

K E N D E L S E

afsagt af Konkurrenceankenævnet den 6/3 2015 i sag nr. VFL-1-2014 og VFL-3-2014

Vejle Spildevand A/S

Mod

Forsyningssekretariatet

Resume af afgørelsen

Forsyningssekretariatet har ved afgørelser af 12. december 2013 og 3. oktober 2014 fastsat prisloftet for henholdsvis 2014 og 2015 for Vejle Spildevand A/S (herefter Vejle Spildevand).

Vejle Spildevand har den 2. januar 2014 og den 21. oktober 2014 indbragt afgørelserne for Konkurrenceankenævnet.

For Konkurrenceankenævnet drejer klagerne sig om, hvorvidt udgifter til arealleje kan anses for en 1:1-omkostning, samt om den offentlige grundværdi for de lejede arealer kan anvendes ved beregningen af tillægget til nettovolumenmålet for husleje.

Forsyningssekretariatet har påstået afgørelserne stadfæstet.

Konkurrenceankenævnet har stadfæstet Forsyningssekretariatets afgørelser.

Parternes påstande

Vejle Spildevand har nedlagt påstand om, at omkostninger til arealleje ved fastsættelsen af prislofterne for 2014 og 2015 skal anses for en 1:1-omkostning.

Vejle Spildevand har endvidere nedlagt påstand om, at Forsyningssekretariatet skal anerkende, at tillægget til nettovolumenmålet for husleje skal beregnes på grundlag af markedsværdien for de lejede arealer.

Forsyningssekretariatet har nedlagt påstand om stadfæstelse af afgørelserne af henholdsvis 12. december 2013 og 3. oktober 2014.

De påklagede afgørelser

I afgørelse af 12. december 2013 fastsatte Forsyningssekretariatet i medfør af vandsektorlovens § 6, stk. 2, selskabets prisloft for 2014 til 40,48 kr. pr. m³. Om individuelle effektiviseringskrav fremgår bl.a. følgende af afgørelsen:

” Særlige forhold

Selskabet har angivet følgende særlige forhold, som er behandlet i det nedenstående:

- Biogasanlæg
- Leje af bygninger og grunde

...

Leje af bygninger og grunde

Selskabet anfører i dets indberetning samt mail af den 14. maj, 24. juni, 10. juli 2013 og telefonsamtale af den 16. august 2013, at det har omkostninger til leje af bygninger/grunde.

Ligesom ved behandlingen af prislofterne for 2012 og 2013, vurderer Forsyningssekretariatet, at selskaber, som lejer bygninger/grunde til brug for selskabets primære aktiviteter, ikke behandles på samme vilkår i prisloftsreguleringen, som selskaber, der ejer sine bygninger/grunde.

Det bemærkes, at selskaberne i prisloft for 2012 og 2013, fik tillagt hele omkostningen til leje af bygninger/grunde til netvolumenmålet. Forsyningssekretariatet har imidlertid vurderet dette på ny, for at sikre, at selskaberne stilles så lige som muligt.

Selskaber, som ejer sine bygninger/grunde, opnår tillæg til prisloftet for afskrivninger på bygninger (ej grunde) og eventuelle nettofinansielle omkostninger til bygninger/grunde. Selskaber, der udelukkende lejer bygninger/grunde, opnår ikke tillæg, men må i stedet afholde driftsomkostninger hertil.

På den baggrund vurderer Forsyningssekretariatet, at tillægget til netvolumenmålet bør svare til de omkostninger, selskabet ville have haft til afskrivninger og finansiering, såfremt selskabet havde ejet bygninger/grunde.

Tillægget baseres på de af selskabet oplyste værdier for bygninger/grunde samt årstal for opførelse/anskaffelse. Ud fra disse oplysninger beregnes de årlige afskrivninger samt finansielle omkostninger, som tillægges netvolumenmålet, hvorved selskabet kompenseres for lejeforholdet...

Forsyningssekretariatet har derfor øget selskabets nettovolumenmål med 883.069 kr.

Høringssvar

Selskabet angiver i høringssvar d. 10. oktober 2013, at huslejeomkostningerne bør være en 1:1 omkostning.

Der kan i denne forbindelse henvises til Konkurrenceankenævnets kendelse af 31. maj 2012 i Rødovre Vand sagsnr. 2010-0025922, hvor Konkurrenceankenævnet ikke finder, at omkostninger til leje af grunde er 1:1 omkostninger, idet et vandselskab har mulighed for at påvirke omkostningerne hertil. Omkostningen er derfor ikke medtaget som en 1:1 omkostning.”

I afgørelse af 3. oktober 2014 fastsatte Forsyningssekretariatet i medfør af vandsektorlovens § 6, stk. 2, selskabets prisloft for 2015 til 39,42 kr. pr. m³. Af afgørelsen fremgår om korrektion for individuelle effektiviseringskrav, herunder særlige forhold bl.a.:

”Særlige forhold

Selskabet har angivet følgende særlige forhold, som er behandlet nedenfor:

- Leje af bygninger/grunde
- ...

Leje af bygninger/grunde

Selskabet anfører i dets indberetning samt mail af den 13. august 2014, at det har omkostninger til leje af bygninger/grunde.

Forsyningssekretariatet vurderer, at selskaber, som lejer bygninger/grunde til brug for selskabets primære aktiviteter, ikke behandles på samme vilkår i prisloftreguleringen, som selskaber, der ejer sine bygninger/grunde.

Selskaber, som ejer sine bygninger/grunde opnår tillæg for prisloftet for afskrivninger på bygninger (ej grunde) og eventuelle nettofinansielle omkostninger til bygninger/grunde. Selskaber, der udelukkende lejer bygninger/grunde opnår ikke tillæg, men må i stedet afholde driftsomkostninger hertil.

På den baggrund vurderer Forsyningssekretariatet, at tillægget til nettovolumemålet bør svare til de omkostninger, selskabet ville have haft til afskrivninger og finansiering, såfremt selskabet havde ejet bygninger/grunde.

Tillægget baseres på de af selskabet oplyste værdier for bygninger/grunde samt årstal for opførelse/anskaffelse. Ud fra disse oplysninger beregnes de årlige afskrivninger samt finansielle omkostninger, som tillægges nettovolumemålet, hvorved selskabet kompenseres for lejeforholdet...

Der kan forekomme forskelle i tillægget i år i forhold til sidste år. Dette kan skyldes, at vi har ændret opdelingen af kategorierne for bygninger, samt at der er en ændring i renten, jf. bilag 5.

Ud af de 120 grunde, selskabet lejer, var der 24 grunde, hvor der ikke var angivet en grundværdi. Disse grunde er blevet skønnet af Forsyningssekretariatet, ved brug af data på de omkringliggende grunde.

...

Forsyningssekretariatet har derfor øget selskabets nettovolumenmål med 933.958 kr.

Selskabet angiver i mail af den 25. juni 2014, at det tillæg, der beregnes af Forsyningssekretariatet, er en stor kontrast til virkeligheden for selskabet.

Selskabet peger på, at den grundværdi som Forsyningssekretariatet lægger til grund for beregningen af tillægget er opgjort ud fra pris- og levetidskataloget.

Det understreges, at grundværdien på de 22.501.516,17 kr. (ekskl. de skønnede grunde), ikke er beregnet af Forsyningssekretariatet ved brug af pris- og levetidskataloget, men i stedet er det de offentlige grundværdier. Den offentlige grundværdi er den, der lægges til grund ved beregningen af tillægget, og bliver ikke fastsat af Forsyningssekretariatet.

At der er tale om den offentlige grundværdi bekræftes ligeledes pr. telefon af Jesper Villumsen den 15. august 2013.

Forsyningssekretariatet har valgt at bruge den offentlige grundværdi, da det er det der giver den mest objektive vurdering.

Høringssvar

Selskabet oplyser i sit supplerende høringssvar af 23. september 2014, at den estimerede grundværdi er 189.606.728 kr., hvilket væsentligt overstiger grundværdien på 24.009.207 kr., som Forsyningssekretariatet har anvendt.

Forsyningssekretariatet bemærker hertil, at sekretariatet ved beregningen af tillægget til nettovolumenmålet anvender den offentlige vurdering. Denne værdi er valgt, idet den offentlige vurdering efter Forsyningssekretariatets vurdering er den mest objektive værdi, og idet man ved at anvende den samme metode for alle selskaber, der ikke ejer egne bygninger/grunde, ligestille disse selskaber bedst med de selskaber, der selv ejer bygninger/grunde.

Det fremsendte høringssvar ændrer således ikke på det allerede beregnede tillæg til nettovolumenmålet.”

Supplerende sagsfremstilling

Konkurrenceankenævnet satte den 27. februar 2014 klagen vedrørende prisloft for 2014 i bero, idet der endnu ikke var truffet afgørelse om prisloft for 2012 og 2013. Konkurrenceankenævnet traf afgørelse i sagerne den 23. juni 2014 (sag nr. VFL-2012-2-016 og VFL-2013-012). Det fremgår bl.a. af afgørelsen, at Konkurrenceankenævnet fandt, at omkostninger til leje af grunde ikke er 1:1-omkostninger, idet et vandselskab har mulighed for at påvirke omkostningerne hertil.

Forsyningssekretariatet har i forbindelse med sagernes behandling anmodet Vejle Kommune om at oplyse grundlaget for fastsættelsen af lejen for de arealer, kommunen udlejer til Vejle Spildevand. Af brev af 23. marts 2014 fra Vejle Kommune fremgår bl.a.:

”Fastlæggelse af leje

Ved fastlæggelsen af lejen for de arealer, Vejle Spildevand skulle råde over, blev der udarbejdet en model med bistand fra statsautoriserede ejendomsmæglere. Modellen er grundlæggende baseret på gængse vurderingstemaer for markedsleje ud fra en alternativbetragtning.

De relevante arealer i forhold til Vejle Spildevand A/S blev inddelt i syv forskellige kategorier, alt efter deres beliggenhed.

De syv kategorier er følgende:

- Kategori 1: Landzone i nærheden af byområder.
- Kategori 2: Landzoneareal, mark eller lignende.
- Kategori 3: Byzoneareal – industriarealer i Vejle
- Kategori 4: Byzoneareal – boligområder i Vejle
- Kategori 5: Byzoneareal – øvrige industriområder i centerbyer
- Kategori 6: Byzoneareal – øvrige boligområder i centerbyer
- Kategori 7: Særlige arealer

Denne inddeling har således udgjort grundlaget for fastsættelsen af lejen ved kontraktens indgåelse. Vejle Kommune er imidlertid løbende i dialog med Vejle Spildevand A/S om lejens størrelse samt omfanget af de lejede arealer.

Omfanget af den samlede arealleje bliver således løbende korrigeret i takt med ændringer i omfanget af arealer, i sammensætningen af arealer eller i værdien af de anvendte arealer. Justeringerne sker med afsæt i den aftalte kategorisering af arealerne.”

Parternes argumentation

Vejle Spildevand har navnlig anført, at areallejen skal anses som en 1:1-omkostning ved fastsættelsen af prislofterne for 2014 og 2015. Omkostningen har væsentlig betydning for selskabet og vedrører selskabets primære aktiviteter, da de lejede arealer er en forudsætning for selskabets drift. Selskabet har ikke indflydelse på omkostningen, idet der er tale om en byrådsbeslutning, og da centralrenseanlægget er placeret på en af de lejede grunde. Det ville koste et trecifret millionbeløb at flytte anlægget, hvorfor en flytning af anlægget ikke er realistisk.

Grundværdien for de lejede arealer er af Forsyningssekretariatet fastsat til henholdsvis 22.076.728 kr. for 2014 og 24.009.207 kr. for 2015. Den estimerede reelle grundværdi for de lejede arealer var imidlertid 189.606.728 kr. for såvel 2014 som 2015, og denne værdi bør derfor lægges til grund ved beregningen. Da Vejle Spildevand ikke har indflydelse på fastsættelsen af areallejen, vil anvendelse af markedsværdien ved opgørelsen af tillæg til nettovolumenmål ikke fjerne selskabets incitament til at påvirke størrelsen på huslejen.

Da Vejle Spildevand ikke kan påvirke areallejen, og da selskabet er unikt i forhold til størrelsen af den betalte arealleje, kan selskabet ikke sammenlignes med andre selskaber, hvorfor der ikke er grundlag for at behandle Vejle Spildevand efter de samme retningslinjer, som anvendes over for andre selskaber.

Forsyningssekretariatet har navnlig anført, at betaling af leje ikke er en 1:1-omkostning, idet selskabet har mulighed for at påvirke omkostningerne hertil, jf. eksempelvis Konkurrencenævnets afgørelse af 23. juni 2014 vedrørende prislofterne for 2012 og 2013 for Vejle Spildevand. Hvis selskabernes omkostninger til leje kunne indregnes i tillægget som 1:1-omkostninger, ville selskabet ikke have noget incitament til at forsøge at begrænse disse driftsomkostninger, jf. f.eks. Konkurrenceankenævnets kendelse af 23. juni 2014 vedrørende Forsyning Helsingør A/S.

Tillægget til nettovolumenmålet for husleje skal beregnes ud fra den offentlige grundværdi, da denne værdi er den mest objektive. Den offentlige vurdering udtrykker en bygnings eller en grunds værdi ved kontant handel, og SKAT anvender som offentlig myndighed samme principper. Anvendelse af den samme metode over for alle selskaber, der lejer bygninger/grunde, medfører, at selskaberne bedst ligestilles med de selskaber, der selv ejer bygninger/grunde. Tillæggene for lejeomkostningerne beregnes herved på den mest ensartede måde, hvilket er med til at sikre en gennemskuelig og retvisende benchmarking. Det ville være forbundet med et betydeligt ressourceforbrug, hvis Forsyningssekretariatet i stedet skulle anvende den af Vejle Kommune estimerede markedsværdi som grundlag for tillægget, idet det ville være nødvendigt at verificere værdierne ved f.eks. at forelægge værdierne for en uvildig sagkyndig. Brugen af markedsværdier ville endelig give selskaberne et mindre incitament til at forhandle lejen og ville derfor modvirke formålet med vandsektorloven og benchmarkingen.

Afgørelsens begrundelse og resultat

Konkurrenceankenævnet finder, at omkostninger til leje af grunde ikke er 1:1-omkostninger, idet et vandselskab har mulighed for at påvirke omkostningerne hertil. Det forhold, at anlægget ikke umiddelbart kan flyttes, kan ikke føre til et andet resultat.

Det bemærkes, at Konkurrenceankenævnet ved kendelse af 23. juni 2014 (VFL-2012-2-016 og VFL-2013-012) fandt, at Vejle Spildevands omkostninger til leje ikke er en 1:1-omkostning, og selskabet har ikke oplyst, at de faktuelle forhold skulle have ændret sig siden denne kendelse.

Det fremgår af Forsyningssekretariatets afgørelser, at tillægget til nettovolumenmålet for husleje i forhold til alle selskaber beregnes ud fra den offentlige grundværdi. Vejle Spildevand har anført, at tillægget for Vejle Spildevand i stedet skal beregnes ud fra den af kommunen fastsatte markedsværdi. Konkurrenceankenævnet finder, at Vejle Spildevand ikke har godtgjort, at anvendelse af den offentlige grundværdi ikke er retvisende, ligesom det ikke er godtgjort, at Forsyningssekretariatet ved anvendelse af de offentlige grundværdier har tilsidesat vandsektorloven, prisloftbekendtgørelsen eller forvaltningsretlige principper.

Herefter

B E S T E M M E S

Forsyningssekretariatets afgørelser af henholdsvis 12. december 2013 og 3. oktober 2014 stadfæstes.

Klagegebyret tilbagebetales ikke.

Palle Bo Madsen

Claus Berg

Birgitte Sloth

John Christensen

Jon Stokholm

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Konkurrenceankenævnet, den 6. marts 2015.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tina Delvig', written over a faint circular stamp.

Tina Delvig

Fuldmægtig