



EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION

Bryssel den 30.I.2008

C (2008) 311 slutlig

OFFENTLIG VERSION

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

KOMMISSIONENS BESLUT

av den 30.I.2008

**om det statliga stöd C 35/2006 (f.d. NN 37/2006)
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 30.I.2008

om det statliga stöd C 35/2006 (f.d. NN 37/2006) som Sverige har genomfört till förmån för Konsum Jämtland ekonomisk förening

(Endast den svenska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS KOMMISSION HAR ANTAGIT DETTA
BESLUT

med beaktande av fördraget om upprättandet av Europeiska gemenskapen, särskilt artikel 88.2 första stycket,

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

efter att i enlighet med nämnda artiklar ha givit berörda parter tillfälle att yttra sig¹ och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

I. FÖRFARANDE

- (1) Genom ett klagomål som registrerades hos kommissionen den 14 november 2005 underrättade Stiftelsen Den Nya Valfärden kommissionen om Åre kommuns överlåtelse av ett markområde till Konsum Jämtland ekonomisk förening. Enligt stiftelsen omfattade överlåtelsen olagligt statligt stöd.
- (2) Genom en skrivelse av den 3 januari 2006 begärde kommissionen att de svenska myndigheterna skulle tillhandahålla vissa upplysningar om transaktionen i fråga. Dessa tillhandahölls genom en skrivelse av den 2 mars 2006 och en skrivelse av den 28 mars 2006.
- (3) Genom en skrivelse av den 3 januari 2006 begärde kommissionen också att den klagande skulle tillhandahålla ytterligare upplysningar om transaktionen i fråga. Dessa tillhandahölls genom en skrivelse av den 1 februari 2006.
- (4) Genom en skrivelse av den 19 juli 2006 underrättade kommissionen Sverige om att den hade beslutat att inleda det förfarande som anges i artikel 88.2 i EG-fördraget avseende den ovan nämnda stödåtgärden².

¹ EUT C 204, 26.8.2006, s. 5.

² Ärende C 35/2006.

- (5) Kommissionens beslut att inleda förfarandet offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning*³. Kommissionen uppmanade däri berörda parter att inkomma med synpunkter på stödåtgärden.
- (6) De svenska myndigheterna inkom med synpunkter genom en skrivelse av den 27 september 2006.
- (7) Kommissionen mottog inga synpunkter från andra berörda parter.
- (8) Genom en skrivelse av den 24 januari 2007 begärde kommissionen att de svenska myndigheterna skulle tillhandahålla ytterligare upplysningar. Dessa tillhandahölls genom en skrivelse av den 21 februari 2007.

II. DETALJERAD BESKRIVNING AV ÅTGÄRDEN

1. DEN KLAGANDE⁴

- (9) Den klagande – Stiftelsen Den Nya Valfärden – är en organisation som arbetar (bl.a.) för företagande. Stiftelsens verksamhet finansieras huvudsakligen genom bidrag från ett stort antal företag. Stiftelsen agerade i det föreliggande ärendet efter samråd med företaget Lidl Sverige KB (nedan kallat *Lidl*).
- (10) Lidl trädde in på den svenska marknaden i september 2003 och har för närvarande ungefär 130 lågprisaffärer (*hard discount stores*) i Sverige. Företaget väntas nå en marknadsandel på 3 % i slutet av 2007, medan dess marknadsandel i slutet av 2006 var 2,2 %. Lidls omsättning var 3,7 miljarder kronor (ca 393 miljoner euro) under verksamhetsåret 2006/2007. Företaget har gått med förlust sedan det inledde sin verksamhet i Sverige. Dess rörelseförlust (efter finansiella poster) under verksamhetsåret 2006/2007 var 339 miljoner kronor (ca 36 miljoner euro).
- (11) Lidl är en relativt liten aktör på detaljhandelsmarknaden för livsmedel i Sverige.

2. STÖDMOTTAGAREN⁵

- (12) Det kooperativa företaget Konsum Jämtland ekonomisk förening sålde konsumentvaror (bl.a. livsmedel) i hela Jämtlands län. Företagets omsättning under år 2004 var 260 miljoner kronor (ca 28 miljoner euro).
- (13) Konsum Jämtland ekonomisk förening (nedan kallad *Konsum*) slogs den 1 januari 2006 samman med Konsum Nord ekonomisk förening. Båda företagen var vid tidpunkten för sammanslagningen medlemmar av Kooperativa Förbundet. KF är det gemensamma förbundet för de för närvarande 51 konsumentkooperationsföreningarna, som tillsammans har ungefär 3 miljoner medlemmar. Kooperativa Förbundet äger 42 % av Coop Norden, som är den näst största aktören i Sverige i dagligvaruhandeln (marknadsandel år 2005: 16,2 %) och en av de största aktörerna i Danmark och Norge i denna handel. Förbundet är dessutom verksamt bl.a. i fastighets- och mediesektorerna. Dess omsättning under år 2006 var 24,4 miljarder kronor (ca 2,6 miljarder euro) och dess vinst under det året 701 miljoner kronor (ca 74 miljoner euro).

³ EUT C 204, 26.8.2006, s. 5.

⁴ Källor för uppgifterna i detta avsnitt: den klagande och Just-food.com (26 oktober 2007).

⁵ Källor för vissa uppgifter i detta avsnitt: den klagande och Kooperativa Förbundets årsredovisningar 2005 och 2006.

3. MARKFÖRSÄLJNINGEN

- (14) Klagomålet gäller Åre kommuns försäljning av mark till Konsum till ett pris som enligt uppgift låg under marknadsvärdet.
- (15) Den 5 oktober 2005 beslutade kommunfullmäktige i Åre kommun att sälja mark (Åre Prästbord 1:30, 1:68 och 1:69) i det s.k. Produkthusområdet i Åre till Konsum för 2 miljoner kronor (ca 0,2 miljoner euro). Försäljningen hade inte föregåtts av ett öppet anbudsförfarande.
- (16) Det var till en början meningen att priset för marken skulle vara 1 krona och att försäljningen av marken till detta pris till Konsum skulle godkännas vid kommunstyrelsesammanträdet den 24 augusti 2005.
- (17) Den 23 augusti 2005 inkom emellertid Lidl genom ett telefonsamtal till kommunchefen i Åre kommun och ett e-brev till denne med ett bud på 6,6 miljoner kronor (ca 0,7 miljoner euro) för samma mark.
- (18) Den 24 augusti 2005 offentliggjorde Sveriges Radio P4 Jämtland Lidls bud och intervjuade kommunalrådet i Åre kommun, som bekräftade att budet lagts fram.
- (19) Samma dag som Lidls bud lades fram omförhandlade kommunledningskontoret försäljningspriset med Konsum, till 1 miljon kronor.
- (20) Den 24 augusti 2005 godkände kommunstyrelsen vid sitt sammanträde försäljningen av marken till Konsum för 1 miljon kronor. Av protokollet från sammanträdet framgår att Lidls bud ingick i underlaget för beslutet att sälja marken för 1 miljon kronor och inte såsom ursprungligen planerat för 1 krona. Av protokollet framgår också att kommunledningskontoret fick i uppdrag att försöka finna en alternativ tomt i Åre att erbjuda Lidl.
- (21) Vid kommunstyrelsesammanträdet den 20 september 2005 upphävde kommunstyrelsen sitt beslut om försäljning av marken för 1 miljon kronor, till följd av att två kommunfullmäktigeledamöter överklagat beslutet till Länsrätten i Jämtlands län.
- (22) Den 5 oktober 2005 godkände kommunfullmäktige försäljningen av marken till Konsum, för 2 miljoner kronor. I en tjänsteskrivelse av den 20 september 2005 från kommunledningskontoret till kommunstyrelsen hänvisas det till Lidls bud och anges det att kontoret varit i kontakt med Lidl om etablering på annat ställe.
- (23) Genom en skrivelse av den 28 oktober 2005 till kommunstyrelsen och en skrivelse av den 30 november 2005 till Stiftelsen Den Nya Valfärden bekräftade Lidl att dess bud på 6,6 miljoner kronor fortfarande var giltigt och att företaget var intresserat av att delta i ett eventuellt anbudsförfarande beträffande den berörda marken.
- (24) Konsum var vid tidpunkten för försäljningen redan etablerat i Åre kommun, medan Lidl vid denna tidpunkt försökte öppna sitt första försäljningsställe där.

III. BESLUTET ATT INLEDA FÖRFARANDET ENLIGT ARTIKEL 88.2 I EG-FÖRDRAGET

- (25) Kommissionens beslut att inleda det formella granskningsförfarandet grundade sig huvudsakligen på följande skäl:
- Försäljningen föregicks inte av ett öppet anbudsförfarande.
 - De svenska myndigheterna kunde inte påvisa att det hade gjorts en oberoende värdering av marken (de nämnde emellertid ett av Ernst & Young Real Estate avgivet värdeutlåtande rörande vissa markstycken i Åreområdet).
 - Försäljningspriset till Konsum och Lidl's bud verkade vara direkt jämförbara och det verkade inte finnas några specifika villkor knutna till Lidl's bud. De olika ökningarna av försäljningspriset efter Lidl's bud (först från 1 krona till 1 miljon kronor och därefter från 1 miljon kronor till 2 miljoner kronor) verkade underbygga konstaterandet om direkt jämförbarhet. Eftersom Lidl's bud var högre än det faktiska försäljningspriset, verkade statliga medel vara involverade.
 - Stödåtgärden skulle kunna påverka handeln mellan medlemsstaterna (särskilt med tanke på att både Kooperativa förbundet och Lidl är internationella aktörer).
 - Stödåtgärden verkade inte vara förenlig med riktlinjerna för regionalstöd, och det verkade inte finnas någon annan rättslig grund för att godkänna stödet.

IV. SYNPUNKTER FRÅN BERÖRDA PARTER

- (26) Kommissionen mottog under förfarandet inga synpunkter från berörda parter.

V. SYNPUNKTER FRÅN DE SVENSKA MYNDIGHETERNA

- (27) De svenska myndigheternas huvudargument var att markförsäljningen till Konsum utgjorde en del av en serie markaffärer som särskilt omfattade Konsums försäljning av ett stycke mark i ett annat område av Åre (vid Åre torg i centrala Åre). Den marken ingick i en utvecklingsplan som kommunen fastlagt för det området.
- (28) Konsum skulle efter försäljningen av marken i fråga flytta sitt försäljningsställe iväg från det området av Åre och därigenom göra det möjligt för kommunen att genomföra utvecklingsplanen. Ifall kommunen hade godtagit Lidl's bud skulle den inte ha kunnat genomföra planen, eftersom Konsum i så fall hade stannat kvar vid Åre torg.
- (29) I kontraktet om markförsäljningen till Konsum nämns emellertid inte några andra markaffärer (eller värdet på Konsums mark vid Åre torg)⁶.
- (30) De svenska myndigheterna lade i september 2006 fram ett par nya relevanta dokument för kommissionen, nämligen värdeutlåtandet från Ernst & Young Real Estate och en dom av den 24 maj 2006 från Länsrätten i Jämtlands län rörande ett

⁶ Ett tidigare (förslag till) kontrakt om markförsäljningen till Konsum (det kontrakt där priset angavs till 1 miljon kronor) omfattade en skyldighet för Konsum att sälja marken i centrala Åre och att flytta ut därifrån inom en viss tid. De bestämmelserna fanns dock inte med i det slutliga kontraktet.

överklagande av Åre kommunfullmäktiges beslut av den 5 oktober 2005 att godkänna försäljningen av marken i Produkthusområdet till Konsum.

1. VÄRDEUTLÅTANDET

- (31) Värdeutlåtandet gäller inte specifikt den mark som såldes till Konsum, utan andra markstycken i Åreområdet (ett av dessa i direkt anslutning till den mark som köptes av Konsum). Utlåtandet avgavs i maj 2003⁷. Värderingen baseras bl.a. på uppgifter i konsultföretagets databaser, faktiska hyresavtal och köp samt normaliserade drifts- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, i vilken den planerade användningen av marken beaktas.
- (32) På basis av konsultföretagets värdering skulle marknadsvärdet för den mark som såldes till Konsum uppgå till 1,65 miljoner kronor, vilket är jämförbart med det faktiska transaktionspriset 2 miljoner kronor.
- (33) Åre kommun gjorde gällande att den vid försäljningen av marken beaktades att värdeutlåtandet från Ernst & Young Real Estate avgavs i maj 2003 och att försäljningen genomfördes i oktober 2005, nästan två och ett halvt år senare. Den tillhandahöll emellertid inga bevis för detta.

2. LÄNSRÄTTENS DOM

- (34) Länsrättens prövning av Åre kommunfullmäktiges beslut begränsades till beslutets laglighet. Rätten bedömde huruvida Åre kommun hade överskridit sin befogenhet genom att gynna en enskild näringsidkare utan att det fanns särskilda skäl för att göra detta.
- (35) Länsrätten fann att beslutet var lagligt och att det av följande skäl inte kunde anses visat att försäljningen skett i syfte att gynna köparen:
- Lidl's intresseanmälan inkom alldeles före kommunfullmäktiges beslut.
 - Försäljningen avsåg mark där speciella förutsättningar för nyttjandet av marken förelåg enligt den för området gällande översiktsplanen.
 - 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 planerad förändring där omlokaliseringar av verksamheter och näringsidkare ingick och där försäljningen av mark till Konsum ingick som ett led i planeringen.

3. YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR SOM TILLHANDAHÅLLITS AV DE SVENSKA MYNDIGHETERNA

- (36) Genom en skrivelse av den 24 januari 2007 begärde kommissionens generaldirektorat för konkurrens att de svenska myndigheterna skulle ange vilken metod de använt i syfte att se till att tidsskillnaden mellan tidpunkten för värdeutlåtandet från Ernst & Young Real Estate (maj 2003) och tidpunkten för försäljningen av mark till Konsum (oktober 2005) beaktades i försäljningspriset samt att de skulle lämna alla uppgifter (undersökningar, beräkningar, värderingsprinciper, etc.) som kunde visa detta.

⁷ Medan markförsäljningen till Konsum ägde rum i oktober 2005.

- (37) Genom en skrivelse av den 21 februari 2007 tillhandahöll de svenska myndigheterna en skrivelse som undertecknats av kommunchefen i Åre kommun. I kommunchefens skrivelse används ett flertal marknadsindex (konsumentprisindex, fastighetsprisindex för butiker, etc.) för att uppskatta förändringen i värdet på marken under den period som avses ovan.
- (38) Det mest relevanta indexet är fastighetsprisindexet för butiker, vilket gäller bebyggda objekt i större städer och vars underlag för år 2005 till ca en tredjedel utgörs av köpcentra och till ca två tredjedelar av övriga butiker. Samtliga index gav vid handen att det uppdaterade värdet på marken vid tidpunkten för försäljningen var lägre än det faktiska försäljningspriset.
- (39) Enligt kommunchefens skrivelse fanns det vid tidpunkten för försäljningen inte någon egentlig marknad i Åre för mark för affärs-/butiksverksamhet och var det följaktligen inte möjligt att vid värderingen av marken utgå från priser som betalats vid faktiska transaktioner.

VI. BEDÖMNING AV ÅTGÄRDEN

1. STATLIGT STÖD ENLIGT ARTIKEL 87.1 I EG-FÖRDRAGET

- (40) Förekomsten av statligt stöd måste bedömas med beaktande av kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader⁸ (nedan kallat *meddelandet*).

1.1. ANVÄNDNING AV STATLIGA MEDEL

1.1.1 TILLÄMPNING AV MEDDELANDET

- (41) Enligt meddelandet finns det två sätt att utesluta förekomst av statligt stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader: genom att överlåtelsen sker på grundval av ett villkorslöst anbudsförfarande där det bästa anbudet antas, eller genom att överlåtelsen i avsaknad av ett sådant förfarande sker till ett pris som åtminstone motsvarar det värde som fastställts vid en oberoende expertvärdering.
- (42) En sådan värdering bör enligt meddelandet genomföras före förhandlingarna om överlåtelsen och av en eller flera oberoende värderingsmän⁹, för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder.
- (43) I det föreliggande markförsäljningsärendet förekom inget formellt anbudsförfarande. Det fanns en tidigare utförd värdering av ett stycke mark i direkt anslutning till den mark som det föreliggande ärendet gäller. Den värderingen (se avsnitt V.1 ovan) hade utan tvivel utförts av en oberoende värderingsman och på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder, i den mening som avses i meddelandet. Resultatet av värderingen kan trots att

⁸ EGT C 209, 10.7.1997, s. 3.

⁹ Med värderingsman avses en person med lämpliga kvalifikationer och lämplig erfarenhet, i enlighet med vad som anges i meddelandet. Värderingsmannen bör vara oberoende i den meningen att offentliga myndigheter inte bör ha rätt att utfärda föreskrifter beträffande resultatet av värderingen. Statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmänna tjänst betraktas som oberoende förutsatt att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts.

värderingen inte gällde den mark som det föreliggande ärendet gäller utan mark i direkt anslutning till den marken anses som en rimlig uppskattning av marknadsvärdet för den mark som det föreliggande ärendet gäller vid den tidpunkt då värderingen utfördes.

- (44) Utlåtandet om värderingen avgavs emellertid i maj 2003, nästan två och ett halvt år innan försäljningen ägde rum (oktober 2005). Under en så lång tidsperiod skulle värdet på marken kunna ha ändrats betydligt.
- (45) Under det formella granskningsförfarandet tillhandahöll de svenska myndigheterna i februari 2007 på kommissionens begäran en uppdatering av värderingen (se avsnitt V.3 ovan).
- (46) Det verkar inte ha gjorts någon formell uppdatering av värderingen från Ernst & Young före försäljningen av marken till Konsum i syfte att beakta den tid som förflutit mellan tidpunkten för värderingen och tidpunkten för försäljningen. I annat fall skulle de svenska myndigheterna ha tillhandahållit sådan bevisning, härrörande från tiden kring transaktionstidpunkten. Det verkar därför mycket troligt att de upplysningar som de svenska myndigheterna tillhandahöll i februari 2007 lämnades i syfte att i efterhand rättfärdiga försäljningspriset.
- (47) I motsats till värderingen från Ernst & Young utfördes de svenska myndigheternas uppdatering av värderingen inte på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder (t.ex. kassaflödesanalys) med beaktande av förväntade framtida intäkter. Uppdateringen utgör inte en fullständig värdering av marken, utan går ut på att använda marknadsindex för att uppskatta en teoretisk ökning av värdet på marken. Indexen har nationell räckvidd och är tämligen allmänna (i synnerhet konsumentprisindex), och de verkar därför inte vara särskilt adekvata när det gäller försäljningen i det föreliggande ärendet.
- (48) Fastighetsprisindexet för butiker tycks vara det mest lämpliga. Det har emellertid nationell räckvidd och tar inte hänsyn till den specifika karaktär som den region där försäljningen ägde rum har. Det gäller för övrigt i huvudsak större städer, medan Åre är ett mindre samhälle. Det hänför sig inte heller specifikt till livsmedelsdetaljhandeln, utan till detaljhandeln i allmänhet. Det är därför inte säkert att detta index visar den faktiska utvecklingen i Åre från maj 2003 till oktober 2005 av priserna på fastigheter avsedda för livsmedelsdetaljhandel.
- (49) De svenska myndigheternas argument att det vid tidpunkten för försäljningen inte fanns någon egentlig marknad i Åre för mark för affärs-/butiksverksamhet, vilket myndigheterna framförde till försvar för att de vid sin värdering av marken inte utgått från priser som betalats vid faktiska transaktioner, motsägs av den omständigheten att Ernst & Young år 2003 kunde utföra en fullständig värdering baserad bl.a. på marknadsperspektiven för livsmedelsdetaljhandel för den mark värderingen gällde och på faktiska hyresavtal och köp i Åre.
- (50) Innan försäljningen till Konsum ägde rum fanns det hur som helst en alternativ och enligt kommissionens uppfattning mer tillförlitlig indikator på marknadsvärdet för den mark försäljningen gällde, nämligen Lidl's bud (se avsnitt VI.1.1.3 nedan).

1.1.2 VILLKOR KNUTNA TILL FÖRSÄLJNINGEN

- (51) Marken var underkastad stadsplaneringsrestriktioner i fråga om användning (livsmedelsförsäljningsställe) och affärsyta. Dessa restriktioner måste anses ligga inom ramen för kommunens legitima offentlighetsrättsliga befogenheter.
- (52) De svenska myndigheterna gjorde gällande att den omtvistade markaffären utgjorde en del av en serie markaffärer som särskilt omfattade Konsums försäljning av ett stycke mark i centrala Åre vilket skulle användas för annan utveckling i enlighet med kommunens översiktsplan. I kontraktet om markförsäljningen till Konsum finns det emellertid inte någon som helst formell koppling mellan kommunens försäljning och Konsums försäljning, och de svenska myndigheterna lade under loppet av kommissionens granskning inte fram några konkreta uppgifter rörande Konsums försäljning eller några konkreta uppgifter som visade att de två transaktionerna utgjorde en del av en större uppgörelse.
- (53) Inga restriktioner som skulle kunna vara relevanta när det gäller det föreliggande beslutet infördes i kontraktet om markförsäljningen till Konsum. Det måste därför anses att det inte fanns några ”särskilda förpliktelser” knutna till försäljningen, i den mening som avses i meddelandet.
- (54) Det fanns inga villkor knutna till Lidl's bud. Den verksamhet som företaget hade för avsikt att använda marken för skulle vara ungefär likadan som Konsums verksamhet (livsmedelsdetaljhandel) och vara förenlig med de stadsplaneringsrestriktioner som kommunen helt legitimt infört. Det bud som Lidl lade fram och det faktiska försäljningspriset till Konsum är därför direkt jämförbara.

1.1.3 TILLÄMPNING AV PRINCIPEN OM EN PRIVAT INVESTERARE I EN MARKNADSEKONOMI

- (55) Utgångspunkten när det gäller att bedöma huruvida försäljningen till Konsum omfattade statligt stöd måste i enlighet med fast rättspraxis¹⁰ vara principen om en privat investerare i en marknadsekonomi. I enlighet med denna princip likställs värdet av det stöd som är involverat i en överlåtelse av en offentligägd fastighet med skillnaden mellan vad köparen faktiskt har betalat och vad han under normala marknadsvillkor skulle ha betalat vid samma tidpunkt för att förvärva en motsvarande fastighet av en säljare inom den privata sektorn.
- (56) I enlighet med detta kan statligt stöd anses vara för handen i det föreliggande ärendet ifall det hade varit möjligt för en säljare inom den privata sektorn att sälja marken till Lidl till budpriset. Detta förutsätter i sin tur att Lidl's bud var trovärdigt och bindande.
- (57) Kommissionen anser av följande skäl att Lidl's bud var trovärdigt och bindande:
- Lidl's bud framfördes genom ett telefonsamtal till kommunchefen i Åre kommun den 23 augusti 2005 och genom ett e-brev till denne samma dag. Budet ingavs inte på ett mer formellt sätt på grund av att Lidl just hade fått reda på att försäljningen skulle ske dagen därpå (till ett pris av 1 krona). Det kan därför antas att det inte fanns tid att formalisera budet ytterligare.

¹⁰ Se t.ex. förstainstansrättens dom av den 29 mars 2007 i mål T-366/00, Scott SA mot Europeiska gemenskapernas kommission.

- Den 24 augusti 2005 offentliggjordes budet av en radiostation, som intervjuade kommunalrådet i Åre kommun om frågan. Kommunalrådet ifrågasatte därvid inte budets trovärdighet.
 - Samma dag som Lidl's bud lades fram omförhandlade kommunledningskontoret försäljningspriset med Konsum, som omedelbart gick med på att betala 1 miljon kronor för marken i stället för 1 krona. Dagen därpå godkände kommunstyrelsen vid sitt sammanträde försäljningen av marken till Konsum för 1 miljon kronor. Av protokollet från sammanträdet framgår att Lidl's bud ingick i underlaget för beslutet att sälja marken för 1 miljon kronor och inte såsom ursprungligen planerat för 1 krona. Av protokollet framgår också att kommunledningskontoret fick i uppdrag att försöka finna en tomt i Åre att erbjuda Lidl. Detta visar att de kommunala myndigheterna redan på det stadiet höll Lidl's bud för trovärdigt och bindande.
 - I en tjänsteskrivelse av den 20 september 2005 från kommunledningskontoret till kommunstyrelsen hänvisas det till Lidl's bud och anges det att kontoret varit i kontakt med Lidl om etablering på annat ställe i Åre.
 - Genom en skrivelse av den 28 oktober 2005 till kommunstyrelsen och en skrivelse av den 30 november 2005 till Stiftelsen Den Nya Valfärden bekräftade Lidl att dess bud på 6,6 miljoner kronor fortfarande var giltigt och att företaget var intresserat av att delta i ett eventuellt anbudsförfarande beträffande den berörda marken.
 - De svenska myndigheterna ifrågasatte inte någon gång under granskningsförfarandet trovärdigheten hos Lidl's bud.
 - Lidl är ett välkänt internationellt företag och en direkt konkurrent till Konsum på detaljhandelsmarknaden för livsmedel. Lidl hade öppnat försäljningsställen i Sverige sedan 2003 som en del av en strategi för att dra fördel av den ökande efterfrågan på *hard discount*-varor i de nordiska länderna och den ökande marknadsandelen för *hard discount*-segmentet av dagligvaruhandeln i de länderna. Det kan därför rimligen antas att företaget verkligen var intresserat av den mark som såldes till Konsum.
- (58) Kommissionen anser att Lidl's trovärdiga och bindande bud – som var högre än värdet på marken enligt de svenska myndigheternas uppskattning i den uppdaterade värderingen – var en bättre indikator på marknadsvärdet för marken än värdet enligt den uppdaterade värderingen, eftersom budet återspeglade hur mycket marknaden var villig att betala för marken vid tidpunkten för försäljningen.
- (59) Även om det hade utförts en expertvärdering i enlighet med meddelandet (dvs. en alldeles före försäljningen och på grundval av allmänt accepterade värderingsstandarder utförd värdering av den mark som skulle säljas) skulle en sådan värdering, i avsaknad av verkliga bud, inte ha utgjort mer än det näst bästa instrumentet för att fastställa marknadsvärdet på marken. Så snart det läggs fram ett trovärdigt och bindande bud som är direkt jämförbart med och högre än värdet enligt en expertvärdering, bör budet ges företräde. Genom budet fastläggs ett reellt marknadsvärde. I det föreliggande ärendet bör skillnaden mellan budet och det faktiska försäljningspriset anses vara det bästa måttet på förlusten av statliga medel.

- (60) Kommissionen drar därför slutsatsen att en förlust av statliga medel uppgående till skillnaden mellan Lidl's bud och det faktiska försäljningspriset (dvs. 4,6 miljoner kronor, ca 0,5 miljoner euro) var för handen i det föreliggande ärendet.

1.2 EKONOMISK FÖRDEL

- (61) Om ett öppet anbudsförfarande hade genomförts, skulle priset på marknaden ha uppgått minst till det belopp som erbjöds av Lidl, och Konsum skulle ha tvingats att betala minst det priset för att få köpa marknaden. Kommissionen anser därför att Konsum i det föreliggande ärendet genom markförsäljningen gavs en selektiv ekonomisk fördel motsvarande skillnaden mellan Lidl's bud och det faktiska försäljningspriset.

1.3 SNEDVRIDNING AV KONKURRENSEN OCH PÅVERKAN PÅ HANDELN MELLAN MEDLEMSSTATERNA¹¹

- (62) Den svenska dagligvaruhandeln, där såväl Lidl som Kooperativa förbundet är verksamma, kan underindelas i fyra branschsegment: supermarknader/servicebutiker/trafikbutiker (marknadsandel av dagligvaruhandeln år 2005: 68,4 %), stormarknader (16,4 %), *soft discount* (11,5 %) och *hard discount* (3,7 %). Konsumentkooperationens marknadsandel av den sammanlagda dagligvaruhandeln år 2005 var 16,2 %.
- (63) Den svenska gross- och detaljhandelsmarknaden för livsmedel domineras av fyra företag: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden och Bergendahlsgruppen AB. Deras andel av detaljhandelsmarknaden är ungefär 80 %¹².
- (64) Den svenska livsmedelsdetaljhandeln kännetecknades under lång tid av stabila strukturer och en låg grad av internationalisering. Situationen började emellertid att ändras under 1999, då den stora nederländska livsmedelsdetaljisten Ahold förvärvade en femtioprocentig andel av ICA, Sveriges ledande detaljist. Detaljisterna i Norden har sedan dess genomfört en rad konsolideringar, och deras perspektiv håller på att förskjutas från det inhemska till det nordiska.
- (65) Den allmänna trenden har varit att försäljningen hos stormarknader och större supermarknader har ökat, medan försäljningen i små och medelstora affärer har halkat efter.
- (66) Lågprisaffärernas marknadsandel har ökat. Deras andel av den totala försäljningen ökade från 3 % till 13 % mellan 1990 och 2002. Till svar på denna trend har detaljisterna i Norden öppnat egna lågprisenheter och ökat antalet produkter som säljs under deras egna märken.
- (67) Under det formella granskningsförfarandet bekräftades kommissionens inledande bedömning att konkurrensen snedvreds genom stödåtgärden och att åtgärden skulle kunna påverka handeln mellan medlemsstaterna.
- (68) Konkurrensen påverkades genom snedvridningen av allokeringen av egendom mellan konkurrerande företag. Detaljhandelsmarknaden för livsmedel är huvudsakligen av lokal eller regional karaktär, men genom att stödåtgärden

¹¹ Källor för vissa uppgifter i detta avsnitt: Kooperativa Förbundets årsredovisning 2005 samt rapporten *Finland, Retail Food Sector, Report 2003* från *Global Agriculture Information Network*.

¹² Uppgiften gäller år 2002 men tros inte ha ändrats väsentligt sedan dess.

inverkade på en utländsk konkurrens strategi för att komma in på marknaden hade den potential att påverka handeln mellan medlemsstaterna.

- (69) Dessutom förstärktes genom stödet den finansiella ställningen för ett företag med internationell verksamhet. I en dom¹³ från EG-domstolen anges följande: ”Om ett statligt finansiellt stöd förstärker ett företags ställning i förhållande till andra konkurrerande företag i handeln inom gemenskapen, ska denna handel anses påverkas av detta stöd (domstolens dom av den 17 september 1980 i mål 730/79, Philip Morris Holland BV mot Europeiska gemenskapernas kommission (REG 1980, s. 2671), punkt 11). För det syftet är det inte nödvändigt att det stödmottagande företaget exporterar produkter. När en medlemsstat beviljar stöd till ett företag kan nämligen den inhemska produktionen upprätthållas eller öka på grund av detta, vilket leder till att möjligheterna för företag i andra medlemsstater att exportera sina produkter till denna medlemsstats marknad minskar (domstolens dom av den 13 juli 1988 i mål 102/87, Franska republiken mot Europeiska gemenskapernas kommission (REG 1988, s. 4067), punkt 19).”.

1.4 SLUTSATS

- (70) Åtgärden utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 87.1 i EG-fördraget.

2. FÖRENLIGHET

- (71) Kommissionen anförde i sitt beslut att inleda det formella granskningsförfarandet att det, för den händelse att förekomsten av statligt stöd skulle bekräftas, inte verkade finnas någon rättslig grund för att förklara stödåtgärden såsom förenlig med EG-fördraget¹⁴: markförsäljningen kunde i synnerhet inte betraktas som med fördraget förenligt investeringsstöd enligt riktlinjerna för statligt stöd för regionala ändamål¹⁵. Stödåtgärden föreföll i stället att utgöra driftsstöd, vilket i enlighet med punkt 4.15 i riktlinjerna inte är tillåtet i stödområden enligt artikel 87.3 c i fördraget¹⁶. Kommissionen bekräftar sin slutsats från det ovan nämnda beslutet att det inte finns någon ytterligare rättslig grund för att undanta stödåtgärden från oförenlighetsprincipen.
- (72) Snedvridningen av konkurrensen förefaller vara av tämligen lokal karaktär och påverkan på handeln mellan medlemsstaterna torde vara tämligen begränsad, men de svenska myndigheterna tillhandahöll inga bevis för att några mål av gemensamt intresse – vilka hade kunnat uppväga de negativa verkningarna på konkurrensen och handeln – beaktades genom stödet. De inriktade i stället sina argument på den eventuella förekomsten av statligt stöd och lade inte fram några argument om stödets förenlighet.
- (73) Kommissionens preliminära slutsats står därför fast.

¹³ Se domstolens dom av den 14 september 1994 i de förenade målen C-278/92, C-279/92 och C-280/92, Konungariket Spanien mot Europeiska gemenskapernas kommission, punkt 40. (Domen ej översatt till svenska.)

¹⁴ Se punkterna 29–32 i kommissionens beslut att inleda det formella granskningsförfarandet.

¹⁵ EGT C 74, 10.3.1998, s. 9.

¹⁶ Se särskilt punkterna 30 och 31 i kommissionens beslut att inleda det formella granskningsförfarandet.

3. ÅTERKRAV

- (74) Eftersom stödåtgärden genomfördes utan föregående anmälan till kommissionen och är oförenlig med reglerna om statligt stöd, är de svenska myndigheterna skyldiga att återkräva stödet från mottagaren.
- (75) Det bör i detta sammanhang erinras om att syftet med återkrav är att återställa den situation som rådde på marknaden innan stödet beviljades. Detta har uppnåtts när förmånstagaren har återbetalat det olagliga och oförenliga stödet. Då förlorar han nämligen den fördel som han har haft på marknaden i förhållande till sina konkurrenter. Det belopp som återkrävs måste vara sådant att den ekonomiska fördel som förmånstagaren har givits undanröjs.
- (76) Eftersom stödet till Konsum uppgick till skillnaden mellan Lidl's bud och det faktiska försäljningspriset, dvs. 4,6 miljoner kronor (ca 0,5 miljoner euro), utgör detta det stödbelopp som måste återkrävas.
- (77) De svenska myndigheterna är därför skyldiga att från Konsum återkräva ett belopp på 4,6 miljoner kronor plus återkravsränta beräknad i enlighet med artikel 9 i kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 av den 21 april 2004 om genomförande av rådets förordning (EG) nr 659/1999 om tillämpningsföreskrifter för artikel 93 i EG-fördraget¹⁷. Ränta måste betalas från den dag då det olagliga stödet ställdes till Konsums förfogande till den dag det har återbetalats.

VII. SLUTSATSER

- (78) Kommissionen konstaterar att Sverige olagligt har genomfört markförsäljningen i fråga i strid med artikel 88.3 i EG-fördraget. Den anser att den berörda åtgärden – som utgör ett rent driftsstöd – inte kan komma i fråga för något undantag enligt EG-fördraget och att åtgärden därför är oförenlig med den gemensamma marknaden. Stödet måste följaktligen återkrävas.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

1. Det statliga stöd på 4,6 miljoner kronor som Sverige i strid med artikel 88.3 i fördraget olagligen beviljat Konsum Jämtland ekonomisk förening är oförenligt med den gemensamma marknaden.

Artikel 2

1. Sverige ska återkräva det stöd som avses i artikel 1 från stödmottagaren.
2. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta från den dag då stödet ställdes till stödmottagarens förfogande till den dag det har återbetalats.
3. Röntan ska beräknas som kapitaliserad ränta enligt kapitel V i förordning (EG) nr 794/2004.

¹⁷ EUT L 140, 30.4.2004, s. 1. Förordningen senast ändrad genom förordning (EG) nr 1935/2006 (EUT L 407, 30.12.2006, s. 1)

Artikel 3

1. Återkravet av det stöd som avses i artikel 1 ska genomföras omedelbart och effektivt.
2. Sverige ska säkerställa att detta beslut genomförs inom fyra månader från den dag då det har delgivits.

Artikel 4

1. Inom två månader från den dag då detta beslut har delgivits ska Sverige lämna följande uppgifter till kommissionen:
 - a) Det totala belopp (kapital och ränta) som ska återkrävas från stödmottagaren.
 - b) En detaljerad beskrivning av de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att följa detta beslut.
 - c) Dokument som visar att stödmottagaren har anmodats att betala tillbaka stödet.
2. Sverige ska hålla kommissionen underrättad om utvecklingen vad gäller de nationella åtgärder som vidtagits för att genomföra detta beslut till dess att återkravet av det stöd som avses i artikel 1 har slutförts. Sverige ska på kommissionens begäran omgående lämna uppgifter om de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att följa detta beslut. Rapporten ska också innehålla detaljerade uppgifter om de stödbelopp och räntebelopp som redan har återkrävts från stödmottagaren.

Artikel 5

Detta beslut riktar sig till Konungariket Sverige.

Utfärdat i Bryssel den [...].

På kommissionens vägnar

Neelie KROES
Ledamot av kommissionen

Påpekande

Om detta beslut innehåller konfidentiella uppgifter som inte bör offentliggöras, uppmanas Ni att informera kommissionen om detta inom femton arbetsdagar räknat från dagen för mottagandet av denna skrivelse. Om kommissionen inte har mottagit en motiverad begäran inom den föreskrivna fristen, kommer den att anse att Ni lämnat Ert samtycke till att beslutet offentliggörs i sin helhet. Er begäran, som ska ange de berörda uppgifterna, ska sändas med rekommenderat brev eller fax till

- Europeiska gemenskapernas kommission
Generaldirektoratet för konkurrens, Registreringsenheten för statligt stöd
B-1049 Bryssel
Faxnummer: (32-2) 296 12 42