

Anmeldelse af Næstved Kommunes aftale med Maglemølle Erhvervspark A/S

Journal nr.3/1120-0304-0001/Service/vis

Rådsmødet den 25. september 2002

Resumé

1. Næstved Kommune har med brev af 27. december 2000 (registreret i Konkurrencestyrelsen den 2. januar 2001) anmeldt, at kommunen stiller et areal på 8.300 m² inkl. 3.701 m² bygninger til rådighed for Maglemølle Erhvervspark A/S (MEP). Kommunen ønsker at få en erklæring om, at støtten ikke er konkurrenceforvridende. Kommunen stiller arealet til rådighed for MEP mod, at erhvervsparken afholder samtlige drift- og vedligeholdelsesudgifter på kommunens areal og bygninger.
2. MEP råder i tilknytning til kommunens område over et areal på 9 ha med ca. 60.000 m² bebygget areal. Kommunens og MEP's arealer er dele af en stor industrigrund, som stammer fra den nedlagte Maglemølle Papirfabrik.
3. MEP udlejer kommunens bygninger og egne bygninger som erhvervslejemål. Lejemålene udlejes på almindelige markedsvilkår og til en lejepris, der svarer til markedislejen i forhold til tilstand og beliggenhed i Næstved-området.
4. Konkurrencerådet kan i medfør af konkurrencelovens § 11 a, stk. 6, efter anmeldelse erklære, at offentlig støtte ikke, efter de forhold som Konkurrencerådet har kendskab til, er konkurrenceforvridende, jf. konkurrencelovens § 11 a, stk. 2, nr. 1.
5. En erklæring fra Konkurrencerådet efter § 11 a, stk. 6, indebærer, at der ikke senere vil kunne gives påbud om at bringe den pågældende støtte til ophør eller om at tilbagebetale støtten, med mindre grundlaget for afgørelsen ændrer sig, eller der gør sig forhold gældende, som Konkurrencerådet ikke havde kendskab til, da Rådet traf afgørelsen.
6. MEP har oplyst, at virksomheden som følge af aftalen har haft udgifter, der overstiger MEP's indtægter på kommunens areal og bygninger med i alt 1,4 mio. kr. i perioden 1995-2000. Alene i 2000 oversteg MEP's udgifter indtægterne med 0,5 mio. kr. MEP's forpligtelser i henhold til aftalen betyder således, at aftalen ikke forbedrer MEP's økonomiske situation.
7. En uvildig vurdering viser, at erhvervsparken udlejer kommunens lokaler til priser på niveau med markedislejen i området. MEP's underskud skyldes derfor ikke, at der kanaliseres støtte videre til MEP's lejere i form af lejemål til lejepriser under markedislejen.
8. Der er heller ikke tale om, at MEP's råderet over kommunens bygninger, herunder nogle fælles faciliteter, giver væsentlige økonomiske fordele for MEP ved udlejning af egne lokaler.

9. På den baggrund konkluderer Konkurrencerådet, at der ikke er tale om støtte. Der kan derfor – efter de forhold som rådet har kendskab til - gives en ikke-indgrebserklæring efter konkurrencelovens § 11 a, stk. 6, da aftalen ikke udgør støtte, der har til formål eller til følge at forvride konkurrencen, jf. § 11 a, stk. 1, og stk. 2, nr. 1.

Afgørelse

10. Der meddeles Næstved Kommune en ikke-indgrebserklæring efter § 11 a, stk. 6, idet det er Konkurrencerådets vurdering, at der ikke foreligger støtte med offentlige midler, der har til formål eller til følge at forvride konkurrencen, jf. konkurrencelovens § 11a, stk. 1, og stk. 2, nr. 1.

Indledning

11. Næstved Kommune har i brev af 27. december 2000 anmeldt, at kommunen vederlagsfrit stiller et grundareal på 8.300 m² til rådighed for Maglemølle Erhvervspark A/S (MEP). Arealet indeholder 3.701 m² bygninger og ca. 1.700 m² vej, der fører op til bygningerne. Det resterende areal består af omkringliggende grønne områder med græsplæner og træer.

12. Næstved Kommune har anmeldt aftalen, jf. konkurrencelovens § 11a, stk. 6.

13. Tilsynsrådet for Storstrøms Amt er blevet orienteret om anmeldelsen og har i den forbindelse oplyst, at tilsynsrådet ikke har modtaget klager over aftalen mellem Næstved Kommune og MEP.

Sagens baggrund

14. I 1993 lukkede en af Næstved Kommunes store virksomheder Maglemølle Papirfabrik. Fabrikken var ejet af Stora Papyrus Dalum A/S.

15. MEP overtog i 1994 størstedelen af Maglemølle Papirfabrik med det formål at skabe et erhvervsmiljø i fabriksbygningerne. MEP ejes af Næstved Egnens Udviklingsfond, som er stiftet af Næstved Erhvervsråd. MEP er omtalt udførligt senere i notatet. Erhvervsparken disponerer således over et større bygningskompleks, der har direkte adgang til erhvervshavn med kranfaciliteter og til jernbanespor. Erhvervsparken dækker et areal på 9 ha med ca. 60.000 m² bebygget areal, der udlejes til produktion, lager og kontorer.

16. Næstved Kommune købte en mindre del af fabriksområdet (parcel 4 af matr. nr. 8 L1 Næstved, Næstved Jorder) på i alt 15.188 m² inkl. 3.701 m² bygninger, som bl.a. indeholdt omklædningsfaciliteter, kantine og kontorer. Samtidig med købet af parcel 4 købte kommunen et andet stykke af fabriksområdet. Det er et 80.762 m² ubebygget areal (parcel 2), som ikke lejes ud til MEP eller til erhvervsformål. Næstved Kommune betalte en samlet pris på 3,6 mio. kr. for de i alt 95.950 m², dvs. en gennemsnitlig m²-pris på ca. 38 kr. pr. m².

17. Årsagen til, at kommunen købte fabrikkens bygning med fælles faciliteter, var, at man ville sikre, at disse faciliteter vedvarende var til rådighed for alle nuværende og fremtidige brugere af området, udover MEP således også Stora Papyrus Dalum A/S, der fortsat ejer en nabogrund til erhvervsparken.

18. Der er indgået aftale om fællesfaciliteterne mellem Stora Papyrus Dalum A/S, Næstved Kommune og MEP. Aftalen er tinglyst på ejendommen. Aftalen giver lejerne i MEP adgang til 234 m² fælles faciliteter (bad- og omklædning, frokoststue, mødelokale og gæstetoilet) i kommunens bygninger. Stora Papyrus Dalum A/S udnytter ikke sin brugsret til fællesfaciliteterne, men har via aftalen stadig adgang til mod betaling at udnytte denne ret.

19. Bygningen med fællesfaciliteterne er fra 1960. Bade- og omklædningsfaciliteter og frokoststuen på i alt 151 m² af de 234 m² er ikke ændret siden 1960. Kantinen er nedlagt.

20. Det følger af aftalen, at brugsretten til fællesfaciliteterne skal modsvares af betaling af rimelig leje. MEP's lejere betaler for adgangen til fællesfaciliteterne via deres almindelige husleje. MEP har til brug for sagen fået en statsautoriseret ejendomsmægler til at udarbejde en rapport om lejepriserne på udleje af kommunens bygninger. Ejendomsmægleren oplyser, at lejepriserne for lokalerne inkl. disse faciliteter svarer til markedslejen i Næstved-området.

21. Der er indgået aftale mellem MEP og Næstved Kommune om, at kommunen vederlagsfrit stiller det samlede areal på 8.300 m² af parcel 4 af matr. nr. 8 L1 Næstved, Næstved Jorder inkl. de 3.701 m² bygninger med 234 m² fælles faciliteter til rådighed for MEP mod, at erhvervsparken afholder samtlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter på arealet og bygningerne. Bygningerne ligger for sig selv, men i umiddelbar tilknytning til MEP's egne bygninger. Det er endvidere aftalt, at MEP kan beholde lejeindtægterne fra kommunens bygninger. Aftalen mellem MEP og kommunen er mundtlig.

22. De 3.701 m² kommunale bygninger anvendes af MEP som følger:

Fællesfaciliteterne (bad- og omklædning, frokoststue, mødelokale og gæstetoilet)	234 m ²
Lokaler udlejet i BBR 64 og 84	986 m ²
M ² udlejet i BBR 54 (kold hal)	462 m ²
MEP's administration	52 m ²
Kælder under bygning BBR 54, 64 og 84	901 m ²
Restareal, der udgøres af gangarealer, uudlejede lokaler m.v.	1.066 m ²
Bygninger i alt (BBR 54, 64 og 84)	3.701 m²

23. MEP udlejer en del af kommunens lokaler (BBR. nr. 64 og 84) som kontorer og værksteder til mindre erhvervsdrivende og iværksættere. I øjeblikket er der 18 lejemål, og der er samlet udlejet 986 m².

24. I BBR nr. 64 er der 10 lejemål på mellem 20 og 132 m². Den årlige m²-pris for disse lejemål ligger mellem 200 og 550 kr.

25. I BBR nr. 84 er der 8 lejemål på mellem 14 og 60 m², herunder anvender MEP 52 m² til erhvervsparkens administration. MEP betaler ikke husleje for disse lokaler. De andre lejere i denne bygning betaler en årlig m²-pris på mellem 300 og 381 kr. Værdien af, at MEP ikke betaler husleje

for administrationslokalerne i kommunens bygning, skønnes årligt at udgøre knap 20.000 kr. beregnet på baggrund af en m²-pris på 381 kr.

26. BBR nr. 54, der er en kold hal på 892 m², udlejes til lager og opmagasinering fordelt på lejemål helt ned til få m². Der i øjeblikket 8 lejemål på mellem 4 og 260 m², og der er i alt udlejet 462 m². Den årlige m²-pris for disse lejemål er 225 kr. med undtagelse af lejemålet på 260 m²., hvor den årlige m²-pris er 175 kr.

27. Bygningerne har i alt 901 m² kælder. Den statsautoriserede ejendomsmægler har oplyst, at der er tale om kælderlokaler af en sådan kvalitet, at de ikke kan udlejes.

28. Restarealet på 1.066 m² er gangarealer og uudlejede lokaler. De uudlejede lokaler står tomme. Lokalerne er ikke udlejet, fordi det er svært at udleje lokaler af denne kvalitet, da der som nævnt nedenfor er tale ældre bygninger, der er uhensigtsmæssigt indrettet.

29. Konkurrencestyrelsen har været på besøg i erhvervsparken. Kommunens bygninger er nedslidte og mellem 37 og 52 år gamle. Den kolde hal står som i 1994, og der er ikke afholdt udgifter til vedligeholdelse m.v. på denne bygning. I de to andre bygninger og det tilknyttede areal er der for MEP's regning gennemført vedligeholdelse, ombygning og istandsættelse af bygninger, veje og kloakering for 1,375 mio. kr. i perioden 1995-2000.

30. Det er kommunens hensigt, at kommunens areal inkl. bygningerne snarest skal sælges, således at aftalen bringes til ophør.

Maglemølle Erhvervspark

31. MEP's hovedaktivitet er udleje af erhvervslejemål. Selskabet blev stiftet den 1. juli 1993. Erhvervsparken ejes af Næstved Egnens Udviklingselskab A/S, der igen ejes af Næstved Egnens Udviklingsfond.

32. Næstved Egnens Udviklingsfond er en erhvervsdrivende fond stiftet af Næstved Erhvervsråd. Fonden hviler i sig selv. Fondens grundkapital på 1,15 mio. kr. er tilvejebragt uden anvendelse af kommunale eller andre offentlige tilskud. Fonden har til formål at virke til fremme af Næstved-Egnens Erhvervsudvikling.

33. Fondens bestyrelse består af 8 medlemmer. Medlemmerne vælges således, at 1 medlem udpeges af Holmegaard Erhvervsforening, 1 medlem udpeges af Næstved Erhvervsråd, 1 medlem udpeges af Suså Erhvervsråd, 3 medlemmer udpeges af Næstved Egnens Turistforening, 1 medlem udpeges af DA i Næstved og omegn, og 1 medlem udpeges af LO Sektion Næstved og Omegn. Fondens årsregnskab skal i henhold til vedtægterne udarbejdes efter de for erhvervsfonde gældende regler. Regnskabet er undergivet revision af en statsautoriseret eller registreret revisor.

Støtte

34. Det skal vurderes, om der er tale om støtte ydet ved hjælp af offentlige midler. Støttebegrebet i § 11 a omfatter ikke alene direkte kontante tilskud, men også alle former for indirekte støtte, der letter en virksomheds budget, og som derved, uden at være tilskud i ordets egentlige forstand, er af

samme art og har tilsvarende virkninger. Det afgørende er således effekten på støttemodtagerens økonomiske stilling.¹

35. Kommunen stiller vederlagsfrit et areal på 8.300 m² inkl. bygninger på i alt 3.701 m² til rådighed mod, at MEP selv afholder samtlige driftsudgifter, vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter til veje, bygninger og kloakering m.v. MEP har endvidere ret til at beholde evt. lejeindtægter fra kommunens bygninger. Udover afholdelse af alle udgifter varetager MEP kommunens forpligtelser om at stille fællesfaciliteterne til rådighed for MEP, MEP's lejere og Stora Papyrus Dalum A/S, iht. aftalen.

36. Der foreligger støtte, hvis aftalen med kommunen forbedrer MEP's økonomiske situation.

Støtte til MEP gennem udleje af kommunens bygninger?

37. Næstved Kommune har ikke en opgørelse over MEP's udgifter og indtægter på kommunens areal og bygninger. Kommunen skønner, at MEP's afholdelse af alle udgifter til vedligeholdelse og forbedring på bygningerne og veje svarer til den leje, kommunen ville kunne opnå. Kommunen mener derfor, at arealet stilles til rådighed på almindelige markedsvilkår.

38. MEP's regnskaber indeholder ikke særskilte oplysninger om udgifter og indtægter på kommunens areal og bygninger. Konkurrencestyrelsen har derfor bedt MEP lave en opgørelse over de udgifter og indtægter, som MEP har haft. MEP har indsendt en opgørelse over virksomhedens udgifter og indtægter i perioden 1995-2000 på kommunens areal og bygninger.

39. Samlet er MEP's udgifter på kommunens bygninger i perioden 1995-2000 opgjort til 2,8 mio. kr. Den største udgift vedrører vedligeholdelse og istandsættelse af bygninger, veje og kloakering. MEP har i perioden anvendt 1,375 mio. kr. hertil. MEP har oplyst, at tallene er opgjort på baggrund af en systematisk gennemgang af de respektive regnskabsår, hvor der bilag for bilag er foretaget beregninger og vurderinger af, hvilke vedligeholdelsesudgifter m.v., der vedrører kommunens bygninger.

40. MEP har haft udgifter til varme, el, rengøring og service i kommunens bygninger på 1,1 mio. kr. Denne udgift vedrører alene MEP's forbrug af disse ydelser, idet lejerne i henhold til lejeaftalerne betaler særskilt betaling for eget forbrug af el, vand, varme og service.

41. Udover udgifter til vedligeholdelse, varme, el, rengøring og service har MEP i perioden 1995-2000 afholdt udgifter til bygningernes drift (vand, snerydning, administration, bogholderi og revision) for ca. 0,4 mio. kr.

42. De samlede indtægter fra 1995-2000 udgør 1,4 mio. kr. og vedrører alene indtægter ved udleje af lokaler. MEP's udgifter i perioden oversteg således indtægterne med ca. 1,4 mio. kr., alene i 2000 oversteg MEP's udgifter indtægterne med 0,5 mio. kr.

43. Da MEP har underskud som følge af aftalen, har rådet undersøgt, om dette skyldes, at der kanaliseres støtte videre til MEP's lejere i form af erhvervslejemål til lejepriser under markedsløjen.

44. MEP har udlejet 1.448 m² af kommunens bygninger. Den af en statsautoriseret ejendomsmægler udarbejdede rapport om lejepriserne på udleje af kommunens bygninger konkluderer følgende:

45. ”Jeg har fået udleveret og gennemgået lejevilkår samt en liste over nuværende og tidligere lejere i bygningerne i perioden 1. januar 1995 – 1. januar 2002. Det er klart min opfattelse at under hensyn til lokalernes beliggenhed, størrelse, indretning, personalefaciliteter - eller mangel på samme, alternative anvendelsesmuligheder o.l. er lejepriserne på samme niveau som kan anses for at være markedslejen i Næstved-området. Det er ligeledes min vurdering, at lejevilkårene er sammenlignelige med de på markedet almindeligt forekommende, og hverken specielt mere eller mindre byrdefulde f.s.v angår vilkår som opsigelse, ind- og udvendig vedligeholdelse, aftale om fremtidige lejestigninger og særskilt betaling for eget forbrug af el, vand og varme.”.

46. Det fremgår således, at lejepriserne for lokalerne inkl. fælles faciliteter svarer til markedslejen i Næstved-området.

47. Konkurrencerådet finder på denne baggrund, at MEP's underskud som følge af aftalen med Næstved Kommune ikke skyldes, at der kanaliseres støtte videre til MEP's lejere i kommunens bygninger, idet udleje af lokalerne sker til lejepriser, der er ens med markedslejen for Næstved-området.

48. Endelig bør det vurderes, om det er sandsynligt, at MEP på sigt opnår overskud gennem aftalen og dermed opnår støtte fra Næstved Kommune. Det kunne fx være tilfældet, hvis MEP i de kommende år kan reducere de løbende drift- og vedligeholdelsesudgifter væsentligt, uden det har negative virkninger på huslejeindtægterne.

49. Som nævnt i pkt. 29, er der tale om nedslidte og gamle bygninger. Det må derfor forventes, at fortsat udleje af bygningerne vil kræve drift- og vedligeholdelsesudgifter af en vis størrelse. Det bemærkes i den forbindelse, at MEP gennem aftalen med kommunen er forpligtet til at holde bygningerne ved lige. Rådet skønner på denne baggrund, at det ikke er sandsynligt, at MEP på sigt opnår overskud gennem aftalen, og dermed heller ikke opnår støtte fra Næstved Kommune. Dette skal også ses i sammenhæng med, at Næstved Kommune har til hensigt snarest at sælge arealet og dermed bringe aftalen til ophør.

50. MEP har således ikke opnået en forbedret økonomisk stilling som følge af aftalen med Næstved Kommune.

Støtte som følge af at MEP kan disponere over kommunens bygninger?

51. MEP har samlet set overskud ved sin virksomhed, dvs. aktiviteterne ved sin egen del af erhvervsparken samt ved udlejning af kommunens bygninger. I 1999 og 2000 havde MEP et resultat før skat på hhv. 711.787 kr. og 992.570 kr. Det skal derfor undersøges, om MEP's egen del af erhvervsparken opnår fordele ved, at MEP frit kan disponere over kommunens areal og bygninger, som forbedrer MEP's økonomiske stilling.

52. Som nævnt ovenfor bor MEP's administration gratis i kommunens bygninger. Værdien af dette udgør skønsmæssigt 20.000 kr. årligt. MEP har således skønsmæssigt sparet 120.000 kr. i husleje i perioden 1995-2000. Dette beløb bør derfor fradrages MEP's underskud som følge af aftalen med kommunen. Samlet har MEP således i perioden 1995-2000 haft et underskud på 1,3 mio. kr.

53. MEP's lejere i erhvervsparkens egne bygninger har via den tinglyste aftale om fælles faciliteter adgang til 234 m² i kommunens bygninger (bad- og omklædning, frokoststue, mødelokale og

gæstetoilet). Spørgsmålet er, om denne råderet sikrer MEP en højere lejeindtægt, end hvis MEP ikke kunne tilbyde deres lejere adgang til kommunens fælles faciliteter.

54. MEP har oplyst, at lejerne kun anvender fællesfaciliteterne i begrænset omfang. Endvidere er der tale om ældre og nedslidte lokaler: Bygningen, hvor fællesfaciliteterne ligger i, er fra 1960. Bade- og omklædningsfaciliteter og frokoststuen på i alt 151 m² af de 234 m² er ikke ændret siden 1960.

55. På den baggrund vurderes det, at adgangen til fællesfaciliteterne har en ringe betydning for huslejeniveauet. Det er derfor begrænset, hvilket støttemoment der kan være indeholdt heri, når dette sammenholdes med MEP's samlede underskud på kommunens areal og bygninger på i alt 1,3 mio. kr.

56. MEP har udover sine administrationslokaler adgang til et areal på 1.066 m² i kommunens bygninger samt 901 m² kælder. Arealet indeholder gangarealer, uudlejede lokaler og kælderlokaler, der står tomme, fordi det ikke har været muligt at udleje samtlige af kommunens lokaler. Der er tale om ældre og nedslidte lokaler i bygninger, der er mellem 37 og 52 år gamle. Vedrørende kælderlokalerne har den statsautoriserede ejendomsmægler udtalt, at hun vurderer, at det er umuligt at udleje disse lokaler uanset om disse renoveres. Adgang til disse lokaler skønnes også her at indeholde et meget ringe element af støtte.

57. MEP's adgang til frit at kunne disponere over kommunens areal og bygninger indeholder således ikke en afgørende forbedring af MEP's økonomiske stilling, når der henses til MEP's underskud ved drift og udleje af kommunens areal og bygninger. Rådet finder derfor, at retten til at disponere over kommunens bygninger ikke indebærer, at MEP har fået støtte fra Næstved Kommune.

Konklusion

58. Konkurrencerådet finder, at aftalen mellem MEP og Næstved kommune ikke udgør støtte, jf. konkurrencelovens § 11a, stk. 1, og der er dermed ikke tale om støtte, der har til formål eller til følge at forvride konkurrencen, jf. § 11 a, stk. 2, nr. 1. Næstved Kommune kan dermed gives en ikke-indgrebserklæring, jf. konkurrencelovens § 11 a, stk. 6.²

1 Begrebet offentlige midler skal også forstås bredt. Det omfatter midler fra såvel staten som andre offentlige myndigheder.

2 Notatet har været i høring hos sagen parter, som ikke havde yderligere bemærkninger til sagen.