

KOMISSION PÄÄTÖS,**annettu 16 päivänä huhtikuuta 2013,****toimenpiteestä SA.20112 (C 35/2006), jonka Ruotsi on toteuttanut Konsum Jämtland Ekonomisk Föreningin hyväksi***(tiedoksiannettu numerolla C(2013) 1913)***(Ainoastaan ruotsinkielinen teksti on todistusvoimainen)****(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)***(2013/402/EU)*

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 108 artiklan 2 kohdan,

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 62 artiklan 1 kohdan a alakohdan,

on edellä mainittujen määräysten mukaisesti pyytänyt asianomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa ⁽¹⁾,

sekä katsoo seuraavaa:

1. MENETTELY

- (1) Den Nya Valfärden -säätö ilmoitti komissiolle tekemässään kantelussa, joka kirjattiin komissiossa saapuneeksi 14 päivänä marraskuuta 2005, että Åren kunta oli myynyt maa-alueen Konsum Jämtland ekonomisk föreningille, jäljempänä 'Konsum'. Säätöön mukaan kauppaan sisältyi sääntöjenvastaista valtiontukea, jäljempänä 'riidanalainen liiketoimi'.
- (2) Komissio pyysi 3 päivänä tammikuuta 2006 päivätyllä kirjeellä Ruotsin viranomaisilta lisätietoja. Ne toimitettiin 2 päivänä maaliskuuta 2006 ja 28 päivänä maaliskuuta 2006 päivätyillä kirjeillä.
- (3) Komissio pyysi 3 päivänä tammikuuta 2006 päivätyllä kirjeellä Ruotsin viranomaisilta vielä lisätietoja. Tiedot toimitettiin 1 päivänä helmikuuta 2006 päivätyllä kirjeellä.
- (4) Komissio ilmoitti Ruotsille 19 päivänä heinäkuuta 2006 päivätyllä kirjeellä päätöksestään aloittaa riidanalaisen liiketoimen osalta EY:n perustamissopimuksen 88 artiklan 2 kohdassa tarkoitettu menettely ⁽²⁾.
- (5) Komission päätös menettelyn aloittamisesta on julkaistu *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* ⁽³⁾. Komissio kehotti siinä asianomaisia osapuolia esittämään huomautuksensa toimenpiteestä.

⁽¹⁾ EUVL C 204, 26.8.2006, s. 5.⁽²⁾ Asia C 35/2006.⁽³⁾ EUVL C 204, 26.8.2006, s. 5.

- (6) Ruotsin viranomaiset esittivät huomautuksia 27 päivänä syyskuuta 2006 päivätyllä kirjeellä. Komissio ei ole saanut muilta asianosaisilta huomautuksia.
- (7) Komissio pyysi 24 päivänä tammikuuta 2007 päivätyllä kirjeellä Ruotsin viranomaisilta lisätietoja. Tiedot toimitettiin 21 päivänä helmikuuta 2007 päivätyllä kirjeellä.
- (8) Komissio teki 30 päivänä tammikuuta 2008 lopullisen päätöksen, jäljempänä 'päätös' ⁽⁴⁾, jossa se totesi, että riidanalainen liiketoimi on perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea ⁽⁵⁾.
- (9) Konsum haki muutosta päätökseen. Ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuin kumosi päätöksen asiassa T-244/08 13 päivänä joulukuuta 2011 antamassaan tuomiossa. Tästä syystä komission oli tarkasteltava uudelleen toimenpidettä ja tehtävä uusi päätös riidanalaisesta liiketoimesta.
- (10) Komissio pyysi 22 päivänä maaliskuuta 2012 päivätyllä kirjeellä Ruotsin viranomaisilta lisätietoja. Tiedot toimitettiin 23 päivänä huhtikuuta 2012 päivätyllä kirjeellä.
- (11) Ruotsin viranomaisten huhtikuussa 2012 toimittamien tietojen jälkeen Den Nya Valfärden -säätö esitti huomautuksia 21 päivänä toukokuuta 2012 päivätyllä kirjeellä.
- (12) Lidl Sverige KB, jäljempänä 'Lidl', toimitti 15 päivänä toukokuuta 2012 päivätyllä kirjeellä lisätietoja Den Nya Valfärden -säätöön toimittamien huomautusten lisäksi. Lisäksi säätö toimitti lisätietoja 25 päivänä kesäkuuta 2012 komission kanssa pidetyssä kokouksessa.
- (13) Komissio pyysi 5 päivänä joulukuuta 2012 päivätyllä kirjeellä Ruotsin viranomaisilta lisätietoja. Tiedot toimitettiin 23 päivänä tammikuuta 2013 päivätyllä kirjeellä.

2. TOIMENPITEEN KUVAUS**2.1. Asianosaiset osapuolet**

- (14) Åren kunta, jäljempänä 'kunta', sijaitsee Jämtlannin läänissä Ruotsissa, ja sen asukasluku on noin 10 100.

⁽⁴⁾ Komission päätös, tehty 30 päivänä tammikuuta 2008, valtiontuesta C 35/06 (ex NN 37/06), jonka Ruotsi on toteuttanut Konsum Jämtland ekonomisk föreningin hyväksi (EUVL L 126, 14.5.2008, s. 3).⁽⁵⁾ EY:n perustamissopimuksen 87 artiklasta tuli 1 päivänä joulukuuta 2009 SEUT-sopimuksen 107 artikla ja 88 artiklasta SEUT-sopimuksen 108 artikla. Kyseisten artiklojen määräykset ovat asiasisällöltään samat. Viittauksia SEUT-sopimuksen 107 ja 108 artiklaan on tässä päätöksessä pidettävä soveltuvin osin viittauksina EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklaan.

- (15) Konsum, riidanalaisen liiketoimen väitetty edunsaaja, on osuustoiminnallinen yritys, joka myy kulutustavaroita, mm. elintarvikkeita, koko Jämtlannin läänin alueella. Konsum yhdistyi 1 päivänä tammikuuta 2006 Konsum Nord ekonomisk föreningin kanssa. Molemmat yritykset olivat yhdistyessään Ruotsin kuluttajaosuuskuntien järjestön Kooperativa Förbundetin jäseniä. Kooperativa förbundet on KF-konsernin emoyhtiö. KF-konserni omistaa muun muassa Norjassa toimivia vähittäiskauppoja.
- (16) Åre Centrum AB, jäljempänä 'Åre Centrum', on yksityinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka toimii kunnasta riippumattomasti. Riidanalaisen liiketoimen aikaan Åre Centrumin omisti SkiStar AB ja eräät muut Åressa toimivat yritykset. Åre Centrum on kuulunut vuodesta 2007 lähtien yksityisyrittäjyysyhtiöön DIÖS Fastigheter AB.
- (17) Kantelija, Den Nya Valfärden, on ruotsalainen säätiö, jonka pääasiallisena rahoittajana on Ruotsin yrittäjien keskusjärjestö. Sen tehtävänä on muun muassa puolustaa Ruotsin yritysten etua valvomalla vapaan kilpailun toimintaa Ruotsissa. Den Nya Valfärden toimii riidanalaisista liiketoimista koskevassa kantelussaan yhden jäsenensä, Lidlin, puolesta.
- (18) Lidl oli ensimmäinen ulkomainen elintarvikealan toimija Ruotsin markkinoilla, joille se tuli vuonna 2003. Se kilpailee suoraan Konsumin kanssa elintarvikkeiden vähittäiskaupan alalla.

2.2. Riidanalainen liiketoimi

- (19) Kantelu koskee kunnan Konsumille 5 päivänä lokakuuta 2005 myymää maa-alueita, jonka hinnan väitetään olevan markkina-arvoa alhaisempi.
- (20) Tämä liiketoimi oli osa laajempaa kiinteistökauppaa, jossa tehtiin useita tonttikauppoja ja johon osallistui useita osapuolia. Tonttikaupoilla pyrittiin toteuttamaan kunnan 21 päivänä kesäkuuta 2005 hyväksymä yleiskaavaa koskeva suunnitelma. Yksi yleiskaavaa koskevan suunnitelman tavoitteista oli tiettyjen maankäyttöhankkeiden toteuttaminen. Tällä luotaisiin Åren keskusaukion, jäljempänä 'Åren tori', ympäristöön autoton alue. Åre Centrum valittiin urakoitsijaksi Åren torin uudistamiseksi yleiskaavaa koskevan suunnitelman mukaisesti.
- (21) Osana tätä suunnitelmaa lokakuussa 2005 toteutettiin seuraava tonttikauppa:
- 1) Konsum myi Åren torilla sijaitsevan tonttinsa (nimeltä Mörviken 2:91) ⁽¹⁾ 4 päivänä lokakuuta 2005 päivätyllä sopimuksella Åre Centrumille 8,5 miljoonan Ruotsin kruunun hintaan (noin 910 000 euroa).
 - 2) Kunta myi 3 ja 5 päivänä lokakuuta 2005 päivätyillä sopimuksilla Konsumille maa-alueen, johon sisältyivät tontit Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69 ⁽²⁾, alueelta,

jota kutsutaan nimellä Produkthusområde, kahden miljoonan kruunun (noin 213 000 euroa) hintaan, jäljempänä riidanalainen liiketoimi.

- 3) Åre Centrum möi 4 päivänä lokakuuta 2005 päivätyllä sopimuksella tontin Konsumille yhdellä miljoonalla Ruotsin kruunulla (noin 107 000 euroa). Tontti Åre Prästbord 1:76 ⁽³⁾ sijaitsee edellä mainittujen tonttien Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69 vieressä.
- (22) Alun perin tarkoituksena oli, että maa-alueen hinnaksi asetetaan kunnanhallituksen kokouksessa 24 päivänä elokuuta 2005 yksi Ruotsin kruunu. Lidl tarjosi kuitenkin 23 päivänä elokuuta 2005 puhelimitse ja sähköpostiviestillä samasta maa-alueesta 6,6 miljoonaa kruunua (noin 710 602 euroa), joten kunta ja Konsum neuvottelivat myyntihinnan uudestaan yhdestä kruunusta yhteen miljoonaan kruunuun (noin 107 000 euroa). Miljoonan kruunun hinta kuitenkin kumottiin kahden kunnanvaltuutetun valitettua päätöksestä Jämtlannin lääninoikeuteen.
- (23) Kunnanvaltuusto hyväksyi 5 päivänä lokakuuta 2005 riidanalaisen maa-alueen hinnaksi kaksi miljoonaa kruunua. Kunnan ja Konsumin välillä tehtiin lopullinen myyntisopimus samana päivänä.

2.3. Kantelu

- (24) Kantelijan mukaan liiketoiminta ei toteutettu virallisella tarjousmenettelyllä ja riippumattomien asiantuntijoiden arvonmäärittäystä ei ollut tehty. Kantelija katsoo, että riidanalainen liiketoimi on Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen, jäljempänä 'SEUT-sopimus', 107 artiklan 1 kohdan vastainen. Kantelija katsoo tältä osin erityisesti, että Lidlin tarjous oli uskottava, sitova ja sitä voidaan verrata suoraan Konsumin tarjoukseen, jonka kunta hyväksyi. Kantelija katsoo, että kunta myi maa-alueen markkina-arvoa alhaisempaan hintaan, koska se ei hyväksynyt Lidlin tarjousta. Kantelija väittää, että tuen määrä oli 4,6 miljoonaa Ruotsin kruunua (noin 495 268 euroa) eli Lidlin tarjouksen ja myyntihinnan välinen ero.

3. ASIANOMAISTEN OSAPUOLTEN HUOMAUTUKSET

- (25) Komissio ei saanut huomautuksia asianomaisilta osapuolilta.

4. KANTELIJAN ESITTÄMÄT TÄYDENTÄVÄT HUOMAUTUKSET

- (26) Kantelija esitti 21 päivänä toukokuuta 2012 päivätyllä kirjeellä, että Konsum maksoi Åre Centrumilta hankitusta maa-alueesta 861 kruunua/m² (noin 92 euroa), mutta kunnalta ostetusta maasta 312 kruunua/m² (noin 34 euroa). Kantelijan mukaan tämä on täydentävää näyttöä siitä, että riidanalaisen liiketoimen arvo oli markkinahintaa alempi ja että yksityinen toimija olisi myynyt maa-alueen korkeampaan hintaan.

⁽¹⁾ Tontti nimettiin uudelleen liiketoimen jälkeen.

⁽²⁾ Tontit nimettiin uudelleen liiketoimen jälkeen.

⁽³⁾ Tontti nimettiin uudelleen liiketoimen jälkeen.

5. RUOTSIN VIRANOMAISTEN HUOMAUTUKSET

- (27) Ruotsin viranomaisten mukaan maa-alueen myynti Konsumille oli osa laajempaa kiinteistökauppaa, johon kuului muun muassa liiketoimi, jossa Konsum myi maa-alueen toisaalla Åressa (Åren torin läheisyydessä Åren keskustassa). Kunta aikoi käyttää kyseistä maa-aluetta tiettyihin maankäyttötarkoituksiin.
- (28) Myytyään maa-alueen Konsum siirsi toimintansa pois Åren torilta, joten kunta pystyi toteuttamaan yleiskaavaa koskevan suunnitelman mukaiset tavoitteensa, eli luoda Åren torin ympäristöön autottoman alueen. Jos se olisi sen sijaan hyväksynyt Lidlin tarjouksen, kunta ei olisi voinut toteuttaa yleiskaavaa koskevan suunnitelman mukaista tavoitettaan, sillä Konsum olisi jatkanut toimintaa Åren torin tiloissaan. Tämän vuoksi Lidlin ja Konsumin tarjouksia ei voida pitää vertailukelpoisina. Lisäksi Ruotsin viranomaiset eivät pitäneet Lidlin tarjousta uskottavana ja sitovana, koska se tehtiin myöhässä ja siihen ei sisällynyt riittävästi tietoja.
- (29) Ruotsin viranomaiset katsoivat joka tapauksessa, että riidanalainen liiketoimi oli toteutettu markkina-arvon perusteella. Ruotsin viranomaiset esittävät kaksi asiantuntijaraporttia kantansa tueksi: Ernst & Young Real Estates toukokuussa 2003 laatiman arviointiraportin ja Pricewaterhouse Coopersin (PwC) huhtikuussa 2012 laatiman jälkiarviointiraportin, jossa arvioitiin maa-alueen arvo myyntihetkellä lokakuussa 2005.
- (30) Ernst & Youngin arviointiraportti tehtiin toukokuussa 2003. Se perustuu kassavirta-analyysiin, jossa otetaan huomioon muun muassa maa-alueen käyttötarkoitus, markkinoiden tuleva kehitys alueella ja samanlaisten kiinteistöjen käyttö- ja ylläpitokustannukset. Markkina-arvon määrittämiseksi raportissa viitattiin tiettyihin maa-alueisiin ja arvioitiin niitä. Yksi niistä (Åre Prästbord 1:76) sijaitsee Konsumin kunnalta hankkiman maa-alueen (Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69) vieressä. Tässä raportissa arvioidaan viereisen maa-alueen arvoksi noin 1 000 Ruotsin kruunua/m² bruttoalalta (noin 110 euroa).
- (31) Ruotsin viranomaisten mukaan maa-alue, joka sijaitsee Ernst & Youngin raportissa mainitun alueen vieressä, on verrattavissa kunnan Konsumille vuonna 2005 myymään maa-alueeseen. Loppujen lopuksi arvioidun hinnan olisi vastattava riidanalaisen liiketoimen lopullista myyntihintaa, joka on 1 200 Ruotsin kruunua/m² lattiapinta-alasta (noin 129 euroa).
- (32) Ruotsin viranomaiset korostavat tältä osin, että kunta otti hinnanmuodostuksessa huomioon kokonaispinta-alan arvon neliometriä kohti. Tämä johtui siitä, että asianosaiset osapuolet olivat suunnitelleet rakentavansa maa-alalle liiketiloja. Ruotsin viranomaiset katsoivat tämän vuoksi, että kantelijan laskemia hintoja, jotka esitettiin todisteena siitä, että riidanalainen liiketoimi toteutettiin markkina-arvoja alemmin hinnoin (ks. 26 kohta), ei pitäisi ottaa huomioon, koska ne perustuvat maan hintaan neliometriä kohti kokonaispinta-alasta.
- (33) Ruotsin viranomaisten mukaan Ernst & Youngin arviointiajankohdan ja toteutuneen liiketoimen ajankohdan välinen ajanjakso (2,5 vuotta) otettiin huomioon, vaikka hiltaintain rakennettujen liiketiloiden markkinat Åressa olivat vähäiset tai lähes olemattomat. Ruotsin viranomaiset viittasivat tämän tueksi kuluttajahintaindeksiin, koska kiinteistöjen hinnoista ei ollut virallisia tilastotietoja kyseiseltä ajanjaksolta ja alueelta. Ruotsin viranomaiset totesivat, että Ernst & Youngin arviointi on joka tapauksessa verrattavissa lopulliseen myyntihintaan.
- (34) Vastauksessaan komission 22 päivänä maaliskuuta 2012 esittämään tietopyyntöön Ruotsin viranomaiset toimittivat lisäksi uuden jällempäin tehdyn asiantuntija-arvion, jonka PwC laati huhtikuussa 2012. PwC:n raportissa todetaan, että kyseisen maa-alueen (1) markkina-arvo oli myyntiajankohdalla (lokakuussa 2005) 1,65 ja 2,474 miljoonan Ruotsin kruunun välillä (noin 177 000–265 000 euroa). Tämän arvovälin saamiseksi raportissa arvioidaan samankaltaisten kiinteistöjen myyntihintoja alueella.
- (35) Lisäksi Ruotsin viranomaiset viittasivat Jämtlannin läänin-oikeuden 24 päivänä toukokuuta 2006 antamaan tuomioon, jossa vahvistettiin lainmukaiseksi kunnan päätös hyväksyä maa-alueen myynti Konsumille kahden miljoonan Ruotsin kruunun hintaan. Läänin-oikeus päätti, että päätös oli lainmukainen ja että Konsumia ei ollut suosittu seuraavista syistä:
- Lidlin tarjous saatiin aivan viime hetkellä ennen kuin kunnanhallitus teki päätöksensä;
 - Liiketoimi koski maa-aluetta, jolle oli asetettu erityisiä käyttöolosuhteita alueeseen sovellettavan yleiskaavaa koskevan suunnitelman mukaisesti;
 - Ei ollut tarpeeksi todisteita siitä, että myyntihinta oli markkina-arvoa alempi;
 - Kunnanvaltuuston päätöstä on pidettävä osana laajempaa suunnitelmaa yritysten sijoittamiseksi kaupungin keskustan ulkopuolelle. Suunnitelmaan sisältyi riidanalainen maakauppa Konsumille.
- (36) Vastauksessa kantelijan väitteisiin siitä, että liiketoimia ei toteutettu ja että Konsum vaikuttaa olevan edelleen tontin Åre Mörviken 2:91 omistaja, Ruotsin viranomaiset väittävät, että liiketoimia seurasi kaikkien asiaankuuluvien tonttien uudelleenjako. Siten sen jälkeen, kun liiketoimet oli saatu toteutettua, eri tontit vaihtoivat nimiä kiinteistörekisterissä. Ruotsin viranomaiset huomauttavat tältä

(1) Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69.

osin, että kunnan ja Åre Centrum AB:n Konsumille myymien tonttien Åre Prästbord 1:30, 1:68, 1:76, ja osan tonttia 1:69 nimi vaihtui Mörviken 2:91:ksi.

6. TOIMENPITEEN ARVIOINTI

6.1. Valtiontuen olemassaolo

- (37) SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan ”jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”.
- (38) Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ⁽¹⁾ viranomaisten suorittama maan tai rakennusten myynti yritykselle tai taloudellista toimintaa harjoittavalle luonnolliselle henkilölle voi olla valtiontukea erityisesti silloin, kun tällainen myynti ei tapahdu markkina-arvoon eli hintaan, johon normaalissa kilpailutilanteessa toimiva yksityinen sijoittaja olisi todennäköisesti päätenyt.
- (39) Komissio huomauttaa tässä yhteydessä, että maa-alueiden kauppooja olisi periaatteessa arvioitava julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annetun komission tiedonannon ⁽²⁾, jäljempänä ’maakauppooja koskeva tiedonanto’, perusteella. Siinä annetaan jäsenvaltioille ohjeita, joiden avulla ne voivat varmistaa, ettei julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisälly valtiontukea.
- (40) Maakauppooja koskevassa tiedonannossa esitetään kaksi menetelmää estää tukien sisältyminen tällaisiin kauppoihin: se, että maa-alueiden ja rakennusten myynti tapahtuu riittävästi julkistetulla, huutokauppaan verrattavalla avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja ja jossa hyväksytään paras tai ainoa tarjous, sekä se, että riippumaton asiantuntija tekee ennen myyntiä arvioinnin. Näillä menetelmillä pyritään varmistamaan, että julkisen viranomaisen myymän maa-alueen myyntihinta vastaa mahdollisimman hyvin kyseisen maa-alueen markkina-arvoa eli se on markkinataloussijoittajaperiaatteen mukainen, jotta suljetaan pois se mahdollisuus, että myynti antaa maa-alueen ostajalle taloudellista etua. Muiden arviointimenetelmien käyttöä tällaisissa tapauksissa ei kuitenkaan voida sulkea pois, kunhan varmistetaan, että ostajan tosiasiallisesti näiden menetelmien perusteella maksama hinta vastaa mahdollisimman hyvin kyseisen maa-alueen markkina-arvoa ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Asia C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, tuomio 16.12.2010, Kok., s. I-13083, 34 kohta, ja asia C-290/07 P, *komissio v. Scott*, tuomio 2.9.2010, Kok., s. I-7763, 68 kohta; asia T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening v. komissio*, tuomio 13.12.2011, Kok., s. II-0000, 61 kohta.

⁽²⁾ EYVL L 209, 10.7.1997, s. 3.

⁽³⁾ Asia C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG v. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, tuomio 16.12.2010, Kok., s. I-13083, 39 kohta.

- (41) Esillä olevassa tapauksessa ei järjestetty avointa ja rajoittamatonta tarjouskilpailua eikä ennakkoön järjestettyä riippumatonta asiantuntija-arviota riidanalaista liiketoimintaa varten. Maakauppooja koskeva tiedonanto ei ole tästä syystä suoraan sovellettavissa. Näin ollen maa-alueen markkina-arvo on pääteltävä muiden käytettävissä olevien tietojen perusteella.

6.2. Lidlin tekemä tarjous

- (42) Konkreettinen samanaikainen kilpailijan tekemä tarjous on yleensä riippumattoman asiantuntijan arviointia parempi maa-alueen markkina-arvon mittari, koska siitä käy ilmi, kuinka paljon markkinoilla ollaan valmiita maksamaan maa-alueesta myyntipäivänä. Jotta tällainen tarjous olisi luotettava maa-alueen markkina-arvon mittari, sen on kuitenkin oltava uskottava, sitova ja verrattavissa hyväksytyyn tarjoukseen. Lisäksi on otettava huomioon liiketoimeen liittyvät erityisolosuhteet.
- (43) Komissio panee merkille, että Ruotsin viranomaiset ovat kiistäneet Lidlin tarjouksen uskottavuuden ja sitovuuden. Ruotsin viranomaiset korostivat, että Lidlin kiinnostuksenilmaus vastaanotettiin sähköpostitse päivää ennen kunnanhallituksen hyväksymää päätöstä, jonka perusteella riidanalainen liiketoimi voitiin toteuttaa. Siihen ei sisällynyt myöskään riittävästi tietoja.
- (44) Komissio katsoo, että Lidlin tarjouksen uskottavuus voidaan tällaisissa olosuhteissa kyseenalaistaa. Vaikka Lidlin tarjous katsottaisiin uskottavaksi, se ei olisi täysin verrattavissa Konsumin tarjoukseen. Tämä johtuu siitä, että Lidl ja Konsum eivät olleet samanlaisessa tilanteessa riidanalaisen maa-alueen osalta. Konsumin tapauksessa riidanalainen liiketoimi oli osa kiinteistökauppojen kokonaisuutta, jonka tavoitteena oli toteuttaa kunnassa edellä mainittu yleiskaavaa koskeva suunnitelma, jonka perusteella Åren torin ympäristöön luodaan autoton alue.
- (45) Oikeuskäytännön mukaan olosuhteet, joissa liiketoimi suoritetaan, olisi otettava huomioon arvioitaessa sitä, sisältyykö kauppoihin, joilla julkiset viranomaiset myyvät yrityksille maa-alueita ja rakennuksia, SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea ⁽⁴⁾.
- (46) Vaikka Lidl oli ainoastaan kiinnostunut saamaan riidanalaisen maa-alueen, Ruotsin viranomaisten mukaan Konsum ei olisi siirtynyt muualle Åren torilta, jos se ei olisi voinut hankkia kahta vierekkäistä tonttia Åre Prästbordista. Riidanalainen liiketoimi muodosti osan toisiinsa yhteydessä olevia kiinteistötoimia, joissa pyrittiin samaan tavoitteeseen aluetta koskevan kunnan kehittämissuunnitelman mukaisesti, eli tonttien uudelleenjako katsottiin

⁽⁴⁾ Ks. ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen tuomiota asiassa T-244/08, *Konsum Nord ekonomisk förening v komissio*, tuomio 13.12.2011, Kok. s. II-00000, 57 kohta.

tarpeelliseksi, jotta Åren torin ympärille luotaisiin auto-ton alue. Toisin kuin Konsumin ja kunnan välillä tehdyssä sopimuksessa, Lidlin tarjoukseen ei sisällynyt mitään viittauksia tai eritelmiä yleiskaavaa koskevaan suunnitelmaan. Lidlin tarjouksen hyväksyminen olisi voinut siten vaarantaa yleiskaavaa koskevan suunnitelman tavoitteet, joten kunnan näkökulmasta näitä kahta tarjousta ei voida pitää vertailukelpoisina.

- (47) Komissio päättää tästä syystä riidanalaisen liiketoimen olosuhteet huomioon ottaen, että Lidlin tarjousta ei voida käyttää parhaana vertailukohtana riidanalaisen maa-alueen markkina-arvon määrittämiseksi.

6.3. Asiantuntija-arviot

- (48) Ruotsin viranomaiset ovat väittäneet, että käytössä ei ole minkäänlaista virallista raporttia Åren kiinteistöjen hintakehityksestä riidanalaisen maakaupan ajalta, koska tällaisten kiinteistöjen markkinoita ei ollut olemassa. Ruotsin viranomaiset toimittivat sen sijaan Ernst & Youngin toukokuussa 2003 vieraisesta tontista tekemän arvonmäärityksen. Vaikka arvonmäärityksen suoritti riippumaton arvioija yleisesti hyväksytyjen arviointinormien perusteella, määräys suoritettiin lähes kaksi ja puoli vuotta ennen kuin riidanalainen liiketoimi toteutettiin, joten maa-alueen arvo on voinut muuttua huomattavasti tämän ajanjakson aikana.

- (49) Ruotsin viranomaiset toimittivat komission pyynnöstä uuden asiantuntijaraportin kyseisen maa-alueen markkina-arvosta. Tässä uudessa jälkiarvioinnissa, jonka PwC teki vuonna 2012, arvioitiin maa-alueen markkina-arvo riidanalaisen liiketoimen aikaan, eli lokakuussa 2005. Raportissa vahvistetaan Ruotsin viranomaisten väite, jonka mukaan riidanalaisen liiketoimen aikaan alueella ei tehty juuri ollenkaan samankaltaisia kauppia, joista voitaisiin päätellä riidanalaisen maa-alueen markkina-arvo. Jotta maa-alueen markkina-arvosta voitaisiin tehdä arviointi, raportissa kuitenkin arvioidaan samankaltaisten kiinteistökauppojen hintoja alueella. Raportissa todetaan, että riidanalaisen maa-alueen markkina-arvo lokakuussa 2005 oli 1,65 ja 2,475 miljoonan Ruotsin kruunun välillä.

- (50) Koska tämän raportin teki riippumaton arvioija yleisesti hyväksytyjen arviointinormien perusteella, toisin sanoen

vertailumenetelmää käyttäen (arvioimalla samankaltaisista maa-alueista tehtyjä kauppia), komissio katsoo, että tämä arviointi on paras mittari riidanalaisen maa-alueen markkina-arvon määrittämiseksi myyntipäivää edeltävänä päivänä. Tämän arvion perusteella Konsumin kunnalle maa-alueesta suorittama hinta - kaksi miljoonaa kruunua - on sen hinta-arvion puitteissa, joka katsottiin markkina-arvoksi lokakuussa 2005.

- (51) Komissio ottaa myös huomioon sen, että asianosaiset osapuolet katsoivat kyseisen maa-alueen hintaa asetettaessa, että hinta muodostetaan kokonaispinta-alan neliömetriä kohti. Näin ollen Ernst & Youngin raportissa arvioitu 1 000 kruunua/m² lattiapinta-alasta vaikuttaa olevan verrattavissa riidanalaisessa liiketoimessa sovitettuun 1 200 kruunuun/m² lattiapinta-alasta.
- (52) Edellä esitetyn perusteella komissio katsoo, että kunnan 5 päivänä lokakuuta 2005 kahden miljoonan Ruotsin kruunun hintaan Konsumille myymät tontit Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69, alueelta, jota kutsutaan nimellä Produktusområde, myytiin markkinahintaan, joten liiketoimi ei ole SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Toimenpide, jonka Ruotsi on toteuttanut Konsum Jämtland Ekonomisk Föreningin hyväksi, ei ole Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

2 artikla

Tämä päätös on osoitettu Ruotsin kuningaskunnalle.

Tehty Brysselissä 16 päivänä huhtikuuta 2013.

Komission puolesta

Joaquín ALMUNIA

Varapuheenjohtaja