



EUROPEISKA KOMMISSIONEN

Bryssel den 16.04.2013

C(2013) 1913 final

OFFENTLIG VERSION

Detta dokument är ett internt kommissionsdokument som bara ställs till förfogande i informationssyfte.

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 16.04.2013

OM DEN ÅTGÄRD

nr SA.20112 (C 35/2006)

**som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk
förening**

(Endast den svenska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 16.04.2013

OM DEN ÅTGÄRD
nr SA.20112 (C 35/2006)

som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk
förening

(Endast den svenska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT,

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

efter att i enlighet med ovannämnda bestämmelser¹ ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

- (1) Genom ett klagomål som registrerades hos kommissionen den 14 november 2005 underrättade stiftelsen Den Nya Valfärden kommissionen om Åre kommuns försäljning av mark till Konsum Jämtland ekonomisk förening (nedan kallad *Konsum*). Enligt stiftelsen omfattade försäljningen olagligt statligt stöd (nedan kallad *den omtvistade försäljningen*).
- (2) Genom en skrivelse av den 3 januari 2006 begärde kommissionen att de svenska myndigheterna skulle lägga fram ytterligare upplysningar. Dessa lades fram genom skrivelser av den 2 mars 2006 och den 28 mars 2006.
- (3) Genom en skrivelse av den 3 januari 2006 begärde kommissionen att klaganden skulle lägga fram ytterligare upplysningar. Dessa lades fram genom en skrivelse av den 1 februari 2006.

¹ EUT C 204, 26.8.2006, s. 5.

- (4) Genom en skrivelse av den 19 juli 2006 underrättade kommissionen Sverige om sitt beslut att inleda ett förfarande enligt artikel 88 i EG-fördraget avseende den omtvistade försäljningen².
- (5) Kommissionens beslut om att inleda förfarandet har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*³. Kommissionen har uppmanat berörda parter att inkomma med sina synpunkter på åtgärden i fråga.
- (6) De svenska myndigheterna inkom med synpunkter genom en skrivelse av den 27 september 2006. Kommissionen har inte mottagit några synpunkter från berörda parter.
- (7) Genom en skrivelse av den 24 januari 2007 begärde kommissionen att de svenska myndigheterna skulle lägga fram ytterligare upplysningar. Dessa lades fram genom en skrivelse av den 21 februari 2007.
- (8) Den 30 januari 2008 antog kommissionen ett slutgiltigt beslut (nedan kallat *beslutet*)⁴, i vilket den drog slutsatsen att den omtvistade försäljningen innefattade stöd i den mening som avses i artikel 87.1 i EG-fördraget⁵.
- (9) Beslutet överklagades av Konsum. I sin dom av den 13 december 2011 i mål T-244/08 ogiltigförklarade tribunalen beslutet. Följaktligen var kommissionen tvungen att åter granska åtgärden och fatta ett nytt beslut rörande den omtvistade försäljningen.
- (10) Genom en skrivelse av den 22 mars 2012 begärde kommissionen ytterligare information från de svenska myndigheterna, som lämnades i en skrivelse av den 23 april 2012.
- (11) Efter det att de svenska myndigheterna hade lämnat upplysningar i april 2012 inkom Den Nya Välfärden med synpunkter i en skrivelse av 21 maj 2012.
- (12) Genom en skrivelse av den 15 maj 2012 lämnade Lidl Sverige KB (nedan kallat *Lidl*) kompletterande information utöver de synpunkter som inkommit från Den Nya Välfärden. Dessutom lämnade Den Nya Välfärden ytterligare information vid ett möte med kommissionen den 25 juni 2012.
- (13) Genom en skrivelse av den 5 december 2012 begärde kommissionen ytterligare förtydliganden från de svenska myndigheterna, som svarade genom en skrivelse av den 23 januari 2013.

² Ärende C 35/2006.

³ EUT C 204, 26.8.2006, s. 5.

⁴ Kommissionens beslut av den 30 januari 2008 om det statliga stöd C 35/2006 (f.d. NN 37/06) som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk förening (EUT L 126, 14.5.2008, s. 3).

⁵ Med verkan från och med den 1 december 2009 har artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget blivit artiklarna 107 och 108 i EUF-fördraget. Innehållet i bestämmelserna är dock i sak oförändrat. I detta beslut bör hänvisningar till artiklarna 107 och 108 i EUF-fördraget i förekommande fall förstås som hänvisningar till artikel 87 respektive 88 i EG-fördraget.

2. BESKRIVNING AV ÅTGÄRDEN

2.1. Berörda parter

- (14) Åre kommun (nedan kallad *kommunen*) ligger i Jämtlands län i Sverige och har ungefär 10 100 invånare.
- (15) Konsum, som påstås gynnas av den omstridda försäljningen, är ett kooperativ som säljer konsumentvaror, bl.a. livsmedel och dagligvaror, i hela Jämtlands län. Den 1 januari 2006 slogs Konsum samman med Konsum Nord ekonomisk förening. Båda företagen samarbetar med Kooperativa förbundet som är en sammanslutning av svenska kooperativ. Kooperativa förbundet är moderbolaget i KF-koncernen som bland annat äger norska detaljhandelsföretag.
- (16) Åre Centrum AB (nedan kallat *Åre Centrum*) är ett privat fastighetsbolag som är fristående från kommunen. Vid tidpunkten för den omtvistade försäljningen ägdes Åre Centrum av Skistar AB och andra företag i Åre. Sedan 2007 är Åre Centrum en del av de privata företaget DIÖS Fastigheter AB.
- (17) Klaganden, Den Nya Valfärden, är en svensk stiftelse som främst finansieras av Svenskt näringsliv. Dess uppgift är bland annat att försvara svenska företags intressen genom att övervaka att den fria konkurrensen fungerar i Sverige. I sitt klagomål avseende den omtvistade försäljningen handlar den nya valfärden på uppdrag av en sina medlemmar, Lidl.
- (18) Lidl var den första utländska aktören inom livsmedelssektorn som trädde in på den svenska marknaden, vilket skedde 2003, och är en direkt konkurrent till Konsum inom detaljhandelssektorn för livsmedel och dagligvaror.

2.2. Den omtvistade försäljning

- (19) Klagomålet avser kommunens försäljning av mark till Konsum den 5 oktober 2005 till ett pris som enligt klaganden låg under marknadsvärdet.
- (20) Denna försäljning var en del av en större fastighetsuppgrörelse som omfattade ett antal olika markförsäljningar och ett antal olika parter. Försäljningarna syftade till att genomföra en översiktsplan som hade antagits av kommunen den 21 juni 2005. Ett av målen för översiktsplanen var att genomföra vissa utvecklingsarbeten för att skapa en bilfri zon kring det centrala torget i Åre (nedan kallat *Åre Torg*). Åre Centrum valdes till den entreprenör som skulle genomföra moderniseringen av Åre Torg i enlighet med översiktsplanen.

- (21) Som en del av denna plan ägde följande transaktioner gällande markförsäljning rum i oktober 2005:
- 1) 1) Genom ett avtal av den 4 oktober 2005 sålde Konsum sin fastighet vid Åre Torg (med beteckningen Mörviken 2:91)⁶ till Åre Centrum för 8,5 miljoner kronor (cirka 910 000 euro).
 - 2) 2) Genom avtal av den 3 och 5 oktober 2005 sålde kommunen mark bestående av fastigheterna Åre prästbord 1:30, 1:68 och 1:69⁷ i Produkthusområdet till Konsum för 2 miljoner kronor (cirka 213 000 euro) (nedan kallat *den omtvistade försäljningen*).
 - 3) 3) Genom ett avtal av den 4 oktober 2005 sålde Åre Centrum mark med fastighetsbeteckningen Åre Prästbord 1:76⁸ (angränsande till de ovannämnda fastigheterna Åre Prästbord 1:30, 1:68 och 1:69) till Konsum för 1 miljon kronor (cirka 107 000 euro).
- (22) Inledningsvis var det meningen att priset för den omtvistade marken skulle fastställas till en krona vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 augusti 2005. Genom ett telefonsamtal följt av ett e-postmeddelande av den 23 augusti 2005 lade emellertid Lidl ett bud på 6,6 miljoner kronor (cirka 710 602 euro) för samma mark, vilket ledde till att kommunen och Konsum omförhandlade försäljningspriset från 1 krona till en miljon kronor (cirka 107 000 euro). Priset på en miljon kronor drogs emellertid tillbaka till följd av att två kommunfullmäktigeledamöter överklagat beslutet till länsrätten.
- (23) Ett pris på två miljoner kronor för den omtvistade tomten godkändes slutligen av kommunstyrelsen den 5 oktober 2005. Samma dag undertecknades det slutliga försäljningsavtalet av Konsum och kommunen.

2.3. Klagomålet

- (24) Enligt klaganden hade den omtvistade försäljningen inte föregåtts av något formellt anbudsförfarande, och ingen oberoende expertvärdering hade genomförts. Den omtvistade försäljningen strider enligt klaganden mot artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (nedan kallat *EUF-fördraget*). I detta avseende hävdar klaganden särskilt att Lidls bud var trovärdigt, bindande och direkt jämförbart med det bud som lades av Konsum och godtogs av kommunen. Genom att inte anta Lidls bud sålde kommunen enligt klaganden marken under marknadsvärdet. Klaganden gör gällande att stödet uppgår till 4,6 miljoner kronor (cirka 495 268 euro), eller skillnaden mellan Lidls bud och försäljningspriset.

3. SYNPKTER FRÅN BERÖRDA PARTER

- (25) Kommissionen har inte mottagit några synpunkter från berörda parter.

⁶ Fastigheten döptes om efter transaktionen.

⁷ Fastigheterna döptes om efter transaktionen.

⁸ Fastigheten döptes om efter transaktionen.

4. YTTERLIGARE SYNPUNKTER FRÅN KLAGANDEN

- (26) Genom en skrivelse av den 21 maj 2012 påpekade klaganden att Konsum betalade 861 kronor/m² (cirka 92 euro) för mark som köpts från Åre Centrum jämfört med 312 kronor/m² (cirka 34 euro) för mark som köpts från kommunen. Enligt klaganden utgör detta ytterligare bevis för att den omtvistade försäljningen ägde rum under marknadsvärdet och att en privat aktör skulle ha sålt marken till ett högre pris.

5. SVERIGES SYNPUNKTER

- (27) Enligt de svenska myndigheterna utgjorde försäljningen till Konsum ett led i ett antal marktransaktioner som bland annat omfattade Konsums försäljning av mark i ett annat område av Åre (Åre Torg), som kommunen hade för avsikt att använda för vissa utvecklingsändamål.
- (28) Genom försäljningen av marken flyttade Konsum sin verksamhet bort från Åre Torg och gjorde det därmed möjligt för kommunen att uppnå sina mål som fastställs i översiktsplanen, dvs. inrättandet av en bilfri zon kring Åre Torg. Om kommunen i stället hade godtagit Lidl's bud, skulle den inte ha kunnat fullfölja syftet med översiktsplanen, eftersom Konsum skulle ha stannat kvar i sina lokaler vid Åre Torg. Därför kunde Lidl's bud inte anses vara jämförbart med Konsums. Dessutom ansåg de svenska myndigheterna inte att Lidl's bud var seriöst eller bindande, eftersom det lämnades in sent och saknade tillräckliga uppgifter.
- (29) Under alla omständigheter anser de svenska myndigheterna att den omtvistade försäljningen hade skett till marknadsvärde. I detta avseende inkom de svenska myndigheterna med två expertrapporter till stöd för sina ståndpunkter: en värderingsrapport av Ernst & Young Real Estate från maj 2003 och en värderingsrapport i efterhand av PWC från april 2012 som värderade marken vid tidpunkten för försäljningen i oktober 2005.
- (30) Ernst & Youngs värderingsrapport hade utförts i maj 2003. Den bygger på en kassaflödesanalys som tar hänsyn till olika parametrar såsom den planerade användningen av marken, den framtida utvecklingen av marknaden inom området och drifts- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter. För att fastställa marknadsvärdet hänvisar rapporten till och bedömer vissa markområden, av vilka ett (Åre prästbord 1:76) gränsar till den mark (Åre Prästbord 1:30, 1:68 and 1:69) som Konsum köpte av kommunen. I rapporten värderas den direkt angränsande marken till cirka 1 000 kronor/m² bruttoareal (ca 110 euro).
- (31) Enligt de svenska myndigheterna är den mark som gränsar till den mark som Ernst & Youngs rapport hänvisar till jämförbar med den mark som kommunen sålde till Konsum 2005. I slutändan bör det finnas en korrelation mellan det uppskattade priset och det slutliga försäljningspriset för den omtvistade transaktionen på 1 200 kronor/m² bruttogolvyta (cirka 129 euro).
- (32) Med anledning av detta betonar de svenska myndigheterna att kommunen vid prissättningen tog hänsyn till värdet per kvadratmeter bruttoareal. Detta berodde på att parterna planerade att bygga kommersiella anläggningar på marken. Därför anser de svenska myndigheterna att de priser som klaganden har beräknat och lagt fram som bevis på att den omtvistade försäljningen ägde rum under

marknadsvärdet (se punkt 27) inte bör beaktas, eftersom de grundar sig på priset per kvadratmeter total areal.

- (33) Enligt de svenska myndigheterna beaktades den tid som förflutit mellan tidpunkten för Ernst & Youngs värdering och datumet för den faktiska transaktionen (2,5 år), även om marknaden för nyligen byggda detaljhandelslokaler i Åre var mycket liten om ens existerande. Till stöd för detta hänvisade de svenska myndigheterna till ett konsumentprisindex i avsaknad av officiell statistik rörande fastighetspriserna i det aktuella området vid den aktuella tidpunkten. De svenska myndigheterna finner att Ernst & Youngs uppskattning i alla händelser är jämförbar med det slutliga försäljningspriset.
- (34) Som svar på kommissionens begäran om upplysningar av den 22 mars 2012 lämnade de svenska myndigheterna dessutom en ny expertvärdering i efterhand som utarbetats av PWC i april 2012. I PWC:s rapport dras slutsatsen att marknadsvärdet för marken i fråga⁹ vid tidpunkten för försäljningen (oktober 2005) låg mellan 1,65 och 2,474 miljoner kronor (cirka 177 000 respektive 265 000 euro). För att komma fram till detta värde gjordes i rapporten en analys av transaktioner med jämförbara markområden på orten.
- (35) Dessutom hänvisade de svenska myndigheterna till en dom av Länsrätten i Jämtlands län av den 24 maj 2006, i vilken rätten bekräftade lagenligheten hos kommunens beslut att godkänna försäljningen av marken till Konsum för 2 miljoner kronor. Länsrätten fann att beslutet var lagligt och att det inte fanns något som otillbörligt gynnade Konsum av följande skäl:
- Lidl's intresseanmälan inkom alldeles innan kommunfullmäktige fattade sitt beslut.
 - Försäljningen avsåg mark där det förelåg speciella förutsättningar för nyttjandet av marken förelåg enligt den översiktsplan som gällde för området.
 - Det fanns inte tillräckliga bevis för att försäljningspriset för marken låg under marknadsvärdet för denna.
 - Kommunfullmäktiges beslut måste ses som ett led i en större plan för omlokalisering av näringsidkare bort från stadskärnan. I denna plan ingick den omtvistade försäljningen av mark till Konsum.
- (36) Som svar på klagandens påståenden att fastighetstransaktionerna inte ägde rum och att Konsum fortfarande tycks vara ägare till fastigheten Åre Mörviken 2:91 hävdar de svenska myndigheterna att transaktionerna följdes av en fastighetsombildning som omfattade alla de berörda fastigheterna. När transaktionerna hade slutförts bytte de olika fastigheterna namn i fastighetsregistret. I detta avseende påpekar de svenska myndigheterna att de fastigheter som såldes av kommunen och Åre Centrum AB till Konsum ändrade namn från Åre Prästbord 1:30, 1:68, 1:76 och en del av 1:69 till Mörviken 2:91.

⁹ Åre prästbord 1:30, 1:68 och 1:69.

6. BEDÖMNING AV ÅTGÄRDEN

6.1. Förekomsten av statligt stöd

- (37) Enligt artikel 107.1 i EUF-fördraget ”är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna”.
- (38) Enligt fast rättspraxis¹⁰ kan offentliga myndigheters försäljning av mark och byggnader till företag eller enskilda näringsidkare utgöra statligt stöd, bland annat när försäljningen inte har skett till marknadsvärdet, det vill säga till det pris som en privat investerare som handlar under normala konkurrensförhållanden skulle ha betalat.
- (39) Kommissionen noterar i detta hänseende att transaktioner som gäller markförsäljning i princip bör bedömas enligt kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader¹¹ (nedan kallat *meddelandet om markförsäljning*), som innehåller en vägledning som medlemsstaterna kan använda för att se till att statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader är fri från statligt stöd.
- (40) Meddelandet innehåller två metoder för att utesluta inslag av statligt stöd i sådana transaktioner: För det första 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. För det andra en förhandsvärdering av en oberoende värderingsman. Syftet med dessa båda metoder är att se till att det pris som en offentlig myndighet säljer marken för, i möjligaste mån, hamnar så nära markens marknadsvärde som möjligt, och således är förenligt med principen för investerare i en marknadsekonomi, så att det undviks att försäljningen av marken ger förvärvaren en ekonomisk fördel. Det kan emellertid inte uteslutas att andra värderingsmetoder också kan tillämpas i sådana fall så länge det säkerställs att det pris som köparen faktiskt betalar på grundval av dessa metoder hamnar så nära markens marknadsvärde som möjligt¹².

¹⁰ Dom i mål C-239/09 *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe*, REU 2010, s. I-13083, punkt 34 och dom i mål C-290/07 P *kommissionen mot Scott*, REU 2010, s. I-7763, punkt 68; Mål T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening mot kommissionen*, REU 2011, s. II-0000, punkt 61.

¹¹ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

¹² Dom i mål C-239/09, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe & Co. KG mot BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH*, REU 2010, s. I-13083, punkt 39.

- (41) I förevarande ärende hade varken ett öppet och villkorslöst anbudsförfarande eller en förhandsvärdering av en oberoende värderingsman gjorts som förberedelse för den omtvistade försäljningen. Meddelandet om markförsäljning är därför inte direkt tillämpligt. Följaktligen måste marknadsvärdet av tomten härledas från annan tillgänglig information.

6.2. Lidls bud

- (42) Ett konkret bud som läggs samtidigt av en konkurrent är normalt en bättre indikator på markens marknadsvärde än en uppskattning av värdet av en oberoende värderingsman, eftersom det avspeglar hur mycket marknaden är villig att betala för marken vid tidpunkten för försäljningen. För att ett sådant bud ska utgöra en tillförlitlig indikator på markens marknadsvärde måste det vara trovärdigt, bindande och jämförbart med det bud som antas, med beaktande av de särskilda omständigheterna kring transaktionen i fråga.
- (43) Kommissionen noterar att trovärdigheten och den bindande karaktären hos Lidls bud har ifrågasatts av de svenska myndigheterna. De svenska myndigheterna betonade att Lidls intresseanmälan mottogs via e-post dagen innan beslutet om att genomföra den omtvistade försäljningen fattades av kommunstyrelsen och att det saknade tillräckliga uppgifter.
- (44) Kommissionen anser att trovärdigheten hos Lidls bud kan ifrågasättas under dessa omständigheter. Även om Lidls bud var trovärdigt, var det ändå inte helt jämförbart med Konsums bud. Detta beror på att Lidl och Konsum inte befann sig i en likartad situation beträffande den omtvistade marken. För Konsums del utgjorde den omtvistade försäljningen en del av en serie fastighetstransaktioner som syftade till att genomföra den ovannämnda översiktsplanen i kommunen att skapa en bilfri zon kring Åre Torg.
- (45) I detta hänseende följer det av rättspraxis att omständigheterna kring en transaktion bör beaktas vid bedömningen av om en offentlig myndighets försäljning av mark eller byggnader till ett företag innefattar inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget¹³.
- (46) Medan Lidl endast var intresserat av att erhålla den omtvistade marken, skulle Konsum enligt de svenska myndigheterna inte ha flyttat från Åre Torg om man inte hade kunnat förvärva de två angränsande markområdena i Åre Prästbord. Den omtvistade försäljningen ingick i en serie sammanlänkade markaffärer med samma ändamål inom ramen för kommunens utvecklingsplan för området, nämligen en fastighetsombildning som ansågs vara nödvändig för att skapa en bilfri zon kring Åre Torg. I motsats till det avtal som ingicks mellan Konsum och kommunen innehöll Lidls bud inte några hänvisningar till eller preciseringar beträffande översiktsplanen. Om Lidls bud antogs skulle man därför löpa risk att inte uppnå målen i översiktsplanen, vilket, sett ur kommunens synvinkel, innebär att de båda anbuden inte kan betraktas som jämförbara.

¹³ Se tribunalens dom av den 13 december 2011 i mål T-244/08 *Konsum Nord ekonomisk förening mot kommissionen*, REU 2011, punkt 57.

- (47) Givet omständigheterna kring den omtvistade försäljning drar kommissionen därför slutsatsen att Lidl's bud inte utgör den bästa tillgängliga indikatorn för att fastställa marknadsvärdet på den omtvistade marken.

6.3. Expertvärderingarna

- (48) De svenska myndigheterna hävdar att det inte finns någon officiell rapport om utvecklingen av fastighetspriserna i Åre vid tidpunkten för den omtvistade försäljningen, eftersom det saknas en fastighetsmarknad för transaktioner av detta slag. I stället lämnade de svenska myndigheterna in en värdering av ett angränsande markområde som gjorts av Ernst & Young i maj 2003. Även om värderingen genomfördes av en oberoende värderingsman på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder, ägde den rum nästan två och ett halvt år före den omtvistade försäljningen, vilket innebär att markens värde kan ha ändrats väsentligt under den perioden.
- (49) På kommissionens begäran inkom de svenska myndigheterna med ytterligare en expertrapport om marknadsvärdet på marken i fråga. I denna nya värdering i efterhand, som hade gjorts av PWC 2012, uppskattas marknadsvärdet på marken vid tidpunkten för den omtvistade försäljningen, det vill säga oktober 2005. Rapporten bekräftar de svenska myndigheternas påstående att praktiskt taget inga transaktioner med liknande egenskaper förekom i området vid tiden för den omtvistade försäljningen från vilka marknadsvärdet på den omtvistade marken skulle kunna härledas. För att komma fram till en uppskattning av markens marknadsvärde görs i rapporten en analys av transaktioner med jämförbara markområden på orten. I rapporten dras slutsatsen att marknadsvärdet på den omtvistade marken i oktober 2005 är mellan 1,65 och 2,475 miljoner kronor.
- (50) Eftersom denna rapport utarbetades av en oberoende värderingsman på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder, nämligen den komparativa metoden (dvs. en analys av transaktioner avseende liknande fastigheter) anser kommissionen att den uppskattningen utgör den bästa tillgängliga indikatorn för att fastställa marknadsvärdet på den omtvistade marken på dagen för den omtvistade försäljningen. På grundval av den uppskattningen ligger det inköpspris som Konsum betalade till kommunen för marken – 2 miljoner kronor – inom det intervall som anses utgöra marknadsvärdet i oktober 2005.
- (51) Slutligen tar kommissionen också hänsyn till det faktum att parterna vid prissättningen av marken i fråga tog hänsyn till priset per kvadratmeter bruttoareal. I detta avseende tycks priset på 1 000 kronor/m² bruttogolvyta, som fastställdes i Ernst & Youngs värdering, vara jämförbart med 1 200 kronor/m² bruttogolvyta, som fastställdes för den omtvistade försäljningen.
- (52) Mot bakgrund av vad som beskrivits ovan anser kommissionen att kommunens försäljning av fastigheterna Åre Prästbord 1:30, 1:68 och 1:69 i Produkthusområdet till Konsum den 5 oktober 2005 för 2 miljoner kronor har skett till marknadspris, och att försäljningen därmed inte innefattar statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Den åtgärd som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk förening utgör inte stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Artikel 2

Detta beslut riktar sig till Sverige.

Utfärdat i Bryssel den 16.04.2013

På kommissionens vägnar

Joaquín ALMUNIA
Vice ordförande

Anmärkning

Om detta beslut innehåller konfidentiella uppgifter som inte bör offentliggöras ber vi Er att informera kommissionen om detta inom femton arbetsdagar räknat från dagen för mottagandet av skrivelsen. Om kommissionen inte har mottagit någon motiverad begäran inom den föreskrivna fristen, anses Ni ha samtyckt till att beslutet offentliggörs i sin helhet. Er begäran, som ska ange de berörda uppgifterna, ska sändas med rekommenderat brev eller fax till

Europeiska kommissionen
Generaldirektoratet för konkurrens
Registreringsenheten för statligt stöd
Rue de la Loi/Wetstraat, 200
1049 Bryssel
Belgien

Fax: +32 22961242