

PUNKT 3: RÅDSMØDET 22. JUNI 2011

22-06 2011

4/0120-0100-0142

/NVH

**AFTALE OM LEJE AF FARUM PARK
IDRÆTS- OG KULTURCENTER**

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	RESUME.....	1
2	INDSTILLING	4
3	BAGGRUND.....	5
4	MYNDIGHEDEN OG VIRKSOMHEDEN	6
4.1	Furesø Kommune	6
4.2	FC Nordsjælland	6
5	LEJEMÅLET	8
5.1	Farum Park	8
5.1.1	Farum Parks kundegrundlag	8
5.2	Lejeaftalen	10
5.3	Bemærkninger til lejevilkårene for Farum Park.....	14
5.3.1	HORESTAs sagkyndige udtalelse	14
5.3.2	FC Nordsjællands bemærkninger til lejevilkårene	15
5.4	Opgørelse af betalt leje for Farum Park	17
6	SAGSFORLØBET.....	19
7	MARKEDSNIVEAU FOR LEJEBETALING I 2000	22
7.1	Markedet for conferencecentre	22
7.1.1	Undersøgelse af conferencecentres lejevilkår.....	23
7.1.1.1	Konferencecentrenes priser og omsætning	24
7.1.1.2	Konferencecentres lejebetaling i 2000.....	25
7.1.1.3	Konferencecentres lejevilkår.....	28
7.1.2	HORESTAs normtalsanalyse 1997.....	29
8	HØRINGSSVAR	30
9	VURDERING EFTER § 11 A.....	32
9.1	Rådets kompetence efter § 11 a	32
9.1.1	Bemærkninger til overgangsbestemmelsen	32
9.1.2	Samhandelspåvirkning	34
9.2	Konkurrenceforvridende støtte efter § 11 a	35
9.2.1	Offentlige midler	35
9.2.2	Støtte	36
9.2.2.1	Farum Parks sammenlignelighed med andre kursus og conferencecentre	38
9.2.2.1.1	Delkonklusion	40
9.2.2.2	Er der tale om støtte?	40
9.2.2.2.1	Delkonklusion	42
9.2.2.3	Lejevilkårene for Farum Park sammenholdt med markedsundersøgelsens resultater.....	43

9.2.2.3.1	Delkonklusion	44
9.2.2.4	Konklusion vedrørende støtte	44
9.2.3	Til fordel for	45
9.2.4	Bestemte former	46
9.2.5	Erhvervsvirksomhed	46
9.2.6	Konkurrenceforvridende	46
9.2.7	Lovlig i henhold til offentlig regulering	48
9.2.8	Konklusion – konkurrenceforvridende støtte efter § 11 a	50
9.3	Samlet konklusion	50
10	AFGØRELSE	52

1 RESUME

- 1 Denne sag er startet på baggrund af en henvendelse fra Statsamtet København (nu Statsforvaltningen Hovedstaden – herefter Statsforvaltningen), som har behandlet en klage fra en borger i den daværende Farum Kommune (herefter Furesø Kommune) over de vilkår, som Furesø Kommune har udlejet Farum Park Idræts- og Kulturcenter til FC Nordsjælland A/S (herefter FC Nordsjælland) på.
- 2 Den 4. april 2006 rettede Statsforvaltningen henvendelse til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Statsforvaltningen oplyste, at man den 31. marts 2006 havde truffet afgørelse om, at der var tale om ulovlig kommunalstøtte til FC Nordsjælland, og at kommunen derfor var forpligtet til at genforhandle lejekontrakten med henblik på at bringe lejens størrelse på niveau med markedsløjen. Statsforvaltningen anmodede på den baggrund styrelsen om at vurdere, om der var grundlag for at vurdere sagen efter konkurrencelovens § 11 a.
- 3 I et senere brev (af 2. februar 2007) har Statsforvaltningen supplerende oplyst, at Statsforvaltningen ikke finder, at Furesø Kommune efter kommunalfuldmagten lovligt kan drive eller yde støtte til driften af Farum Park, samt at støtten til FC Nordsjælland efter Statsforvaltningens opfattelse er ulovlig, idet der ikke er hjemmel – hverken i kommunalfuldmagten eller anden offentlig regulering – til den anførte støtte.
- 4 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens sag blev sat i bero i foråret 2007 pga. en tvist mellem styrelsen og FC Nordsjælland vedrørende rækkevidden af partsaktindsigt. Aktindsigtssagen blev afgjort i Højesteret den 29. november 2010.
- 5 § 11 a er indført ved lov nr. 416 af 31/05/2000 om ændring af konkurrenceloven. § 2 i ændringsloven fastslår følgende:

”Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 2000.

Stk. 2. Påbud om tilbagebetaling af støtte efter § 11 a, stk. 1, som indsat ved denne lov kan ikke udstedes for støtte, der er ydet inden lovens ikrafttræden...”
- 6 I bemærkningerne til bestemmelsen er anført, at *”En beslutning truffet før lovens ikrafttræden om at yde konkurrenceforvridende støtte, vil uanset om støtten udbetales efter lovens ikrafttræden eller ej, ikke kunne være genstand for et påbud om ophør eller tilbagebetaling.”*
- 7 Furesø Kommunes beslutning om at tildele støtte ved udlejning af Farum Park Idræts- og Kulturcenter er truffet allersenest den 31. juli 2000, hvor en samlet fremlejekontrakt for stadion og idræts- og kulturcenter blev indgået og under-

skrevet. Dermed er støtten formelt besluttet tildelt før lovens ikrafttræden (1. oktober 2000).

- 8 Rådet har derfor valgt alene at træffe afgørelse om, hvorvidt støtten i denne sag er konkurrenceforvridende.
- 9 Fremlejeaftalen vedrørende Farum Park Idræts- og Kulturcenter er indgået mellem Farum Kommune (nu Furesø Kommune) og Farum Boldklub (nu FC Nordsjælland), der på aftaletidspunktet var ejet af række mindre investorer.
- 10 Ved vurderingen af, om FC Nordsjælland har modtaget en økonomisk fordel omfattet af § 11 a skal det undersøges, om Furesø Kommune har fulgt det markedsøkonomiske investorprincip ved indgåelsen af kontrakten med FC Nordsjælland i 2000.
- 11 Vurderingen skal foretages ud fra de til rådighed værende oplysninger om markedet samt forventninger til udviklingen på det tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået. Det skal således vurderes, om lejen for Farum Park var på markedsniveau i 2000.
- 12 Lejebetalingen for Farum Park opgøres ifølge lejekontrakten som en procent af omsætningen efter følgende skala:
 - 10 pct. af den samlede årsomsætning indtil ■ mio. kr.
 - 9 pct. af den samlede årsomsætning mellem ■ og ■ mio. kr.
 - 8 pct. af den samlede årsomsætning over ■ mio. kr.
- 13 Styrelsen har indhentet oplysninger om FC Nordsjællands lejebetaling til Furesø Kommune i perioden 2000-2007. FC Nordsjællands årlige omsætning lå i denne periode på ■ mio. kr., hvorved lejen primært blev beregnet på baggrund af det højeste trin på skalaen. Den faktiske leje har således udgjort 8,5 – 8,6 pct. af omsætningen i 2000-2007.
- 14 Af lejeaftalen fremgår det, at parterne vurderer, at den aftalte leje ved kontraktens indgåelse svarer til markedsvilkår for den pågældende ejendomstype. FC Nordsjælland har over for styrelsen redegjort for, at kontrakten er udarbejdet med uformel inddragelse af HORESTA. Der findes dog ikke dokumentation herfor hverken hos parterne eller hos HORESTA.
- 15 Da Konkurrencerådet ikke vil kræve støtten tilbagebetalt, er der ikke behov for præcist at opgøre støttens størrelse. På den baggrund har styrelsen valgt ikke at indhente en sagkyndig vurdering, men at basere vurderingen af den markedskonforme leje på styrelsens markedsundersøgelse.

- 16 Styrelsens markedsundersøgelse er foretaget blandt conferencecentre med leje- eller forpagtningsaftaler. Derudover har styrelsen konsulteret HORESTA, der har kunnet bidrage med normtalsanalyser fra slutningen af 1990'erne.
- 17 Styrelsens undersøgelse viser, at conferencecentres lejebetaling set i forhold til omsætningen lå i intervallet 11-22 pct. i 2000.
- 18 Conferencecentre, der indgik kontrakt i 1999 eller 2000 (samme år som Farum Park), betalte minimum 11,4 pct. i leje i forhold til omsætningen i 2000.¹ HORESTAs normtal viser, at conferencecentre i slutningen af 1990'erne i gennemsnit betalte 16,6 pct. i leje.
- 19 Styrelsen vurderer, at en markedsleje for conferencecentre i år 2000 lå i spændet 11-22 pct.
- 20 Med betaling af en leje, der udgjorde 8,5 – 8,6 pct. af omsætningen i 2000-2007, har FC Nordsjælland fået en økonomisk fordel i driften af Farum Park sammenlignet med aktuelle og potentielle konkurrenter.
- 21 En gennemgang af conferencecentrenes lejekontrakter viser, at lejevilkårene for Farum Park ikke afviger så væsentligt fra andre conferencecentres lejevilkår, at det berettiger en lavere leje end markedsniveauet.
- 22 Ovenstående skal sammenholdes med, at driften af Farum Park Idræts- og Kulturcenter forud for lejeaftalens indgåelse ikke har været udbudt, og at lejeværdien ikke har været fastlagt på baggrund af en uafhængig vurdering. I stedet indgik Furesø Kommune en kontrakt direkte med FC Nordsjælland ved at supplere fremlejekontrakten for stadiondelen med en allonge, hvori lejeforholdene for Idræts- og Kulturcentret blev anført.
- 23 Samlet vurderer styrelsen, at FC Nordsjællands lejebetaling for Farum Park lå under markedsniveauet ved kontraktens indgåelse, og at der er tale om konkurrenceforvridende støtte, jf. konkurrencelovens § 11 a.
- 24 Af et referat fra Furesø Byråds møde den 25. maj 2011 fremgår det, at Furesø Kommunes forvaltning overfor Byrådet har tilkendegivet, at *"Forvaltningen har til hensigt, når Konkurrencerådets afgørelse foreligger, at tage kontakt til FC Nordsjælland A/S med henblik på genforhandling og regulering af lejebetalingen til markedslejen med virkning pr. 1. oktober 2011."*

¹ Conferencecentre der indgik kontrakt i 2000 havde første driftsår i 2001 og 2002.

2 INDSTILLING

- 25 Det indstilles, at Konkurrencerådet meddeler Furesø Kommune og FC Nordsjælland A/S
- at kommunen har tildelt Farum Boldklub A/S (nu FC Nordsjælland A/S) offentlig konkurrenceforvridende støtte, jf. konkurrencelovens § 11 a ved fra den 31. juli 2000 at fremleje Farum Park Idræts- og Kulturcenter til Farum Boldklub A/S (nu FC Nordsjælland A/S) til en leje, der lå under markedsniveau.

3 BAGGRUND

- 26 Sagen vedrører Furesø Kommunes (tidligere Farum Kommune) fremleje af Farum Park Idræts- og Kulturcenter til FC Nordsjælland A/S (herefter FC Nordsjælland) til brug for hotel-, konference- og restaurationsvirksomhed.
- 27 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen modtog den 4. april 2006 en henvendelse fra Statsamtet København (nu Statsforvaltningen Hovedstaden – herefter Statsforvaltningen) med anmodning om at vurdere, om der var grundlag for at vurdere sagen efter konkurrencelovens § 11 a.
- 28 Statsforvaltningen havde forinden – den 31. marts 2006 – truffet afgørelse om, at der var tale om ulovlig kommunalstøtte til FC Nordsjælland, som kommunen havde pligt til at bringe til ophør.
- 29 På baggrund af henvendelsen valgte Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen at indlede en undersøgelse af, om FC Nordsjælland lejer Farum Park af Furesø Kommune på vilkår, der indebærer konkurrenceforvridende offentlig støtte efter konkurrencelovens § 11 a.

4 MYNDIGHEDEN OG VIRKSOMHEDEN

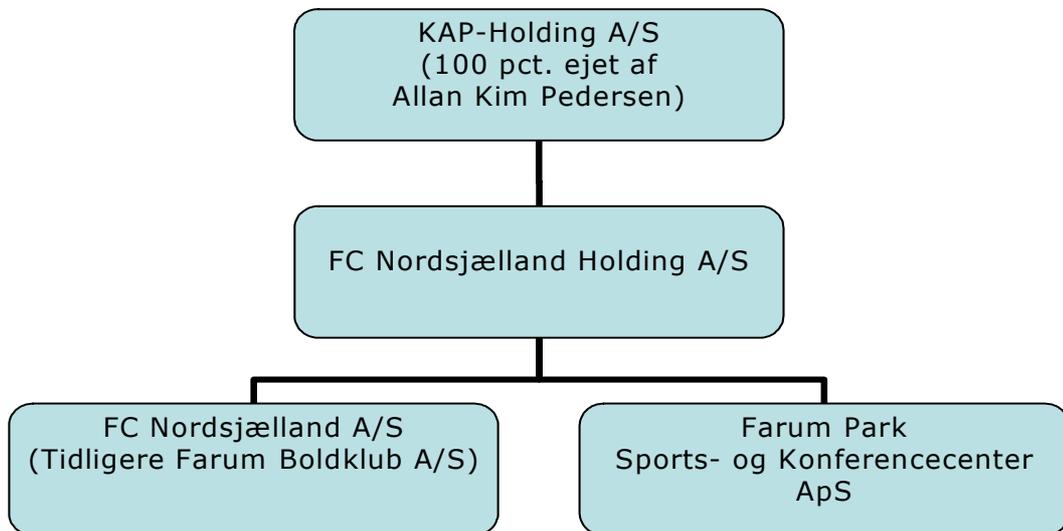
4.1 FURESØ KOMMUNE

- 30 Den relevante myndighed er Furesø Kommune, tidligere Farum Kommune, der ifølge afgørelse af 31. marts 2006 fra Statsforvaltningen har givet ulovlig støtte til FC Nordsjælland ved at fremleje Idræts- og Kulturcentret på Farum Park til en leje under markedsniveau.
- 31 Furesø Kommune ligger ca. 20 km nord for København med nærliggende motorvej og gode offentlige transportmuligheder. Kommunen har ca. 38.000 indbyggere.

4.2 FC NORDSJÆLLAND

- 32 Fremlejeaftalen vedrørende Farum Park Idræts- og Kulturcenter er indgået mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland A/S.
- 33 I perioden 13. oktober 2000 – 30. september 2002 blev hotel- og konferencevirksomheden i Idræts- og Kulturcentret drevet af FC Nordsjælland A/S. Farum Park Sports- og Conferencecenter ApS har siden 2002 drevet restaurations-, hotel- og konferencevirksomheden i Farum Park Idræts- og Kulturcenter.
- 34 Både FC Nordsjælland A/S og Farum Park Sports- og Conferencecenter ApS er datterselskaber af FC Nordsjælland Holding A/S, der i 2000 var ejet af mange mindre investorer.
- 35 I 2004 overtog AKP-Holding A/S aktiemajoriteten i FC Nordsjælland Holding A/S. AKP-Holding A/S er 100 pct. ejet af Allan Kim Pedersen. Siden 2006 har FC Nordsjælland Holding A/S været 100 pct. ejet af AKP-Holding A/S.
- 36 AKP-Holding solgte i oktober 2009 FC Nordsjælland Holding til KAP-Holding A/S – også ejet af Allan Kim Pedersen.
- 37 Nedenstående figur 1 illustrerer forholdet mellem de involverede virksomheder, som det ser ud i dag.

Figur 1: Virksomheder involveret i sagen



5 LEJEMÅLET

5.1 FARUM PARK

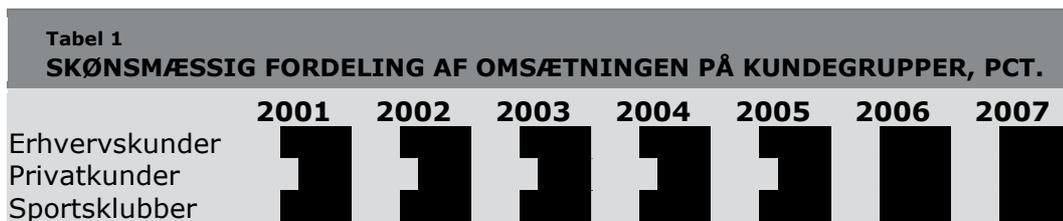
- 38 Farum Parks Idræts- og Kulturcenter markedsføres som Farum Park Sports- og Conferencecenter.
- 39 Farum Park Sports- og Conferencecenter er af HORESTA klassificeret som et 4-stjernet conferencecenter. Conferencecentret er ifølge hjemmesiden centralt beliggende i Nordsjælland kun 20 km. fra Københavns centrum.
- 40 Farum Park Sports- og Conferencecenter indeholder ifølge sin hjemmeside 36 rummelige og moderne indrettede standardværelser, 4 luksussuiter med B&O-anlæg og spa-badekar og udsigt over stadion samt 8 loger. Stedet har konferencetilfaciliteter for op til 200 personer, og der er mulighed for at få arrangeret teambuilding-kurser. Herudover tilbydes særlige træningsophold for professionelle sportsudøvere.
- 41 Farum Park Sports- og Conferencecenter markedsfører sig med en lang række faciliteter, heriblandt opholdsstue med billard, dart, bordfodbold og bordtennis samt sofahjørne m/TV, stort lækkert fitness center og petanque baner. Derudover reklamerer centret med, at hotellets gæster mod betaling har adgang til en svømmehal med 50 meter bane og varmtvands bassin, stadion, træningsbaner, aerobic sal samt tennis- & squashbaner.²
- 42 Conferencecentret rummer en restaurant med plads til op til 250 personer. Restauranten understøtter primært centrets aktiviteter i form af bespisning af konferencedeltagerne.

5.1.1 Farum Parks kundegrundlag

- 43 Farum Parks Idræts- og Kulturcenter skal ifølge fremlejeaftalen af 31. juli 2000 anvendes til kursusvirksomhed, navnlig inden for idræt, konferencer, foredrag, kulturarrangementer, forsamlingslokaler, restauration og overnatningsmuligheder i forbindelse med ovenstående.
- 44 Farum Park Sports- og Conferencecenters markedsføring af conferencecentrets faciliteter er overvejende rettet mod erhvervslivet, der anvender faciliteterne til at afholde konferencer mv. Af hjemmesiden fremgår, at centret også kan benyttes til private selskaber og ferieophold.

² Farum Park udbyder tillige en række aktiviteter, fx fægtning, fysiske øvelser på stadion eller i fitness centret suppleret med sundhedsforedrag, klatring på klatrevæg m/instruktør, cykling på mountainbike (flere ruter af forskellig sværhedsgrad), fisketur (evt. med madkurv), golfkursus m/instruktør m.v. Hertil kommer mulighed for diverse workshops og teambuildingskurser (stresshåndtering, projektstyring, kokkeskole osv.).

- 45 FC Nordsjælland skønner, at anvendelsen af centret fordeler sig med ■ pct. til idræts- og kulturformål i bred forstand og med ■ pct. til erhvervsformål mv.
- 46 Af en kundeliste pr. 15. april 2008 dækkede hele lejeperioden siden conferencecentrets opstart i oktober 2000 fremgår, at det blandt centrets besøgende er et stort antal erhvervsvirksomheder fra hele landet, hvortil kommer et mindre antal udenlandske erhvervsvirksomheder. De besøgende erhvervsvirksomheder dækker et bredt spektrum af brancher, herunder idrætsrelateret erhvervsvirksomhed.
- 47 Hotelvirksomheden er kun i begrænset omfang et privat feriemål. Hvad angår omfanget af privatpersoners brug af centret, er der således kun anført ganske få privatpersoner på kundelisten.
- 48 FC Nordsjælland vurderer, at omsætningsfordelingen på de enkelte kundesegmenter fordeler sig således:



Note: Af erhvervs-kunder 2001 udgjorde Farum Kommune 1/3.

Kilde: FC Nordsjælland

- 49 Restauranten (Restaurant Sepp) er rettet mod såvel erhvervsvirksomheder som privatpersoner. Udover at have conference- og hotelgæster som kundegrundlag afholder restauranten familiefester, selskaber og receptioner. Herudover er restaurantens cafedel åben for offentligheden, hvad enten det drejer sig om spisning eller en kop kaffe.
- 50 Ifølge FC Nordsjælland har restauranten dog i praksis næsten ingen a la carte aktivitet. Restauranten forestår således primært bespisning af konferencegæster. Dette sker i separate lokaler adskilt fra cafeen. Hertil kommer yderligere på forhånd aftalt fast bespisning af områdets "top-sportsfolk", der anvender sportscentrets faciliteter på daglig basis. Konkret drejer det sig om ca. 50 sportsfolk, der gennemsnitligt fem gange om ugen anvender cafedelen til bespisning. Dette reklameres der specifikt med på restaurantens hjemmeside. En lille del af restaurantens omsætning – knap ■ pct. i 2007 – består herudover i afholdelse af familiefester, større selskaber og receptioner, hvor man har bestilt forplejning på forhånd. Ingen af disse aktiviteter er (som hovedregel) forbundet med overnatning på conferencecentret.

59 Lejen af Idræts- og Kulturcentret udgør efter fremlejekontraktens § 4, stk. 2, litra e en trinvis lejeafgiftsprocent opgjort på basis af den samlede årlige omsætning ved restaurations-, kursus-, overnatnings- og konferencevirksomhed. I det omfang FC Nordsjælland bortforpagter driften af centret, beregnes lejen på basis af forpagterens omsætning.

60 Fremlejekontrakten indeholder følgende bestemmelser af betydning for sagen:

” [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

94 [REDACTED]"

95 De anførte lejeafgiftsprocenter har været gældende i hele lejeperioden (13. oktober 2000 til i dag). Der er dog foretaget en årlig justering af beløbsgrænserne på basis af den procentvise ændring i nettoprisindekset. Omsætningen, hvoraf lejen beregnes, er omsætningen efter fradrag af moms og andre offentlige afgifter af enhver art.

96 Lejen opgøres og betales ifølge fremlejekontraktens § 4, stk. 1 [REDACTED]

[REDACTED]

97 I § 1.9 i allonge af 29. september 2005 til fremlejekontrakten (af 31. juli 2000) ændres betalingsforholdene. Med virkning fra den 1. januar 2004 betales

98 "

[REDACTED]

99 Som det fremgår, kan lejemålet fra hver af parternes side opsiges med [REDACTED] måneders varsel. Dog kan lejemålet fra udlejers side tidligst opsiges til den 1. oktober [REDACTED] (lejekontraktens § 13.1).

100 Endvidere vurderer parterne, at den aftalte omsætningsafhængige leje ved indgåelsen af nærværende kontrakt svarer til markedsvilkår for den pågældende ejendomstype. Skulle markedsforsøholdene ændre sig væsentligt, kan hver af par-

terne kræve regulering til markedsleje – dog tidligst pr. 1. oktober [REDACTED]. Lejeafgiftsprocenterne er således fastlåst i [REDACTED] år (lejekontraktens § 5. 2).

5.3 BEMÆRKNINGER TIL LEJEVILKÅRENE FOR FARUM PARK

5.3.1 HORESTAs sagkyndige udtalelse

101 I forbindelse med Statsforvaltningens behandling af sagen har HORESTA efter anmodning fra Furesø Kommune den 25. januar 2006 afgivet en sagkyndig udtalelse om konformiteten af Farum Parks lejevilkår med markedsforholdene. Udtalelsen er baseret på branchetal for 2005 og inkluderer primært 4-stjernede hoteller samt et mindre antal 3-stjernede. En væsentlig del af udtalelsen vedrører tillige generelle forhold. Dele af udtalelsen gengives nedenfor.

102 HORESTA anfører i sin udtalelse, at størrelsen af den aftalte leje

"... afhænger af betingelserne i den konkrete lejekontrakt, herunder navnlig omfanget og tilstanden af det lejede samt fordelingen af rettigheder og forpligtelser mellem lejer og udlejer. Nedenfor er nævnt nogle af de områder, der har betydning for størrelsen af den fastsatte leje.

Rent geografisk vil en placering i København ofte bevirke en højere leje end ved beliggenhed i provinsen, således som beliggenheden må betegnes i nærværende tilfælde.

Det forhold, at maskiner, inventar og andet driftsmateriel indgår som en del af det forpagtede, har stor betydning for forpagtningsafgiftens størrelse. Vedligeholdelsen vil typisk være fordelt sådan, at lejer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, mens udlejer har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse. Såfremt myndighederne stiller krav om ændring af indretning eller indlægning af særlige installationer som betingelse for fortsat opretholdelse af driften, kan dette ansvar påhvile bortforpagteren, hvilket vil kunne bevirke en højere leje.

Det er ikke ualmindeligt, at lejen nedsættes i takt med en stigende omsætning.

...

Fastsatte åbningstider ifølge forpagtningskontrakten med kortere åbningstid end sædvanligt for branchen bør medføre, at forpagtningsafgiften sættes lavt, idet der er tale om en begrænsning i forpagterens mulighed for omsætning.

Normalt er lejeforholdet uopsigeligt for udlejer i en årrække, mens lejer typisk har et opsigelsesvarsel på omkring 6 måneder. Såfremt udlejers uopsigelighed ligger under 10 år – dog noget kortere ved leje af offentlig ejendom – vil dette tale for lavere leje..."

- 103 HORESTA vurderer i sin udtalelse, at der eksisterer en række forhold i fremlejekontrakten, der gør lejeforholdet særligt fordelagtigt for lejer. HORESTA peger på følgende forhold:

”
[Redacted text block]

Disse vilkår er alle lempelige for lejer i forhold til, hvad der er sædvanligt i branchen og vil derfor kunne fordrer en højere leje.”

- 104 HORESTA anslår, at lejeforholdet mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland, hvor *”... størstedelen af huslejen reelt udgør 8 % af omsætningen, må anses som fordelagtigt for lejer, idet den anbefalede markedsleje vil udgøre 12,5 %. Dette forstærkes af de fordelagtige vilkår der er i kontrakten...”*.
- 105 Styrelsen har bedt HORESTA oplyse, om fastsættelse af satserne for lejeafgiften i lejeaftalen mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland er sket under HORESTAs medvirken. Hertil har HORESTA oplyst, at man *”har ikke kunnet finde dokumentation for HORESTAs medvirken i fastsættelsen af lejeafgiften.”*

5.3.2 FC Nordsjællands bemærkninger til lejevilkårene

- 106 FC Nordsjælland har i brev til styrelsen af 24. april 2008 anført en række betragtninger om de faktiske forhold, der gør sig gældende for Farum Park, og de heraf afledte virkninger, som disse forhold, ifølge FC Nordsjælland, har for lejevilkårene.
- 107 FC Nordsjælland påpeger således, at *”Sports- og Konferencecentret blev opført i et område uden nogen form for tradition for denne type virksomhed”,* og at *”... centrets beliggenhed ikke [er] særlig attraktiv”,* idet *”området er præget af ordi-*

nær villabebyggelse og udsigten fra værelserne er enten en parkeringsplads eller bagsiden af en tribune”.

- 108 Derudover oplyser FC Nordsjælland, at *”... ved kontraktens indgåelse var der intet eksisterende kundegrundlag”,* og at kundegrundlaget primært *”skulle [...] opbygges via tilknytning til den lokale fodboldklub i form af sportsarrangementer, træningsophold, konferencer for virksomheder med tilknytning til fodboldklubben osv. ... Den omsætning, som centret opnåede i 2000 og 2001 var i meget høj grad bundet op til den tidligere borgmesters personlige engagement og netværk. Dette er ikke normalt i et leje/forpagtningsforhold, og denne type omsætning var – som det også efterfølgende viste sig – ganske svær at fastholde.”*
- 109 FC Nordsjælland anfører desuden, at *”en del af omsætningen [er] baseret på sportsarrangementer, hvor avancen vil være væsentligt lavere på grund af, at det er umuligt at opnå normale priser for værelserne på dette marked, samtidig med at der er mere slitage og rengøring på grund af mange gæster pr. værelse, højere opholdsfrekvens på centret end ved normale overnatninger, samt øget krav til bemanning og bespisning mv. foranlediget heraf.”*
- 110 Efter FC Nordsjællands opfattelse er Farum Park mere sammenligneligt med 3- og 4-stjernede conferencecentre end 4- og 5-stjernede *”under hensyn til den dårlige beliggenhed, mangel på wellnessfaciliteter, mangel på naturskønne omgivelser osv.”*
- 111 Endelig har FC Nordsjælland henvist til at lejekontraktens udformning har været drøftet med HORESTA. FC Nordsjælland har således i brev af 6. februar 2007 til Furesø Kommune oplyst, at *”Da lejekontrakten vedrørende Farum Park blev indgået i 1999 blev vilkårene for Sports- og Conferencecentret drøftet med HORESTA ... Herunder blev satserne for forpagtningsafgiften også drøftet, og vilkårene herfor tilpasset til de gældende markedsvilkår.”* FC Nordsjælland har i brev af 24. april 2008 på styrelsens anmodning supplerende oplyst, at der ikke findes skriftlig dokumentation for HORESTAs medvirken ved fastsættelsen af satserne for lejeafgiften. Daværende direktør i Farum Boldklub, Ib Bolvig, har i erklæring angivet, at *”satserne blev fastlagt på grundlag af mundtlige drøftelser med HORESTA”,* og at Ib Bolvig som formand for vurderingsudvalget i HORESTA kunne *”trække uformelt på netværket i HORESTA for at få de oplysninger, der kunne danne grundlag for lejefastsættelsen.”*
- 112 I brevet påpeges det endvidere, at *”markedsvilkårene for hoteldrift sidst i 1990’erne var af en anden karakter end i dag.”*
- 113 FC Nordsjælland har anmodet en erhvervsmægler om en vurdering af lejevilkårene. Ejendomsmægler Olav Lynge Madsen anfører i den anledning i erklæring af 29. januar 2007, at *”efter gennemgang af ... lejekontrakt, virksomhedens [FC Nordsjællands] driftsresultat i årene 2001 og 2002, udvisende et driftsresultat på*

millioner i alt og øvrige oplysninger om virksomhedens drift, er jeg kommet til den konklusion, at en afgift som anført i lejekontrakten ... var meget rimelig for begge parter på det tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået...”

- 114 Sammenfattende er FC Nordsjælland derfor af den opfattelse, at den aftalte leje på helt reel vis afspejler de gældende markedsvilkår ved kontraktens indgåelse i 2000.

5.4 OPGØRELSE AF BETALT LEJE FOR FARUM PARK

- 115 FC Nordsjællands lejebetaling opgøres ifølge fremlejekontrakten af 31. juli 2000 på basis af en trinvis lejeafgiftsprocent og den samlede årlige omsætning fra restaurations-, kursus-, overnatnings- og konferencevirksomhed. Lejeafgiftsprocenterne sætter ind efter følgende skala:

10 pct. af den samlede årsomsætning indtil [redacted] mio. kr.
9 pct. af den samlede årsomsætning mellem [redacted] og [redacted] mio. kr.
8 pct. af den samlede årsomsætning over [redacted] mio. kr.

- 116 De trinvise lejeafgiftsprocenter har været uændrede i hele lejeperioden (oktober 2000 til i dag). Dog er der foretaget en årlig justering af de beløbsgrænser, der bestemmer, hvornår de enkelte lejeafgiftsprocenter sætter ind. Efter fremlejekontrakten sker denne justering på basis af den procentvise ændring i nettoprisindekset. [redacted]

- 117 Idet den betalte leje fastsættes som en procent af den årlige omsætning, afviger den betalte leje fra år til år som følge af ændringer i omsætningen. Således sker der en indirekte værdiregulering af lejen, der herved følger konjunkturudviklingerne i branchen. Lejens omsætningsafhængighed indebærer, at den betalte leje i år med lav omsætning er lavere end i perioder med høj omsætning.

- 118 Styrelsen har indhentet oplysninger om omsætning og betalt leje for årene 2000-2007. På basis af den årlige omsætning og den betalte leje, kan der beregnes en implicit lejeafgiftsprocent. Denne beregning fremgår af nedenstående tabel 2.

Tabel 2 OMSÆTNING, LEJE OG IMPLICIT LEJEAFGIFTSPROCENT								
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
A. Omsætning 1.000 kr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
B. Betalt leje 1.000 kr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Implicit lejeafgiftsprocent (B/A*100)	9,9 %	8,5 %	8,6 %	8,6 %	8,6 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %

- 119 Den implicitte lejeafgiftsprocent ændres fra år til år som følge af ændringer i omsætningen samt de ændrede beløbsgrænser. Den årlige omsætning har været på [redacted] mio. kr.³ og er dermed væsentligt over beløbsgrænsen for 8 pro- centsatsen på [redacted] mio. kr. Lejen er således primært fastsat på basis af det højeste trin af lejeafgiftsskalaen, altså på basis af en lejeafgiftsprocent på 8 pct., hvilket betyder, at den årlige implicitte lejeafgiftsprocent har været forholdsvis stabil – omkring 8,5 – 8,6 pct.⁴

³ Omsætningen i 2000, der kun dækker over perioden 13. oktober – 31. december, er omregnet til helårsværdi.

⁴ Lejeafgiftsprocenten er over tid forholdsvis stabil, dog er der en højere afgift i 2000 som følge af, at omsætningen alene dækker knap 3 måneder.

6 SAGSFORLØBET

- 120 Statsforvaltningens sag havde udgangspunkt i en henvendelse fra en borger i daværende Farum Kommune. Statsforvaltningen anmodede på den baggrund den 22. december 2004 Farum Byråd om en udtalelse om, hvorvidt betingelserne for udlejningen af Farum Parks Idræts- og Kulturcenter var i overensstemmelse med lovgivningen.
- 121 Furesø Kommune afgav den 31. august 2005 en foreløbig besvarelse på Statsforvaltningens anmodning. Besvarelsen bestod af et notat udarbejdet af en advokat om spørgsmålet om opsigelse/ophævelse af fremlejeaftalen vedr. Idræts- og Kulturcentret i Farum Park. Kommunen oplyste, at man ville indhente en sagkyndig udtalelse og vurdering af lejevilkårene hos HORESTA, herunder en vurdering af lejen set i forhold til markedsvilkårene.
- 122 HORESTAs udtalelse forelå den 25. januar 2006. I denne vurderer HORESTA, at lejeniveauet "må anses som fordelagtig for lejer, idet den anbefalede markedsløje vil udgøre 12,5 % [af omsætningen]. Dette forstærkes af de fordelagtige vilkår der er i kontrakten...".
- 123 Farum Byråd afgav endelig udtalelse til Statsforvaltningen den 1. marts 2006. [REDACTED] Heri henholdt byrådet sig til, at kommunens forvaltning havde vurderet, at "*... HORESTAs sagkyndige vurdering... ikke er så afvigende fra den [mellem Furesø kommune og FC Nordsjælland] aftalte beregningsmodel for betaling af omsætningsbestemt leje, at der derved entydigt kan siges at være ydet ulovlig erhvervsstøtte fra kommunens side.*"
- 124 Byrådet henviste desuden til forvaltningens oplysninger om, at der er tale om en "*... privatretlig gyldig aftale mellem parterne, der i tilfælde af ensidig ophævelse/opsigelse fra Farum Kommunes side [kan] medføre, at kommunen bliver mødt med et ikke ubetydeligt erstatningskrav... idet modparten... kan hævde at have indrettet sig på kontraktens løbetid og uopsigelighedsbestemmelser.*" Grundet risikoen for et ikke-ubetydeligt erstatningskrav vurderede forvaltningen, at det ikke var juridisk tilrådeligt at opsiges eller ophæve lejeforholdet i utide.
- 125 I udtalelsen påpegede byrådet endvidere, at kommunens forvaltning var "*... klar over, at forpagtningsforholdet i det hele ... ikke burde være indgået som stridende mod de uskrevne kommunalfuldmagtsregler*", og at forvaltningen "*... selvsagt vil være opmærksom herpå, såfremt der senere ved f.eks. ændrede ejerforhold mv. opstår mulighed for at lovliggøre forholdene i overensstemmelse med kommunalretlig praksis.*"

- 126 Byrådet oplyste i udtalelsen, at det havde henholdt sig til forvaltningens oplysninger og vurderinger.
- 127 Statsforvaltningen afgav herefter den 31. marts 2006 en udtalelse om lovligheden af Farum Kommunes fremleje af hotel- og konferencecentret i Farum Park til FC Nordsjælland.
- 128 Statsforvaltningen lagde i sin vurdering *"HORESTAs udtalelse til grund, hvoraf det blandt andet fremgår, at den aftalte leje medfører, at størstedelen af huslejen reelt udgør 8 % af omsætningen, hvilket må anses for fordelagtigt for lejer, idet den anbefalede markedsleje vil udgøre 12,5 %. Hertil kommer, at lejevilkårene er beskrevet som lempelige for lejer i forhold til, hvad der er sædvanligt i branchen og derfor vil kunne fordre en højere leje."*
- 129 Tilsynet bemærkede endvidere, at *"uanset om der kun er tale om en forskel på 4½ procentpoint, er der dog tale om en forskel på mere end 50 %."* Støtten var efter Statsforvaltningens opfattelse ulovlig, idet der ikke var hjemmel, hverken i kommunalfuldmagten eller anden offentlig regulering, til den anførte støtte.
- 130 Statsforvaltningen konkluderede, at der var tale om *"... ulovlig kommunal støtte til den pågældende virksomhed, som kommunen er pligtig til at bringe til ophør."* Statsforvaltningen anførte i sin udtalelse, at Farum Kommune var *"... forpligtet til at genforhandle lejekontrakten med henblik på at bringe lejens størrelse på niveau med markedslejen."*
- 131 Statsforvaltningen oversendte herefter sagen til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen den 3. april 2006 med en anmodning om, at styrelsen vurderede, om der var grundlag for at vurdere sagen efter konkurrencelovens § 11 a.
- 132 Statsforvaltningen har i brev af 2. februar 2007 supplerende oplyst, at Statsforvaltningen har bedt Erhvervs- og Byggestyrelsen om en udtalelse. Erhvervs- og Byggestyrelsen oplyste, at Furesø Kommunes engagement i hotel- og konferencecentret på Farum Park ikke var omfattet af loven om kommuners og amtskommuners deltagelse i erhvervsudviklingsaktiviteter.
- 133 Statsforvaltningen udtalte samtidigt, at man ikke fandt, at *"driften af hotel- og konferencecentret på Farum Park kan anses for accessorisk i forhold til de idrætsrelaterede hovedaktiviteter."*
- 134 Statsforvaltningen konkluderede, at støtten var *"ulovlig [...] idet der ikke er hjemmel – hverken i kommunalfuldmagten eller anden offentlig regulering – til den anførte støtte."*
- 135 Statsforvaltningens afgørelse er bindende for Kommunen, som derfor er forpligtet til at bringe støtten til ophør og genforhandle lejekontrakten. Afgørelsen er

dog ikke blevet håndhævet, da Statsforvaltningen afventer Konkurrencerådets afgørelse.

- 136 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens sag har været sat i bero i perioden 2007-2010 pga. en tvist om aktindsigt.
- 137 I foråret 2007 anmodede FC Nordsjælland om aktindsigt i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens sag. Denne begæring blev imødekommet, idet styrelsen undtog en række interne arbejdsdokumenter og fortrolige oplysninger i styrelsens markedsundersøgelse.
- 138 FC Nordsjælland indbragte begrænsningen i aktindsigten først for Konkurrenceankenævnet, der stadfæstede de foretagne begrænsninger, og herefter for Sø- og Handelsretten, som gav FC Nordsjælland medhold i, at FC Nordsjælland A/S skulle have aktindsigt i dokumenterne fra markedsundersøgelsen i anonymiseret form.
- 139 Konkurrencerådet ankede dommen til Højesteret, der med dom af 29. november 2010 for det første fandt, at der for visse dokumenters vedkommende var tale om interne arbejdsdokumenter, som i det hele var undtaget fra partsaktindsigt. For det andet og i relation til Konkurrencestyrelsens spørgeskema, som indgik i styrelsens markedsundersøgelse, ikke var tilstrækkeligt ved anonymiseringen kun at udelade navne på de adspurgte, men at deres omsætning og leje også skulle anonymiseres.

7 MARKEDSNIVEAU FOR LEJEBETALING I 2000

- 140 Ved vurderingen af, om Furesø Kommune har tildelt FC Nordsjælland en økonomisk fordel omfattet af § 11 a, er det af afgørende betydning, om Furesø Kommunes handlemåde i 2000, da kommunen indgik kontrakten med FC Nordsjælland, udgjorde en fornuftig handlemåde under markedsøkonomiske forhold, da kontrakten blev indgået (dvs. da beslutningen om at yde støtten blev truffet).
- 141 I forbindelse med styrelsens sagsbehandling gennemførtes i 2007 en markedsundersøgelse af konferencecentres lejevilkår til brug for fastsættelse af et markedsniveau for lejebetaling.
- 142 Det er efterfølgende blevet praksis i § 11 a-sager, at vurderingen af, om der er tale om støtte med henblik på påbud om ophør og tilbagebetaling, understøttes af en sagkyndig vurdering.
- 143 I nærværende sag udstedes ikke påbud om ophør og tilbagebetaling, og det er derfor ikke nødvendigt at fastsætte støttens præcise størrelse. I stedet anføres et spænd, hvori en markedsleje i 2000 for Farum Park må formodes at ligge. Det er derfor ikke nødvendigt at indhente en sagkyndig vurdering med henblik på at opgøre det præcise støttebeløb. Samtidig vurderer styrelsen, at den gennemførte markedsundersøgelse er tilstrækkelig til at give et dækkende billede af markedet for konferencecentre lejebetaling i 2000.
- 144 Styrelsens vurdering af, om aftalen mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland udgør støtte efter konkurrencelovens § 11 a vil således bygge på resultaterne fra markedsundersøgelsen suppleret med data fra HORESTA vedrørende konferencecentres lejebetaling i slutningen af 1990'erne.

7.1 MARKEDET FOR KONFERENCECENTRE

- 145 Der findes ca. 190 konferencecentre i Danmark ifølge Visit Denmark og Danske Konferencecentres hjemmesider. Langt hovedparten af danske konferencecentre er medlem af HORESTA og/eller Danske Konferencecentre og anvender dette tilhørsforhold i deres markedsføring – fx HORESTAs stjerneklassifikation.⁵
- 146 Som medlem af brancheorganisationen HORESTA skal alle hoteller med mere end 40 senge klassificeres med 1-5 stjerner. Klassifikationen sker efter objektive kriterier, der omfatter en række fysiske faciliteter og serviceydelser. Klassifikationen inddrager ikke forhold som f.eks. atmosfære, beliggenhed, udsigt eller madens kvalitet. Klassifikationen letter kundens valg, idet stjernerne på en overskuelig måde angiver, hvilken standard et konferencecenter tilbyder.

⁵ HORESTAs medlemmer markedsføres på VisitDenmark.com, og Danske Konferencecentres medlemmer markedsføres på dkbs.dk.

- 147 For klassificerede hoteller og feriecentre, som har opnået mindst 3 stjerner, er det frivilligt at vælge at lade virksomhedens conferencefaciliteter klassificere. Conferencecentre er kun stjerneklassificeret, såfremt de er medlem af HORESTA. Et udvalg af de objektive kriterier findes i tabel 3.

Tabel 3 UDVALGTE KLASSIFIKATIONSKRITERIER FOR HOTELLER OG KONFERENCE- CENTRE MED 3-5 STJERNER			
	3 stjerner	4 stjerner	5 stjerner
Overnatningsdelen			
Inventar i værelser	Ingen krav	Høj kvalitet	Luksus
TV	X	X	X
Internationale tv-kanaler		X	X
Adgang til internet på værelserne		X	X
Minibar		X	X
Restaurant		X	X
Receptionen er bemandedt døgnet rundt		X	X
Bemandedt fitnessrum eller swimming pool			X
Inventar i værelser	Ingen krav	Høj kvalitet	Luksus
Konferencedelen			
Plenumlokaler med projektlærred, overhead, whiteboard og flipover.	X	X	X
Stole	Polstret sæde	Polstret Sæde	Polstret sæde, ryg og armlæn
Mørklægning af plenumlokale	X	X	X (fjernbetjent)
Netadgang i plenumlokale		X	X (højhastighed bredbånd)
Storskærmsprojektor		X	X
Grupperum		X	X
Bemandedt konferencesekretariat			X
Separat rum til konferencegæster med PC, printer og netadgang.			X
Fast forbindelse til visning af TV fra et mødelokale til et andet			X

Kilde: HORESTA

- 148 Danske Conferencecentre har en lignende kvalitetsordning, som medlemmerne skal opfylde, men der tildeles ikke stjerner. Ifølge Danske Conferencecentre skal et conferencecenter som minimum opfylde HORESTAs 4-stjernede klassifikation for at kunne blive medlem af Danske Conferencecentre.

7.1.1 Undersøgelse af conferencecentres lejevilkår

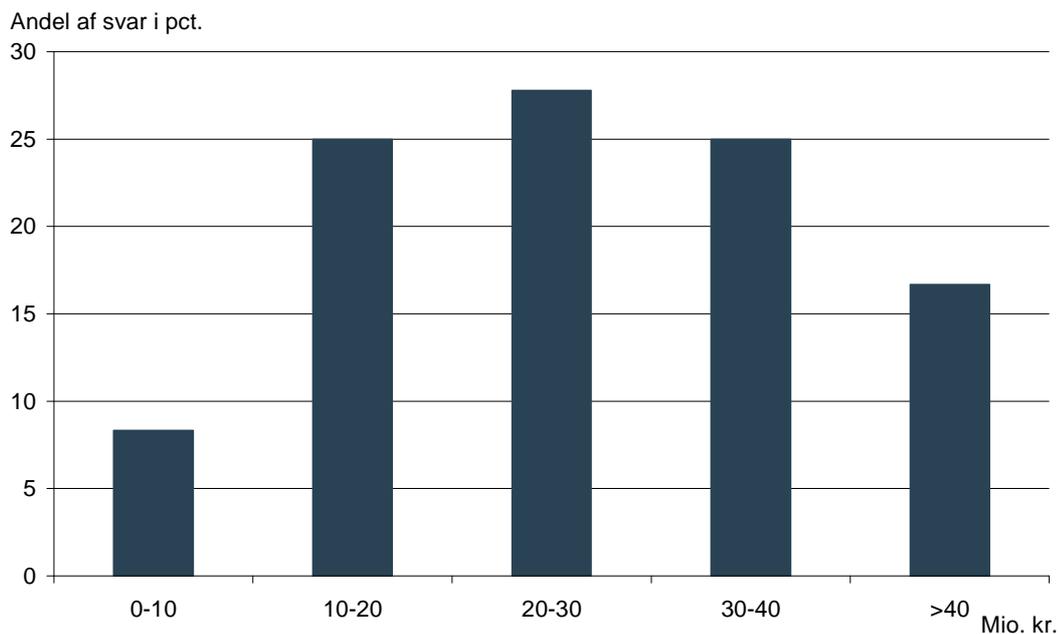
- 149 Styrelsens markedsundersøgelse af danske conferencecentres leje-/forpagtningsafgift dækker perioden 2000-2006.

- 150 FC Nordsjælland betaler en omsætningsbestemt leje til Furesø Kommune, dvs. der opgøres som en procent af omsætningen. Til sammenligning har styrelsen indhentet oplysninger om konferencecentres leje-/forpagtningsafgift og omsætning, for at kunne beregne en implicit lejeprocent (leje divideret med omsætning).⁶
- 151 Markedsundersøgelsen er gennemført blandt 138 konferencecentre, hvoraf 45 har anført, at de har en leje- eller forpagtningsaftale. Heraf har 37 angivet oplysninger om leje/forpagtningsafgift og omsætning, hvorved der kan beregnes en implicit lejeprocent.

7.1.1.1 Konferencecentrenes priser og omsætning

- 152 Der er stor forskel i konferencecentres gennemsnitlige årlige omsætning i perioden 2000-2006. I undersøgelsen ligger flest konferencecentre i intervallet 20-30 mio. kr., jf. figur 2. Farum Parks gennemsnitlige årlige omsætning var knap 10 mio. kr. i samme periode.

Figur 2: Konferencecentrenes årlige omsætning

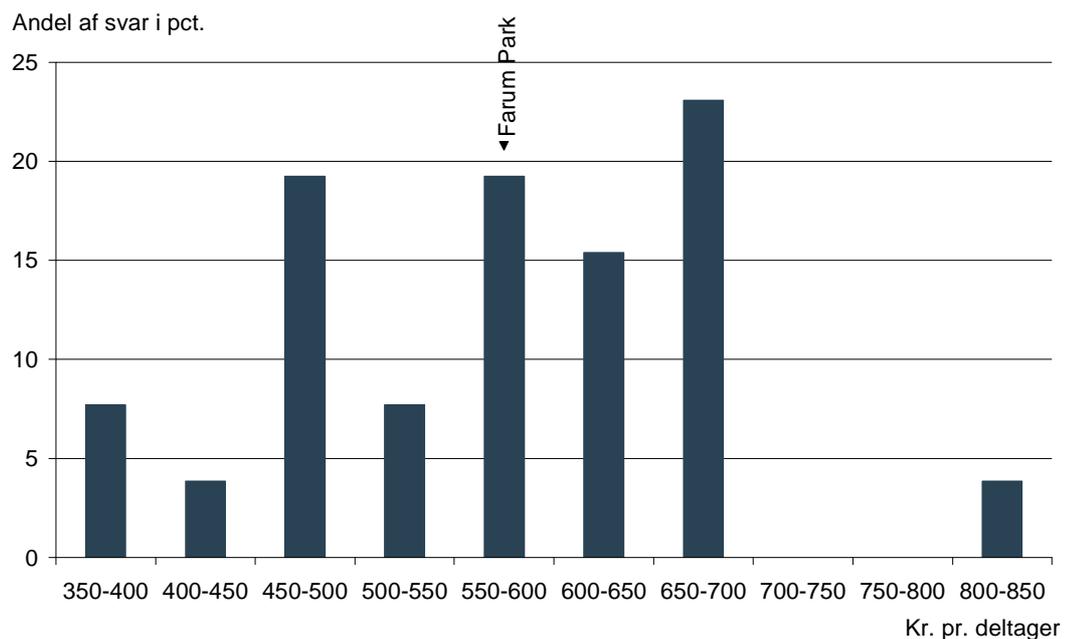


Kilde: KFST's markedsundersøgelse.

⁶ Konjunkturerne kan have forskellig indflydelse på de implicite lejeprocenter afhængig af lejeopgørelsesmetoden. Hvis lejen opgøres som et fast beløb vil en høj omsætning medføre en lav implicit lejeprocent og omvendt. Derimod har konjunkturerne ingen eller lille virkning på en implicit lejeprocent, når lejen opgøres som en andel af omsætningen. Styrelsen vurderer, at der kan tages højde for udsving i lejeprocenter hos konferencecentre, hvor lejen helt eller delvist opgøres som et fast beløb ved at korrigere for konjunkturudsving. For disse konferencecentre beregnes implicite lejeprocenter således ved at tage et gennemsnit af de implicite lejeprocenter over perioden 2000-2006.

- 153 Konferencecentrene tilbyder dels overnatningsmuligheder, dels mødepakker til konferencegæster.
- 154 Mødepakkerne dækker generelt dagsmøder, heldagsmøder og internat (1 døgn). Priserne for et dagsmøde ligger mellem 365 og 850 kr. pr. person i 2011, jf. figur 3. Et dagsmøde hos Farum Park koster 560 kr. pr. person.

Figur 3: Priser på dagsmøder i 2011



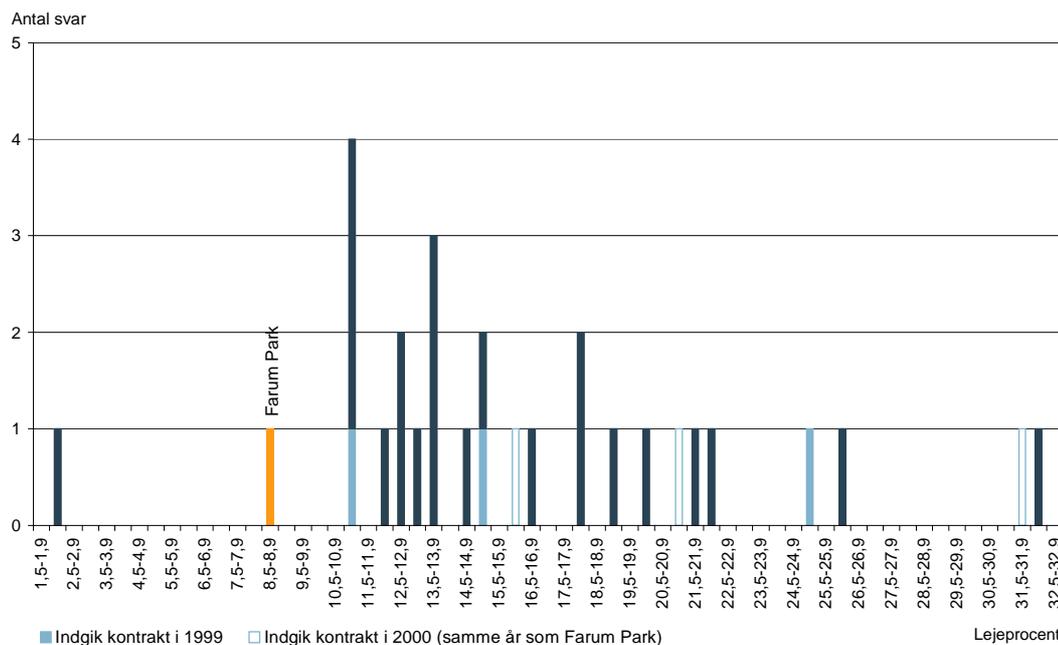
Kilde: Konferencecentrenes hjemmesider

7.1.1.2 Konferencecentres lejebetaling i 2000

- 155 26 af de 37 konferencecentre indgik lejekontrakt før 2000 og med udgangspunkt i disse konferencecentre, er det muligt at give et billede af niveauet for lejebetaling i 2000.
- 156 Opgørelsen af konferencecentrenes lejebetaling sker typisk efter en af følgende metoder:
- Lejen opgøres som et fast beløb.
 - Lejen opgøres som en andel af omsætningen, enten en fast procent, eller efter en degressiv eller en progressiv skala.
 - Lejen opgøres som en kombination af a) og b), dvs. som et fast grundbeløb og en andel af omsætningen

- 157 Metode a er den mest anvendte blandt konferencecentre i undersøgelsen. Således benytter 15 konferencecentre metode a, 5 benytter metode b og 6 metode c. Lejebetalingen for Farum Park opgøres efter metode b med en degressiv skala.

Figur 4: Implicitte lejeprocenter for konferencecentre i 2000

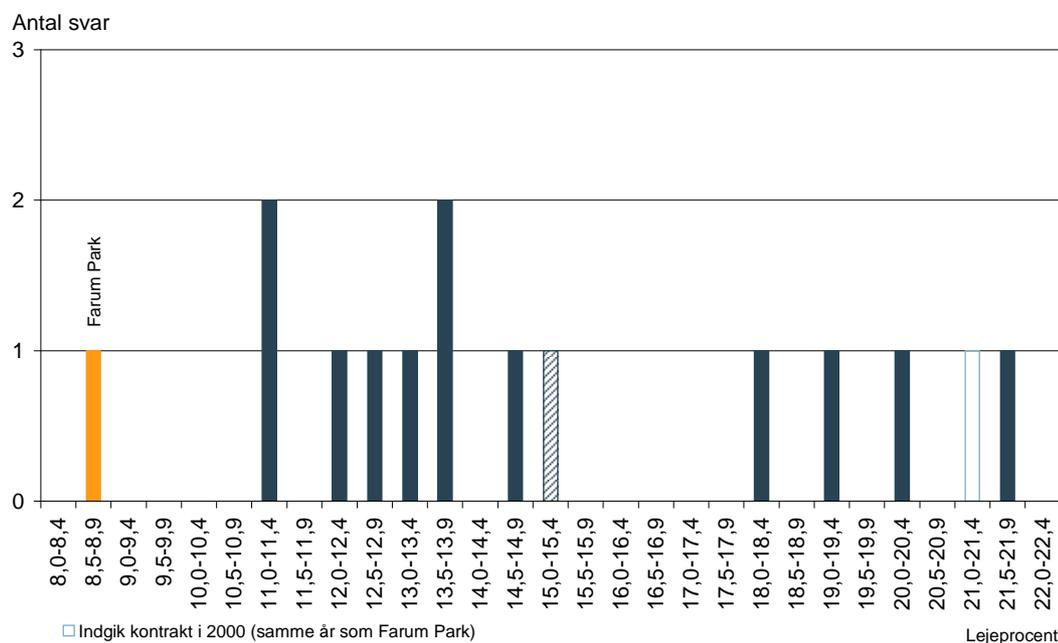


Note: For konferencecentre med fast lejebetaling er lejeprocenten opgjort som et vægtet gennemsnit for årene 2000-2006. Konferencecentre, der indgik kontrakt i 2000, havde første driftsår i 2001 og er derfor kun medtaget i figuren som illustration.

Kilde: KFST's markedsundersøgelse.

- 158 I 2000 betalte hovedparten af konferencecentre en leje, set i forhold til omsættningens størrelse, på 9,5 – 22,4 pct., jf. figur 4. Resultatet dækker over en forholdsvis stor spredning.

Figur 5: Implicitte lejeprocenter for konferencecentre med forskellig ejer og driftsherre i 2000



Note: For konferencecentre med fast lejebetaling er lejeprocenten opgjort som et vægtet gennemsnit for årene 2000-2006. Et konferencecenter betaler leje i procent af omsætningen (skraveret). Konferencecentre, der indgik kontrakt i 2000, havde første driftsår i 2001 og er derfor kun medtaget i figuren som illustration.

Kilde: KFST's markedsundersøgelse.

- 159 Det vurderes, at det alene er konferencecentre, der har forskellig ejer og driftsherre, hvor lejekontrakterne med sikkerhed kan siges at være indgået på markedsvilkår. De implicitte lejeprocenter (lejebetaling set i forhold til omsætning) for disse hoteller ligger i intervallet 11,0 til 21,9 pct., jf. figur 5.
- 160 Et enkelt konferencecenter betalte leje i procent af omsætningen ligesom Farum Park. Den implicitte lejeprocent for dette konferencecenter var 15,0 pct. i 2000 (observationen er skraveret i figuren).
- 161 Tre konferencecentre indgik kontrakt samme år som Farum Park (2000). Konferencecentrene havde implicitte lejeprocenter på mindst 14,3 pct. i år 2001 (første driftsår), jf. figur 4 og 5. Et konferencecenter har ikke samme ejer og driftsherre og betaler leje delvist i forhold til omsætningens størrelse. Konferencecentrets implicitte lejeprocent var 21,2 pct.
- 162 Supplerende kan oplyses, at tre konferencecentre indgik kontrakt året før Farum Park (1999). Konferencecentrene havde implicitte lejeprocenter på mindst 11,4 pct. i 2000, jf. figur 4. Alle konferencecentrene betaler en omsætningsbestemt leje, men ingen har forskellig ejer og driftsherre.

7.1.1.3 Konferencecentres lejevilkår

- 163 Med henblik på at identificere særlige forhold i konferencecentrenes lejeaftaler, der ville kunne påvirke størrelsen af lejebetalingen, har styrelsens gennemgang af kontrakterne især fokuseret på de af HORESTA fremhævede lempelige vilkår i kontrakten om Farum Park (jf. afsnit 5.3.1), herunder:
- Uopsigelighed
 - Regulering af lejen
 - Vedligeholdelsesforpligtelsen
 - Åbningstidsbestemmelser
 - Ret til afståelse
- 164 I langt hovedparten af de kontrakter, styrelsen er i besiddelse af, er der aftalt en uopsigelighedsperiode fra begge parter side på 11-15 år. Der er dog også eksempler på både længere og kortere uopsigelighed. Fra udlejers side er der tale om alt fra 5-20 år og fra lejers 2-20 år. Gennemgående er lange uopsigelighedsperioder ens for begge parter, mens de kortere uopsigelighedsperioder differentierer udlejer og lejer, således at udlejers uopsigelighedsperiode er længere end lejers.
- 165 1/3 af konferencecentrene har bestemmelser om, at lejen ikke kan genforhandles enten i hele lejekontraktens løbetid eller i en periode efter kontraktens indgåelse. Markedsundersøgelsen viser, at hvor aftalen ikke følger erhvervslejovens deklaratoriske bestemmelser, ligger perioden for fastlåsning af lejen (ud over en evt. prisregulering) på 12-20 år.
- 166 I halvdelen af kontrakterne afholder lejer alle udgifter til vedligeholdelse. I de resterende kontrakter deles forpligtelsen, således at lejer afholder udgifter til indvendig vedligeholdelse, mens udlejer afholder udgifterne til al eller hovedparten af den udvendige vedligeholdelse.
- 167 Kun tre af kontrakterne har bestemmelser om konferencecentrenes åbningstid, og bestemmelserne er imidlertid bredt formuleret, så de indeholder en vis fleksibilitet for lejer.
- 168 I langt de fleste kontrakter er der givet lejer mulighed for afståelse. I ca. 1/3 af kontrakterne kan lejer ikke afstå lejemålet til tredjemand.
- 169 Konferencecentrenes leje- og forpagtningsaftaler er indgået i forskellige år i perioden 1979 til 2000. Styrelsen har ikke identificeret tidstypiske karakteristika i kontrakterne, som kan underbygge, at der skulle være periodevis forskellige markedsvilkår.

170 Flere forhold i ældre kontrakter er genforhandlet løbende, fx i forbindelse med tilbygning, renovering, ændring af markedsforhold mv.

7.1.2 HORESTAs normtalsanalyse 1997

171 Til yderligere belysning af konferencecentres lejebetaling i 2000 har styrelsen indhentet data fra HORESTAs normtalsanalyse 1997 – der er den seneste analyse af konferencecentres økonomiske forhold inden indgåelse af aftalen mellem Farum Kommune og FC Nordsjælland.

172 HORESTAs normtalsanalyser viser, at kursus- og konferencecentre i 1997 betalte 8,1 pct. i leje set i forhold til omsætningen.

173 Det skal hertil bemærkes, at data indeholder konferencecentre, der ejer bygningerne, og som derfor ikke betaler leje. HORESTA har oplyst, at andelen af konferencecentre, der betaler leje, var ca. 60 pct. i 1997.

174 Hvis lejeprocenten renses for konferencecentre, der ikke betaler husleje eller forpagtningsafgift, vil den i stedet være 16,6 pct.

175 Styrelsen har afdækket, hvorvidt der i slutningen af 1990'erne eksisterede andre kilder til prognoser for udviklingen indenfor dansk turisme. I den forbindelse har styrelsen kontaktet Visit Denmark, der har kunnet oplyse, at en vurdering af udviklingen på markedet for turisme er meget vanskelig, og at de først fra 2004 er begyndt at lave prognoser for området.

8 HØRINGSSVAR

- 176 Konkurrencestyrelsen har sendt et udkast til afgørelsen i høring hos Furesø Kommune og FC Nordsjælland A/S. **FC Nordsjælland** har fremsendt bemærkninger til udkastet til afgørelse ved mail af 4. april 2011.
- 177 FC Nordsjælland har overordnet følgende bemærkning:
- "Generelt er vi selvfølgelig ikke tilfredse med at i blot blindt fastholder alle jeres påstande om end de ikke "rammer" os nu...*
- Jeres påståede leje niveau er ikke rigtig og er hverken markeds niveau nu eller i 1999 og bliver det ikke de første mange år, ... ingen betaler det niveau i beskriver i vores område, da ikke engang det niveau der er nu kan få forretningen blot til at køre rundt, ..."*
- 178 FC Nordsjælland tilføjer, at *"... markedet i Farum er ikke som i Kbh og bliver det aldrig."*
- 179 Efter FC Nordsjællands opfattelse har styrelsen ikke taget tilstrækkelig højde for *"de praktiske forhold ift Farum Park SCC., området og opstarten på forløbet."*
- 180 Slutteligt anfører FC Nordsjælland, at styrelsen *"på trods af vores dokumentation og de faktiske vilkår skriver en forkert afgørelse og derved forvrænger en masse menneskers øjne og forsøger at påvise et forkert billede."*
- 181 FC Nordsjælland har tidligere overfor styrelsen tilkendegivet deres uenighed i styrelsens vurdering af markedet, jf. afsnit 5.3.2.
- 182 I forlængelse af høringssvaret har styrelsen følgende supplerende bemærkninger:
- 183 Markedsundersøgelsen af lejeniveauet i 2000 er foretaget blandt en lang række konferencecentre i hele landet, og besvarelserne fordeler sig over hele landet, herunder også i Nordsjælland. I afsnit 9.2.2.1 har styrelsen redegjort for, at Farum Park kan sammenlignes med andre konferencecentre uanset at der centrene imellem måtte være forskellige (unikke) karakteristika. Markedsniveauet for konferencecentrenes lejebetaling er angivet som et spænd bl.a. for at imødekomme eventuelle usikkerheder, der måtte være i forbindelse med fastsættelsen af en markedsleje.
- 184 Styrelsen fastholder således, at markedsundersøgelsen afspejler det faktiske lejeniveau i 2000 for konferencecentre som Farum Park.

- 185 **Furesø Kommune** har fremsendt bemærkninger til udkastet til afgørelse ved brev af 26. maj 2011.
- 186 Furesø Kommune har følgende bemærkninger:
- 187 *"Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens udkast af 30. marts 2011 til afgørelse (høringsnotat) giver ikke Furesø Kommune anledning til yderligere bemærkninger til de faktuelle og retlige forhold udover hvad, der fremgår af kommunens oprindelige høringssvar af 11. april 2007."*
- 188 I kommunens høringssvar af 11. april 2007 oplyses det, at *"der ikke i centret er svømmehal... Farum Svømmehal... har nabobeligheden til Farum Park, hvilket tillige er gældende for Farum Tennishal og andre haller og sportsaktiviteter..."*
- 189 Slutteligt henleder kommunen *"konkurrencemyndighedernes opmærksomhed på, at det i praksis er særdeles vigtigt for kommunen at kunne udleje Idræts- og Kulturcentret (tillige i daglig tale benævnt Sports- og Konferencecentret), og at dette indgår i den samlede vurdering af sagen."*
- 190 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan hertil oplyse, at afsnit 5.1 er tilrettet i overensstemmelse med kommunens bemærkninger til faktum.
- 191 Endvidere er der ikke, efter styrelsens opfattelse, forhold i afgørelsen, der skulle hindre udlejning af Idræts- og Kulturcentret fremadrettet.
- 192 Furesø Kommunes høringssvar har været forelagt Byrådet, og i den forbindelse har kommunens forvaltning tilkendegivet, at *"Forvaltningen har til hensigt, når Konkurrencerådets afgørelse foreligger, at tage kontakt til FC Nordsjælland A/S med henblik på genforhandling og regulering af lejebetalingen til markedslejen med virkning pr. 1. oktober 2011."*

9 VURDERING EFTER § 11 A

193 Konkurrencerådet kan i medfør af konkurrenceloven § 11 a, stk. 1, udstede påbud om, at støtte, der er ydet ved hjælp af offentlige midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, skal bringes til ophør eller skal tilbagebetales.

9.1 RÅDETS KOMPETENCE EFTER § 11 A

194 Indledningsvist skal Konkurrencerådets kompetence efter § 11 a afgrænses.

195 § 11 a er indført ved lov nr. 416 af 31/05/2000 om ændring af konkurrenceloven. § 2 i ændringsloven fastslår følgende:

"Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 2000.

Stk. 2. Påbud om tilbagebetaling af støtte efter § 11 a, stk. 1, som indsat ved denne lov kan ikke udstedes for støtte, der er ydet inden lovens ikrafttræden. Påbud om tilbagebetaling af støtte, der er ydet efter den 1. oktober 2000, kan ikke udstedes, når støtten er anmeldt til Konkurrencerådet inden den 1. januar 2001 med henblik på en erklæring efter § 11 a, stk. 6, som indsat ved denne lov."

9.1.1 Bemærkninger til overgangsbestemmelsen

196 I bemærkningerne til bestemmelsen er følgende anført:

"Der er i stk. 1 tale om en konsekvensændring som følge af ændringsforslag nr. 13.

Bestemmelsen i stk. 2 er en overgangsbestemmelse, der er rettet mod konkurrenceforvridende støtte, jf. ændringsforslag nr. 8, (§ 11 a) som dels er ydet før lovens ikrafttræden, dels er ydet i løbet af de tre første måneder efter, at loven er trådt i kraft.

En beslutning truffet før lovens ikrafttræden om at yde konkurrenceforvridende støtte vil, uanset om støtten udbetales efter lovens ikrafttræden eller ej, ikke kunne være genstand for et påbud om ophør eller tilbagebetaling [...]."

197 Afgørende for, om Rådet har kompetence til at skride ind efter § 11 a er herefter, hvornår beslutningen om at tildele støtten formelt blev truffet.

198 Forløbet omkring fremlejen af Farum Park Idræts- og Kulturcenter er følgende (kronologisk):

- **12. juni 1999:** Driften af stadiondelen af Farum Park udbydes af Farum Kommune via en annonce indsat i Frederiksborg Amts Avis. Kun Farum Boldklub (nu FC Nordsjælland) afgiver tilbud.
- **13. september 1999:** Furesø Kommune og FC Nordsjælland indgår en fremlejekontrakt om stadiondelen. Herefter bliver Farum Park udbygget og Idræts- og Kulturcentret etableret.

10. april 2000: Furesø Kommune indgår kontrakt om driften af det tilbyggede Idræts- og Kulturcenter direkte (dvs. uden udbud) med FC Nordsjælland ved at supplere fremlejekontrakten (for stadiondelen) med en allonge, hvori lejeforholdene for Idræts- og Kulturcentret er anført. Fremlejen af såvel stadiondelen som Idræts- og Kulturcentret er uopsigelig fra udlejers side frem til år [REDACTED], ligesom lejen tidligst kan genforhandles pr. 1. oktober [REDACTED].

- **31. juli 2000:** Fremlejekontrakten af 13. september 1999 (for stadiondelen) med allonge af 10. april 2000 afløses af en ny fremlejekontrakt (af 31. juli 2000).
- **1. oktober 2000:** § 11 a træder i kraft.
- **13. oktober 2000:** Idræts- og Kulturcentret er færdiggjort, hvorved udlejningen til FC Nordsjælland bliver egentligt indledt.
- **29. september 2005:** Fremlejekontrakten suppleres med en allonge med vilkår hovedsageligt i forbindelse med bortforpagtningen af stadiondelen på Farum Park (dvs. baneanlæg med tribuner og lignende).

199 Beslutningen om at tildele støtten er truffet allersenest den 31. juli 2000 ved indgåelsen af den samlede fremlejekontrakt. Lejekontrakten indeholder en bestemmelse om, at lejen tidligst kan genforhandles i oktober [REDACTED], hvorfor lejebe-
regningen for idræts- og kulturcentret ikke har været reguleret siden kontraktens indgåelse. Dermed er støtten formelt besluttet tildelt før lovens ikrafttræden (1. oktober 2000).

200 Rådet har derfor valgt alene at træffe afgørelse om, hvorvidt støtten i denne sag er konkurrenceforvridende.

201 Ordlyden af § 11 a, stk. 1, er, at Konkurrencerådet "*kan udstede påbud*". Tilsvarende fastslår § 11 a, stk. 2, at påbud "*kan udstedes*". Heri ligger ikke en pligt, men en mulighed for at udstede påbud. Dette er også afspejlet i bemærkningerne til § 11 a, hvor det anføres: "*Med ændringsforslag nr. 8 får Konkurrencerådet mulighed for at udstede påbud om, at støtte, der er ydet ved hjælp af offentlige*

midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, skal bringes til ophør eller tilbagebetales.”⁷ (styrelsens understregning). I denne mulighed for at udstede et påbud ligger, at Konkurrencerådet kan vælge ikke at udstede et påbud, men i stedet at træffe en afgørelse, hvorefter rådet konstaterer, at støtten er konkurrenceforvridende efter § 11 a.

- 202 Således udsteder Rådet i nærværende afgørelse ikke påbud om ophør og tilbagebetaling men træffer alene en konstaterende afgørelse om, hvorvidt støtten er konkurrenceforvridende.

9.1.2 Samhandelspåvirkning

- 203 En støtteforanstaltning vil være omfattet af EUF-traktatens artikel 107, stk. 1, hvis foranstaltningen påvirker samhandelen mellem medlemsstater. Artikel 107 er ikke direkte anvendelig i dansk ret, og Konkurrencerådet kan derfor ikke træffe afgørelse efter bestemmelsen. Kommissionen har enekompetence til at anvende Traktatens artikel 107.
- 204 Det følger af konkurrencelovens § 11 a, stk. 7, at Konkurrencerådet kan undlade at behandle en sag efter § 11 a, hvis der er tale om en støtteordning, der kan påvirke samhandlen mellem medlemsstater. Konkurrencerådet er imidlertid ikke afskåret fra at behandle sager om overtrædelse af konkurrencelovens § 11 a, selvom der er samhandelspåvirkning.⁸
- 205 Det betyder, at uanset om der måtte være samhandelspåvirkning eller ej, har Konkurrencerådet kompetence til at behandle sagen i henhold til konkurrencelovens § 11 a, herunder træffe afgørelse om ophør og tilbagebetaling, i det omfang støtten har virkning på det danske marked eller en del heraf.
- 206 Det bemærkes, at Konkurrencerådets afgørelse i nærværende sag ikke er bindende for Kommissionen. Det forhold, at Konkurrencerådet har behandlet en sag om konkurrenceforvridende støtte efter konkurrencelovens § 11 a, er ikke til hinder for, at Kommissionen griber ind overfor den samme støtteordning i henhold til Traktatens artikel 107, hvis Kommissionen vurderer, at støtteordningen påvirker samhandlen mellem medlemsstater.
- 207 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har orienteret Kommissionen om nærværende sag. Kommissionen har oplyst, at Kommissionen ikke har modtaget en klage vedrørende samme forhold, og at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen på nuværende tidspunkt er den rette myndighed til at behandle sagen ("best placed

⁷ FT 1999/2000, tillæg B, s. 1290.

⁸ Jf. FT 2006-07, tillæg A, side 4977, v. sp. Da Kommissionen har enekompetence til at godkende statsstøtte, der har samhandelspåvirkning, vil der derimod ikke kunne afgives en ikke indgrebsklæring efter § 11 a, stk. 6, hvis en støtteordning skønnes at have samhandelspåvirkning.

authority"). Det er derfor samlet set ikke nødvendigt at tage endeligt stilling til, om der foreligger samhandelspåvirkning i nærværende sag.

9.2 KONKURRENCEFØRVIDENDE STØTTE EFTER § 11 A

208 Efter konkurrencelovens § 11 a kan Konkurrencerådet gribe ind overfor støtte, der er ydet ved hjælp af *offentlige midler* til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, når støtten:

- direkte eller indirekte har til formål eller til følge at forvride konkurrencen, og
- ikke er lovlig i henhold til offentlig regulering.

209 Det følger således samlet af konkurrencelovens § 11 a, at det skal vurderes, om der 1) ved *offentlige midler* er ydet 2) støtte 3) til fordel for 4) bestemte former for 5) erhvervsvirksomhed, således at støtten er 6) konkurrenceforvridende, uden 7) at støtten er lovlig i henhold til offentlig regulering.

210 I de følgende afsnit 9.2.1 til afsnit 9.2.7 vil hver af betingelserne 1) - 7) blive vurderet.

9.2.1 Offentlige midler

211 Det er en betingelse for, at der foreligger ulovlig støtte efter konkurrencelovens § 11 a, at støtten er ydet af *offentlige midler*. Denne betingelse er efter fællesskabspraksis toledet. Der stilles således både krav om (i) at støtten er ydet af *offentlige midler*, og (ii) at støtten kan tilregnes det offentlige.

212 Det fremgår af forarbejderne til konkurrencelovens § 11 a, at begrebet "*offentlige midler*" i lighed med EU-praksis skal fortolkes bredt. Offentlige midler omfatter således støtte ydet af såvel staten som andre offentlige myndigheder, f.eks. en kommunalbestyrelse.⁹

213 I nærværende sag er Furesø Kommune udlejer af Farum Park. Hvis det vurderes, at der tildeles støtte, jf. afsnit 9.2.2, vil det i givet fald være Furesø Kommune, der har truffet beslutning om og tildelt støtten. Det følger heraf, at støtten umiddelbart vil være ydet af offentlige midler, og at støtten kan tilregnes det offentlige.

214 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at en støtte skal vedrøre *offentlige midler*, er således opfyldt.

⁹ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1291.

9.2.2 Støtte

- 215 Støttebegrebet i konkurrencelovens § 11 a svarer til statsstøttebegrebet i EUF-traktatens artikel 107, stk. 1. Konkurrencemyndighederne bør derfor i deres fortolkning af støttebegrebet efter § 11 a følge EU-praksis på statsstøtteområdet.
- 216 Det fremgår endvidere af forarbejderne til konkurrenceloven, at støttebegrebet ikke alene omfatter direkte kontante tilskud, men også indirekte støtte. Støttebegrebet omfatter således enhver økonomisk fordel, der favoriserer bestemte former for erhvervsvirksomhed i forhold til anden erhvervsvirksomhed eller produktioner på det danske marked. Sådanne fordele kan efter forarbejderne f.eks. bestå i rentelettelser, garantier eller tilskud.¹⁰
- 217 Ved udlejning af en bygning til en leje, der er lavere end markedslejen, vil lejer spare udgifter ved lejen i forhold til, hvis bygningen blev udlejet til markedslejen. De sparede udgifter udgør dermed en økonomisk fordel for lejer og vil være omfattet af støttebegrebet i konkurrencelovens § 11 a.¹¹
- 218 Støtteelementet i denne sag består i, at Furesø Kommune har indgået en lejeaftale med FC Nordsjælland på (gunstige) vilkår, som FC Nordsjælland ikke ville kunne opnå på normale forretningsvilkår, hvilket kommer FC Nordsjælland til gode i driften af centret.
- 219 Det skal undersøges, om Furesø Kommune har fulgt det markedsøkonomiske investorprincip ved indgåelsen af kontrakten i 2000. Ifølge det markedsøkonomiske investorprincip indebærer en foranstaltning ikke støtte, såfremt de vilkår, hvorpå en offentlig instans tilfører en virksomhed midler, ville være acceptable for en privat investor, der handler under normale markedsøkonomiske vilkår.
- 220 Fortolkningsbidrag til, om Furesø Kommune har handlet som markedsøkonomisk investor kan hentes i Kommissionens meddelelse om statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger.¹² Heraf fremgår, at et statsstøtteelement ved salg af offentlig jord eller bygninger automatisk udelukkes, hvis salget sker
- a. ved et tilstrækkeligt publiceret, offentligt og betingelsesløst udbud, der kan sammenlignes med en auktion, hvor det højeste eller det eneste bud accepteres eller
 - b. på baggrund af en uafhængig vurdering af en eller flere uafhængige vurderingssagkyndige, før der indledes forhandlinger om salg, for at fastlægge en

¹⁰ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1291.

¹¹ Jf. endvidere Kirsten Levinsen i Konkurrenceloven med kommentarer, 2009, side 919, hvor det anføres: "Indirekte støtte kan fx være skatte- og afgiftslettelser, mere fordelagtige vilkår for lånoptagning, køb, salg eller udlejning af fast ejendom, end det ellers ville have været muligt at opnå på markedet...". Jf. endvidere samme forfatter, side 922.

¹² EF-Tidende nr. C 209 af 10/07/1997 s. 3-5.

markedsværdi på grundlag af almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder.

- 221 Et udbud anses efter meddelelsen for at være tilstrækkeligt publiceret, hvis det, gentagne gange, har været annonceret over en forholdsvis lang periode (to måneder eller længere) i den nationale presse, mæglerpublikationer eller andre relevante publikationer samt udbudt af mæglere med kontakt til et bredt udsnit af potentielle købere, således at det kan komme til alle potentielle køberes kendskab. Meddelelsen finder analog anvendelse bl.a. på aftaler om leje af offentlige bygninger.
- 222 I den foreliggende sag er driften af Idræts- og Kulturcenter ikke blevet udbudt på noget tidspunkt. I stedet indgik Furesø Kommune en kontrakt direkte med FC Nordsjælland om driften af centret ved at supplere fremlejekontrakten af stadi-ondelen med en allonge (af 10. april 2000), hvori lejeforholdene for Idræts- og Kulturcentret blev anført.
- 223 At kommunen har undladt at foretage de under pkt. a og b angivne foranstaltninger er ikke i sig selv ensbetydende med, at der er ydet støtte i forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten. Disse undladelser skal derfor sammenholdes med om FC Nordsjælland har modtaget en økonomisk fordel.
- 224 En økonomisk fordel for lejer skal fastslås med udgangspunkt i det tidspunkt på hvilket, kontrakten er indgået. Fordelen udgør forskellen mellem den faktiske lejebetaling og markedsniveauet for sammenlignelige lejemål på aftaletidspunktet. Denne fordel ville lejer kunne forvente over hele lejeperioden, uagtet at der skulle ske fluktuationer i den faktiske markedsleje i lejeperioden, som ikke kunne forudses på aftaletidspunktet.
- 225 Bestemmelse af, om FC Nordsjællands lejebetaling til Furesø Kommune svarer til markedsniveauet ved kontraktens indgåelse, skal ske ud fra en vurdering af, om lejefastsættelsen er sket på markedsøkonomiske vilkår på det tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået, i betragtning af
- de til rådighed stående oplysninger om markedet og
 - forventninger til udviklingen på det tidspunkt, da kontrakten blev indgået, dvs. da beslutningen om at yde støtten blev truffet.
- 226 Forud for en konstatering af, om der er tale om støtte, er det nødvendigt at fastlægge et markedsniveau for conferencecentres lejebetaling i 2000 – herunder afgrænse, hvilke conferencecentre der er sammenlignelige med Farum Park.
- 227 Det skal vurderes, om det på trods af forskelligheder er muligt at sammenligne conferencecentrene i styrelsens markedsundersøgelse med Farum Park.

9.2.2.1 Farum Parks sammenlignelighed med andre kursus og konferencecentre

- 228 FC Nordsjælland har anført en række betragtninger om de faktiske forhold, der gør sig gældende for Farum Park, og de heraf afledte virkninger, som disse forhold, ifølge FC Nordsjælland, har for lejevilkårene, jf. afsnit 5.3.2.
- 229 FC Nordsjælland har gjort gældende, at Farum Park ikke kan sammenlignes med andre konferencecentre, pga.:
- Farum Parks beliggenhed ikke er særlig attraktiv.
 - Farum Park mangler wellness-faciliteter.
 - Der var intet eksisterende kundegrundlag ved kontraktens indgåelse
 - Omsætningen i 2000 og 2001 var i meget høj grad relateret til den tidligere borgmesters personlige engagement og netværk, og har efterfølgende været svær at fastholde.
 - En del af omsætningen er baseret på sportsarrangementer, hvor avancen vil være væsentligt lavere.
- 230 Farum Park er, i lyset af ovenstående, efter FC Nordsjællands opfattelse, mere sammenligneligt med 3- og 4-stjernede konferencecentre end 4- og 5-stjernede.
- 231 Efter styrelsens opfattelse er Farum Park ikke væsentligt afvigende fra andre konferencecentre, hverken efter de objektive (stjerneklassifikation) eller subjektive (beliggenhed, kundegrundlag mv.) sammenligningsparametre.
- 232 Farum Park er klassificeret som et 4-stjernet hotel og et 4-stjernet konferencecenter. Stjerneklassifikationen giver, ifølge HORESTA, konference- og hotelgæster mulighed for på baggrund af nogle udvalgte parametre, primært med fokus på indretning og udstyr, at sammenligne konferencecentrenes standard.
- 233 HORESTA har over for styrelsen oplyst, at *"der er forholdsvis lille forskel på indtjeningspotentialer mellem et 3 stjernet og et 4 stjernet hotel. Det er først når hotellet måtte blive 2 stjernet eller 5 stjernet, at hotellernes indtjeningspotentialer adskiller sig en del fra de 3 og 4 stjernede hoteller."*
- 234 Styrelsen har tidligere undersøgt markedet for konferencecentre.¹³ Undersøgelsen viste, at faciliteter i form af 4-5 stjernede overnatningsmuligheder, konferencerelaterede forhold til større grupper, teambuilding, fitness-/wellnessområder og restauration er typiske for konferencehoteller. Derudover viste undersøgelsen, at 4-5

¹³ Konkurrencereguleringen 2003.

stjernede hoteller som udgangspunkt ikke er i konkurrence med andre turismevirksomheder.

- 235 Der synes ikke at være tilstrækkeligt grundlag for at konkludere, at conferencecentre ikke kan sammenlignes på tværs af klassifikation, om end der naturligt er en vis forskel på conferencecentre afhængig af stjerneklassifikationen.
- 236 Farum Park markedsfører sig med en vifte af tilbud til konferencedeltagere, hvoraf mange har afsæt i centrets faciliteter samt de omkringliggende omgivelser, jf. afsnit 5.1. Ofte er det sådan, at de enkelte conferencecentre netop prøver at differentiere sig fra hinanden, fx i form af herregårdsmiljø, wellness-miljø, krydstogt til Oslo osv. At Farum Park i et vist omfang læner sig op ad mulighederne for sportslige aktiviteter, indebærer derfor ikke, at centret ikke kan sammenlignes med øvrige conferencecentre. Hertil kommer, at der findes talrige eksempler på conferencecentre, som ikke nødvendigvis er placeret i naturskønne omgivelser, men hvor placeringen giver andre fordele, fx fordi de er nemme at komme til for gæsterne så som conferencecentre beliggende i lufthavne eller tæt ved andre trafikale knudepunkter.
- 237 Det er styrelsens opfattelse, at Farum Park med en beliggenhed tæt ved motorvej og offentlig transport og et unikt udbud af sportslige aktiviteter/oplevelser kan tiltrække conferencegæster på lige fod med konkurrerende conferencecentre.
- 238 De af FC Nordsjælland påberåbte forhold har heller ikke medført, at Farum Park har været nødsaget til at opkræve lavere standardpriser for sine ydelser end resten af markedet. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens undersøgelser viser således, at Farum Parks prisniveau svarer til prisniveauet for øvrige conferencecentre, jf. figur 3.
- 239 Hertil kommer, at der ikke syntes at have været noget indlysende behov for at kompensere FC Nordsjælland for det påståede manglende kundegrundlag ved påbegyndelsen af driften. Det forhold, at lejen fastsættes som en vis procentsats af omsætningen, medfører, at udlejer tager en del af risikoen for en lav indtjening i form af lavere leje. Endvidere ligger Farum Parks omsætning i årene efter åbningen i slutningen af 2000 samt i 2001 (ifølge FC Nordsjælland som følge af den tidligere borgmesters personlige engagement) rent faktisk stort set på niveau med omsætningen seks år efter åbningen, jf. tabel 2, på hvilket tidspunkt centret må betegnes som etableret med kundekreds m.v. Allerede fra starten var der sørget for en vis kundetilstrømning. Dermed er argumentet om, at lejeprocenten for Farum Park blev fastsat med henvisning til en forventet lav indtjening i begyndelsen af centrets levetid ikke underbygget af de faktiske forhold.
- 240 Endvidere er der ikke belæg for at antage, at det idrætsrelaterede kundegrundlag skulle påvirke conferencecentrets indtjeningsgrundlag negativt. Langt den

største del af kundegrundlaget – over [REDACTED] – har været baseret på erhvervskunder gennem hele centrets levetid, jf. tabel 1.

9.2.2.1.1 Delkonklusion

- 241 Sammenfattende vurderer Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at Farum Park Idræts- og Kulturcenter er sammenligneligt med andre conferencecentre.

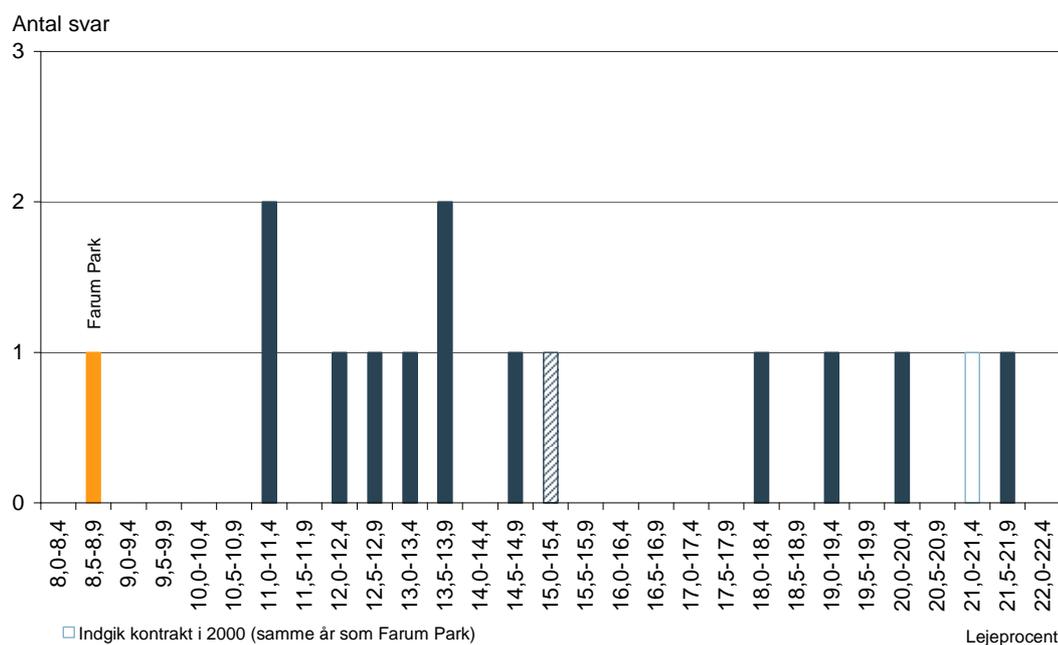
9.2.2.2 Er der tale om støtte?

- 242 I vurderingen af, om kontrakten mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland udgør støtte skal det afgøres, om lejebetalingen for Farum Park lå under markedsniveau i 2000, da kontrakten blev indgået. Til brug herfor inddrages oplysninger fra styrelsens markedsundersøgelse om:

- a. Analyser af markedet i årene indtil 2000
 - b. Lejeoplysninger for conferencecentre, der allerede var på markedet i 2000
 - c. Lejeoplysninger for conferencecentre, der indgik kontrakt i 2000 (og 1999).
- 243 a og b belyser markedsforholdene for conferencecentre i 2000, da kontrakten mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland blev indgået. c illustrerer andre aktørers fastsættelse af lejevilkår for conferencecentre samme år, som Farum Park indgik lejeaftale. Som supplement er også inddraget kontrakter indgået året før – i 1999.
- 244 FC Nordsjælland har tilkendegivet, at den aftalte leje efter deres opfattelse på helt reel vis afspejler de gældende markedsvilkår. Dels var markedsvilkårene for hoteldrift sidst i 1990'erne af en anden karakter end i dag, dels har lejekontraktens udformning og satserne for forpagtningsafgiften været drøftet med HORESTA. Vilkårene blev tilpasset til de gældende markedsvilkår, jf. afsnit 5.3.2.
- 245 Der findes ikke skriftlig dokumentation for HORESTAs medvirken ved fastsættelsen af satserne for lejeafgiften – hverken hos parterne eller hos HORESTA, jf. afsnit 5.3.
- 246 I forbindelse med styrelsens undersøgelse af sagen anmodede FC Nordsjælland i januar 2007 en erhvervsmægler om en vurdering af lejevilkårene. Mægleren sammenholder lejevilkårene med driftsresultatet for 2001 og 2002 samt de forhold, at virksomheden er nystartet, og at en del af omsætningen baseres på sportsarrangementer. På den baggrund finder mægleren lejeafgiften meget rimelig for begge parter på det tidspunkt, hvor kontrakten blev indgået, jf. afsnit 5.3.2. Der er tale om en summarisk vurdering, der ikke udgør en egentlig vurderingsrapport.

247 Styrelsen har indhentet oplysninger fra HORESTA om aktuelle lejeprocenter ved lejeaftalens indgåelse. HORESTA har oplyst om, at den seneste normtalsanalyse ved lejeaftalen indgåelse var fra 1997. Data viser, at conferencecentre med lejeller forpagtningsaftale i 1997 i gennemsnit betalte 16,6 pct. i husleje af den samlede omsætning. Det er næsten dobbelt så meget, som der er betalt i leje for Farum Park.

Figur 6: Implicitte lejeprocenter for conferencecentre med forskellig ejer og driftsherre i 2000



Note: For conferencecentre med fast lejebetaling er lejeprocenten opgjort som et vægtet gennemsnit for årene 2000-2006. Et conferencecenter betaler leje i procent af omsætningen (skraveret). Et conferencecenter, der indgik kontrakt i 2000, har forskellig ejer og driftsherre og betaler en omsætningsbestemt leje. Conferencecentret havde første driftsår i 2001 og er derfor kun medtaget i figuren som illustration (markeret med lys blå streg).

Kilde: KFST's markedsundersøgelse.

248 Hertil kommer, at conferencecentre, der har indgået kontrakt før år 2000 betalte en leje på 11,0 – 21,9 pct. af omsætningen¹⁴ i 2000, jf. figur 6. Et enkelt af disse conferencecentre betaler en leje der ifølge lejekontrakten er fastsat som en procent af omsætningen ligesom Farum Park. Den implicitte lejeprocent for dette conferencecenter var 15,0 pct. i 2000 (skraveret).

249 Conferencecentrene, der har indgået kontrakt samme år som Furesø Kommune og FC Nordsjælland (i 2000) betalte minimum 14,3 pct. i leje i forhold til omsætningen. Ét conferencecenter betaler leje delvist i forhold til omsætningens størrelse. Conferencecentrets implicitte lejeprocent var 21,2 pct.

¹⁴ For conferencecentre med fast lejebetaling er lejeprocenten opgjort som et vægtet gennemsnit for årene 2000-2006.

- 250 Konferencecentre, der indgik kontrakt i 1999 betalte minimum 11,4 pct. af omsætningen i leje i 2000. Alle konferencecentre betaler en omsætningsbestemt leje, men ingen af den har forskellig ejer og driftsherre.
- 251 Farum Parks implicitte lejeprocent for 2000 opgøres på baggrund af lejeoplysninger og omsætning for 4. kvartal 2000 alene, da konferencecentret først blev taget i brug i oktober 2000. Omsætningen er derved så lav (■ mio. kr.), at hovedparten af lejen beregnes på baggrund af de 10 pct. på den aftalte skala. Hvis omsætningen omregnes til helårsværdi svarer det til ca. ■ mio. kr. hvilket ville indebære en implicit lejeprocent på 8,5 pct. Det efterfølgende år er lejeprocenten 8,6 pct. og frem til 2007 svinger den omkring 8,5 og 8,6 pct., jf. tabel 2.
- 252 Det må formodes, at en markedsleje vil skulle opgøres indenfor et spænd for at tage højde for de usikkerhedsfaktorer, der altid vil foreligge ved fastsættelsen af markedslejen for et lejemål. Ifølge Kommissionens retningslinier skal en skønsmargin som udgangspunkt kun kan være på 5-10 pct. En skønsmargin på 15 pct. kan accepteres, hvis det er konkret begrundet, herunder i lejemålets særlige karakteristika
- 253 I sagen om leje af Kastrup Strandpark¹⁵ anføres, at *"En lejevurdering vil normalt være forbundet med en vis usikkerhed, i niveau +/- 5 pct. For et sådant – ganske stort – lejemål, med en ganske speciel anvendelse, og med en beliggenhed som denne, vil antallet af potentielle lejere være relativt beskedent hvilket øger usikkerhedsmarginen."*
- 254 Da Rådet i denne sag ikke udsteder påbud om tilbagebetaling, fastsættes ikke en konkret værdi med en beskeden skønsmargin for konferencecentres markedskonforme lejebetaling. I stedet anføres et spænd, hvori en markedsleje for Farum Park måtte formodes at ligge. Styrelsen vurderer, at en markedsleje for konferencecentre i 2000 ville ligge i spændet 11-22 pct.

9.2.2.2.1 Delkonklusion

- 255 På baggrund af styrelsens egen undersøgelse af konferencecentres lejebetaling samt oplysninger fra HORESTA vurderes lejebetalingen for Farum Park at være under markedsniveau i 2000, og dermed har Furesø Kommune tildelt FC Nord-sjælland støtte.

¹⁵ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 23. juni 2010 Aftale om leje af Kastrup Strandpark 9.

9.2.2.3 Lejevilkårene for Farum Park sammenholdt med markedsundersøgelsens resultater

- 256 Det skal vurderes, om der i lejekontrakten mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland er særlige forhold, som berettiger en højere eller lavere lejebetaling sammenlignet med markedsniveauet.
- 257 FC Nordsjælland har gjort gældende, at lejeaftalens uopsigelighedsperiode på ■ år ikke er en speciel lang periode, og at dette skal holdes op imod, at lejer ikke har ■ efter den eksisterende kontrakt. FC Nordsjælland har desuden henvist til, og at den manglende regulering af kontraktvilkårene i de første ■ år, jf. afsnit 5.3.2 ovenfor, var en naturlig konsekvens af, at virksomheden skulle påbegyndes helt fra bunden.
- 258 For at tage højde for forskelle i lejekontrakterne conferencecentrene imellem, er lejevilkårene for Farum Park sammenholdt med resultaterne fra styrelsens markedsundersøgelse og med HORESTAs vurdering af de specifikke lejevilkår for FC Nordsjællands leje af Farum Park Idræts- og Kulturcenter (udtalelsen af 25. januar 2006), jf. afsnit 5.3.1.
- 259 HORESTA vurderer, at der eksisterer en række forhold i fremlejekontrakten, der gør lejeforholdet særligt fordelagtigt for lejer og derfor burde resultere i en højere lejebetaling. HORESTA peger bl.a. på følgende forhold:
- lokalerne er nyindrettede af udlejer på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse,
- kontrakten er uopsigelig [fra udlejers side] i ■ år,
at lejen er uden mulighed for at blive reguleret til markedslejen i ■ år fra kontraktens indgåelse,
-
- 260 Ifølge HORESTA fordrer en ■ en høj lejeafgift, mens bestemmelser om ■ bør resultere i en lavere leje. Præcis hvordan de enkelte forhold påvirker lejeafgiften beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Styrelsen vurderer, at mange, for lejer, restriktive vilkår vil kunne resultere i en lavere leje og omvendt.
- 261 Styrelsens markedsundersøgelse understøtter, at vedligeholdelse enten fuldt ud afholdes af lejer eller deles mellem lejer og udlejer, således at lejer forestår indvendig vedligeholdelse, mens udlejer forestår udvendig vedligeholdelse.

262 Markedsundersøgelsen kan ikke entydigt bekræfte, at uopsigelighedsperioden for Farum Park er ekstraordinært lang. Der findes lignende eksempler med lange uopsigelighedsperioder. Disse er typisk 10-15 år og gælder for begge parter. Ligeledes synes det ikke unormalt, at lejen fra udlejers side ikke kan kræves genforhandlet i en periode efter aftalens indgåelse, ligesom en klar overvægt af konferencecentre [REDACTED] ikke har bestemmelser om åbningstid, jf. afsnit 7.1.1.3.

263 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurderer derudover, at det forhold, at lejen i henhold til fremlejekontraktens § 4.1 betales [REDACTED], er særligt fordelagtigt for lejer. Dette særlige forhold ændres dog som følge af allongen til lejekontrakten, hvorefter der pr. 1. januar 2004 foretages en [REDACTED].

264 Styrelsen er opmærksom på, at FC Nordsjælland [REDACTED], som ellers synes at være et normalt lejevilkår for konferencecentre, jf. afsnit 7.1.1.3, samt at [REDACTED].

265 Således er der i lejekontrakten mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland vilkår, som er særligt lempelige for lejer men også vilkår, der giver lejer visse begrænsninger. Bestemmelserne i kontrakten adskiller sig dog ikke væsentligt fra andre konferencecentre.

9.2.2.3.1 Delkonklusion

266 Samlet set er det vurderingen, at vilkårene i aftalen om Farum Park ikke afviger betydeligt fra vilkårene i lejekontrakter for andre konferencecentre.

267 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har ikke fået bekræftet, at vilkårene for FC Nordsjællands leje af Farum Park Idræts- og Kulturcenter skal føre til en lavere leje end markedsniveauet.

9.2.2.4 Konklusion vedrørende støtte

268 Det er styrelsens vurdering, at Furesø Kommune ikke har handlet som en markedsøkonomisk investor ved fastsættelsen af lejen for Farum Park Idræts- og Kulturcenter.

269 Dette bygger på, at driften af Farum Park Idræts- og Kulturcenter forud for lejeaftalens indgåelse ikke har været udbudt, og at lejeværdien ikke har været fastlagt på baggrund af en uafhængig vurdering. I stedet indgik Furesø Kommune en kontrakt direkte med FC Nordsjælland ved at supplere fremlejekontrakten for stadiondelen med en allonge, hvori lejeforholdene for Idræts- og Kulturcentret blev anført.

270 Samlet set er det styrelsens vurdering, at ovenstående oplysninger entydigt peger på, at lejekontrakten for Farum Park Idræts- og Kulturcenter ikke er indgået på markedsvilkår, og at lejebetalingen for Farum Park ligger under markedsniveau, hvorved der er tale om støtte efter § 11 a.

271 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om støtte, er således opfyldt.

9.2.3 Til fordel for

272 For at Konkurrencerådet kan udstede et påbud efter § 11 a, stk. 1, skal der være tale om støtte ydet til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed. Begrebet "til fordel for" betyder, at støtten skal udgøre en økonomisk eller finansiell fordel, som virksomheden ikke ville have opnået under normale markedsvilkår.¹⁶

273 Ved vurderingen af, om offentlig støtte er ydet på markedsvilkår, skal det markedsøkonomiske investorprincip, som anvendes ved administrationen af EUF-traktatens regler om statsstøtte, følges. Dette indebærer, at det skal undersøges, om den offentlige myndighed, der yder støtten, har handlet ud fra samme økonomiske parametre, som en privat investor ville gøre, når der indskydes kapital til en anden virksomhed.¹⁷

274 Kort kan der om denne betingelse siges, at enhver form for økonomisk eller finansiell fordel, som en virksomhed ikke ville kunne opnå under normale markedsvilkår, anses for at være en fordel i § 11 a, stk. 1's forstand.

275 Vurderingen af, om støtten er "til fordel for" vil i den forbindelse i praksis ofte være sammenfaldende med vurderingen af, om støtten er konkurrenceforvridende, idet det markedsøkonomiske investorprincip indgår i begge vurderinger.¹⁸

276 Vurderingen af begrebet "til fordel for" er endvidere tæt forbundet med, om der overhovedet er ydet støtte.

277 Furesø Kommune ikke har handlet som en markedsøkonomisk investor ved fastsættelsen af lejen for Farum Park Idræts- og Kulturcenter. For det første har kommunen undladt at udbyde driften af Idræts- og Kulturcentret, ligesom lejeværdien ikke er fastsat på baggrund af en uafhængig vurdering. For det andet ligger lejebetalingen for Farum Park under markedsniveau, jf. afsnit 9.2.2.

278 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om støtte ydet *til fordel for*, er således opfyldt.

¹⁶ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1292.

¹⁷ Sag C-482/99, Stardust, Saml. 2002 I-4397 (præmis 69 ff).

¹⁸ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1292.

9.2.4 Bestemte former

- 279 Det er endvidere en betingelse efter konkurrencelovens § 11 a, at støtte er ydet til bestemte former for erhvervsvirksomheder. Det betyder, at støtten skal være tildelt selektivt.¹⁹
- 280 Der skal med andre ord være tale om, at støtte skal favorisere bestemte former for erhvervsvirksomheder eller en enkelt erhvervsvirksomhed i forhold til andre erhvervsvirksomheder. Heri ligger, at: *"støtten enten skal være ydet til bestemte former for erhvervsvirksomhed – f.eks. til gartnerier, men ikke til dambrug – eller kun til visse erhvervsvirksomheder inden for samme branche med udelukkelse af andre, f.eks. kun støtte til de fem mindste gartnerier. Generelle støtteforanstaltninger er således ikke omfattet af forbudet i konkurrencelovens § 11 a"*.²⁰
- 281 I nærværende sag er der tale om, at FC Nordsjælland ydes støtte, mens FC Nordsjællands konkurrenter ikke ydes tilsvarende støtte. FC Nordsjælland favoriseres således i forhold til andre erhvervsvirksomheder.
- 282 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om støtte ydet til *bestemte former* for erhvervsvirksomheder, er således opfyldt.

9.2.5 Erhvervsvirksomhed

- 283 Begrebet erhvervsvirksomhed skal i overensstemmelse med konkurrencelovens § 2, stk. 1, forstås bredt.
- 284 FC Nordsjælland er bl.a. aktiv på markedet for konferencevirksomhed, jf. afsnit 4.2. Det vurderes på den baggrund, at FC Nordsjælland driver erhvervsvirksomhed i konkurrencelovens forstand.
- 285 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om støtte ydet til *erhvervsvirksomhed*, er således opfyldt.

9.2.6 Konkurrenceforvridende

- 286 Det er en betingelse efter konkurrencelovens § 11 a, at støtten direkte eller indirekte har til formål eller følge at forvride konkurrencen.
- 287 Begrebet konkurrenceforvridende støtte er inspireret af EUF-traktatens artikel 107, hvorefter en af betingelserne for, at der foreligger ulovlig statsstøtte er, at støtten *"fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene"*. En støtteordning kan i den forbindelse godt forvride konkurrencen, uden at konkurrencen kan siges at være begrænset. En støtte vil som udgangspunkt ikke blive betragtet

¹⁹ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1292.

²⁰ Jf. Kirsten Levinsen i Konkurrenceloven med kommentarer, 2009, side 931.

som konkurrenceforvridende, hvis den gives efter et udbud på gennemsigtige, objektive og ikke-diskriminerende vilkår.²¹

- 288 EU-Domstolen har fastslået, at hvis en virksomhed modtager støtte med den følge, at virksomhedens position styrkes i forhold til dens konkurrenter, må det antages, at støtten forvrider eller truer med at forvride konkurrencen. Det fremgår af Phillip Morris-sagen,²² hvor domstolen endvidere fastslog, at det ikke er nødvendigt at anvende de kriterier, der inden for rammerne af artikel 101 og 102 er afgørende for, om der foreligger en konkurrencebegrænsning. Selektiv støtte vil i sin natur medføre, at konkurrencen forvrides, idet støtten må formodes at forbedre støttemodtagerens konkurrenceevne og markedsposition.
- 289 I vurderingen af, om en ydet støtte er konkurrenceforvridende, er det derfor ikke et krav, at der rent faktisk kan konstateres konkurrenceforvridninger.²³ Det vil sige, at en støtte ikke alene er at betragte som konkurrenceforvridende, når der er en direkte og aktuel konkurrenceforvridende effekt af støtten. Støtten er også at betragte som konkurrenceforvridende, når der er en indirekte og potentiel konkurrenceforvridende følge af den offentlige støtte. Det er således tilstrækkeligt, at en konkurrenceforvridning truer pga. støtten.
- 290 Spørgsmålet om, hvorvidt en støtte er konkurrenceforvridende, er tæt forbundet med, om der i det hele taget foreligger støtte, og om støtten er selektiv, dvs. tildeles til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed,²⁴ jf. ovenfor. Det skal således vurderes, om konkurrerende virksomheder generelt har adgang til at opnå den pågældende støtte eller omkostningsdækning.
- 291 Hvis der er tale om (selektiv) støtte, vil støtten som udgangspunkt – uanset støttens størrelse og markedets afgrænsning – pr. definition være konkurrenceforvridende.²⁵
- 292 Som det fremgår af afsnit 9.2.2, vurderer Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at Furesø Kommune har ydet støtte til FC Nordsjælland ved at indgå en lejeaftale med FC Nordsjælland til en leje, der ligger under markedsniveau. Kommunen forsøgte ikke aktivt at kontakte eller annoncere overfor potentielle lejere. I stedet indgik Furesø Kommune en kontrakt direkte med FC Nordsjælland om driften af centret ved at supplere fremlejekontrakten af stadiondelen med en allonge (af 10. april 2000), hvori lejeforholdene for Idræts- og Kulturcentret blev anført, jf. afsnit 5.2.

²¹ FT 1999-2000, tillæg B, side 1293.

²² Sag 730/79, Phillip Morris, saml. 1980, s. 2671.

²³ FT 1999/2000, tillæg B, s. 1292.

²⁴ Jf. Kirsten Levinsen i Konkurrenceloven med kommentarer, 2009, side 932.

²⁵ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1291.

- 293 Der er i nærværende sag tale om, at der ydes (selektiv) støtte fra en kommune til FC Nordsjælland. Andre virksomheder, der er aktive på samme markeder som FC Nordsjælland, har ikke modtaget samme støtte. Støtten vil dermed kunne forvrilde konkurrencen mellem FC Nordsjælland og FC Nordsjællands konkurrenter.
- 294 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om *konkurrenceforvridende* støtte, er således opfyldt.

9.2.7 Lovlig i henhold til offentlig regulering

- 295 For at offentlig støtte er i strid med konkurrencelovens § 11 a, skal støtten ikke være lovlig i henhold til offentlig regulering. Ved lovlig forstås, at støtten har hjemmel i offentlig regulering.
- 296 Begrebet "offentlig regulering" skal forstås bredt i overensstemmelse med konkurrencelovens § 2, stk. 2. Det betyder, at begrebet omfatter love, bekendtgørelser, aktstykker, generelle budgetregler samt reglerne om kommunernes ulovbestemte opgaver (kommunalfuldmagten).²⁶
- 297 Det følger af 11 a, stk. 3, at afgørelse af, om ydet støtte er lovlig i henhold til offentlig regulering, træffes af vedkommende minister, henholdsvis af den pågældende kommunale tilsynsmyndighed, medmindre andet følger af anden lovgivning.
- 298 I den konkrete sag er tilsynsmyndigheden Statsforvaltning Hovedstaden. Statsforvaltningen har, jf. udtalelse af 31. marts 2006, vurderet to forhold i Furesø Kommunes engagement i Idræts- og Kulturcentret på Farum Park:
- hvorvidt Furesø Kommune har hjemmel til et engagement i Idræts- og Kulturcentret med den nuværende anvendelse og
 - hvorvidt driften af Idræts- og Kulturcentret er fremlejet på normale markedsvilkår
- 299 Statsforvaltningen har, med udgangspunkt i HORESTAs udtalelse om markedsleje procenten, vurderet, at der er ydet økonomisk støtte fra Furesø Kommune til FC Nordsjælland i forbindelse med udlejningen af Farum Park Idræts- og Kulturcenter. Statsforvaltningen vurderer således, at Idræts- og Kulturcentret er fremlejet til en leje, som er lavere end markedslejen. Dermed er der tale om ulovlig kommunal støtte til den pågældende virksomhed, som kommunen derfor er pligtig til at bringe til ophør, ligesom kommunen er forpligtet til at genforhandle lejekontrakten med henblik på at bringe lejens størrelse på niveau med markedslejen. Det er Statsforvaltningens opfattelse, at den ulovlige støtte er ydet fra det

²⁶ Jf. FT 1999-2000, tillæg B, side 1293.

tidspunkt, hvor kommunens fremleje af faciliteterne til FC Nordsjælland påbegyndtes.

- 300 For så vidt angår lovligheden af kommunens engagement i centret, finder Statsforvaltningen på basis af en vurdering fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, at kommunen ikke lovligt har kunnet iværksætte aktiviteterne vedrørende Idræts- og kulturcentret, idet aktiviteterne ikke er omfattet af den dagældende lov om kommuners og amtskommuners deltagelse i erhvervsudviklingsaktiviteter.²⁷
- 301 Statsforvaltningen finder desuden, at spørgsmålet om lovligheden af kommunens engagement i centret heller ikke er reguleret i den øvrige skrevne lov, hvorfor lovligheden skal afgøres efter de almindelige uskrevne grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse – det vil sige efter kommunalfuldmagtsreglerne.
- 302 Efter kommunalfuldmagtsreglerne kan en kommune ikke som udgangspunkt drive eller yde støtte til handel, håndværk, industri eller finansiell virksomhed. Således kan en kommune ikke som udgangspunkt drive hotel- og konferencevirksomhed.
- 303 Dog tilsiger praksis og juridisk litteratur, at kommuner i meget begrænset omfang kan varetage accessoriske opgaver, det vil sige opgaver, der i princippet ikke er kommunale, men som knytter sig naturligt og tæt til varetagelsen af kommunale opgaver. Den accessoriske opgavevaretagelse i form af hotel- og konferencevirksomhed skulle i den konkrete sag ifølge Statsforvaltningen være knyttet op til kommunens idrætsrelaterede hovedaktiviteter.
- 304 En betingelse for accessorisk opgavevaretagelse er imidlertid, at virksomheden er underordnet i forhold til hovedopgaven. Ligeledes lægges der vægt på, at opgaven i øvrigt skal varetages på en rimelig måde af private erhvervsdrivende, samt at kommunens engagement i den accessoriske opgave ikke udstrækkes videre, end hensynet bag kommunens adfærd til at varetage opgaven nødvendiggør.
- 305 På den baggrund finder Statsforvaltningen ikke, at driften af Farum Park Idræts- og Kulturcenter kan anses for accessorisk virksomhed i forhold til de idrætsrelaterede hovedaktiviteter. Således kan Furesø Kommune ikke lovligt efter kommunalfuldmagten drive eller yde støtte til driften af Farum Park.
- 306 Statsforvaltningen har i denne afgørelse lagt vægt på oplysninger om, at Idræts- og Kulturcentret i vidt omfang anvendes til erhvervsformål. Desuden har statsforvaltningen lagt vægt på, at centret udover de almindelige hotelfaciliteter

²⁷ Lov nr. 383 af 20/05/1992 om kommuners og amtskommuners deltagelse i erhvervsudviklingsaktiviteter (senere erstattet af LBK nr. 1715 af 16/12/2010).

rummer 4 suiter og 9 loger, der har en kvalitet, der overstiger almindelige hotel-faciliteter. Disse faciliteter kan efter statsforvaltningens opfattelse ikke anses for nødvendige af hensyn til en lovlige kommunal opgavevaretagelse.

307 Sammenfattende har Statsforvaltningen således vurderet, at Furesø Kommune har ydet støtte til driften af Farum Park Idræts- og Kulturcenter, og at denne støtte ikke vurderes lovlige, hverken i henhold til kommunalfuldmagten eller anden offentlig regulering.

308 Betingelsen efter konkurrencelovens § 11 a om, at der skal være tale om, at støtte ikke er lovlige i henhold til offentlig regulering, er således opfyldt.

9.2.8 Konklusion – konkurrenceforvridende støtte efter § 11 a

309 Sammenfattende kan der om lejeforholdet mellem Furesø Kommune og FC Nordsjælland, set i forhold til konkurrencelovens § 11 a, siges:

- At der er tale om offentlig støtte til fordel for FC Nordsjælland, jf. afsnit 9.2.1-9.2.5.
- At der er tale om konkurrenceforvridende støtte, fordi FC Nordsjælland har opnået en økonomisk fordel i forhold til konkurrerende virksomheder, jf. afsnit 9.2.6.
- At statsforvaltningen har vurderet, at den konkurrenceforvridende støtte ikke er lovlige i henhold til offentlig regulering, jf. afsnit 9.2.7.
- At det på denne baggrund kan konkluderes, at alle betingelser for, at der foreligger ulovlig, konkurrenceforvridende støtte efter konkurrencelovens § 11 a er opfyldt.

9.3 SAMLET KONKLUSION

310 Det kan konstateres, at Furesø Kommunes støtte til FC Nordsjælland i forbindelse med driften af Farum Park Idræts- og Kulturcenter er konkurrenceforvridende, jf. konkurrencelovens § 11 a.

311 For det første er støtten, i form af en lejebetaling under markedsniveau, ydet ved hjælp af offentlige midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed. FC Nordsjælland har opnået økonomisk fordel af støtten i forhold til konkurrerende virksomheder, og støtten vurderes selektiv, idet støtten alene er tilgængelig for FC Nordsjælland og således favoriserer Furesø Kommune denne erhvervsvirksomhed i forhold til andre.

- 312 For det andet er støtten konkurrenceforvridende, idet FC Nordsjællands økonomiske fordel i forhold til dets konkurrenter indebærer en fordrejning af konkurrencen til FC Nordsjællands gunst.
- 313 Endelig er støtten ikke lovlig i henhold til offentlig regulering. Denne konstatering beror på Statsforvaltningens vurdering af lovligheden af Furesø Kommunes engagement i Farum Park Idræts- og Kulturcenter.

10 AFGØRELSE

314 Det meddeles Furesø Kommune og FC Nordsjælland A/S

- at kommunen har tildelt Farum Boldklub A/S (nu FC Nordsjælland A/S) offentlig konkurrenceforvridende støtte, jf. konkurrencelovens § 11 a ved fra den 31. juli 2000 at fremløje Farum Park Idræts- og Kulturcenter til Farum Boldklub A/S (nu FC Nordsjælland A/S) til en leje, der lå under markedsniveau.