angelladvokatfirma

Sortland kommune
Postboks 117
8401 SORTLAND

Dato: 03.02.2025
Vår ref: 21451
Deres ref:
Ansvarlig advokat: Tyra Ræder Breivoll

www.angelladvokatfirma.no
tyb@angelladvokatfirma.no
Telefon: 75 54 45 00
Mobil: 901 08 102

SALG AV TOMTER – VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE N02

1. Innledende merknader og oppsummering

Det vises til tidligere kontakt med Sortland kommune v/ John Hempel og til Teams-møte med kommunen den 30.12.2024.

Som avtalt har vi foretatt en juridisk vurdering av om salg av arealer og tilleggsarealer til næringseiendom til seks konkrete selskaper kan gjennomføres i samsvar med den tidligere dialog mellom partene, eller om salg på slike vilkår vil være brudd på EØS-avtalens forbud mot offentlig støtte.

Offentlige myndigheter kan sies å ha en varsomhetsplikt når det gjelder salg av eiendom til private aktører, for å sikre at dette gjennomføres på en rettferdig måte. Av den grunn er det fastsatt nærmere retningslinjer for salgsprosesser, som skal sikre at eiendomssalg som utgangspunkt skjer til markedspris. Dersom det offentlige selger eiendom til underpris (under markedspris) skal det lite til for at det utgjør offentlig støtte, jf. HR-2023-1807-A avsnitt 54.

Offentlig støtte under fastsatte grenser vil kunne utgjøre bagatellmessig støtte, som ikke omfattes av forbudet mot statsstøtte i EØS-avtalen artikkel 61. Det forutsetter imidlertid at nærmere bestemte vilkår er oppfylt, samt at en bestemt prosess er fulgt. Som vi vil komme tilbake til nedenfor, er vår vurdering at det er denne prosessen kommunen bør følge ved salg av de aktuelle tomtene.

Etter vår vurdering må kommunen gjøre nærmere undersøkelser for å avklare hvorvidt det foreligger et avvik mellom politisk vedtatt salgspris og markedspris for de enkelte tomtene, herunder innhente verdivurderinger. Dersom vedtatt pris er lavere enn markedspris for en eller flere av tomtene, vil et salg til denne prisen anses som statsstøtte, som utløser krav til en nærmere angitt fremgangsmåte/prosess for å kunne omfattes av reglene for bagatellmessig støtte.

Under punkt 2 vil vi oppsummere sakens bakgrunn, slik vi oppfatter den, basert på oversendt dokumentasjon og opplysninger gitt oss over telefon og i Teams-møtet. Videre vil vi under

punkt 3 redegjøre for kommunens rolle, herunder særlig plikter og begrensninger, ved salg av eiendom til private, før vi under punkt 4 går nærmere inn på regelverket for statsstøtte. I punkt 5-7 gis en gjennomgang av hvordan kommunen må gå frem ved tildeling av eventuell bagatellmessig støtte. Avslutningsvis gis det under punkt 8 en oppsummering av vår vurdering av saken, før det gis noen råd til fremgangsmåte ved senere eiendomssalg i punkt 9.

2. Sakens bakgrunn

Sortland kommune har siden rundt 2016 hatt muntlig og skriftlig dialog med noen av næringsaktørene som i dag er etablert i Vestmarka næringsområde, om kjøp av arealer og tilleggsarealer innenfor Vestmarka Næringsområde, N02.

Det har over tid vært dialog med selskapene, men det er ikke inngått noen formaliserte avtaler, med ett unntak: i 2021 ble det gjennomført salg av én tomt. For øvrig er det er tale om 6 tilleggsarealer som ønskes solgt til 6 nærmere angitte private aktører. I anledning at kommunen ønsker å gå i gang med ytterligere salg av næringseiendommer i området, er det ønskelig å avklare/gjennomføre eventuelle salg til tidligere interessenter, før en går videre med nye salg.

I 2019 vurderte kommunen hvordan prisen for eiendommene skulle fastsettes. 9. mai 2019 vedtok formannskapet at tomtepris for næringsarealer skulle fastsettes til kr 300 per m2 + takst, som da innbefatter utbyggers andel av vedlagte matrise. Vi bemerker at det fremgår av vedtaket at saken har vært behandlet i kommunestyret 13.06.2019, uten at vi kan se at kommunestyrets behandling og vedtak i saken fremgår av dokumentet. Vi legger til grunn at kommunestyret traff likelydende vedtak som formannskapet.

I vedtaket av 9. mai 2019 fremgår det at tomteprisen er beregnet basert på en to-delt modell:

1. Takst (anslått verdi av råtomt)
   +
2. Selvkost (anslått kostnad for etablering av infrastruktur)

Prisen for arealene er altså beregnet delvis ut fra takst av råtomteverdi, og delvis ut fra gjennomsnittspris for kostnadene med å opparbeide infrastruktur i området, som kommunen tar ansvar for å utvikle. Videre fremgår det at tomteprisen skal indeksreguleres i tråd med konsumprisindeksen.

Den delen av prisfastsettelsen som knytter seg til selvkost, innebærer at de private forskuddsbetaler kostnadene, basert på en forhåndsberegnet matrise, mot at kommunen overtar ansvaret for utviklingen/etableringen av infrastrukturen. Beregningen av prisen er slik vi oppfatter det, basert på en gjennomsnittsberegning av kostnadene for det totale området, fordelt per kvadratmeter. Vi antar at det vil kunne være ulike kostnader knyttet til etablering av infrastruktur på de ulike tomtene, også når kostnadene beregnes med utgangspunkt i antall kvadratmeter. En gjennomsnittsberegning vil i så fall medføre at de tomtene som det vil være knyttet lavest kostnader til å utvikle, vil være med på å finansiere de tomtene som er dyrere å utvikle. Matrisen
er basert på en beregning av opparbeidelseskostnadene i 2019. For denne delen av tomteprisen legges det til grunn en pris på kr 300 per m^2.
I oversendt drøftingsnotat (udatert) fremgår det at fastsettelse av pris ble behandlet i 2019, hvor vedtatt pris for næringstomt i Vestmarka N02 ble fastsatt til kr 300 per m2 + takst, og at takst fra 2019 angir kr 82 per m^2 (totalt kr 382 per m^2). Vi forstår det slik at det er denne prisen

kommunen og de 6 aktuelle kjøperne har lagt til grunn i dialogen om salg av tomtene i etterkant av vedtaket fra 2019.

> Vi har gjennomgått dokumentasjonen fra verdifastsettelsen i 2019. Vi finner grunn til å bemerke at taksten for råtomt på kr 82 per m^2, slik vi forstår det, ikke er en fastsatt takst på den aktuelle eiendommen, men en fremforhandlet pris fra da kommunen forhandlet om kjøp av området N01 fra private parter. Det vises i den anledning til formannskapets vedtak av 18.06.20, hvor det ble vedtatt en pris på kr 82 per m^2 for kjøp av arealet N01. Under «fakta i saken» vises det til at det ble innhentet tre takster på området, som gjennomsnittlig hadde en verdi på kr 60 per m^2. Etter forhandlinger med grunneierne ble det vedtatt å akseptere en pris på kr 82 per m^2.
>
> Slik vi forstår det, er altså den fastsatte taksten for N02 ikke basert på en innhentet tomtetakst for dette området, men et resultat av prisen kommunen kom fram til ved forhandlinger om kjøp av en nærliggende, lignende eiendom.
>
> Vi bemerker at det ikke nødvendigvis er til hinder for salg av eiendommen N02 til denne prisen, men at dette er et forhold kommunen bør være oppmerksom.

Kommunen ønsker nå avklart hvorvidt det er mulig å gjennomføre salg til de aktuelle selskapene og eventuelt fremgangsmåten for det, sett i lys av reglene om statsstøtte.

3. Kommunen som markedsaktør – ved salg til private

3.1 Generelt

Utgangspunktet når det offentlige selger eiendom, er at eiendommen skal selges til markedspris. Dersom salgsprisen er lavere enn anslått markedsverdi, vil differansen kunne anses som offentlig støtte.

For å sikre at eiendom selges til markedspris har ESA utarbeidet bestemte prosedyrer for salgsprosessen. I henhold til ESAs retningslinjer for salg av offentlig eiendom, punkt 18B.2.1 og 18B.2.2, er det to alternative metoder for å sikre at et eiendomssalg skjer til markedspris; (1) salgsprisen fastsettes ved en åpen budrunde, eller (2) gjennom en på forhånd innhentet uavhengig vurdering av markedsprisen.

Dersom eiendom selges på en annen måte enn de to nevnte alternativer, kan det ikke uten videre utelukkes at kjøper mottar støtte. Det følger av ESAs retningslinjer at ved salg av eiendom som avviker fra de to nevnte fremgangsmåtene, bør salget notifiseres til ESA, som foretar en konkret vurdering av om salget skjer til markedspris, eventuelt om det ytes offentlig støtte. Retningslinjene tar i utgangspunktet sikte på å avdekke om det gis støtte eller ikke, men kan også være retningsgivende for å fastsette markedsprisen, som danner utgangspunkt for beregningen av en eventuell bagatellmessig støtte.

3.2 Prisfastsettelse

Utgangspunktet ved salg av eiendom fra det offentlige, er som nevnt at eiendommen skal selges til markedspris. I dette tilfellet er det vedtatt pris for tomtene, uten at det er innhentet en markedsverdi for den enkelte tomt.

Slik vi forstår det, er alternativet om åpen budrunde i utgangspunktet ikke aktuelt i denne saken, da kommunen ønsker å se på muligheten for å selge de aktuelle tomtene til selskapene de har hatt dialog med, til vedtatt kvadratmeterpris. Spørsmålet er dermed om den prisen som er vedtatt, samsvarer med markedsverdi. For å avklare dette, må det innhentes verdivurderinger for de aktuelle tomtene. Da statsstøttereglene (herunder særlig reglene om bagatellmessig støtte) må vurderes opp mot den individuelle mottaker, vurderer vi det slik at det må innhentes en takst for hver enkelt tomt.

Dersom det viser seg å være avvik mellom vedtatt pris og markedsverdien, vil differansen sannsynligvis anses som statsstøtte. Ved innhenting av separate takster for hver enkelt tomt, vil det kunne foreligger avvik for kun noen av tomtene. Det vil i så tilfelle kun være de tomtene som i henhold til vedtatt pris, medfører salg til *underpris*, som må vurderes opp mot statsstøttereglene. For at kommunen skal kunne gjennomføre salget til vedtatt pris, vil det da være en forutsetning at en er innenfor regelverket om bagatellmessig statsstøtte.

For å sikre korrekt fastsettelse av markedsverdien må det innhentes en uavhengig vurdering fra takstmann. ESAs retningslinjer stiller krav til både takstmannen og verdisettingsstandardene, for at taksten skal kunne benyttes til en slik beregning. Når det gjelder kravene som stilles til takseringen hitsettes fra en tidligere, nasjonal veileder:

> *Retningslinjene krever at en slik markedsverditakst innhentes før salgsforhandlingene med potensiell(e) kjøper(e) begynner.*
>
> *Taksten må være basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdisettingsstandarder, og vil angi minstepris eiendommen kan selges for. Hvis selger er usikker på om taksten baseres på godkjente verdisettingsstandarder, kan én mulighet være å henvende seg til Norges Takseringsforbund (NTF) for å bruke deres takseringsstandarder.*
>
> *Hvis det innhentes to eller flere takster, og disse spriker, må selger vurdere hvilke(n) av takstene som antas å best gi uttrykk for markedsverdien. Det er ikke gitt at markedsverdien er et gjennomsnitt av de innhentede takstene.*
>
> *[…]*
>
> *Eksperten må være en kvalifisert takstmann, uavhengig av partene, med relevant godkjennelse fra utdanningsinstitusjon e.l. og med egnet erfaring og kompetanse. For å dokumentere at salgsprosessen har vært ryddig bør selger innhente en uavhengighetserklæring fra takstmannen. I tillegg er det praktisk å innhente CV og takstportefølje som viser at takstmannen har taksert lignende bygning av samme størrelsesorden i området, og for å kunne dokumentere at takstfastsettelsen er kvalifisert. Hvis det oppstår spørsmål om salgsprosessen i etterkant, kan det være tidsbesparende og nyttig å ha innhentet disse dokumentene tidlig.*

Prosedyren stiller i utgangspunktet krav om at en slik takst skal innhentes før det inngås avtale om salg. Et forhold som i nærværende sak kan problematiseres, er at kommunen allerede har vedtatt en pris, som har blitt forespeilet de aktuelle kjøperne. Innhenting av takst for de aktuelle eiendommene på nåværende tidspunkt, vil derfor skje i *etterkant* av vedtatt kvadratmeterpris. Vi kan ikke se at det vil ha noen rettslig betydning, utover at dette er et forhold som kan tilsi at salgene bør notifiseres til ESA. Vi kommer tilbake til det i punkt 7.

3.3 Bemerkninger til kommunens prismodell

Slik vi forstår det, innebærer prismodellen kommunen har lagt opp til, ved at kjøperne betaler en pris som omfatter både råtomteverdi + kostnader til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur som kommunen påtar seg ansvaret for, at kjøperne i realiteten kjøper ferdig opparbeidede tomter (dvs. inkl. infrastruktur).

Ved vurdering opp mot statsstøtteregelverket må det da vurderes om den pris kjøperne betaler er den samme som markedsverdien for de aktuelle tomtene vil være, *inkludert infrastruktur*. Ved innhenting av markedsverdi for de individuelle tomtene, må altså verdien beregnes ut fra hva tomten er verdt når denne innehar den avtalte infrastruktur som kommunen skal etablere.

4. Regler om statsstøtte

4.1 Utgangspunkt – forbud mot statsstøtte

Etter EØS-avtalen artikkel 61 er hovedregelen at det er forbud mot offentlig støtte til næringslivet.
Det innebærer blant annet at salg av eiendom til under markedspris er i strid med bestemmelsen. Dersom differansen mellom avtalt pris og markedspris er negativ, vil det være differansen, som utgjør statsstøtten.

Selv om utgangspunktet er forbud mot statsstøtte, finnes det likevel en rekke unntak. Sentralt i dette tilfellet er regler om bagatellmessig støtte. Det bemerkes at det oppstilles en rekke vilkår for at noe skal anses som statsstøtte. Vi går ikke nærmere inn på disse, da det i dette tilfellet legges til grunn at samtlige vilkår vil være oppfylt, dersom kommunen inngår avtale om salg av eiendommene til private selskaper, til en sum som er lavere enn markedspris.

4.2 Regler om bagatellmessig støtte

Reglene om bagatellmessig støtte følger av EUs kommisjonsforordning 2023/2831, som er gjort til norsk rett gjennom forskrift av 2. januar 2023 nr. 2 om unntak fra notifikasjonsplikt for offentlig støtte § 2.

Av forordningens artikkel 3 fremgår det at støtte som omfattes av denne (bagatellmessig statsstøtte), ikke anses å være omfattet av forbudsreglene om statsstøtte, og er heller ikke omfattet av rapporteringsreglene.

Det er flere vilkår som må være oppfylt for at noe skal anses som bagatellmessig statsstøtte. Av særlig relevans er beløpsgrensen og kravet om transparens.

Beløpsgrensen innebærer at et selskap ikke kan motta mer statsstøtte enn inntil 300 000 EUR i løpet av tre regnskapsår. Grensen var tidligere 200 000 EUR, men ble hevet i 2024. Vi bemerker at grensen for hva som kan regnes som bagatellmessig støtte ikke beregnes ut fra hvor mye offentlige myndigheter, i dette tilfellet kommunen, gir. Grensen fastsettes ut fra hvor mye den private aktøren kan motta. Det vil si at dersom et eller flere av de aktuelle selskapene har mottatt statsstøtte i løpet av de siste tre regnskapsårene, vil det kunne begrense hvor mye som kan gis nå. Tilsvarende vil eventuell støtte som gis nå, sette begrensninger for hvor mye det enkelte selskap kan motta i offentlig støtte de neste tre regnskapsår.

Videre oppstilles det et krav om transparens for at støtten kan anses som bagatellmessig. Med transparent støtte menes støtteformer hvor det er mulig å nøyaktig beregne støttebeløpet på forhånd, uten at det er nødvendig å gjøre en risikovurdering, jf. Nærings- og fiskeridepartementets veiledning om offentlig støtte kap. 16.3.2:

> *Dersom en kommune for eksempel ønsker å gi bagatellmessig støtte til et bestemt foretak i form av salg av tomt til under markedspris, må støttebeløpet kunne beregnes på forhånd. Støttebeløpet i en slik sammenheng vil være differansen mellom salgspris og en på forhånd fastsatt markedspris.*

At støtten kan beregnes nøyaktig er et strengt krav. Det innebærer at dersom det foreligger usikkerhet rundt beregningen, f.eks. at den faktiske markedsverdien ikke er korrekt innhentet, vil det kunne medføre at kravet om transparens ikke er oppfylt, og at tildelingen ikke omfattes av reglene for bagatellmessig støtte. I så fall vil det være tale om ulovlig statsstøtte. Det gjelder uavhengig av beløpets størrelse.

Av den grunn vil det være av sentral betydning at det innhentes markedsverdi basert på de verdifastsettingsstandardene som kreves. Siden den vedtatte prisen legger opp til en modell som går ut på at kommunen skal opparbeide nærmere angitt infrastruktur, er det viktig at markedsverdien som innhentes fastsetter tomteprisen ut fra hva tomten er verdt med den konkrete infrastrukturen som kommunen påtar seg å etablere.

Det er også på grunn av dette strenge kravet at det må innhentes markedsverdi for hver enkelt tomt, og ikke en samlet takst som det deretter beregnes et gjennomsnitt av. Ved en gjennomsnittsberegning vil konsekvensen kunne være at de som har kjøpt en tomt som det forholdsmessig er rimeligere å etablere nødvendig infrastruktur på, får mindre statsstøtte enn prisen tilsier. Gjennomsnittsberegning vil på den måten skape usikkerhet rundt beregningen av støtte, som medfører at vilkåret om transparens ikke er oppfylt.

Et eksempel på hvordan beregningen bør foretas for å være tilstrekkelig nøyaktig inntas i det følgende:

> Avtalt pris (kr 382 per m^2 x antall m^2)
> –
> Markedsverdi (verdivurdering basert på tomtens verdi med opparbeidet infrastruktur per m^2 x antall m^2)
> = Beløp som anses som statsstøtte (Dersom avtalt pris er lavere enn reell markedsverdi, utgjør differansen statsstøtte).

Oppsummeringsvis vil det si at kommunen har adgang til å selge eiendom til underpris, men det forutsetter at vilkårene for bagatellmessig statsstøtte er oppfylt. For å sikre at vilkårene er oppfylt bør kommunen følge en anbefalt prosess ved tildeling av en eventuell bagatellmessig støtte. Vi kommer tilbake til det i punkt 5 nedenfor.

Dersom vilkårene for bagatellmessig støtte ikke er oppfylt, f.eks. ved at et selskap mottar støtte som overstiger terskelverdien, eller at kravet om transparens ikke er oppfylt, kan ESA pålegge norske myndigheter å kreve hele støtten tilbakebetalt.

4.3 Krav til mottaker (kjøper)

For at støtte skal være lovlig etter EØS-regelverket, vil det normalt være krav om at selskapet ikke er i økonomiske vansker eller har utestående tilbakebetalingskrav på ulovlig støtte etter vedtak fra ESA, på tildelingstidspunktet. Dette følger av ESAs retningslinjer for foretak i vansker, GBER artikkel 1 (4) bokstav a og c, og retningslinjene for «Støtte til redning og omstrukturering av ikke-finansielle foretak i vanskeligheter.

Kommunen må derfor foreta undersøkelser av de enkelte selskapene, for å vurdere om det er forhold ved disse som tilsier at det ikke er adgang til å gi statsstøtte til disse. Dersom en eller flere kjøpere ikke oppfyller disse kravene, kan det ikke inngås avtale om salg til underpris til disse.

5. Fremgangsmåte ved tildeling av bagatellmessig støtte

Vi presiserer igjen at reglene om bagatellmessig støtte kun vil komme til anvendelse, dersom det etter innhenting av markedsverdi viser seg at en eller flere av tomtene selges til underpris.

For å sikre korrekt håndtering ved tildeling av bagatellmessig støtte bør det følges en nærmere angitt tildelingsprosess. Nærings- og fiskeridepartementet anbefaler å gå frem på følgende måte:

1. **Innhent informasjon fra kjøper**
   Be søkeren opplyse om tidligere støtte de siste tre årene fra brevet er sendt og annen relevant informasjon.
2. **Vurder om vilkårene er oppfylt**
   Sjekk om støtten er innenfor beløpsgrensen, og om den kan beregnes nøyaktig.
3. **Gi skriftlig tildelingsbrev**
   Informer mottakeren skriftlig om støtten og referer til regelverket.
4. **Oppbevar dokumentasjon**
   Støttegiver må lagre informasjon om tildelingen i 10 år og kunne rapportere til ESA på forespørsel.

Det foreligger per i dag ingen register for tildeling av bagatellmessig støtte, verken på nasjonalt- eller EU/EØS-nivå. En vil derfor være avhengig av å stole på de opplysninger som gis fra selskapene, når det gjelder tidligere tildelt støtte. Fra 1. januar 2026 vil det bli opprettet et nasjonalt register for bagatellmessig støtte, som vil gjøre det enklere for offentlige myndigheter å innhente informasjon.
Nærings- og fiskeridepartementet har maler for brev på sin nettside, som kan benyttes for å sikre at de formelle krav i forordningen oppfylles.

Som nevnt er konsekvensen av å ikke oppfylle kravene, at partene risikerer at ESA pålegger norske myndigheter å kreve hele støtten tilbakebetalt fra mottaker.

6. Oppbevaringsplikt

Kommunen er pliktig til å oppbevare opplysninger om tildelt bagatellmessig støtte i 10 år fra tildelingstidspunktet. I løpet av denne perioden kan ESA, enten på eget initiativ eller som følge av en klage, undersøke lovligheten av tildelingen.

Ved anmodning fra ESA er kommunen pliktig til å gi opplysninger om tildelt bagatellmessig støtte innen 20 arbeidsdager, jf. EU-forordningen 2023/2831 art. 6 nr. 7.

På grunn av denne kontrollmuligheten, samt ESAs kompetanse til å pålegge myndighetene å kreve tilbakebetaling av ulovlig støtte, er det av stor betydning at kommunen på forhånd sikrer seg at tildelingen er i tråd med statsstøtteregelverket.

7. Krav om notifikasjon til ESA

Utgangspunktet er at statsstøtte skal rapporteres til ESA. Som nevnt under punkt 4.2 er imidlertid statsstøtte som omfattes av reglene for bagatellmessig støtte unntatt fra notifikasjonsplikten.

Kommunen er altså ikke pliktig til å notifisere tildeling av bagatellmessig støtte til ESA.

Det som derimot kan aktualisere en eventuell notifikasjon til ESA, er fremgangsmåten ved salgsprosessen. Som nevnt i punkt 3.2, har ESA laget retningslinjer som skal følges når det offentlige selger eiendom til private. Ved å følge retningslinjene vil det innebære en presumsjon om at eiendommer selges til markedspris, og at det ikke gis statsstøtte. På samme måte vil reglene være retningsgivende for å sørge for at en bagatellmessig støtte ved salg av eiendom til underpris, beregnes basert på en korrekt markedsverdi.

Etter ESAs retningslinjer skal verdivurdering innhentes før det inngås avtale om salg. Konsekvensen ved at det i dette tilfellet blir innhentet takster først etter at prisen er vedtatt, er at ovennevnte presumsjon ikke uten videre kan legges til grunn.

Det følger derfor av ESAs retningslinjer, at salg av offentlig eiendom som ikke gjennomføres i tråd med de to nevnte prosedyrer, bør notifiseres til ESA. Noen plikt oppstilles imidlertid ikke, dersom selger kan dokumentere at støtten til kjøper er beregnet ut fra markedspris.

At salgsprosedyren ikke er fulgt innebærer altså ikke brudd på reglene i EØS-avtalen art. 61 (1), men ved notifisering vil ESA foreta en konkret vurdering av om beregningen er gjort basert på korrekt grunnlag. Det vil altså innebære en kvalitetssjekk av prosessen, og redusere risikoen for senere omgjøringer.

Notifisering vil altså fjerne senere usikkerhet rundt lovligheten av tildelingen. Dersom kommunen er trygg på den taksten som innhentes, og prosessen for øvrig, vil det ikke nødvendigvis være behov for notifisering. Det er opp til kommunen selv å avgjøre hvorvidt de ønsker å notifisere eller ikke.

8. Oppsummering

Kommunen står altså i utgangspunktet fritt til å selge eiendommene til den prisen de selv ønsker, så lenge differansen til markedsverdi omfattes av reglene for bagatellmessig støtte.

For å avklare om det overhodet gis statsstøtte, og for å kunne foreta beregningen av en eventuell bagatellmessig støtte, må kommunen innhente verdivurderinger for hver enkelt tomt som skal selges. Markedsverdien må beregnes ut fra hva den enkelte tomten er verdt, inkludert infrastrukturen som kommunen påtar seg ansvar for å etablere/opparbeide.

Dersom det viser seg at vedtatt pris for en (eller flere) av tomtene tilsvarer eller overstiger markedsverdien, kan salget gjennomføres uten ytterligere prosess.

For det tilfellet at vedtatt pris for en (eller flere) tomt(er) er lavere enn fastsatt markedsverdi, vil differansen anses som statsstøtte. Dersom differansen er større enn grensene for bagatellmessig statsstøtte kan ikke tomten selges til vedtatt pris. Et alternativ kan da være å justere prisen, slik at en kommer innenfor grensene.

Dersom differansen, etter en nøyaktig beregning, er innenfor grensene for bagatellmessig støtte, og øvrige vilkår er oppfylt, kan kommunen velge å selge til vedtatt pris, ved at differansen tildeles som bagatellmessig statsstøtte etter nærmere angitt prosess ovenfor.

9. Vedrørende senere salgsprosesser

Vi forstår det slik at kommunen har planer om å selge ytterligere tomter, på andre områder, til næringsdrivende senere.

Som det fremgår vil det kunne medføre en del ekstra prosess å skulle belage seg på å forhåndsfastsette priser (som f.eks. selvkost), og eventuelt tildele mellomværende som bagatellmessig støtte.

I det videre anbefales det at en forholder seg til de to fremgangsmåtene som oppstilles i ESAs retningslinjer for salg av eiendom, herunder at det innhentes markedsverdier for de aktuelle tomtene tidlig i prosessen.

For å sikre at salgene skjer på korrekt måte er det viktig at det innhentes nye takster for hver enkelt tomt. Det anbefales ikke at man uten videre benytter fastsatte takster på andre, sammenlignbare tomter, uten å ha tilstrekkelig sikret seg at det er representativt for den aktuelle eiendommen.

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål eller behov for ytterligere redegjørelser/vurderinger.

Med vennlig hilsen

Tyra Ræder Breivoll
advokat