

31997Y0710(01)

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader

Europeiska gemenskapernas officiella tidning nr C 209 , 10/07/1997 s. 0003 - 0005

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)

(Text av betydelse för EES)

I. INLEDNING

I flera fall under senare år har kommissionen granskat försäljning av mark och byggnader som ägs av det allmänna för att fastställa om inslag av statligt stöd till köparna förekommit. För att klargöra sitt allmänna synsätt beträffande problemet med statligt stöd vid överlåtelse av mark och byggnader och för att minska antalet ärenden som den måste undersöka, har kommissionen utarbetat en allmän vägledning till medlemsstaterna.

Följande vägledning till medlemsstaterna

- beskriver ett enkelt förfarande som ger medlemsstaterna möjlighet att hantera överlåtelse av mark och byggnader på ett sätt som automatiskt utesluter inslag av statligt stöd;
- klarlägger närmare vilka typer av överlåtelse av mark och byggnader som bör anmälas till kommissionen så att en bedömning kan göras huruvida en viss transaktion innefattar stöd eller inte och, om så är fallet, om stödet är förenligt med den gemensamma marknaden;
- ger kommissionen möjlighet att snabbt behandla eventuella klagomål eller inlagor från tredje part, vilka gör kommissionen uppmärksam på fall av föregivet stöd i samband med överlåtelse av mark och byggnader.

Denna vägledning tar hänsyn till att det i de flesta medlemsländer finns budgetbestämmelser för att tillförsäkra att offentlig egendom i princip inte säljs till belopp som understiger dess värde. Därför är de procedurmässiga förebyggande åtgärder som rekommenderas för att undvika att reglerna om statligt stöd träder i aktion formulerade på ett sådant sätt att de normalt bör göra det möjligt för medlemsstaterna att följa vägledningen utan att ändra sina inhemska förfaranden.

Vägledningen berör endast överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna. Den berör inte det allmännas förvärv av mark och byggnader eller offentliga myndigheters uthyrning eller leasing av mark och byggnader. Sådana transaktioner kan också innefatta inslag av statligt stöd.

Vägledningen påverkar inte särskilda bestämmelser eller förfaranden i medlemsländerna för att främja kvaliteten på och tillgången till privata bostäder.

II. PRINCIPER

1. Överlåtelse genom villkorslöst anbuds förfarande

En överlåtelse av mark och byggnader efter ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbuds förfarande (av auktionstyp), där det bästa eller det enda anbudet antas, utgör per definition en försäljning till marknadspris och innefattar följaktligen inte statligt stöd. Det faktum att en annan värdering av marken förelåg före anbuds förfarandet, t.ex. för redovisningsändamål eller för att tillhandahålla ett tänkt lägsta utgångsbud, är ovidkommande.

a) Ett anbud är vederbörligen offentliggjort när det upprepade gånger under en rimligt lång tidsperiod (två månader eller mer) tillkännagivits i inhemsk press, fastighetstidningar eller andra lämpliga publikationer och via fastighetsmäklare som vänder sig till ett brett urval av tänkbara köpare, så att alla tänkbara köpare kan nås för kännedom.

En planerad överlåtelse av mark och byggnader, som med tanke på sitt höga värde eller andra egenskaper kan locka investerare som är verksamma i hela Europa eller internationellt, bör tillkännages i publikationer som har en regelbunden internationell spridning. Sådana erbjudanden bör också tillkännages genom mäklare som vänder sig till kunder i hela Europa eller internationellt.

b) Ett erbjudande är villkorslöst när alla köpare, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad för slags rörelse det i så fall är, generellt är oförhindrade att förvärva marken och att använda den för sina egna syften. Inskränkningar får införas för att förhindra olägenheter för allmänheten, för att skydda miljön eller för att undvika rena spekulationsanbud. Restriktioner som genom detalj- och regionplanläggning åläggs ägaren i enlighet med inhemsk lagstiftning om markanvändning påverkar inte erbjudandets villkorslösa karaktär.

c) Om det är ett överlåtelsevillkor att den framtida ägaren skall åta sig särskilda förpliktelser - utöver sådana som härrör från allmän inhemsk lagstiftning eller beslut av planeringsmyndigheterna, eller beslut för att skydda och bevara miljö och folkshälsa, - till förmån för de offentliga myndigheterna eller för samhällsnyttan i allmänhet, skall erbjudandet betraktas som "villkorslöst" i den betydelse som avses i definitionen ovan endast om alla tänkbara köpare är skyldiga och i stånd att uppfylla denna förpliktelse, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är.

2. Överlåtelse utan villkorslöst anbudsförfarande

a) Oberoende expertvärdering

Om offentliga myndigheter avser att inte använda förfarandet som beskrivs under 1, bör en oberoende värdering genomföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som sålunda fastställts är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.

En värderingsman är en person med gott anseende som

- innehar en lämplig examen från en erkänd utbildningsanstalt eller en motsvarande akademisk kvalifikation;

- har lämplig erfarenhet och besitter kompetens i fråga om värdering av mark och byggnader på orten och för dem ifrågavarande egendomen.

Om det i någon medlemsstat inte har fastställts några lämpliga akademiska kvalifikationer, bör värderingsmannen vara medlem i den erkänd yrkessammanslutning för markvärderingsfrågor och antingen

- vara förordnad av domstol eller en myndighet med motsvarande ställning; eller

- som minimikrav ha ett erkänt intyg på avslutad gymnasieutbildning och tillräcklig utbildningsnivå med åtminstone tre års praktisk erfarenhet av och kunskap om värdering av mark och byggnader på den särskilda orten, efter avlagd examen.

Värderingsmannen bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter, dvs. offentliga myndigheter bör inte ha rätt att utfärda föreskrifter beträffande resultatet av värderingen. Statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmännas tjänst betraktas som oberoende förutsett att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts.

Med marknadsvärde förstås 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 (1).

b) Felmarginal

Om det efter rimliga ansträngningar att sälja mark och byggnader till marknadspriset är uppenbart att det pris som fastställts av värderingsmannen inte kann erhållas, får en avvikelse på högst 5 % från detta pris anses överensstämma med marknadsvillkoren. Om det efter ytterligare en rimlig tidsperiod är uppenbart att fastigheten inte kan säljas till det pris som fastställts av värderingsmannen, reducerat med felmarginalen på 5 %, får en ny värdering genomföras. Denna värdering skall ta hänsyn till de erfarenheter som gjorts och de anbud som erhållits.

c) Särskilda förpliktelser

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 förpliktelse bör utvärderas separat av oberoende värderingsmän och får räknas av mot försäljningspriset. Förpliktelser som det åtminstone delvis är i köparens eget intresse att uppfylla bör utvärderas med hänsyn till denna omständighet. Det kan t.ex. finnas fördelar med avseende på reklam, sponsring av sport och konst, PR, förbättring av köparens egen miljö eller rekreationsmöjligheter för köparens egen personal.

Ekonomiskt ansvar som hänför sig till förpliktelser som åligger alla markägare enligt allmän lag får inte räknas av mot anskaffningspriset (t.ex. skötsel och underhåll av mark och byggnader inom ramen för de vanliga samhälleliga förpliktelser som åtföljer fastighetsägande, erläggande av skatt och övriga avgifter).

d) Myndigheternas förvärvskostnader

De offentliga myndigheternas ursprungliga kostnader vid ett fastighetsförvärv av en tomt är ett riktmärke för marknadsvärdet, såvida inte en betydande tidsperiod förflutit mellan förvärvet och överlåtelsen av fastigheten. I princip bör därför marknadsvärdet under en period om åtminstone tre år efter förvärvet inte fastställas till ett belopp som ligger under de ursprungliga kostnaderna, såvida den oberoende värderingsmannen inte särskilt fastslagit en allmän nedgång i marknadspriserna för fastigheter på den berörda marknaden.

3. Anmälningsplikt

Utan att det påverkar tillämpningen av regeln om försumbart stöd (2) skall medlemsstaterna således till kommissionen göra anmälan om följande transaktioner för att göra det möjligt för den att fastställa om statligt stöd förekommer och, om så är fallet, att göra en bedömning av dess förenlighet med den gemensamma marknaden:

a) All överlåtelse som inte skett på grundval av ett öppet och villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa eller enda anbudet antagits.

b) All överlåtelse som i avsaknad av ett sådant förfarande skett till ett pris som ligger under marknadsvärdet sådant det fastställts av oberoende värderingsmän.

4. Klagomål

När kommissionen mottar ett klagomål eller annan inlägga från tredje part som anför att ett inslag av statligt stöd förekommit i ett avtal om överlåtelse av mark och byggnader av offentliga myndigheter, kommer den att förutsätta att något statligt stöd inte ingår om informationen från det berörda medlemslandet visar att ovannämnda principer iakttagits.

(1) Artikel 49.2 i rådets direktiv 91/674/EEG (EGT nr L 374, 31.12.1991, s. 7).

(2) EGT nr C 68, 6.3.1996, s. 9.