

Forbudet mot konkurransevridende støtte kan ramme eiendomssalg til underpris

Kommunal Rapport 21.12.2020

Også statsstøttereglene etter EØS-avtalen kan få betydning når kommunen selger eiendom.

SPØRSMÅL: I [siste artikkel i «Bernt svarer»](#) handler det om salg av kommunal eiendom. Bernt skriver her at det ikke er lovregler om salg av kommunal eiendom, på linje med anskaffelsesreglene og at det er prinsipper om forsvarlig saksbehandling og likhetsprinsippet som nærmere begrenser kommunens handlefrihet.

Men statsstøttereglene i EØS-avtalen bør etter mitt syn også nevnes her - [artikkel 61 EØS](#) er som en del av hoveddelen av EØS-avtalen også vedtatt som norsk lov. ESA har hatt en rekke saker om salg av kommunal eiendom og har i sin praksis lagt til grunn at kommunen må opptre på samme måte som en forsvarlig, privat markedsaktør ved salg av kommunal eiendom.

Tidligere hadde ESA egne retningslinjer om salg av kommunal eiendom og la der til grunn at statsstøtteproblematikk kunne unngås der eiendommen selges til på grunnlag av en anbudskonkurranse til høyeste bud. Alternativt at det før salget er innhentet en uavhengig verdivurdering av en taksator med nødvendig kompetanse og at eiendommen selges til der antatt verdi (+5 el 10%).

Disse retningslinjene er nå erstattet av nye retningslinjer, de såkalte [Notion of aid](#) som inneholder en god beskrivelse av hvordan offentlige aktører kan anses å opptre som private markedsaktører.

ESAs praksis inneholder også enkelte saker der det er akseptert at eiendommen ikke ble solgt til høyeste bud. Dette gjelder blant annet sak om [Oslo kommunes salg av eiendommer på Tjuvholmen](#) der det ble lagt størst vekt på arkitektoniske planer og utforming av området, og [salg av tomt for skiservice anlegg i Oppdal alpinanlegg](#) der høyeste bud ble ansett å være kunstig høyt fra en eksisterende skiserviceaktør i anlegget som ønsket å beskytte sitt faktiske monopol.

Men det er neppe støtte i praksis for at en kommune kan velge å selge en større næringsseiendom til en lokal aktør fordi det er antatt å være bedre for lokal utvikling. Den type hensyn er typisk av en offentligrettslig art som en markedsaktør ikke vil legge til grunn. Statsstøttereglene krever at støtten kan ha potensiell samhandlingspåvirkning og ikke er beløpsmessig så lav at støtten anses som bagatellmessig. Hvorvidt det kan være tilfelle her, fremgår ikke av spørsmålet. Men ettersom det gjelder en større næringsseiendom med også ikke-lokale interessenter, så kan jo det tyde på at støtten ikke bare vil ha rent lokal virkning. Så i denne saken er det ting som tyder på at kommunen kan komme inn i en statsstøtteproblematikk.

SVAR: Dette spørsmålet og kommentaren tar meg inn på et rettsfelt som jeg har utilstrekkelig kunnskap om. Utgangspunktet er altså en bestemmelse i artikkel 61 i EØS-avtalen, som gjelder som norsk lov. Her fastslås det som et alminnelig prinsipp et forbud mot støtte gitt av statsmidler som «vri eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer».

Det er ikke tvilsomt at dette forbudet også omfatter kommunal støtte, og herunder også salg til underpris. Men det er noen begrensninger i rekkevidden av denne regelen. Blant annet tillater den «støtte som har til formål å lette utviklingen av enkelte næringsgrener eller på enkelte økonomiske områder, forutsatt at støtten ikke endrer vilkårene for samhandelen i et

omfang som strider mot felles interesser». Dette må da, så vidt jeg kan forstå, ses i sammenheng med den generelle angivelse av bestemmelsens anvendelsesområde i innledningen som det vises til i spørsmålet, at forbudet bare gjelder «i den utstrekning støtten påvirker samhandelen mellom avtalepartene», altså i konkurranse med virksomheter i andre medlemsland av EØS. Spørsmålet blir dermed når man vil legge til grunn at det er sannsynlig at salg til denne kjøperen skjer til mulig fortrenghet av aktører fra andre EØS-land.

Mitt inntrykk er i alle fall at rettstilstanden her stadig er under utvikling, og at vi må være forberedt på å få flere saker om dette også hos oss. Så det er i alle fall et saksområde som er all grunn til å følge nøye med på. Og uavhengig av om EØS-reglene slår inn her, er det grunn til å tro at det ulovfestede kravet i norsk forvaltningsrett om saklig begrunnelse for forskjellsbehandling (likhetsprinsippet) kan bli viktigere her enn det som nok har vært vanlig praksis til nå.