev af 13. august 2008 (sag nr. 488289) meddelte de norske myndigheder Tilsynsmyndigheden, at de ikke havde yderligere kommentarer.

2. BESKRIVELSE AF TRANSAKTIONERNE

2.1. SALGET AF EJENDOMSNR. 1/152, 1/301 OG 1/630 TIL GRUNNSTEINEN AS

Ved en salgsaftale af 25. august 2007⁽¹¹⁾ solgte Time kommune ejendomsnr. 1/152 (1 312 m²), ejendomsnr. 1/301 (741 m²) og ejendomsnr. 1/630 (1 167 m²) i Bryne, som ligger i Time kommunes centrum, til det private ejendomsfirma Grunnsteinen AS. Ifølge de fremlagte oplysninger ser det ud til, at det var køberne, der tog initiativ til aftalen, og at der ikke blev tilrettelagt nogen offentlig udbudsrunde inden salget⁽¹²⁾. Grunnsteinen betalte intet for ejendommene, men forpligtede sig i stedet til at bygge i alt 65 parkeringspladser⁽¹³⁾. Efter Grunnsteinen-aftalens punkt 7 ville ejendomsretten først blive overdraget, når parkeringspladserne var færdige, dvs. senest ved udgangen af 2008. Endvidere var det fastsat i aftalens punkt 1, at det underjordiske parkeringsanlæg skulle tinglyses separat i tinglysningsregistret, når det igen blev overdraget til Time kommune.

Efter aftalens punkt 1⁽¹⁴⁾ var ejendommene på det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået, udlagt til boligbyggeri, anlæg af offentlige veje og parkeringsformål.

Efter aftalens punkt 1 forpligtede Grunnsteinen AS sig til at anlægge *underjordiske* parkeringspladser på ejendomsnr. 1/152, hvoraf de 65 skulle overdrages til Time kommune, når de var færdige (aftalens punkt 1 og 5). Ifølge de kommunale myndigheder bestod betalingen for ejendomsnr. 1/152 af de 44 parkeringspladser på ejendommen, som der blev kompenseret for i det underjordiske parkeringsanlæg. Hvad angår ejendomsnr. 1/301 og 1/630, havde kommunen bestilt en vurdering af en af ejendommene, nemlig nr. 1/630, som ifølge kommunen blev vurderet af Eiendomsmægler 1. Vurderingen af ejendomsnr. 1/630, hvoraf det fremgik, at markedsprisen var 600 NOK pr. kvadratmeter, blev forelagt Tilsynsmyndigheden, inden den

formelle undersøgelsesprocedure blev indledt⁽¹⁵⁾. Som svar på Tilsynsmyndighedens anmodninger om oplysninger fremlagde de norske myndigheder oprindeligt beregninger, der var foretaget af byggefirmaet Skanska Norge AS, og som viste, at prisen for en parkeringsplads i et underjordisk parkeringsanlæg ville være ca. 150 000 NOK ekskl. moms og udgifter til køb/leje af jorden⁽¹⁶⁾. På basis af disse skøn fremførte de norske myndigheder, at markedsprisen for ejendomsnumrene 1/301 og 1/630 på grundlag af vurderingen ville være 2 516 400 NOK⁽¹⁷⁾, mens værdien af de yderligere 21 parkeringspladser, som Grunnsteinen havde forpligtet sig til at anlægge for kommunen, blev anslået til 2 625 000 NOK⁽¹⁸⁾. Grunnsteinen ville dermed yde fuld kompensation for værdien af disse to ejendomme ved anlæg af yderligere 21 parkeringspladser.

Som svar på Tilsynsmyndighedens oplysningspåbud i beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure, fremlagde de norske myndigheder nye ejendomsvurderinger og skøn over parkeringsanlæggets pris⁽¹⁹⁾. De nye vurderinger blev foretaget af vurderingsfirmaet OPAK. På grundlag af jordomkostningsmetoden⁽²⁰⁾ nåede OPAK frem til en markedsværdi på 3,2 mio. NOK for de solgte ejendomme under ét. Ifølge OPAK er bygningen på ejendomsnr. 1/301 kondemneret og skal rives ned, og udgør dermed en begrænsning på ejendommen. Nedrivningsomkostningerne anslås til 150 000 NOK. OPAK's vurdering indbefatter også omkostningsskøn for parkeringspladserne. På grundlag af mindst 25 m² pr. parkeringsplads (som fastsat i statens regler) og byggeomkostninger på 5 200 NOK pr. kvadratmeter (på grundlag af erfaringerne) kommer OPAK frem til en pris på 130 000 NOK pr. parkeringsplads eller 8 450 000 NOK for 65 parkeringspladser.

2.2. SALGET AF EJENDOMSNR. 4/165 TIL BRYNE INDUSTRIPARK AS

Den 31. august 2005 undertegnede Time Kommune og det private ejendomsfirma Bryne Industripark AS en salgsaftale vedrørende ejendomsnr. 4/165 i Håland i Time⁽²¹⁾. Ejendommen omfatter 56 365 m² industrijord, og salgsprisen blev fastsat til 4,7 mio. NOK (eller ca. 83 NOK pr. kvadratmeter). På det tidspunkt, hvor aftalen blev undertegnet, var området udlagt til industriformål, men den detaljerede områdeplan blev ikke

⁽¹⁰⁾ Sag nr. 484855 (Bemærkninger fra det norske fodboldforbund — den 4. juli 2008), 485026 (Bemærkninger fra advokatfirmaet Arntzen de Besche på Bryne fodboldklubs vegne — den 8. juli 2008) og 485461 (Bemærkninger fra advokatfirmaet Selmer på Vålerenga fodboldklubs vegne — den 8. juli 2008).

⁽¹¹⁾ I det følgende benævnt »Grunnsteinen-aftalen«.

⁽¹²⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), svar på spørgsmål 1 (e).

⁽¹³⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), svar på spørgsmål 1 (e).

⁽¹⁴⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 1).

⁽¹⁵⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 2). I Norges svar hævdes det, at vurderingen vedrørte ejendomsnumrene 1/301 og 1/630. Dette afspejles dog ikke i den faktiske vurdering, og det antal kvadratmeter, der er angivet deri, tyder heller ikke på, at begge ejendomme er taget i betragtning.

⁽¹⁶⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 5).

⁽¹⁷⁾ Dette ser ud til at være baseret på en værdi på 600 NOK pr. kvadratmeter plus værdien af en bygning på ejendomsnr. 1/301. Tilsynsmyndigheden har ikke fået en vurdering af bygningen forelagt.

⁽¹⁸⁾ Dette er baseret på kommunens oprindelige omkostningsskøn på 125 000 NOK, som er anført i baggrundsdokumenterne for drøftelserne i kommunalbestyrelsen (sag nr. 413558, s. 16-17). Skanskas skøn er tilsyneladende indhentet senere.

⁽¹⁹⁾ Norges bemærkninger til Tilsynsmyndighedens beslutning om indledning af proceduren, sag nr. 466024, bilag 3.

⁽²⁰⁾ På norsk: »Tomtebelastningsmetoden«.

⁽²¹⁾ Sag nr. 413558, s. 19 ff.

vedtaget på grund af indvendinger fra statens vejvæsen. Aftalen indeholder en claw-back-klausul (punkt 7) for Time kommune for det tilfælde, at ejendommen ikke er blevet bebygget eller udnyttet 5 år efter overdragelsen.

På det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået, bestod ejendommen af uudnyttet jord. I referatet af det møde i kommunalbestyrelsen, hvor aftalen blev godkendt, anfører de kommunale myndigheder, at salget af jorden skulle være betinget af indgåelse af en udviklingsaftale. Ifølge de kommunale myndigheder blev den nye detaljerede områderegulering vedtaget den 30. august 2007, og her blev ejendommen udlagt til sportsformål⁽²²⁾. I salgsaftalen er det fastsat, at der skal indgås en udviklingsaftale på grundlag af områdereguleringen. Da de norske myndigheder fremsatte bemærkninger til beslutningen om indledning af proceduren, fremlagde de et overslag over udviklingsomkostningerne, der var bestilt hos konsulentfirmaet Asplan Viak og et tilbud på jordarbejdet fra et lokalt byggefirma⁽²³⁾.

Kommunen bekræfter, at der ikke blev tilrettelagt nogen offentlig udbudsrunde inden salget, der kom i stand på køberens initiativ, men fremfører, at jorden blev averteret til salg på dens websted i 2003–2004. Det følger af det administrative memorandum, der blev udarbejdet inden salget, at prisen var baseret på den pris, som Time kommune betalte for ejendommen i 1999, hvortil kom kapitalomkostninger, reguleringsarbejde og administrationsomkostninger. Prisen blev således fastsat i overensstemmelse med kommunens generelle princip for salg af industriejendomme, dvs. salg til kostpris⁽²⁴⁾.

Klageren har fremført, at prisen for denne type ejendom skulle ligge på omkring 400 NOK pr. kvadratmeter ifølge en vurdering, som angiveligt blev foretaget af et uafhængigt vurderingsfirma i januar 2007⁽²⁵⁾. Der er dog ikke fremlagt nogen dokumentation derfor. De kommunale myndigheder har fremført, at markedsprisen i området ville ligge på mellem 80 og 115 NOK pr. kvadratmeter på grundlag af salg af lignende ejendomme mellem private i regionen⁽²⁶⁾. Som svar på Tilsynsmyndighedens oplysningspåbud i beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure, har de norske myndigheder fremlagt en vurdering, foretaget af OPAK. OPAK's vurdering vedrører jorden, således som den var udlagt på aftaletidspunktet, dvs. til industriformål og ikke til sportsformål, i overensstemmelse med den senere områderegulering. Vurderingen er ikke baseret på driftsmetoden, men på salgsværdien, defineret som »den pris, som flere uafhængige interesserede parter menes at være villige til at betale på vurderingstidspunktet«. I den foreliggende sag er denne pris blevet fastsat under henvisning til salgspriser, som er opnået for »tilsvarende ejendomme i

området«. I vurderingen konkluderes det, at markedsprisen ikke kan fastlægges med sikkerhed, men at den sandsynligvis vil ligge på mellem 80 og 100 NOK pr. kvadratmeter.

2.3. SALGET AF EJENDOMSNR. 2/70 OG 2/32 TIL BRYNE FODBOLDKLUB

2.3.1. *Salgsaftalen*

Ved aftale af 8. august 2003⁽²⁷⁾ overdrog Time kommune Bryne stadion, dvs. ejendomsnr. 2/32 og 2/70 på i alt ca. 53 000 m², til Bryne fodboldklub (Bryne FK)⁽²⁸⁾. Bygningerne på ejendommen (herunder tribunen) tilhørte i forvejen fodboldklubben, og der var indgået lejeaftaler om jorden⁽²⁹⁾. En enkelt bygning, som ikke tilhører Bryne fodboldklub, ligger fortsat på ejendommen, og det var planen, at klubben skulle overtage kommunens rettigheder i henhold til lejeaftalen med bygningens ejer⁽³⁰⁾.

Efter Bryne-aftalens punkt 2 overdrages ejendomsnr. 2/32 og 2/70 gratis til Bryne FK. Desuden dækkede kommunen samtlige omkostninger i forbindelse med overdragelsen af ejendommen, såsom udstykning, opmåling osv. Ejendommene omfatter ca. 53 000 m², og det var udtrykkeligt fastsat i aftalen, at området fortrinsvis skulle anvendes til sportsformål.

Det følger af aftalens punkt 1, at fodboldklubben havde anmodet om at få overdraget ejendomsretten til jorden. Formålet var at øge klubbens aktiver, så den kunne opgradere fodboldbanen i overensstemmelse med de gældende krav til fodboldbaner, der skal anvendes i Tippeligaen (den norske Premier League). I kommunens mødereferater hedder det, at det var vigtigt for klubben, at den kunne tage pant i ejendommen som sikkerhed for sin gæld, selv om aftalebestemmelsen om, at den kun må anvendes til sportsformål, sandsynligvis ville mindske dens værdi.

Som svar på Tilsynsmyndighedens oplysningspåbud i beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure har de norske myndigheder fremlagt en vurdering af stadionarealet på overdragelsestidspunktet. Vurderingen blev foretaget af OPAK. OPAK når frem til en salgsværdi på 2 650 000 NOK på grundlag af en vurdering af jorden som et område udlagt til sportsanlæg.

⁽²⁷⁾ I det følgende benævnt »Bryne-aftalen«.

⁽²⁸⁾ Sag nr. 413558, s. 29 og Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 29). Af baggrundsdokumenterne vedrørende salget fremgår det, at kommunen købte jorden af fodboldklubben for 1 mio. NOK i 1996. Tilsynsmyndigheden har ingen yderligere oplysninger om dette salg.

⁽²⁹⁾ Lejeaftaler om grunden, fremsendt af Norge, bilag 18 og 19 til Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879).

⁽³⁰⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879, bilag 24).

⁽²²⁾ Norges bemærkninger til Tilsynsmyndighedens beslutning om indledning af proceduren, sag nr. 466024, fodnote 9.

⁽²³⁾ Norges bemærkninger til Tilsynsmyndighedens beslutning om indledning af proceduren, sag nr. 466024, bilag 8 og 9.

⁽²⁴⁾ Sag nr. 413558, s. 16-17.

⁽²⁵⁾ Sag nr. 413558 (oprindelig klage), gentaget i Aksjonsgruppa's bemærkninger til Norges svar, sag nr. 477440.

⁽²⁶⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (Sag nr. 427879), bilag 13–17).

Klageren har fremført, at Bryne FK i 2007 havde planer om at sælge stadionet til Forum Jæren for 50 mio. NOK. Der skulle bygges et nyt stadion i Håland på et areal, som blev købt fra Bryne Industripark AS (som nævnt ovenfor). Som svar på Tilsynsmyndighedens anmodning om oplysninger bekræftede de norske myndigheder, at Bryne FK og Forum Jæren havde undertegnet en hensigtserklæring vedrørende ejendomsnr. 2/70, men de kunne ikke fremlægge nogen kopi deraf. I 2008 blev disse transaktioner dog tilsyneladende annulleret, da omkostningerne ved anlæg af det planlagte stadion i Håland viste sig at blive betydeligt højere end ventet ⁽³¹⁾.

2.3.2. Bryne FK

Bryne FK, der har fået overdraget jorden, er en lokal fodboldklub, som for øjeblikket spiller i den såkaldte »Adecco League« (1. division). Bryne FK er registreret i selskabsregistret som en almennyttig organisation ⁽³²⁾, men fodboldklubben har også oprettet et aktieselskab, Bryne Fotball AS.

Ifølge de norske myndigheders oplysninger ⁽³³⁾ indgik klubben og aktieselskabet i 2001 en samarbejdsaftale på grundlag af en standardaftale udarbejdet af det norske fodboldforbund for samarbejde mellem et holds kommercielle og ikke-kommercielle afdelinger. I henhold til aftalen ⁽³⁴⁾ beskæftigede aktieselskabet, som på daværende tidspunkt hed Bryne Fotball ASA, sig med følgende økonomiske aktiviteter: sponsoraftaler, salg af medie- og tv-rettigheder samt reklameplads, salg og licensering af supporterartikler, brug af trænere og spillere til reklameformål, kommerciel udnyttelse af klubbens navn og logo, billetsalget til klubbens hjemmekampe og kontrakter vedrørende bingovirk-somhed. Bryne FK var til gengæld ansvarlig for alle sportsrelaterede forhold, såsom træning og holdudvælgelse, tidsplan for kampene og selve kampene, rejsearrangementer for spillerne, de rettigheder og forpligtelser over for spillerne, medlemmerne, andre organisationer og statslige myndigheder, som påhvilede klubben i henhold til retsfor skrifter og sportsforeningernes regler, medlemsgebyrer og mindre kommercielle aktiviteter, såsom lotterier under kampene og stadionets drift.

Ifølge samarbejdsaftalen var Bryne Fotball ASA finansielt ansvarlig for spillerne ⁽³⁵⁾. Endvidere betalte Bryne Fotball ASA købsprisen for spillerne eller en pris til Bryne FK, når en spiller blev forfremmet til eliteholdet fra et af klubbens juniorhold. Aktieselskabet ville også beholde nettooverskuddet, efter at

disse udgifter var afholdt. Endelig betalte aktieselskabet Bryne FK et årligt gebyr på 150 000 NOK for leje af stadionet og 10 000 NOK for hver officiel fodboldkamp samt en pris for medieret-tigheder, sponsorrettigheder osv.

For at opfylde NFF's generelle regler blev spillernes ansættelses-kontrakter formelt indgået af Bryne FK, og klubben var også formelt part i aftalerne om salg, køb og leje af spillere. Desuden var klubben ansvarlig for de rent sportslige forhold (såsom træning, udvælgelse osv.).

I foråret 2004 blev klubben og selskabet reorganiseret. Alle aktiviteter i Bryne ASA blev overdraget til Bryne FK, og Bryne Fotball ASA ændrede virksomhedsstatus og blev til Bryne Fotball AS, hvis eneste formål var at afdrage gælden. Gælden var tilsyneladende betalt i 2006 ⁽³⁶⁾. Alle aktiviteter gennem-føres derfor nu inden for Bryne FK, hvad enten de er af økono-misk eller anden art.

3. BEMÆRKNINGER FRA DE NORSKE MYNDIGHEDER

Den norske regering har fremsat bemærkninger til beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure.

3.1. BEMÆRKNINGER TIL SALGET AF EJENDOMSNR. 1/152, 1/301 OG 1/630 TIL GRUNNSTEINEN AS

De norske myndigheder fremsendte sammen med deres bemærkninger også en ejendomsvurdering, herunder en vurde-ring af prisen på de underjordiske parkeringspladser.

De norske myndigheder mener ikke, at ejendommen blev foræret væk, idet kommunen fik betaling via bygningen af det underjordiske parkeringsanlæg. Der var således ikke tale om statsstøtte, hvis omkostningerne ved bygningen af parkerings-pladserne mindst svarede til værdien af de ejendomme, der blev overdraget til Grunnsteinen AS.

I denne forbindelse henviser de norske myndigheder til OPAK's vurdering på mellem 4 510 000 og 5 636 000 NOK for de ejendomme, der er overdraget til Grunnsteinen, betragtet som en helhed. Desuden anslår OPAK omkostningerne ved bygning af parkeringspladserne i det underjordiske parkeringsanlæg til ca. 8 450 000 NOK på grundlag af erfaringer med tilsvarende projekter, hvilket er normal praksis inden branchen. De norske myndigheder påpeger også, at byggefirmaet Skanska på samme grundlag anslog byggeomkostningerne ved en parkeringsplads til 150 000 NOK, eller 9 750 000 NOK for 65 parkerings-pladser.

⁽³¹⁾ Bryne FK's bemærkninger til beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure (sag nr. 485026).

⁽³²⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 21).

⁽³³⁾ Norges bemærkninger til beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure, brev af 21. februar 2008 (sag nr. 466024).

⁽³⁴⁾ Bilag 13 til Norges bemærkninger til beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure, brev af 21. februar 2008 (sag nr. 466024).

⁽³⁵⁾ Aktieselskabet aflønnede spillerne, fysioterapeuterne, trænerne og andet hjælpepersonale, arbejdsgiverens socialsikringsbidrag, køb og vedligeholdelse af det nødvendige udstyr til træning og kampe, selve træningen, og endelig holdenes rejseomkostninger i forbindelse med udekampe.

⁽³⁶⁾ Norges svar på Tilsynsmyndighedens første anmodning om oplysninger (sag nr. 427879), bilag 22).

På baggrund af disse tal fremfører de norske myndigheder, at omkostningerne ved parkeringsanlægget mere end opvejer ejendommens værdi, og at der derfor ikke er tale om statsstøtte.

3.2. BEMÆRKNINGER TIL SALGET AF EJENDOMSNR. 4/165 TIL BRYNE INDUSTRIPARK AS

Med hensyn til salget af ejendomsnr. 4/165 til Bryne Industripark AS, blev der også fremlagt en vurdering, som OPAK havde udarbejdet. De norske myndigheder har påpeget, at OPAK har vurderet jorden i overensstemmelse med de gældende retsfor skrifter på daværende tidspunkt, dvs. uudnyttet jord, som i den generelle kommuneplan var forbeholdt industriformål, men ikke var underlagt en detaljeret områdeplan. De norske myndigheder fremfører, at det er irrelevant, at der var fremsat forslag til en detaljeret områdeplan, som senere blev trukket tilbage, og at området senere blev udlagt til sportsformål i stedet for, da der ikke var nogen gældende områdeplan på transaktionstidspunktet.

På denne baggrund understreger de norske myndigheder, at den pris på 4 700 000 NOK (svarende til 83 NOK pr. kvadratmeter), som Bryne Industripark faktisk betalte, falder ind under det acceptable prisinterval ifølge OPAK's vurdering, dvs. 4 510 000 – 5 636 000 NOK (eller 80 til 100 NOK pr. kvadratmeter). Selv om de norske myndigheder erkender, at den pris, der blev betalt, ligger i den lavere ende af det acceptable prisinterval, som OPAK var nået frem til, fremfører de også, at der ikke kan være tale om nogen statsstøtte, så længe den pris, der blev betalt, ikke afviger betydeligt fra de anslåede værdier, da værdien af uudnyttet jord, som ikke er omfattet af en områdeplan, under alle omstændigheder er usikker.

3.3. BEMÆRKNINGER TIL SALGET AF EJENDOMSNR. 2/70 OG 2/32 TIL BRYNE FK

Med hensyn til salget af ejendomsnr. 2/70 og 2/32 har de norske myndigheder fremført, at det første spørgsmål, der skal vurderes, er, om Bryne FK opnåede en økonomisk fordel ved transaktionen. I den vedlagte vurdering har OPAK anslået værdien af den ejendom, hvor stadionet blev anlagt, til mellem 2 385 000 og 2 915 000 NOK. Da køberen ikke betalte for ejendommen, erkender de norske myndigheder, at Bryne FK har opnået en økonomisk fordel svarende til ejendommens værdi, som fastsat af OPAK.

På trods af den fordel, Bryne FK har opnået, fremfører de norske myndigheder, at transaktionen ikke indebærer støtte som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61, stk. 1. De mener ikke, at Bryne FK på transaktionstidspunktet var en virksomhed som omhandlet i EØS' statsstøtteregler. Dette synspunkt bygger på klubbens organisationsstruktur på transaktionstidspunktet: På daværende tidspunkt beskæftigede Bryne FK sig kun med aktiviteter, der ikke var af kommerciel og erhvervsmæssig art, mens det var Bryne Fotball ASA, som var ansvarlig for den kommercielle virksomhed og de økonomiske risici og fordele vedrørende klubbens professionelle fodboldhold.

De norske myndigheder hævder, at en eventuel statsstøtte til Bryne Fotball ASA må udelukkes på grund af betingelserne i samarbejdsaftalen. Bryne Fotball ASA skulle ifølge aftalen betale et årligt gebyr på 150 000 NOK til Bryne FK for brugen af stadionet plus 10 000 NOK for hver officielle kamp. Aftalen ville dermed sikre, at den økonomiske fordel ved overdragelsen af jorden kun ville komme Bryne FK til gode.

Med hensyn til fusionen mellem Bryne Fotball ASA og Bryne FK, der fandt sted et halvt år efter overdragelsen af ejendommen, fremfører de norske myndigheder, at det ikke kan antages, at den fordel, som kommunen har givet, automatisk vil tilgodesse klubbens kommercielle aktiviteter proportionelt som følge af fusionen. I stedet skal de nuværende økonomiske aktiviteter analyseres i detaljer, for at der kan fastlægges en fordelingsnøgle mellem de økonomiske og ikke-økonomiske aktiviteter.

4. BEMÆRKNINGER FRA INTERESSEREDE PARTER

4.1. BEMÆRKNINGER FRA BRYNE FK

Bryne FK har fremsat bemærkninger vedrørende overdragelsen af ejendommen og klubbens organisationsstruktur og aktiviteter.

I overensstemmelse med hvad der er nævnt ovenfor, forklarer klubben, at dens organisationsstruktur blev ændret, da Bryne FK og Bryne Fotball ASA fusionerede i 2004. På nuværende tidspunkt finder alle aktiviteter sted inden for Bryne FK. Klubben har dog indgået en back-to-back-aftale med selskabet Klubbinvest AS, som bærer den finansielle risiko for kontrakterne med de professionelle fodboldspillere.

Endvidere påpeger klubben, at den havde negative resultater i 2005, 2006 og 2007, og at størstedelen af dens aktiviteter er af ikke-kommerciel art, og især vedrører unge fodboldspillere. Af i alt 2 047 aktivitetstimer i klubben ⁽³⁷⁾ tegner den økonomiske virksomhed sig kun for ca. 230 timer, eller 11 %. Alle aktiviteter, der ikke er af økonomisk art, finder sted i de faciliteter, der er beliggende på den jord, som blev overdraget til klubben ved aftalen fra 2003.

Med hensyn til overdragelsen af ejendomsretten til stadionanlæggene understreger klubben, at det kun var jorden, der blev overdraget i 2003, da klubben i forvejen ejede bygningerne og faciliteterne. Endvidere henviser klubben til en lejeaftale, som den har indgået med Time kommune i dennes egenskab af tidligere ejer af ejendommen, og hvorved et bestemt område af den overdragne jord er forbeholdt parkering i en periode på 99 år. Klubben er af den opfattelse, at den langfristede lejeaftale nedsætter ejendommens værdi væsentligt, hvilket OPAK ikke tog i betragtning.

⁽³⁷⁾ Baseret på en tabel fra Bryne FK (medtaget i sag nr. 485026), der viser antallet af aktivitetstimer fordelt på aldersgrupper, måneder og aktivitetstyper (træning, kampe osv.).

Bryne FK mener ikke, at den var en virksomhed på det tidspunkt, hvor jorden blev overdraget, og det skyldes organisationsstrukturen på det pågældende tidspunkt og den samarbejdsaftale, der er beskrevet ovenfor. Da spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om støtte, skal vurderes på overdragelsestidspunktet, er der ikke tale om statsstøtte. Hvad angår ejendommens værdi, bemærker klubben, at den overtagne jords egentlige værdi er betydeligt lavere end det, OPAK har konkluderet, på grund af lejeaftalens bestemmelser om, at dele af jorden er forbeholdt parkering. Hvis Tilsynsmyndigheden skulle konkludere, at overdragelsen omfatter statsstøtteelementer, bør støtten derfor betragtes som de minimis.

4.2. BEMÆRKNINGER FRA DET NORSKE FODBOLDFORBUND

Det norske fodboldforbund (NFF) har fremsat bemærkninger om, hvordan norsk fodbold er organiseret generelt, men har ikke specifikt kommenteret den konkrete sag.

Forbundet oplyser, at det er en af Norges største almennyttige organisationer med over 500 000 medlemmer, herunder 400 000 aktive fodboldspillere. Rekruttering og uddannelse af spillere på alle niveauer hører til forbundets kernevirkomhed.

NFF bestræber sig derfor på at sikre, at der findes tilstrækkelige faciliteter i hele landet.

NFF påpeger, at det principielt er det offentliges ansvar at tilbyde og tilrettelægge sportsaktiviteter for børn og unge i lokalområderne. Anlæg af nye faciliteter kræver derfor, at både sportsklubberne og de offentlige myndigheder medvirker. NFF mener, at klubberne i realiteten yder et betydeligt bidrag til den offentlige opgave, selv om det aldrig er blevet opgjort kvantitativt. En yderligere fordel ved dens indsats for børn og unge er, at der skabes mulighed for mobilitet mellem græsrodsfodbold og professionel fodbold. Solidaritet med lokale klubber er altid et vigtigt mål, selv om indtægterne genereres ved salg af medierettigheder på nationalt eller europæisk plan.

4.3. BEMÆRKNINGER FRA VÅLERENGA FODBOLDKLUB

Vålerenga fodboldklub har gennem sin repræsentant, advokatfirmaet Selmer, fremsat bemærkninger vedrørende spørgsmålet om overdragelse af jord til fodboldklubber til anlæg af fodboldfaciliteter. Dette spørgsmål er ifølge Vålerenga af praktisk betydning og vil sandsynligvis også opstå i fremtiden.

På denne baggrund gør Vålerenga opmærksom på seks forhold, der kan være af betydning i sådanne tilfælde. For det første påpeger den, at det er vigtigt at føre særskilte regnskaber for klubbens kommercielle og ikke-kommercielle dele. For det andet mener den, at en klub, der ejer et stadion, som lejes ud, kan falde uden for definitionen af en virksomhed, forudsat at den kun opererer som »passiv ejer«. For det tredje er den af den

opfattelse, at der foreligger en formodning om, at anlæg og drift af fodboldstadioner ikke påvirker samhandelen. For det fjerde påpeges det, at fodboldstadioner kan betragtes som social infrastruktur. For det femte bør den markeds-mæssige leje for et fodboldstadion fastsættes på grundlag af, hvad køberne er villige til at betale, og ikke på grundlag af, om investeringen vil blive afskrevet. For det sjette har den forpligtelse til at anlægge og drive et fodboldstadion, som er knyttet til den overtagne jord, en negativ værdi, hvilket betyder, at klubben ikke opnår nogen økonomisk fordel derved.

II. VURDERING

1. STATSSTØTTE

I EØS-aftalens artikel 61, stk. 1, er der fastsat følgende:

»Bortset fra de i denne aftale hjemlede undtagelser, er støtte, som ydes af EF's medlemsstater, EFTA-stater eller ved hjælp af statsmidler under enhver tænkelig form, og som fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene ved at begunstige visse virksomheder eller visse produktioner, uforenelig med denne aftale i det omfang, den påvirker samhandelen mellem de kontraherende parter.«

Det følger af denne bestemmelse, at følgende betingelser skal være opfyldt, for at der er tale om statsstøtte i EØS-aftalens forstand:

- Støtten skal ydes ved hjælp af statsmidler
- Støtten skal begunstige visse virksomheder eller visse produktioner, dvs. at foranstaltningen skal give virksomheden en økonomisk fordel
- Foranstaltningen skal være selektiv i EØS-aftalens forstand
- Støtten skal kunne fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem de kontraherende parter.

Det skal vurderes for hver af de enkelte transaktioner, der er beskrevet ovenfor, om disse betingelser er opfyldt.

2. SALGET AF EJENDOMSNR. 1/152, 1/301 OG 1/630 TIL GRUNNSTEINEN AS

I beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure udtrykte Tilsynsmyndigheden tvivl om, hvorvidt transaktionen fandt sted på markedsvilkår. Tilsynsmyndigheden erkendte, at en transaktion, hvorved prisen for ejendommen består i en forpligtelse til at bygge et underjordisk parkeringsanlæg for kommunen, principielt kan foregå på markedsvilkår. For at Tilsynsmyndigheden kunne undersøge, om dette var tilfældet, skulle der dog foretages en vurdering af ejendommen, og markedsprisen for anlæg af parkeringspladser skulle fastsættes på en pålidelig måde.

Endvidere påpegede Tilsynsmyndigheden i beslutningen om indledning af proceduren, at den vurdering, som de norske myndigheder havde fremlagt i denne forbindelse, og som var foretaget af Eiendomsmedler 1, kun omfattede et af de pågældende ejendomsnumre. Tilsynsmyndigheden satte også spørgsmålstegn ved, om vurderingen af ejendomsnr. 1/630 var pålidelig, da den ikke indeholdt oplysning om, hvilken metode der var blevet anvendt, eller hvilke særlige egenskaber ved ejendommen der var afgørende for konklusionen.

Tilsynsmyndigheden mente også, at transaktionen påvirkede samhandelen og konkurrencevilkårene i EØS.

Efter at Tilsynsmyndigheden havde besluttet at indlede proceduren, fremlagde de norske myndigheder en ny vurdering af ejendommene og en vurdering af omkostningerne ved anlæg af parkeringspladserne. Vurderingerne var foretaget af OPAK. Tilsynsmyndigheden bemærker, at Grunnsteinen ikke kan anses for at have opnået nogen fordel, hvis det kan påvises, at ejendommens værdi svarede til eller var lavere end den negative værdi af forpligtelsen til at bygge et underjordisk parkeringsanlæg. For at undersøge, om dette var tilfældet, er det nødvendigt at vurdere OPAK-rapportens pålidelighed på grundlag af den metode, der er fastsat i retningslinjerne for statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger.

2.1. VURDERING AF OPAK-RAPPORTEN

Ifølge retningslinjerne for statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger skal en uafhængig vurderingssagkyndig med et godt omdømme fastlægge ejendommens markedsværdi på grundlag af almindeligt accepterede markedsideikatorer og vurderingsstandarder. Den økonomiske ulempe som følge af særlige forpligtelser bør vurderes særskilt og kan eventuelt modregnes i købsprisen⁽³⁸⁾.

Vurderingssagkyndig med et godt omdømme

Vurderingsrapporten blev udarbejdet af virksomheden OPAK, som beskæftiger sig med bygningsforvaltning, tjenester til grundejerforeninger og vurdering af aktiver. Den pågældende rapport blev udarbejdet af Jacob Aarsheim.

I statsstøtterechningslinjerne er det fastsat, at en »vurderingssagkyndig« er en person med et godt omdømme, som har en relevant afsluttet uddannelse fra en anerkendt uddannelsesinstitution eller tilsvarende akademiske kvalifikationer og har relevant erfaring og er kompetent til at vurdere jord og bygninger i samme område og kategori som det pågældende areal.

De norske myndigheder har forklaret, at OPAK, og især Jacob Aarsheim, har betydelige erfaringer med ejendomsvurdering i denne kategori i Jæren-området. Deres forklaringer underbygges af Jacob Aarsheims curriculum vitae, der var vedlagt som bilag

⁽³⁸⁾ Retningslinjer for statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger, afsnit 2.2. (a) til (c).

til de norske myndigheders bemærkninger til Tilsynsmyndigheden⁽³⁹⁾. Ud over at have en betydelig erfaring er Jacob Aarsheim uddannet i bygningsteknologi. Der er derfor ingen grund til at tro, at OPAK og Jacob Aarsheim ikke opfylder kriterierne i retningslinjerne eller ikke har et godt omdømme.

Den vurderingssagkyndiges uafhængighed

I statsstøtterechningslinjerne er der fastsat følgende: »Den sagkyndige bør være frit stillet med hensyn til udførelsen af sin opgave, dvs. offentlige myndigheder bør ikke have ret til at øve indflydelse på vurderingens resultat«.

Rapporten vedrører vurderingens formål og det forhold, at Jacob Aarsheim og en anden person fra OPAK deltog i besøget på ejendommen. Der er også vedlagt en detaljeret forklaring på den anvendte metode. På denne baggrund ser Tilsynsmyndigheden ingen grund til at tvivle på, at den vurderingssagkyndige udførte sin opgave i fuld uafhængighed i retningslinjernes forstand.

Fastlæggelse af markedsværdien på grundlag af almindeligt accepterede markedsideikatorer og vurderingsstandarder

Ved »markedsværdi« forstås »den pris, hvortil jord og bygninger på værdiansættelsestidspunktet kan sælges ved privat aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig køber, idet det forudsættes, at ejendommen er udbudt til offentligt salg, at handelen kan finde sted under normale markedsvilkår, og at der under hensyn til ejendommens karakter er normal tid til salgsforhandlingerne«.

OPAK-rapporten indeholder bl.a. følgende grundlag og antagelser:

- ejeren er positivt indstillet til salget
- ejendommen kan frit markedsføres med henblik på salg over en normal periode
- der tages ikke hensyn til købere, som er villige til at betale unormalt høje priser som følge af »særlige interesser«

(...)

- vurderingen foretages i overensstemmelse med OPAK's normale procedurer for vurderinger og UiS' vurderingskurser.

⁽³⁹⁾ Norges bemærkninger til Tilsynsmyndighedens beslutning om indledning af proceduren, sag nr. 466024, s. 8 og bilag 5 (CV).

Da bygningen på ejendommen er kondemneret og skal rives ned, har OPAK foretaget en vurdering af ejendommene som ubebyggede grunde. Den anvendte metode, der betegnes jordomkostningsmetode («land cost method»), forklares på følgende måde:

»Vurderingen af en ejendom afhænger af dens forventede anvendelses- og udviklingsmuligheder, herunder forventet fortjeneste. Et direkte parameter i denne forbindelse er jordomkostningerne, dvs. forskellen mellem markedsværdien af den fuldt udnyttede ejendom og samtlige bygninger, inklusive avance, men eksklusive jordomkostninger, divideret med antallet af kvadratmeter indendørs gulvareal, bortset fra kældre«⁽⁴⁰⁾. Desuden forklares det, at jordomkostningerne vil afhænge af efterspørgslen efter bygninger i området, byggeomkostningerne og den gældende områderegulering. Ved vurderingen tages der også hensyn til de erfaringer, som er opnået ved salg af tilsvarende jordarealer i området.

Ved anvendelse af denne metode kommer OPAK i sin rapport frem til en pris på 3,2 mio. NOK som et rimeligt skøn over salgsprisen.

Tilsynsmyndigheden har tidligere, i sin beslutning om salget af universitetets biblioteksbygning i Oslo, fastslået, at jordomkostningsmetoden er en acceptabel metode i forbindelse med ubebyggede arealer⁽⁴¹⁾. Den norske forening af vurderingssagkyndige (NTF) omtaler fortrinsvis andre metoder på sit websted⁽⁴²⁾, såsom nettokapitalisering, cash flow og teknisk værdi. Disse metoder forudsætter dog, at der findes en bygning på jorden. Da bygningen på den pågældende ejendom er kondemneret, mener Tilsynsmyndigheden, at jordomkostningsmetoden er en acceptabel vurderingsmetode for de pågældende tre ejendomme.

Den økonomiske ulempe ved særlige forpligtelser

I retningslinjerne er det fastsat, at »[s]ærlige forpligtelser, som er i offentlighedens interesse, og som er knyttet til jorden og bygningerne og ikke til køberen eller hans økonomiske aktiviteter, kan pålægges ved salget, forudsat at enhver potentiel køber skal og principielt er i stand til at opfylde dem, uanset hvilken virksomhed han driver, eller om han driver nogen form for virksomhed. Den økonomiske ulempe som følge af sådanne forpligtelser bør vurderes særskilt af uafhængige vurderingssagkyndige og kan eventuelt modregnes i købsprisen«.

Tilsynsmyndigheden mener, at forpligtelsen til at bygge et underjordisk parkeringsanlæg er en sådan særlig forpligtelse, som ikke er knyttet til køberen. Omkostningerne ved nedrivning af den kondemnerede bygning kan også vurderes og modregnes efter de samme principper.

⁽⁴⁰⁾ OPAK's vurdering af ejendomsnr. 1/152, 1/301 og 1/630 (bilag 3 til sag nr. 466024).

⁽⁴¹⁾ Tilsynsmyndighedens beslutning nr. 170/05/KOL af 29. juni 2005 om salg af offentligt ejede ejendomme — Universitetets biblioteksbygning og en del af en naboejendom i Oslo.

⁽⁴²⁾ <http://www.ntf.no/naring.aspx>.

Med hensyn til forpligtelsen til at bygge de underjordiske parkeringspladser er omkostningsskønnet baseret på retningslinjer, der er udarbejdet af de offentlige myndigheder og et uafhængigt byggeforskningsinstitut⁽⁴³⁾, og som kræver 25 m² pr. parkeringsplads og erfaringer med byggeomkostningerne ved underjordiske parkeringsanlæg. OPAK anfører, at denne omkostningsberegningsskønmetode er normal praksis inden for branchen. På dette grundlag når OPAK frem til en pris på 130 000 NOK pr. parkeringsplads eller 8 450 000 NOK for 65 parkeringspladser, ekskl. moms og jordomkostninger.

Nedrivningsomkostningerne, herunder gebyrer for affaldsindsamling og -sortering, er blevet fastsat på grundlag af erfaringerne fra tidligere nedrivningsarbejde. OPAK skønner, at disse omkostninger kan beløbe sig til 150 000 NOK.

Tilsynsmyndigheden erindrer om, at den ganske vist er forpligtet til at vurdere indholdet af ekspertudtalelser, der fremlægges af udenforstående parter, men ikke selv har pligt til at søge bistand hos eksterne konsulenter⁽⁴⁴⁾. På baggrund af en undersøgelse af de omkostningsberegninger, der er foretaget af en uafhængig ekspert med tilstrækkelig teknisk viden som led i en vurdering af ejendommen som sådan og på grundlag af et besøg på stedet, er Tilsynsmyndigheden af den opfattelse, at disse beregninger er i overensstemmelse med statsstøtteretningslinjerne. De anslåede omkostninger kan dermed modregnes i købsprisen.

2.2. KONKLUSION MED HENSYN TIL STATSSTØTTEELEMENTET I SALGET AF EJENDOMS NR. 1/152, 1/301 OG 1/630 TIL GRUNNSTEINEN AS

På baggrund af ovennævnte vurdering af OPAK-rapporten konkluderer Tilsynsmyndigheden, at transaktionen ikke giver Grunnsteinen AS nogen økonomisk fordel i betragtning af, at de økonomiske ulemper ved forpligtelsen til at anlægge de underjordiske parkeringspladser og omkostningerne ved nedrivning af den kondemnerede bygning anslås til 8,6 mio. NOK i alt, og at ejendommens værdi anslås til 3,2 mio. NOK. Da de økonomiske ulemper negative værdi overstiger ejendommens positive værdi betydeligt, påvirkes denne konklusion ikke af nogen rimelig fejlmargen eller den omstændighed, at OPAK anfører, at vurderingen af sådanne ejendomme er meget usikker.

Tilsynsmyndigheden bemærker dog, at forskellen i værdi mellem den forpligtelse, som Grunnsteinen påtager sig, og ejendommens værdi er så betydelig, at det kunne tyde på, at den markedsværdi, som OPAK er nået frem til, kan være usikker. I betragtning af den betydelige forskel, vil ikke engang en væsentlig justering af OPAK's værdier kunne føre til den konklusion, at Grunnsteinen har opnået en fordel.

På denne baggrund konkluderer Tilsynsmyndigheden, at overdragelsen af ejendomsnr. 1/152, 1/301 og 1/360 til Grunnsteinen ikke involverede statsstøtte som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61, stk. 1.

⁽⁴³⁾ Norges byggeforskningsinstitut og Statens vegvesen.

⁽⁴⁴⁾ Sag T-274/01, Valmont mod Kommissionen, Sml. 2004 II, s. 3145, præmis 72.

3. SALGET AF EJENDOMSNR. 4/165 TIL BRYNE INDUSTRIPARK AS

I beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure udtrykte Tilsynsmyndigheden tvivl om, at prisen på 4,7 mio. NOK for ejendommen på 56 000 m² svarede til markedsprisen. Tilsynsmyndighedens tvivl skyldtes bl.a., at kommunen anførte, at ejendommen var blevet solgt til kostprisen. Denne politik blev senere opgivet, da man mente, at den betød, at jorden blev solgt for billigt. Da der ikke var foretaget nogen vurdering, blev Tilsynsmyndigheden heller ikke overbevist ved sammenligningen med salget af andre ejendomme i området.

Som følge af Tilsynsmyndighedens oplysningspåbud i beslutningen om indledning af proceduren, har de norske myndigheder fremlagt en ejendomsvurdering, som OPAK har foretaget. Det må derfor undersøges, om den pågældende vurdering opfylder de standarder, der er fastsat i Tilsynsmyndighedens retningslinjer.

3.1. VURDERING AF OPAK-RAPPORTEN

Ifølge Tilsynsmyndighedens statsstøtteretningslinjer skal en uafhængig vurderingssagkyndig med et godt omdømme fastlægge ejendommens markedsværdi på grundlag af almindeligt accepterede markedssindikatorer og vurderingsstandarder.

Vurderingssagkyndig med et godt omdømme

OPAK's og især Jacob Aarsheims kvalifikationer og omdømme er blevet vurderet ovenfor. På grundlag af denne vurdering finder Tilsynsmyndigheden, at rapporten vedrørende ejendomsnr. 4/165 også blev udarbejdet af en vurderingssagkyndig med et godt omdømme.

Den vurderingssagkyndiges uafhængighed

Tilsynsmyndigheden har ikke set noget tegn på, at den vurderingssagkyndige ikke var uafhængig. Jacob Aarsheim er tilknyttet en velkendt vurderingsvirksomhed, der ikke har nogen formelle forbindelser med kommunen. Rapporten indeholder også vurderingens formål og bekræfter, at Jacob Aarsheim har besøgt ejendommen, ligesom den beskriver den anvendte metode i detaljer. På det grundlag har Tilsynsmyndigheden ingen grund til at tvivle på, at vurderingen er foretaget uafhængigt af kommunen.

Fastlæggelse af markedsværdien på grundlag af almindeligt accepterede markedssindikatorer og vurderingsstandarder

Som beskrevet ovenfor anfører OPAK en række antagelser for sine vurderinger, herunder den antagelse, at sælgeren er villig til at sælge, og at ejendommen kan markedsføres over en normal periode.

OPAK har vurderet ejendommens værdi på grundlag af, at den ikke var omfattet af en områdeplan, men generelt var udlagt til industriformål. Årsagen hertil er, at den planlagte områdeplan for jord udlagt til industriformål blev trukket tilbage, inden aftalen blev indgået, som følge af indvendinger fra statens vejvæsen⁽⁴⁵⁾. Den områdeplan, der blev vedtaget senere, var ifølge OPAK meget forskellig fra den plan, der blev trukket tilbage, da området blev udlagt til sportsformål og ikke til industriformål.

I rapporten defineres salgsværdi som »den pris, som flere uafhængige potentielle købere, der er interesserede i ejendommen, er villige til at betale på vurderingstidspunktet«. I modsætning til, hvad der var tilfældet ved vurderingen af de ejendomme, som blev overdraget til Grunnsteinen, har OPAK ikke ved vurderingen af Hålandsmarka anvendt jordomkostningsmetoden eller nogen af de metoder, som NTF foretrækker i forbindelse med bygninger. I stedet er prisen fastsat ved sammenligning med tilsvarende jordarealer, som er solgt i området (komparative salgsværdier).

OPAK anfører, at de sammenlignelige priser i området ligger på mellem 80 NOK pr. kvadratmeter (salg mellem private og kommunen) og 115 NOK pr. kvadratmeter (salg mellem to private parter). OPAK henviser også til en beslutning om omvurdering i Stavanger, hvor der blev fastsat en pris på 140 NOK pr. kvadratmeter for grunde, der var forbeholdt boligbyggeri i et meget centralt beliggende område. Ifølge OPAK ville dette svare til en pris på ca. 90 NOK pr. kvadratmeter for det pågældende industriområde. OPAK erkender, at markedsvilkårene er usikre, og anslår derfor, at markedsprisen er på mellem 80 og 100 NOK pr. kvadratmeter eller mellem 4 510 000 og 5 636 000 for hele området. OPAK's skøn over salgsværdien ligger på denne baggrund midt imellem, nemlig på 5 100 000 NOK.

Tilsynsmyndigheden udtrykte i sin beslutning om indledning af proceduren skepsis med hensyn til kommunens sammenligning med priserne på andre ejendomme i området, bl.a. fordi det så ud til, at der allerede var blevet vedtaget en områdeplan på trods af indvendinger fra statens vejvæsen, og at det derfor forekom ukorrekt at sammenligne jorden med områder, hvor der ikke fandtes nogen områdeplan. De norske myndigheder påpegede dog i deres bemærkninger til beslutningen om indledning af proceduren, at indvendingerne fra statens vejvæsen var kendt på salgstidspunktet, og at der derfor ikke var nogen områdeplan. Desuden blev der først vedtaget en områdeplan i august 2007, dvs. to år efter salget, og området blev på daværende tidspunkt udlagt til sportsformål. Selv om parterne på transaktionstidspunktet ikke havde noget kendskab til det senere begivenhedsforløb, understøtter disse forhold den konklusion, at tilbagetrækningen af den oprindelige områdeplan var reel, og at der kunne forventes betydelige ændringer i den.

Tilsynsmyndigheden mener derfor, at de antagelser, som OPAK lægger til grund for sin rapport, dvs. at der ikke var nogen områdeplan på salgstidspunktet, er acceptable.

⁽⁴⁵⁾ Salgsaftalens punkt 1, afsnit 3, sag nr. 428860.

Med hensyn til den vurderingsmetode, som OPAK har anvendt, påpeger Tilsynsmyndigheden, at komparative salgsværdier forekommer mindre nøjagtige end de andre metoder, som NTF har beskrevet, da ejendommens art og forventede anvendelse tages i betragtning i mindre omfang. Tilsynsmyndigheden udleder af OPAK's vurderinger, at jordomkostningsmetoden, som er nært knyttet til den maksimalt tilladte udnyttelse af jorden, vanskeligt kan anvendes, når der ikke findes nogen områdeplan. I denne forbindelse skal det nævnes, at NTF også nævner komparative salgsværdier som en af de acceptable metoder til vurdering af jord til industriformål⁽⁴⁶⁾.

På denne baggrund finder Tilsynsmyndigheden, at OPAK-rapporten må anses for at være baseret på almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder.

3.2. KONKLUSION MED HENSYN TIL STATSSTØTTEELEMENTET I SALGET AF EJENDOMSNR. 4/165 TIL BRYNE INDUSTRIPARK

Salgsprisen til Bryne Industripark var 4 700 000 NOK, og det vil sige, at beløbet ligger i den nedre del af det prisinterval, som OPAK har fastlagt (4 510 000 til 5 636 000 NOK), og er noget lavere end den anslåede salgsværdi på 5,1 mio. NOK.

Det følger af Førsteinstansrettens retspraksis, at Tilsynsmyndigheden, når den undersøger vurderinger, som den har fået forelagt som led i en statsstøtteprocedure vedrørende offentlige myndigheders salg af jord og bygninger, skal »vurdere, om den faktisk betalte pris afviger fra priserne i disse rapporter i et sådant omfang, at der er grundlag for at fastslå, at der er tale om statsstøtte«⁽⁴⁷⁾ (fremhævelse tilføjet). Desuden vedrører den pågældende transaktion uudnyttet jord, der ikke er omfattet af en områdeplan, og hvis værdi ifølge OPAK ikke kan fastsættes med sikkerhed. Dermed kunne ejendommens reelle markedsværdi ligge i den nedre del af det prisinterval, som OPAK har fastlagt, og svare til den pris, som Bryne Industripark faktisk har betalt. På den baggrund konkluderer Tilsynsmyndigheden, at det ikke kan fastslås, at salget af ejendommen gav Bryne Industripark en fordel i statsstøttereglerne forstand.

Transaktionen indebærer derfor ikke statsstøtte til Bryne Industripark, som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61, stk. 1.

4. SALGET AF EJENDOMSNR. 2/70 OG 2/32 (BRYNE STADION) TIL BRYNE FK

Tilsynsmyndigheden gav i sin beslutning om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure udtryk for tvivl om, hvorvidt overdragelsen til Bryne FK for 0 NOK fandt sted på markedsvilkår. Desuden fandt Tilsynsmyndigheden på grundlag af de foreliggende oplysninger, at Bryne FK sandsynligvis faldt ind

under definitionen af en virksomhed i statsstøttereglerne forstand, idet den udøvede økonomiske aktiviteter, der kunne påvirke samhandelen inden for EØS. På den baggrund var det Tilsynsmyndighedens foreløbige vurdering, at transaktionen kunne omfatte statsmidler, give virksomheden en fordel og påvirke samhandelen inden for EØS.

Tilsynsmyndigheden fik nye oplysninger gennem den formelle undersøgelsesprocedure.

De norske myndigheder har i deres bemærkninger til beslutningen om indledning af den formelle undersøgelsesprocedure og som svar på Tilsynsmyndighedens oplysningspåbud fremlagt dels en vurdering af de overdragne ejendomme, dels flere oplysninger om fodboldklubbens organisationsstruktur på transaktionstidspunktet. Hvad organisationsstrukturen angår, er det blevet påpeget, at klubben bestod af to enheder, nemlig Bryne ASA og Bryne FK.

4.1. ANVENDELSE AF STATSMIDLER

For at en foranstaltning kan betragtes som statsstøtte, skal den i henhold til EØS-aftalens artikel 61, stk. 1, være ydet af staten eller ved hjælp af statsmidler.

Tilsynsmyndigheden erindrer om, at støttebegrebet ifølge fast retspraksis er mere generelt end tilskudsbegrebet, fordi det ikke blot omfatter positive ydelser, såsom selve tilskuddet, men også statsindgreb, som under forskellige former letter de byrder, der normalt belaster en virksomheds budget, og som uden at være tilskud i ordets egentlige forstand er af samme art og har tilsvarende virkninger⁽⁴⁸⁾. Statens indtægtstab ved salg til under markedsværdien falder også ind under begrebet statsmidler.

For at fastslå om salget af ejendomsnr. 2/70 og 2/32 til Bryne FK omfatter statsmidler, skal deres markedsværdi fastslås. Hvis kommunen havde solgt dem under markedsværdien, ville der have været anvendt statsmidler i form af et indtægtstab.

De norske myndigheder har fremlagt en vurdering, som OPAK har foretaget, af den jord, hvor det pågældende stadion blev anlagt. Som i ovennævnte tilfælde skal vurderingen undersøges i henhold til Tilsynsmyndighedens retningslinjer.

⁽⁴⁶⁾ Se fodnote 42.

⁽⁴⁷⁾ Sag T-274/01, Valmont, op.cit., præmis 45, og de forenede sager T-127/99, T-129/99 og T-148/99, Diputación Foral de Alava, Sml. 2002 II, s. 1275, præmis 85.

⁽⁴⁸⁾ Jf. især sag C-143/99, Adria-Wien Pipeline og Wietersdorfer & Peggauer Zementwerke, Sml. 2001 I, s. 8365, præmis 38, sag C-501/00, Spanien mod Kommissionen, Sml. 2004 I, s. 6717, præmis 90, og sag C-66/02, Italien mod Kommissionen, Sml. 2005 I, s. 0000, præmis 77.

Vurderingssagkyndig med et godt omdømme

I forbindelse med vurderingen af rapporten bemærker Tilsynsmyndigheden, at det er den samme vurderingssagkyndige, OPAK/Jacob Aarsheim, som har foretaget denne vurdering. Tilsynsmyndigheden har allerede konkluderet, at OPAK og Jacob Aarsheim opfylder retningslinjernes krav om, at den vurderingssagkyndige skal have et godt omdømme. Tilsynsmyndigheden har heller ingen grund til at tro, at Jacob Aarsheim ikke udførte sin opgave uafhængigt.

Fastlæggelse af markedsværdien på grundlag af almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder

På baggrund af den pågældende ejendoms særlige karakter er det nødvendigt at undersøge den anvendte metode nærmere for at fastslå, om vurderingen er foretaget på grundlag af almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder.

Vurderingen indeholder for det første en beskrivelse af den nuværende brug af jorden, dvs. en fodboldbane, en løbebane, træningsområder, en tribune og træningshaller. Området er udlagt til sportsformål i den gældende områdeplan af 28. oktober 1997. OPAK anfører, at jordens værdi som udgangspunkt bør baseres på den tilladte udnyttelse af jorden. Da der allerede er anlagt sportsfaciliteter på jorden, og begrebet tilladt udnyttelse dermed ikke er relevant, mener OPAK, at der skal anvendes en anden metode. Da stadionet har fået tildelt tipsmidler⁽⁴⁹⁾, henviser OPAK til betingelserne for disse midler, der indebærer, at faciliteterne skal holdes åbne og bruges i 40 år, da midlerne ellers skal tilbagebetales. For at jordens værdi kan vurderes efter en alternativ områdeplan, skal vilkårene for en sådan plan desuden være kendt. På den baggrund konkluderer OPAK, at stadionet kun kan vurderes som ejendom udlagt til sportsformål. Vurderingen bygger derfor på en sammenligning med salget af jord til industriformål i området, og der foretages et fradrag på grundlag af, at der ikke er nogen indtægtsskabende kommercielle områder i den nuværende områdeplan. OPAK konkluderer, at markedsprisen vil ligge på mellem 2 385 000 og 2 915 000 NOK og anslår salgsværdien til 2 650 000 NOK.

Tilsynsmyndigheden bemærker som udgangspunkt, at vurderingen ikke bygger på nogen af de metoder, som den norske forening af vurderingssagkyndige foretrækker. Den beror heller ikke på en direkte sammenligning med tilsvarende ejendomme.

Tilsynsmyndigheden erkender dog, at et fodboldstadion er en unik ejendomstype, og at det derfor er vanskeligt at foretage en direkte sammenligning med andre typer ejendomme. Endvidere mener Tilsynsmyndigheden, at en vurdering på grundlag af den nuværende områdeplan tilsyneladende bedst afspejler værdien af

den faktisk overdragne jord, da der ikke foreligger nogen alternativ områdeplan, og i betragtning af den økonomiske ulempe tilbagebetalingsforpligtelsen ville indebære i tilfælde af udlægning til andet formål. Endelig erkender Tilsynsmyndigheden, at det er vanskeligt at vurdere ejendomme, der er udlagt til sportsformål, og som efter den gældende områderegulering ikke kan anvendes som indtægtsskabende kommercielt område. Under disse omstændigheder finder Tilsynsmyndigheden, at den metode, som OPAK/Jacob Aarsheim har anvendt, er acceptabel, når det gælder skøn over markedsprisen, selv om det ikke kan undgås, at en sådan pris altid vil være præget af en vis usikkerhed. F.eks. finder Tilsynsmyndigheden, at markedsværdien meget vel kan falde yderligere, fordi klubben allerede havde en lejeaftale om jorden, som derfor ville være en begrænsning på ejendommen for enhver anden køber. Med disse forbehold finder Tilsynsmyndigheden rapporten tilstrækkelig detaljeret og underbygget til, at den med tilstrækkelig sikkerhed viser, hvad værdien ville blive.

Da Time kommune overdrog ejendommen til Bryne FK for 0 NOK, selv om dens værdi blev anslået til ca. 2 650 000 NOK, konkluderer Tilsynsmyndigheden, at transaktionen omfatter statsmidler.

4.2. ØKONOMISK FORDEL FOR EN VIRKSOMHED

a) Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om en økonomisk fordel

Da ejendommen blev overdraget til Bryne FK for 0 NOK, er der en klar forskel mellem den faktisk betalte pris og ejendommens sandsynlige markedsværdi. Tilsynsmyndigheden konkluderer derfor, at transaktionen giver Bryne FK en økonomisk fordel, da klubben ikke skulle betale jordens markedsværdi.

b) Spørgsmålet om, hvorvidt Bryne FK er en virksomhed i statsstøttereglernes forstand

Dernæst skal det vurderes, om Bryne FK skal betragtes som en virksomhed i statsstøttereglernes forstand. Det skal i denne forbindelse erindres, at begrebet virksomhed omfatter enhver enhed, som udøver en økonomisk aktivitet, uanset dens retlige status og finansieringsmåde, og at enhver aktivitet, der består i at udbyde varer og tjenesteydelser på et bestemt marked, er en økonomisk aktivitet⁽⁵⁰⁾.

Bryne FK har et professionelt eller halvprofessionelt hold, som for øjeblikket spiller i divisionen under premier league, og som på transaktionstidspunktet spillede i premier league. I beslutningen om indledning af proceduren betragtede Tilsynsmyndigheden foreløbigt Bryne FK som en virksomhed, fordi nogle af dens aktiviteter, navnlig køb og salg af professionelle spillere, levering af underholdning i form af fodboldkampe og

⁽⁴⁹⁾ Ved tipsmidler forstås overskuddet fra det statsejede selskab Norsk Tipping. Ifølge regler, som det norske kultur- og kirkeministerium har fastlagt, skal sådanne faciliteter holdes åbne i 40 år fra det tidspunkt, hvor de er færdigt anlagte. Se brochuren »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 EFTA-Domstolens dom i sag E-5/07, Private Barnehagers Landsforbund mod EFTA-Tilsynsmyndigheden, præmis 78, og sag C-218/00, Cisl, Sml. 2002 I, s. 691, præmis 23.

udbud af reklameplads, tilsyneladende foregik på et marked og derfor var af økonomisk art. Tilsynsmyndigheden mener ikke, at der under den formelle undersøgelsesprocedure er fremført nye argumenter, som kan ændre dens konklusion. Det må derfor konkluderes, at Bryne FK, hvad disse aktiviteter angår, er en virksomhed i statsstøttereglernes forstand.

Tilsynsmyndigheden bemærker dog, at 89 % af Bryne FK's samlede virksomhed, målt med antallet af aktivitetstimer, vedrører aktiviteter inden for amatør fodbold, navnlig tilrettelæggelse af sådanne aktiviteter for børn og unge ⁽⁵¹⁾.

Ifølge EF-Domstolens retspraksis er sportsudøvelse kun omfattet af EØS-retten i det omfang, den udgør en økonomisk aktivitet i EØS-aftalens forstand. Dette gælder professionelle eller halvprofessionelle fodboldspilleres aktiviteter, der udbydes på markedet ⁽⁵²⁾. Som nævnt ovenfor var disse aktiviteter koncentreret inden for selskabet Bryne ASA. På den anden side drives de aktiviteter, som Bryne FK tilbyder 600 unge fodboldspillere i klubben, hovedsagelig uden sigte på fortjeneste og i vid udstrækning på grundlag af forældres eller andres frivillige arbejde ⁽⁵³⁾.

Dernæst skal det bemærkes, at tilbud om sådanne sportsaktiviteter til fordel for børn og unge ifølge Europa-Kommissionens praksis ikke skal betragtes som økonomiske aktiviteter i statsstøttereglernes forstand. I en sag om offentlig støtte til sportsaktiviteter, som professionelle sportsklubber tilbød unge i Frankrig, fandt Kommissionen, at støtte til akademisk og samfunds- og sportsrelateret uddannelse af unge kunne betragtes som en generel uddannelsesopgave, der påhviler staten. For så vidt som denne uddannelse erstattede de tidligere »sportsstudier«, samtidig med at de generelle karakteristika og opbygningen blev bibeholdt, ville den pågældende støtte være til gavn for uddannelsesaktiviteter og dermed falde uden for konkurrenceområdet. Desuden tog nogle af de støttede aktiviteter sigte på at nedbringe volden blandt fodboldfans og på aktiviteter i lokalområdet. Kommissionen fandt, at sådanne aktiviteter kunne anses for at bidrage til samfundsuddannelsen i bred forstand. Den konkluderede derfor, at de pågældende foranstaltninger kunne sammenlignes med uddannelsesaktiviteter henhørende under det nationale uddannelsessystem, dvs. en af statens generelle opgaver ⁽⁵⁴⁾.

I den forbindelse skal det bemærkes, at det norske fodboldforbund (NFF) har påpeget, at det offentlige principielt er ansvarligt for at tilbyde og tilrettelægge sportsaktiviteter for børn/unge i

lokalområdet. Klubberne påtager sig i samarbejde med lokale myndigheder og fodboldforbundet et betydeligt ansvar for udvikling af faciliteter og tilrettelæggelse af aktiviteter på alle niveauer. NFF har desuden påpeget, at de norske myndigheder gentagne gange har understreget, at fodbold har en positiv virkning som et middel til social integration ⁽⁵⁵⁾.

Da klubberne, som påpeget af NFF, tilrettelægger fodboldaktiviteter for børn og unge, og dermed yder et uddannelsesmæssigt supplement på sportsområdet og skaber muligheder for social integration og mobilitet, mener Tilsynsmyndigheden, at Bryne FK's tilrettelæggelse af fritidsfodbold kan betragtes som en opgave, der udføres i almenhedens interesse i lighed med uddannelsesaktiviteter. Sådanne aktiviteter skal derfor ikke betragtes som økonomiske aktiviteter som omhandlet i EØS-aftalens statsstøtteregler.

På baggrund af ovenstående konkluderer Tilsynsmyndigheden, at Bryne FK ikke kan betragtes som en virksomhed i statsstøttereglernes forstand, når det gælder dens aktiviteter inden for amatør fodbold.

c) Ingen fordel for klubbens økonomiske aktiviteter

Europa-Kommissionen har fastslået, at der ikke er tale om statsstøtte, hvis sportsklubber, der udøver både økonomiske og ikke-økonomiske aktiviteter, fører særskilte regnskaber og dermed sikrer, at de økonomiske aktiviteter ikke opnår nogen fordele ⁽⁵⁶⁾. Det næste trin i vurderingen er derfor spørgsmålet om, hvorvidt fordelene ved overdragelsen af ejendommen til en pris under den anslåede markedspris faktisk begunstigede klubbens økonomiske aktiviteter.

Som udgangspunkt skal det bemærkes, at klubben på transaktionstidspunktet bestod af to retlige enheder, nemlig Bryne FK og Bryne Fotball ASA. Opgavefordelingen og de økonomiske forbindelser mellem de to enheder blev fastsat i en samarbejdsaftale, som klubben og selskabet indgik i 2000.

I henhold til samarbejdsaftalen mellem de to enheder var Bryne Fotball ASA ansvarlig for udøvelsen af økonomiske aktiviteter, såsom sponsoraftaler, salg af medie- og tv-rettigheder samt reklameplads på stadionet, salg og licensering af supporterartikler, kommerciel udnyttelse af spillerne og klubbens navn og logo, billetsalget til klubbens hjemmekampe og kontrakter vedrørende bingovirksomhed (punkt 2.1).

⁽⁵¹⁾ Sag nr. 485026 (bemærkninger fra Bryne FK.)

⁽⁵²⁾ Sag 13-76, Donà mod Mantero, Sml. 1976, s. 1333, præmis 12.

⁽⁵³⁾ Sag nr. 485026 (bemærkninger fra Bryne fodboldklub).

⁽⁵⁴⁾ Sag N 118/00, Offentlig støtte til professionelle sportsklubber (Frankrig).

⁽⁵⁵⁾ Sag nr. 484855, bemærkninger fra det norske fodboldforbund — den 3. juli 2008.

⁽⁵⁶⁾ Se Kommissionens beslutning i sag N 118/00, op.cit.

Bryne FK var til gengæld ansvarlig for alle sportsrelaterede forhold, såsom træningen og kampene, alle officielle pligter i henhold til NFF's regler, forskellige aktiviteter vedrørende tilvejebringelse af kapital til klubbens amatørafdeling og driften af det pågældende stadion, bortset fra reklamevirksomhed.

Selv om Bryne FK formelt var arbejdsgiver for de professionelle spillere og hjælpepersonalet og den formelle part i aftaler om salg, køb og leje af spillere, blev alle de finansielle forpligtelser i denne forbindelse⁽⁵⁷⁾ varetaget af Bryne Fotball ASA. Desuden ville eventuelle nettoindtægter efter dækning af alle finansielle udgifter tilfalde Bryne Fotball ASA (punkt 4.2). Endelig blev det administrative personale ansat og aflønnet af Bryne Fotball ASA (punkt 5.1).

I henhold til aftalen henhørte stadionet som sådant under Bryne FK. Bryne Fotball ASA skulle betale Bryne FK 150 000 NOK om året for brug af stadionet generelt og 10 000 NOK for hver officiel kamp (punkt 4.2). Bryne Fotball ASA skulle også betale Bryne FK et årligt gebyr for retten til at anvende klubbens navn og logo samt den kommercielle udnyttelse af spillerne (punkt 4.3). Klubben skulle også have betaling, når det professionelle hold brugte Bryne FK's aktiver, såsom stadionet og klubbens navn og logo. Bryne FK hævder i sine bemærkninger til Tilsynsmyndigheden, at der var tale om et markedsbaseret gebyr, men fremlagde ingen dokumentation for beregningen af det.

I kraft af samarbejdsaftalen kunne Bryne FK siges at udøve en række supplerende aktiviteter vedrørende tilvejebringelse af kapital, især udlejning af stadionet og sit navn og logo til Bryne Fotball ASA. Disse aktiviteter er af en sådan art, at de principielt kan finde sted på et konkurrenceudsat marked og dermed falde ind under definitionen af en økonomisk aktivitet. I den foreliggende sag skulle aktieselskabets betaling for brug af stadionet og klubbens navn og logo sikre, at midler, som tog sigte på at tilgodese fritidsfodbolden, ikke på nogen måde kom til at støtte de professionelle fodboldaktiviteter. Indtægter, som Bryne FK opnåede herved, ser derfor ud til at være kanaliseret tilbage til klubbens aktiviteter vedrørende amatør fodbold.

Som det fremgår af ovenstående, blev alle omkostninger ved det professionelle hold afholdt af Bryne Fotball ASA, og Bryne FK får betaling, når det professionelle hold benytter dens aktiver. Det skal også bemærkes, at alle kommercielle aktiviteter (såsom

reklamevirksomhed osv.) vedrørende det professionelle fodboldhold finder sted inden for Bryne Fotball ASA⁽⁵⁸⁾. Som nævnt ovenfor, var det i henhold til aftalen med Time kommune Bryne FK, ikke Bryne Fotball ASA, der fik stadionet. Under disse omstændigheder mener Tilsynsmyndigheden, at samarbejdsaftalen sikrer, at en eventuel støtte til Bryne FK ikke kom de professionelle fodboldaktiviteter eller kommercielle aktiviteter i forbindelse hermed til gode, da regnskaberne for disse aktiviteter blev ført adskilt fra Bryne FK's.

Tilsynsmyndigheden bemærker desuden, at Bryne FK har fremført, at alle dens egne aktiviteter finder sted på dens stadion, hvoraf aktiviteterne på amatørområdet tegner sig for helt op til 89 %. Det betyder, at ejendommen fortrinsvis anvendes til klubbens egne kerneaktiviteter, dvs. tilbud om fritidsfodbold i lokalområdet, især til børn og unge.

Tilsynsmyndigheden finder under disse omstændigheder, at Bryne FK's indtægtsskabende aktiviteter klart er af supplerende og underordnet karakter i forhold til klubbens hovedformål⁽⁵⁹⁾.

Hvad angår udlejning af det pågældende fodboldstadion, konstaterer Tilsynsmyndigheden desuden, at det har begrænsede siddepladser og ikke er beliggende i et større byområde. Det kan derfor se ud til, at brugen af det pågældende stadion ikke ville være af væsentlig interesse for andre parter end Bryne Fotball ASA, kun ville medføre beskedne indtægter og dermed være af begrænset interesse for profitsøgende private investorer. Som nævnt specifikt i OPAK's rapport er det vigtigt at bemærke, at der ikke er nogen kommercielle områder knyttet dertil, og at stadionområdet derfor ikke konkurrerer med indkøbscentre eller kontorbygninger i området.

I foråret 2004, dvs. ca. et halvt år efter transaktionen, indstillede Bryne Fotball ASA sin virksomhed, og de professionelle aktiviteter blev overdraget til Bryne FK. Bryne FK har desuden bekræftet, at klubben ikke fører særskilte regnskaber for de forskellige aktiviteter i klubben.

⁽⁵⁸⁾ Den samarbejdsaftale, der gjaldt på det pågældende tidspunkt, indebar, at det var Bryne Fotball ASA, ikke Bryne FK, der var ansvarlig for sponsoraftaler, salget af tv- og medierettigheder, levering af reklameplads på stadionet, salg og licensering af supporterartikler og den kommercielle udnyttelse af spillerne og klubbens navn og logo. Bryne Fotball ASA var desuden ansvarlig for billetsalget til klubbens hjemmekampe. Selv om salg og køb af professionelle spillere indgik som en del af Bryne FK's opgaver og ansvarsområder efter aftalens punkt 2.5, var det Bryne Fotball ASA, der var ansvarlig for betalingen af købsprisen for spillerne og deres lønninger. Det ser derfor ud til, at de aktiviteter, som ifølge Tilsynsmyndigheden er af økonomisk art og vil kunne påvirke samhandelen og konkurrencevilkårene inden for EØS, fandt sted inden for Bryne Fotball ASA på transaktionstidspunktet.

⁽⁵⁹⁾ Kommissionens sag N 558/05 — Støtte til professionelle organisationer (Polen). Desuden blev det fastslået i sag nr. N 234/07 — Fremme af F&U&I (Spanien), punkt 38, at forskningsinstitutioner, som ikke primært udøver økonomiske aktiviteter, alligevel kan udføre forskningsarbejde for virksomheder mod betaling, uden at de derved betegnes som virksomheder i statsstøttereglerens forstand.

⁽⁵⁷⁾ Disse forpligtelser omfatter især betaling af købsprisen for samt lønninger og andre vederlag til spillerne, trænerne og hjælpepersonalet. Selskabet skulle også betale socialsikringsbidragene for de ansatte og dække omkostningerne ved køb og vedligeholdelse af udstyr, træningsweekender, rejseomkostninger i forbindelse med udekampe og træning samt leje af baner og lokaliteter.

Da overdragelsen af en ejendom er en engangsforanstaltning, er ovennævnte vurdering baseret på klubbens struktur på transaktionstidspunktet. Det ville være berettiget at foretage en vurdering af de mulige afsmittende virkninger til klubbens økonomiske aktiviteter efter fusionen, hvis der var tegn på, at begivenhedsforløbet i realiteten tog sigte på at omgå statsstøttere reglerne ved at kanalisere den økonomiske fordel gennem en ikke-økonomisk enhed. I den foreliggende sag har Tilsynsmyndigheden ingen oplysninger, der tyder på, at den efterfølgende fusion mellem Bryne FK og Bryne Fotball ASA var planlagt på overdragelsestidspunktet, var knyttet til klubbens erhvervelse af jorden eller på anden måde tog sigte på at omgå EØS-aftalens statsstøttere regler.

Tilsynsmyndigheden konkluderer derfor, at støtten til Bryne FK via overdragelsen af den jord, hvor stadionet var anlagt, ikke kom klubbens økonomiske aktiviteter til gode.

4.3. KONKLUSION MED HENSYN TIL OVERDRAGELSEN AF EJENDOMSNR. 2/70 OG 2/32 TIL BRYNE FK

På baggrund af ovenstående konkluderer Tilsynsmyndigheden, at overdragelsen af ejendommen til Bryne KF ikke omfattede statsstøtte som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61, stk. 1.

5. KONKLUSION

På grundlag af ovenstående vurdering konkluderer Tilsynsmyndigheden, at det ikke kan påvises, at nogen af de tre transaktioner, som denne beslutning vedrører, omfattede statsstøtte som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61, stk. 1 —

VEDTAGET FØLGENDE BESLUTNING:

Artikel 1

EFTA-Tilsynsmyndigheden mener ikke, at Time kommunes salg af de ejendomme, der er tinglyst under nummer 1/151, 1/301, 1/630 (til Grunnsteinen), 4/165 (til Bryne Industripark AS) og 2/72 og 2/32 til Bryne FK, udgjorde statsstøtte som omhandlet i EØS-aftalens artikel 61.

Artikel 2

Denne beslutning er rettet til Kongeriget Norge.

Artikel 3

Kun den engelske udgave er autentisk.

Udfærdiget i Bruxelles, den 23. juli 2009.

På EFTA-Tilsynsmyndighedens vegne

Per SANDERUD
Formand

Kristján A. STEFÁNSSON
Medlem af Kollegiet