

KOMMISSIONENS AFGØRELSE

af 27. juni 2012

i statsstøttesag nr. SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) — Habidite Alonsotegi

(meddelt under nummer C(2012) 4194)

(Kun den spanske udgave er autentisk)

(EØS-relevant tekst)

(2013/198/EU)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 108, stk. 2, første afsnit ⁽¹⁾,

under henvisning til aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, særlig artikel 62, stk. 1, litra a),

under henvisning til Kommissionens afgørelse om indledning af proceduren i artikel 108, stk. 2, i TEUF i statsstøttesag nr. C 37/09(ex N 226/09) ⁽²⁾,

efter at have opfordret interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger i overensstemmelse med disse artikler, under hensyntagen til disse bemærkninger og

ud fra følgende betragtninger:

I. SAGSFORLØB

- (1) Den 15. april 2009 anmeldte de spanske myndigheder af hensyn til retssikkerheden to aftaler, der blev indgået den 15. december 2006 mellem på den ene side Bizkailur S.A. (i det følgende benævnt "Bizkailur") og de lokale myndigheder i Biscaya, Diputación Foral de Bizkaia, (i det følgende benævnt "de lokale myndigheder") og på den anden side de private spanske selskaber Habidite Technologies País Vasco S.A. (i det følgende benævnt "Habidite"), koncernen Empresarial Afer S.L. (i det følgende benævnt "Afer-koncernen") og Habidite-koncernen.

⁽¹⁾ Med virkning fra den 1. december 2009 er EF-traktatens artikel 87 og 88 blevet til henholdsvis artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF). De to sæt bestemmelser er reelt identiske. I denne afgørelse skal henvisninger til artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF) læses som henvisninger til EF-traktatens artikel 87 og 88, hvor det er relevant.

⁽²⁾ Kommissionens afgørelse K(2009) 9310 endelig af 2. december 2009 (EUT C 61 af 12.3.2010, s. 6).

- (2) Den 2. december 2009 indledte Kommissionen en formel undersøgelsesprocedure i henhold til artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (i det følgende benævnt "traktaten"), for så vidt angår de anmeldte aftaler (i det følgende benævnt "åbningsafgørelsen") ⁽³⁾. Åbningsafgørelsen blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* den 12. marts 2010 ⁽⁴⁾.

- (3) De spanske myndigheder har ikke fremsat nogen bemærkninger til åbningsafgørelsen. Habidite fremsatte sine bemærkninger til åbningsafgørelsen pr. brev af 9. april 2010. Disse bemærkninger blev videregivet til de spanske myndigheder pr. brev af 15. april 2010, som de svarede på den 12. maj 2010. Ingen tredjeparter fremsatte bemærkninger til åbningsafgørelsen.

- (4) Den 6. september 2010 anmodede Habidite om indsigt i de sagsakter, som de spanske myndigheder havde indleveret til sagen, i henhold til forordning (EF) 1049/2001 ⁽⁵⁾. Kommissionen konsulterede de spanske myndigheder angående denne anmodning den 10. september 2010. Den 13. september svarede de spanske myndigheder, at de ikke modsatte sig, at Habidite fik adgang til de sagsakter, virksomheden havde anmodet om, og de blev sendt til virksomheden den 7. oktober 2010.

- (5) Kommissionen anmodede de spanske myndigheder om yderligere oplysninger pr. brev af den 28. juni 2010, som de svarede på den 26. juli 2010, og af den 8. december 2010, som de svarede på den 14. januar 2011.

- (6) Habidite fremsatte yderligere bemærkninger og andre oplysninger den 27. juli 2010, som de spanske myndigheder svarede på den 3. november 2011, og den 6. april 2011 (begge registreret den 13. april 2011), som de spanske myndigheder svarede på den 30. maj 2011 (begge registreret den 6. juni 2011) og den 7. juli 2011. Kommissionens tjenestegrene mødtes i Bruxelles den 3. februar 2011 med repræsentanter for Habidite på virksomhedens opfordring.

⁽³⁾ Se fodnote 2.

⁽⁴⁾ Se fodnote 2.

⁽⁵⁾ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1049/2001 af 30. maj 2001 om aktindsigt i Europa-Parlamentets, Rådets og Kommissionens dokumenter (EFT L 145 af 31.5.2001, s. 43).

II. FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER

Aftaleparterne

- (7) De to aftaler, som denne afgørelse vedrører, blev indgået den 15. december 2006 mellem på den ene side Bizkailur og de lokale myndigheder og på den anden side Habidite, Afer-koncernen og Habidite-koncernen.
- (8) Bizkailur er en virksomhed, som ejes helt af de lokale myndigheder, og hvis formål er at købe og klargøre grunde til industriprojekter og socialt boligbyggeri i provinsen Biscaya. I juni 2010 fusionerede Bizkailur med andre offentlige virksomheder med lignende aktiviteter til det, der nu hedder Azpiegiturak S.A.U., som ejes helt af de lokale myndigheder, og som er aktiv inden for samme område ⁽⁶⁾.
- (9) Habidite er sammen med de andre virksomheder, der indgår i Habidite-koncernen, en del af den privatejede Afer-koncern, som har hovedsæde i Ortuella, Biscaya ⁽⁷⁾. På anmeldelsestidspunktet bestod Afer-koncernen af i alt 13 virksomheder inden for byggesektoren og tilgrænsende sektorer ⁽⁸⁾. På daværende tidspunkt var majoriteten i alle virksomhederne i Afer-koncernen ejet af [...] ^(*). Ifølge de lokale myndigheder og Habidite var hverken Habidite eller Afer-koncernen kriseramte, da de anmeldte aftaler blev indgået, i henhold til punkt 9, 10 og 11 i fællesskabets rammebestemmelser for statsstøtte til redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder ⁽⁹⁾ (i det følgende benævnt "rammebestemmelserne om redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder").

Habidite-projektet

- (10) De anmeldte aftaler blev indgået for at støtte et nyt investeringsprojekt, som Habidite skulle gennemføre, nemlig oprettelsen af en elementfabrik (i det følgende benævnt "Habidite-fabrikken") i Alonsotegi, som ligger i området omkring Bilbao, som var en region, der ved de anmeldte aftalers indgåelse modtog støtte i medfør af artikel 107, stk. 3, litra c), i traktaten ⁽¹⁰⁾. Habidite-fabrikken skulle skabe 1 100 nye arbejdspladse i den støttemodtagende regionen.

⁽⁶⁾ http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.

⁽⁷⁾ Se <http://www.grupofer.com/>.

⁽⁸⁾ Omfatter ikke Habidite Technologies Alonsotegi S.A., som er oprettet for nylig, og som de anmeldte aftaler drejer sig om.

^(*) Forretningshemmelighed.

⁽⁹⁾ EFT C 244 af 01.10.2004, s. 2.

⁽¹⁰⁾ Se Kommissionens beslutning af 17.5.2000 om statsstøtte N 773/99 - Spanien, hvorved kortet over regionalstøtte til Spanien for perioden 2000-2006 blev vedtaget. Beslutningen kan findes her: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

- (11) Den nye fabrik skulle fremstille de såkaldte "Habidite-elementer", dvs. præfabrikerede byggelementer, som skulle bruge til direkte opførelse af boliger og bygninger. Habidite-elementerne skulle fremstilles med en ny samlebåndsteknologi i lighed med den, man bruger inden for bilindustrien, og de skulle så efterfølgende transporteres til og monteres direkte på deres fremtidige bestemmelsessted. Produktet blev anset for at være innovativt, ikke kun på grund af den enestående fremstillingsteknologi, men også på grund af den besparelse af tid og ressourcer, man kunne opnå i forhold til det færdige produkt (bygninger og boliger), og på grund af brugen af materialer, som muliggør energibesparelser. Virksomheden havde indgivet flere patentansøgninger i forbindelse med dette produkt ⁽¹¹⁾.

- (12) I overensstemmelse med de oplysninger, de lokale myndigheder har stillet til rådighed, var omkostningerne til dette investeringsprojekt i Alonsotegi, da de to anmeldte aftaler blev indgået, vurderet til 55 mio. EUR fordelt som følger:

Byggegrunde	4,8 mio. EUR
Industribyggeri	22,5 mio. EUR
Byggemodning	4,04 mio. EUR
Anlæg	24,0 mio. EUR
I alt	55,34 mio. EUR

- (13) Den årlige produktion på den fremtidige Habidite-fabrik blev vurderet til 3 500 huse i de første år, fabrikken var i drift, og 4 500 huse ved fuld produktionskapacitet.

Den juridiske ramme for socialt boligbyggeri i Baskerlandet

- (14) For at forstå den sammenhæng, som de anmeldte aftaler blev indgået i den 15. december 2006, er det nødvendigt kort at beskrive den juridiske ramme, der finder anvendelse i forbindelse med tildelingen af sociale boliger i Baskerlandet.

⁽¹¹⁾ I henhold til Habidites forretningsplan (uden datoangivelse) havde virksomheden ansøgt om i alt 56 patenter i forbindelse med produktet, da de anmeldte aftaler blev indgået. Parterne har ikke angivet, om ansøgningerne har udmøntet sig i tildelte patenter. Se Habidites websted på nedenstående adresse for yderligere oplysninger om de særlige egenskaber ved Habidites byggelementer: <http://www.habidite.com/descripcion.html>.

(15) Gennemsnitspriserne på markedet for fast ejendom i denne selvstyrende region var højere end i resten af Spanien, før krisen begyndte, og det har de fortsat været indtil vedtagelsen af denne afgørelse. De baskiske myndigheder forsøger at garantere de mest udsatte borgere adgang til boliger ved at tilbyde reglementsbeskyttede sociale boliger (beskyttede boliger) og delvis beskyttede sociale boliger (indtægtsbestemte boliger). I betragtning 16 til 19 forklares de forskellige egenskaber ved begge kategorier af socialt boligbyggeri.

(16) Lov 2/2006 om grunde og byplanlægning⁽¹²⁾ (i det følgende benævnt "regionallov 2/2006") fastlagde, at:

a) 40 % af de grunde i byen, som er afsat til boliger, skal anvendes til beskyttede og indtægtsbestemte boliger, henholdsvis 20 % til hver (jf. artikel 80, stk. 2, i regionallov 2/2006),

b) i hvert område med byggegrunde, som primært anvendes til boligområde, skal 55 % anvendes til beskyttede boliger og 20 % til indtægtsbestemte boliger (jf. artikel 80, stk. 3, i regionallov 2/2006).

(17) Delvis beskyttede boliger, som er indtægtsbestemte (indtægtsbestemte boliger), er en mellemkategori mellem beskyttet socialt boligbyggeri og boliger, der sælges frit på markedet. Priserne på de indtægtsbestemte boliger begrænses i regionallov 2/2006 til en maksimalpris på 1,7 gange maksimalprisen på beskyttede boliger. Maksimalprisen på sidstnævnte i provinsen Bizcaya er fastlagt i bekendtgørelse af 1.8.2004 fra Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (departementet for boliger og sociale anliggender)⁽¹³⁾, som fastlagde en foreløbig reguleret pris, der efterfølgende skulle ajourføres hvert år i overensstemmelse med forbrugerprisindekset, som fastlægges af Spaniens nationale statistiske institut.

(18) Ifølge de lokale myndigheder var de gældende maksimalpriser på beskyttede boliger i 2006, da de anmeldte aftaler blev indgået, som følger:

— 1 351,86 EUR/m² i de kommuner, der er nævnt i bilag I i bekendtgørelsen af 1.8.2004

— 1 307,94 EUR/m² i de kommuner, der er nævnt i bilag II i bekendtgørelsen af 1.8.2004

— 1 181,54 EUR/m² i de resterende kommuner

— 472,40 EUR/m² for tilhørende bygninger (garager/skure osv.).

Priserne på indtægtsbestemte boliger var begrænset til et maksimalbeløb på 1,7 gange de ovennævnte priser.

(19) De lokale myndigheder oplyser, at da Bizkailur indgik de anmeldte aftaler med Habidite, handlede Bizkailur i henhold til lov 7/1985 af 2. april 1985, som regulerer grundlaget for de lokale regler (lov 7/1985)⁽¹⁴⁾, der giver kommunerne kompetence til at forvalte sager af lokal interesse, herunder udbuddet af sociale boliger (artikel 25). På baggrund af artikel 109, stk. 2, i kongeligt dekret 1372/1986 og artikel 79 i lov 7/1985 (i den konsoliderede udgave) overførte kommunerne de nødvendige aktiver enten gratis eller mod vederlag til Bizkailur for at nå målene for socialt boligbyggeri. På det tidspunkt, hvor de anmeldte aftaler blev indgået (den 15. december 2006), var disse mål defineret i en plan vedtaget af de lokale myndigheder i 2004 for udbuddet af sociale boliger i Biscaya i perioden 2004-2007: Regional handlingsplan på boligområdet 2004-2007 (i det følgende benævnt "regionalplanen"). Ifølge de lokale myndigheder var det fastlagt i regionalplanen, at Bizkailur skulle opføre i alt 3 000 beskyttede boliger i perioden 2004-2007.

De anmeldte aftaler

(20) I henhold til den første aftale kaldet "foranstaltning 1" i åbningsafgørelsen (i det følgende benævnt "aftalen om byggegrunde") forpligtede de lokale myndigheder og Bizkailur sig til, at sidstnævnte skulle købe et areal på 101 430 m² og klargøre det til anvendelse for fabrikken (81 600 m² til fabrikken, 5 300 m² til kontorer og 14 300 m² til anden industriel anvendelse) i industriområdet Montealegre i kommunen Alonsotegi. Dette skulle foregå inden for en frist på 24 måneder fra aftalens underskrift (aftalens anden del, artikel 1.ii). Bizkailur skulle overføre den klargjorte byggegrund til Habidite inden for 12 måneder fra aftalens underskrift (aftalens anden del, artikel 1.iii) "fri for enhver forpligtelse, omkostning og skat" til en pris svarende til "den faktiske

⁽¹²⁾ Baskerlandets officielle tidende nr. 2006/138, s. 15396.

⁽¹³⁾ Oversigt over regionale støtteordninger.

⁽¹⁴⁾ Det spanske statstidende nr. 80 af 3.4.1985, s. 8945.

omkostning Bizkailur betalte for at købe grunden" (aftalens anden del, artikel 1.vi). Habidite skulle betale i fire rater svarende til 25 % af beløbets størrelse ved udgangen af fjerde, femte, sjette og syvende år efter formaliseringen af overførselsdokumentet.

(21) I henhold til den anden aftale kaldet "foranstaltning 2" i åbningsafgørelsen (i det følgende benævnt "aftalen om boliger") skulle de lokale myndigheder selv eller gennem Bizkailur købe i alt 1 500 boliger af Habidite, hvoraf 750 skulle have et areal på mindre end 75 m². De lokale myndigheder eller Bizkailur skulle afgive en ordre på 1 500 boliger mellem maj 2007 og udgangen af juni 2010 for at få leveret i alt 1 500 boliger i maj 2011.

(22) De bestilte boliger skulle opføres på grunde, som Bizkailur stillede til rådighed for Habidite, og de skulle efterfølgende sælges som indtægtsbestemte boliger. Dette skulle enten de lokale myndigheder eller Bizkailur eller Habidite selv gøre samtidig med, at de overholdt reglerne om maksimalpriser (se betragtning 14-19). Hvis de lokale myndigheder eller Bizkailur solgte de bestilte boliger, ville Habidite ikke få ejendomsret over de byggegrunde, boligerne var bygget på. I disse tilfælde ville Habidites opgave udelukkende være at bygge boligerne.

(23) Aftalen tillod også undtagelsesvis, at Habidite eller Afer-koncernen kunne fungere som bygherre i forbindelse med visse af aftalens boliger (artikel A, litra f), i aftalen om boliger). I disse undtagelsestilfælde ville Habidite eller Afer-koncernen på forhånd modtage ejendomsretten over de nødvendige byggegrunde, dernæst ville de gennemføre byggeriet, og sluttelig ville de stå for at sælge boligerne som indtægtsbestemte boliger. I så fald skulle Habidite eller Afer-koncernen blot beholde den fastlagte pris for boligerne, som angivet i betragtning 24, mens den del af prisen, som svarede til byggegrunden ville blive overført til de lokale myndigheder og/eller Bizkailur.

(24) Ifølge artikel A, litra e), i aftalen om boliger ville den pris, som Habidite modtog for de 1 500 boliger være:

a) for boliger med et areal på mere end 75 m²: 83 % af den pris, Bizkailur fastsatte, men 100 % af prisen på tilhørende bygninger (garager/skure)

b) for boliger med et areal på mindre end 75 m²: 83,30 % af den pris, Bizkailur fastsatte, men 100 % af prisen på tilhørende bygninger (garager/skure).

(25) Således ville Bizkailur bevare de tilbageværende henholdsvis 17 og 16,7 % af prisen for boligerne (med undtagelse af tilhørende bygninger, garager, skure osv., hvis hele salgspris vil tilgå Habidite).

(26) I et eksempel udarbejdet af de lokale myndigheder ville Habidite ved salg af et hus på 75 m², der blev solgt som indtægtsbestemt bolig i 2006, modtage følgende: 143 060,58 EUR (83 % af 75 m² × 1,351 EUR × 1,7), plus 28 107,6 EUR for de tilhørende bygninger (100 % af 35 m² × 472,4 EUR), i alt 200 459,5 EUR af den pris, som Bizkailur ville have solgt den indtægtsbestemte bolig til.

(27) Ifølge artikel A, litra g), i aftalen om boliger kunne de lokale myndigheder eller Bizkailur undtagelsesvis sælge en del af de 1 500 boliger, der blev bestilt hos Habidite, til markedspris. I så fald ville Habidite modtage den samme procentdel af salget, som er angivet i aftalens artikel A, litra e), og som er nævnt i betragtning 24.

(28) De lokale myndigheder og Bizkailur gennemførte ikke et offentligt udbud, før de indgik aftalen om boliger med Habidite.

Indstilling af Habidite-projektet

(29) Habidite-projektet endte faktisk med at blive opgivet. Ifølge de lokale myndigheder skyldtes dette primært, at Bizkailur ville have pådraget sig flere omkostninger end først antaget i form af udgifter til erhvervelse og klargøring til industriel anvendelse af byggegrundene, hvor Habidites fabrik skulle bygges.

(30) De lokale myndigheder oplyste⁽¹⁵⁾, at Bizkailur fra maj 2007 til april 2008 havde købt 205 487,73 m² byggegrunde til projektet, som man havde betalt i alt 4,7 mio. EUR for. Det var ifølge de lokale myndigheder nødvendigt at erhverve yderligere 95 000 m², hvilket blev vurderet til at ville koste omkring 2,6 mio. EUR. For så vidt angår klargøring af byggegrundene til industriel anvendelse, vurderedes dette i marts 2009 til at ville koste 28,5 mio. EUR.

⁽¹⁵⁾ Ifølge de oplysninger, som de lokale myndigheder fremlagde den 23. september 2009, før indledningen af den formelle undersøgelse.

- (31) Ejendomsretten over de grunde, som Bizkailur allerede havde erhvervet til dette projekt, er ikke blevet overført til Habidite.

III. ÅBNINGSAFGØRELSEN

- (32) I åbningsafgørelsen af 2. december 2009⁽¹⁶⁾ var Kommissionen af den opfattelse, at aftalen om byggegrunde og aftalen om boliger så ud til at indeholde statsstøtte, jf. artikel 107, stk. 1, i traktaten. Endvidere var statsstøtten tilsyneladende uforenelig med traktaten i henhold til de relevante bestemmelser om statsstøtte.

Spørgsmålet om statsstøtte

- (33) For så vidt angår aftalen om byggegrunde, konkluderede Kommissionen foreløbigt, at de fastlagte betingelser for støttemodtagerens tilbagebetaling af støtte til erhvervelse og klargøring af byggegrundene lignede et lån uden renter, hvilket gav Habidite en fordel, som virksomheden ikke ville kunne have opnået på det frie marked.

- (34) For så vidt angår aftalen om boliger, fremgik det af åbningsafgørelsen, at den pris, Bizkailur skulle betale for de 1 500 boliger tilsyneladende ikke var i overensstemmelse med markedsprisen, idet støttemodtageren i sin egen forretningsplan havde regnet sig frem til, at den gennemsnitspris, denne ville modtage fra Bizkailur var 2 012,19 EUR/m², mens den estimerede gennemsnitlige markedspris var 1 762,6 EUR/m².

- (35) Kommissionen påviste også en række tegn på, at Habidite fik en fordel i lyset af Domstolens dom i sagen *P&O Ferries*⁽¹⁷⁾: a) aftalen om boliger blev ikke indgået efter et offentligt udbud, b) de lokale myndigheder i Biscaya og Bizkailur har ikke henvist til eller bevist, at der var behov for sociale boliger, og c) aftalen om boliger indeholdt mulighed for, at en del af de 1 500 boliger, som Habidite skulle bygge, kunne sælges på markedet. Desuden har Kommissionen påpeget, at købet af en væsentlig del af produktionen fra den nye fabrik i løbet af de første år, fabrikken var i brug, ville reducere den risiko, som sådan et nyt investeringsprojekt sædvanligvis medfører. For så vidt angår kriteriet for anvendelse af statsmidler og muligheden for at tilregne staten foranstaltningerne, blev det angivet i afgørelsen i forbindelse med den mulige støtte, der indgår i begge aftaler, at Bizkailur var en virksomhed, som 100 % ejes og kontrolleres af de offentlige myndigheder, og som udførte en opgave pålagt af staten. I forbindelse med spørgsmålet om selektivitet blev det konstateret, at aftalerne klart og udelukkende var til fordel for Habidite og Afer-koncernen. For så vidt angår konkurrencefordrejning og påvirkning af samhandelen, blev det understreget, at Habidite driver

forretning inden for byggesektoren, som er en sektor med hård konkurrence, og støtte til en virksomhed i denne sektor kunne være til skade for virksomheder i andre medlemsstater.

Forenelighed

- (36) I åbningsafgørelsen blev der udtrykt tvivl om, hvorvidt den potentielle støtte, der indgår i de anmeldte aftaler, er forenelig med traktaten, jf. kriterierne for forenelighed i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013⁽¹⁸⁾, Kommissionens forordning (EF) nr. 800/2008 af 6. august 2008 om visse former for støttes forenelighed med fællesmarkedet i henhold til traktatens artikel 87 og 88⁽¹⁹⁾ og de midlertidige EF-rammebestemmelser for statsstøtte, der ydes for at lette adgangen til finansiering under den nuværende finansielle og økonomiske krise⁽²⁰⁾.

IV. BEMÆRKNINGER FRA DE SPANSKE MYNDIGHEDER

- (37) De spanske myndigheder fremsatte ingen bemærkninger til åbningsafgørelsen (se betragtning 3), men de fremsendte supplerende oplysninger som svar på Kommissionens anmodninger, der fulgte ovennævnte åbningsafgørelse, og de svarede også på nogle af Habidites argumenter. Disse svar og de supplerende oplysninger er refereret i betragtning 48-54.

V. BEMÆRKNINGER FRA INTERESSEREDE PARTER

- (38) Som angivet i betragtning 3 og 6, fremsatte Habidite den 9. april 2010 bemærkninger til åbningsafgørelsen, og virksomheden fremsendte supplerende oplysninger og kommentarer den 27. april 2010, den 6. april og den 7. juli 2011. I disse breve henviste Habidite på den ene side til nogle foregående tilfælde, som Kommissionen var uvidende om, da den vedtog åbningsafgørelsen, og på den anden side fremlagde Habidite argumenter mod, at der skulle være tale om statsstøtte i forbindelse med de anmeldte aftaler. Disse argumenter og de supplerende oplysninger om foregående tilfælde, som Habidite har fremlagt, er refereret i betragtning 39-47.

Foregående tilfælde

- (39) For det første oplyste Habidite, at der var indgået en tredje aftale samme dato som aftalerne om byggegrunde og boliger (den 15. december 2006). I den tredje aftale (i det følgende benævnt "aftalen om uddannelsesstøtte") forpligtede de lokale myndigheder sig til at yde støtte til at uddanne 1 100 nyansatte på Habidites fabrik. Helt konkret forpligtede de lokale myndigheder sig til at

⁽¹⁶⁾ Se fodnote 2.

⁽¹⁷⁾ Se sag T-116/01 og T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya)* og *Diputación Foral de Vizcaya mod Kommissionen* af 2003, Sml. 2003 II, s. 2957.

⁽¹⁸⁾ EUT C 54 af 4.3.2006, s. 13.

⁽¹⁹⁾ EUT L 214 af 9.8.2008, s. 3.

⁽²⁰⁾ EUT L 83 af 7.4.2009, s. 1 (konsolideret udgave).

dække uddannelsesomkostningerne til de første 1 100 ansatte, mens Habidite på sin side forpligtede sig til at skabe 1 100 ny arbejdspladser i mindst 5 år. Aftalen om uddannelsesstøtte blev også opgivet sammen med Habidite-projektet (se betragtning 29-31).

- (40) For det andet indsendte Habidite dokumentation, som tydede på, at den baskiske regionalregering ved beslutning af 30. december 2008 havde tildelt 6 mio. EUR i regional støtte til Habidite-projektet i forbindelse med gennemførelsen af regionalstøtteordning XR 175/2007, som er omfattet af gruppefritagelse ⁽²¹⁾.
- (41) For det tredje oplyste Habidite, at virksomheden efter indstillingen af Habidite-projektet ved brev af 6. februar og 17. september 2009 anlagde en forvaltningsretlig sag mod de lokale myndigheder og Bizkailur for ikke at have overholdt de forpligtelser, de påtog sig i forbindelse med de tre aftaler. Habidite oplyste ligeledes, at virksomheden har til hensigt at fremsætte sit krav for de kompetente spanske domstole.

Spørgsmålet om statsstøtte og forenelighed

- (42) Habidite mener fortsat, at aftalerne om byggegrunde og boliger ikke opfylder alle de kumulative kriterier for, at de kan anses for statsstøtte i henhold til artikel 107, stk. 1, i traktaten.
- (43) For så vidt angår de elementer ved statsstøttebegrebet, som ikke beror på, om der er indrømmet en fordel, fremlagde Habidite følgende argumenter, som er fælles for begge de anmeldte aftaler:
- a) Ingen af de to aftaler omfatter overførsel af midler fra staten, da de, idet de vedrører transaktioner, der bliver gennemført på markedsbetingelser, ikke indebærer tab af offentlige midler (jf. Domstolens dom i sagen *PreussenElektra* ⁽²²⁾)
- b) Det forhold, at aftalen om boliger ikke først har været igennem en udbudsrunde, betyder ikke, at selektivitetskriteriet er opfyldt. I henhold til kongeligt dekret nr. 781/1986 af 18. april 1986, hvorved den omarbejdede tekst til lovbestemmelserne om kommunaloven ⁽²³⁾ blev vedtaget, og artikel 31 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter ⁽²⁴⁾, kan disse kontrakter også indgås direkte, dvs. uden at de

sendes i offentligt udbud, når projektets tekniske karakter eller beskyttelse af enerettigheder gør dette berettiget.

- c) I betragtning af den enestående karakter, Habidites præfabrikerede elementer har i kraft af produkternes egenskaber og samlebandsteknologien, kan det udelukkes, at konkurrencen vil blive fordrejet og at samhandelen mellem medlemsstaterne vil blive påvirket. I sagerne N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* og N-04059 *TDR Capital/Agelco* definerede den spanske konkurrencemyndighed det relevante marked som markedet for "bygning, salg og leje af elementkonstruktioner". Ifølge denne definition medfører Habidite-modulernes enestående egenskaber, at virksomheden ikke har nogen direkte konkurrenter, som kan skades af de to aftaler. På den anden side fastslog Kommissionen i sin afgørelse i sag M.2473 *Fimforest/Moelven Industrier* ⁽²⁵⁾, at markedet for elementkonstruktioner er lokalt og regionalt, idet transportomkostningerne gør det umuligt at konkurrere over længere afstande. Under alle omstændigheder var Habidites priser meget konkurrencedygtige, når man tager produktets teknologiske egenskaber i betragtning.

- (44) Habidite fremlagde også specifikke, detaljerede argumenter for at bestride, at nogen af de to anmeldte aftaler skulle have givet virksomheden en fordel.

- (45) For så vidt angår aftalen om boliger, mener Habidite dybest set, at virksomheden ikke kunne have fået nogen fordel af den, eftersom de fastlagte salgspriser ikke oversteg markedsniveauet, men i realiteten var lavere end disse. Navnlige fremhæves følgende:

- a) De priser, som Habidite ville få for boligerne i henhold til aftalen, var pr. definition lavere end markedspriserne, hvis man tager i betragtning, at Bizkailur ville sælge boligerne til regulerede priser, som er lavere end markedsprisen, og som for indtægtsbestemte boliger er fastlagt ved lov (se betragtning 14-19).

- b) Gennemsnitsprisen på 2 010,19 EUR/m², som Bizkailur ville opnå ved salget af de boliger, som Habidite skulle bygge, er sammenlignelig med de gennemsnitspriser, som Bizkailur betalte på daværende tidspunkt i forbindelse med lignende aftaler om bygning af beskyttede og indtægtsbestemte boliger. Ifølge Habidite betalte Bizkailur for eksempel følgende for bygning af sociale boliger i 2007: 2 277 EUR/m² i Lemoiz, 1 964 EUR/m² i Zierbana og 2 021 EUR/m² i Areatza. I 2007 var gennemsnitsprisen for boliger på 84 m² solgt som traditionelt socialt boligbyggeri i fire kommuner i Biscaya på 1 808,69 EUR/m² ⁽²⁶⁾.

⁽²¹⁾ Offentliggjort i Baskerlandets officielle tidende nr. 194 af 8.10.2007.

⁽²²⁾ Sag C-379/98, *PreussenElektra*, Sml. 2001 I, s. 2099.

⁽²³⁾ Det spanske statstidende nr. 96 af 22.4.1986.

⁽²⁴⁾ EUT L 134 af 30.4.2004, s. 114.

⁽²⁵⁾ EFT C 239 af 25.3.2001, s. 9.

⁽²⁶⁾ Se evt. www.behargintza.net/home2/Bizkaiaimedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%20foral%20vivienda.

- c) Under alle omstændigheder ville Habidite i henhold til aftalen om boliger (se betragtning 24 og 25) modtage 83 % og 83,3 % af gennemsnitsprisen på 2 010,19 EUR/m² for boliger henholdsvis større og mindre end 75 m². I den forbindelse bør det bemærkes, at det fejlagtigt er angivet i åbningsafgørelsen, at 2 010,19 EUR/m² var den pris, Habidite ville modtage i henhold til aftalen.
- d) Den gennemsnitspris, Bizkailur ville opnå ved salget af de boliger, som Habidite skulle bygge, lå langt under den pris, lignende boliger solgt på det frie marked i provinsen ville kunne indbringe. I 2007 var den gennemsnitlige markedspris i provinsen Biscaya 2 921,9 EUR/m² ⁽²⁷⁾.
- (46) For så vidt angår aftalen om byggegrunde, mener Habidite, at virksomheden ikke ville have fået nogen fordel af denne, idet den havde forstået, at den ikke blot skulle betale de faktisk afholdte omkostninger ved køb af grund og klargøring af grundene tilbage til Bizkailur, som det fremgik af aftalen, men også omkostningerne ved at finansiere transaktionen.
- (47) Endvidere anfægter Habidite de lokale myndigheders estimat af omkostningerne til køb og klargøring af byggegrundene. Ifølge aftalen om byggegrunde skulle Bizkailur blot købe 101 403 m² til projektet, ikke 205 000 m², som de lokale myndigheder angiver. Desuden er omkostningerne til at klargøre 254 785 m² byggegrund til industriel anvendelse, som ifølge de lokale myndigheder beløber sig til 28,5 mio. EUR, fejlagtige. Disse omkostninger svarer bedre til de omkostninger, som de lokale myndigheder pådrog sig i forbindelse med et andet projekt, nemlig opførelsen af vejstykket Kastrexana-Arbuio-Sodupe langs dalen, hvor floden Cadagua løber. Habidite mener også, at de grunde, der blev købt til Habidite-projektet, ulovligt blev brugt til at deponere affald, hvilket fremgår af domstolen i Barakaldos dom nr. 148/2010 af 1. september 2010.
- VI. SUPPLERENDE OPLYSNINGER OG DE SPANSKE MYNDIGHEDERS SVAR PÅ HABIDITES BEMÆRKNINGER**
- (48) De lokale myndigheder bekræftede som svar på Kommissionens spørgsmål, at Habidite-projektet var blevet stoppet, og at de kontraktuelle forpligtelser over for Habidite i aftalerne om byggegrunde og boliger ikke var blevet opfyldt.
- (49) For så vidt angår aftalen om uddannelsesstøtte (se betragtning 39), fremhæver de lokale myndigheder, at forpligtelsen til at give uddannelsesstøtte til de 1 100 ansatte på Habidites fabrik forudsatte overholdelse af de relevante regler, jf. aftalens artikel 10, hvilket derfor implicit indebar en anmeldelse til Kommissionen eller en tilladelse i henhold til de gældende regler om statsstøtte. De lokale myndigheder har bekræftet, at den nævnte uddannelsesstøtte ikke er blevet udbetalt.
- (50) Da de lokale myndigheder blev spurgt om forholdet mellem de anmeldte aftaler og den regionalstøtte, der blev udbetalt i 2008 af den baskiske lokalregering, og om begge foranstaltninger vedrørte samme investeringsprojekt, udelukkede myndighederne ikke, at investeringsomkostningerne kunne vedrøre samme projekt, men de fremhævede, at dette forhold ikke nødvendigvis betød, at de støtteberettigede investeringsomkostninger på 6 mio. EUR, som den baskiske lokalregering medregnede i 2008, er identiske med de støtteberettigede omkostninger, der blev brugt på projektet, som det blev fremlagt i 2006, da aftalerne blev underskrevet. Desangående henviser de lokale myndigheder til de oplysninger, den baskiske lokalregering og Habidite har indsendt.
- (51) For så vidt angår det beløb, som Habidite skulle have udbetalt i henhold til aftalen om byggegrunde, og især Habidites udsagn om, at virksomheden forstod, at den også var forpligtet til at betale finansieringsomkostningerne i forbindelse med køb og klargøring af byggegrundene, henviser de lokale myndigheder til ordlyden i aftalen om byggegrunde, hvis artikel 1.vi lyder som følger: "[Habidite] skal betale en pris svarende til den faktiske omkostning, Bizkailur S.A. har haft [...] i forbindelse med erhvervelse af byggegrundene, som er defineret i [...]".
- (52) Slutteligt var hverken Habidite eller Afer-koncernen, ifølge de oplysninger, de lokale myndigheder havde til rådighed, kriseramte, som beskrevet i punkt 9, 10 og 11 i rammebestemmelserne om redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder.
- (53) Den baskiske lokalregering indleverede oplysninger om regionalstøtten på 6 mio. EUR, som blev tildelt Habidite den 30. december 2008, inklusive støtteberettigede
- ⁽²⁷⁾ Oplysninger, som er indsendt af Habidite på baggrund af tal fra det spanske Ministerium for Offentligt Arbejde, kan findes på www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

udgifter som blev medregnet, da regionalstøtten blev tildelt. De forskellige typer af støtteberettigede udgifter er udspecificeret i nedenstående skema:

Samlet investering (i mio. EUR)	90,42
Udgifter til forskning og udvikling	13,71
Støtteberettigede udgifter , heraf:	76,71
It	2,85
Byggegrunde	5,5
Bygninger	34,76
Teknisk udstyr	19,14
Maskiner	11,94
Andre anlæg	0,737
It-udstyr	0,965
Overskydende byggegrunde og bygninger	3,9
Samlede støtteberettigede udgifter	72,8
Tildelte støttebeløb	6

- (54) Denne støtte er ikke blevet udbetalt. I henhold til punkt 65 i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013 ⁽²⁸⁾ fremsendte de spanske myndigheder den 19. februar 2009 formularen om statsstøtte tildelt store investeringsprojekter, der ikke er anmeldelsespligtig, fordi den ydes inden for rammerne af en godkendt regionalstøtteordning ⁽²⁹⁾, til Kommissionen.

VII. VURDERING

Foranstaltninger, der er omfattet af nærværende afgørelse

- (55) Nærværende afgørelse omfatter ikke: a) aftalen om uddannelsesstøtte indgået mellem de lokale myndigheder og Habidite den 15. december 2006, eller b) regionalstøtten på 6 mio. EUR tildelt til Habidite-koncernen af den baskiske lokalregering den 30. december 2008 som følge af de begrundelser, der er angivet i betragtning 56-59.
- (56) For så vidt angår aftalen om uddannelsesstøtte, der blev indgået mellem de lokale myndigheder og Habidite samme dag som de anmeldte aftaler (se betragtning 39 og 49), bemærker Kommissionen, at denne foranstaltning ikke var blevet anmeldt af de spanske myndigheder, og

den var ikke omfattet af åbningsafgørelsen. Det er fast praksis at antage, at statsstøtten er tildelt i det øjeblik, der findes en juridisk bindende og ubetinget forpligtelse til at udbetale støtte ⁽³⁰⁾. I artikel 10 i aftalen om uddannelsesstøtte (se betragtning 49) er det en betingelse for at få støtten udbetalt, at de relevante regler er overholdt, herunder EU's regler om statsstøtte. Deraf kan det udledes, at forpligtelsen til at udbetale uddannelsesstøtte, som fremgår af aftalen, ikke kunne anses for ubetinget, da aftalen blev indgået. Endvidere har de spanske myndigheder bekræftet, at ovennævnte uddannelsesstøtte ikke er blevet udbetalt. Under alle omstændigheder er det usandsynligt, at denne støtte bliver udbetalt, eftersom Habidite-projektet i Alonsotegi ikke er blevet gennemført.

- (57) Nærværende afgørelse omfatter heller ikke regionalstøtten på 6 mio. EUR, som den baskiske lokalregering har udbetalt til Habidite den 30. december 2008 (se betragtning 40 og 50). Ikke desto mindre skal det bemærkes, at såvel de to anmeldte aftaler, der bliver gennemgået i denne afgørelse, som den udbetalte regionalstøtte i 2008 vedrører samme investeringsprojekt, nemlig opførelsen af en elementfabrik tilhørende Habidite i Alonsotegi. Hverken den baskiske lokalregering eller de lokale myndigheder har stillet specifikt spørgsmål ved dette udsagn (se herom i betragtning 50).
- (58) I henhold til punkt 66 i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013 ⁽³¹⁾ skal de spanske myndigheder sørge for at overholde reglerne om kumulering af støtte, der gælder for den regionalstøtte, som blev udbetalt i 2008.
- (59) Det må endvidere ikke glemmes, at købet af de nødvendige byggegrunde til dette investeringsprojekt i henhold til de lokale myndigheders oplysninger (se betragtning 30) begyndte i maj 2007, og der blev efterfølgende foretaget løbende opkøb af parceller til projektet indtil april 2008. Derfor begyndte projektets gennemførelse i maj 2007. I henhold til punkt 38 i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013 ⁽³²⁾ kan støtten kun udbetales i forbindelse med støtteordninger, når modtageren har fremlagt en ansøgning om støtte og de kompetente myndigheder skriftligt har bekræftet, at støttemodtageren principielt opfylder støttebetingelserne i den pågældende ordning, før projektet påbegyndes. Dette sker for at garantere, at regionalstøtten skaber en tilskyndelsesvirkning ved investeringen.

Gældende lovgivning

- (60) Inden det kan vurderes, hvorvidt der er tale om statsstøtte, og om denne er forenelig med traktaten, skal Kommissionen fastslå, hvilke bestemmelser om statsstøtte, der finder anvendelse på det pågældende tidspunkt.

⁽²⁸⁾ EUT C 54 af 4.3.2006, s. 13.

⁽²⁹⁾ Sag MF 12/2009, Habidite - Spanien, udestående på datoen for denne afgørelse.

⁽³⁰⁾ Se f.eks. Kommissionens afgørelse om statsstøtte C 19/2006 Javor Pivka Lesna Industrija d.d., (EUT L 29 af 2.2.2008, s. 16).

⁽³¹⁾ Se fodnote 18.

⁽³²⁾ Se fodnote 18.

(61) Aftalerne om byggegrunde og boliger blev underskrevet den 15. december 2006, men de blev ikke anmeldt til Kommissionen før april 2009. Som angivet i betragtning 56 er det fast praksis⁽³³⁾ at antage, at statsstøtten er tildelt i det øjeblik, der er findes en juridisk bindende og ubetinget forpligtelse til at udbetale støtte. For de to anmeldte aftalers vedkommende blev den juridisk bindende og ubetingede forpligtelse indgået den 15. december 2006, da de lokale myndigheder og Bizkailur underskrev aftalerne. Således er enhver støtte, der indgår i de to aftaler, ulovlig, idet den er blevet tildelt uden at overholde anmeldelsespligten i artikel 108, stk. 3, i traktaten.

(62) Ifølge retspraksis i *CELF/SIDE*⁽³⁴⁾ er ingen efterfølgende anmeldelse eller forenelighedserklæring til hinder for, at en støtte, som er tildelt under tilsidesættelse af anmeldelsespligten eller standstill-klausulen, kan være ulovlig. Som det fremgår af Kommissionens meddelelse om fastlæggelse af reglerne for vurdering af ulovlig statsstøtte⁽³⁵⁾, er det de bestemmelser, der var gældende for ulovlig statsstøtte, da statsstøtten blev tildelt, der finder anvendelse, hvilket i dette tilfælde vil sige den 15. december 2006. Disse principper er også bekræftet i punkt 63 og 105 i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013⁽³⁶⁾. Kommissionen skal således, når den skal vurdere, hvorvidt der er tale om statsstøtte og dennes forenelighed eller ej, lægge de bestemmelser til grund, som var gældende den 15. december 2006, hvor de to anmeldte aftaler blev underskrevet.

VII.1 Statsstøtte

(63) For at afgøre, om de pågældende foranstaltninger udgør statsstøtte, skal Kommissionen vurdere, om de kumulative betingelser i artikel 107, stk. 1, i traktaten er opfyldt. Denne bestemmelse fastsætter følgende: "Bortset fra de i traktaterne hjemlede undtagelser er statsstøtte eller støtte, som ydes ved hjælp af statsmidler under enhver tænkelig form, og som fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene ved at begunstige visse virksomheder eller visse produktioner, uforenelig med det indre marked, i det omfang den påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne". Disse kumulative kriterier behandles i betragtning 64-107 for hver enkelt af de to anmeldte aftaler.

VII.1.1 Foranstaltning nr. 1: Aftalen om byggegrunde

Brug af statsmidler og tilregnelser til staten

(64) Et af kriterierne til at fastslå, om en foranstaltning udgør statsstøtte efter artikel 107, stk. 1, i traktaten, er brugen

af statsmidler enten i form af udbetalinger eller i form af, at staten giver afkald på indtægter. Ifølge fast retspraksis anses midler, der tilhører offentlige eller private virksomheder, som staten kan udøve direkte eller indirekte kontrol over, også for at være statsmidler for så vidt disse midler er under offentlig kontrol, og de kompetente nationale myndigheder således har rådighed over dem⁽³⁷⁾. Dette kriterium vurderes af Kommissionen i betragtning 65 og 66.

(65) For det første blev aftalen om byggegrunde indgået i fællesskab af de lokale myndigheder og Bizkailur. Aftalen indeholder adskillige klare tegn på, at Bizkailur inden for aftalens rammer fungerede som de lokale myndigheders "forlængede arm". Aftalen om byggegrunde blev underskrevet på de lokale myndigheders og Bizkailurs vegne af lederen for de lokale myndigheder i Biscaya. Af punkt 2 i præambelen til denne aftale fremgår det, at de lokale myndigheder, som ejer 100 % af Bizkailur, har som nogle af deres mål for den offentlige politik at fremme ny og innovative investeringsprojekter, skabe arbejdspladser og lette adgangen til sociale boliger for borgere i provinsen Biscaya. I punkt 5 i præambelen fastlægges det, at aftalen indgås for på bedste vis at nå målene for den økonomiske og sociale politik, som er angivet i punkt 2 i præambelen, enten direkte eller gennem offentlige selskaber som Bizkailur.

(66) For det andet var de midler, som Bizkailur skulle bruge til at opfylde sine forpligtelser om at købe og klargøre byggegrundene til industriel anvendelse med henblik på opførelse af Habidites fabrik i Alonsotegi, under de lokale myndigheders kontrol. Siden 1999 har Bizkailur været 100 % ejet og kontrolleret af de lokale myndigheder⁽³⁸⁾. Følgende "organisatoriske" og "strukturelle" kriterier, som blev fastlagt i sagen om *Stardust Marine*, kan bruges til at fastslå, hvorvidt Bizkailurs aktiviteter i forbindelse med aftalen om byggegrunde kunne tilskrives staten⁽³⁹⁾.

a) De lokale myndigheder bestemte omfanget af Bizkailurs aktiviteter i forbindelse med aftalen om byggegrunde.

b) Bizkailur handlede i forbindelse med aftalen udtrykkeligt på vegne af de lokale myndigheder.

⁽³³⁾ Se fodnote 30.

⁽³⁴⁾ Sag C-199/06, *CELF/SIDE*, Sml. 2008 I, s. 469.

⁽³⁵⁾ EFT C 119 af 22.5.2002, s. 22.

⁽³⁶⁾ Se fodnote 18.

⁽³⁷⁾ Se f.eks. sag C-278/00, *Grækenland mod Kommissionen*, Sml. 2004 I, s. 3997, præmis 50, C-482/99, *Frankrig mod Kommissionen*, Sml. 2002 I, s. 4397 og de forenede sager C-328/99 og C-399/00, *Italien mod Kommissionen* (SIM 2 Multimedia), Sml. 2003 I, s. 4035, præmis 33.

⁽³⁸⁾ Se: http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=20397&Itemid=20492.

⁽³⁹⁾ Sag C-482/99, *Frankrig/Kommissionen*, Sml. 2002 I, s. 4397.

- c) Bizkailurs aktiviteter og deres specifikke karakter, som udelukkende skulle opnå mål for den offentlige politik, viser klart og tydeligt, at virksomheden ikke var en normal markedsaktør, og at den ikke konkurrerede på markedsvilkår.

- (67) I lyset af de argumenter, der er anført i betragtning 65 og 66, konkluderes det, at aftalen om byggegrunde opfylder kriteriet for anvendelse af statsmidler og muligheden for at tilregne staten foranstaltningerne.

Selektiv fordel

- (68) Kommissionen har undersøgt reglerne og vilkårene for tilbagebetaling for de byggegrunde, som de lokale myndigheder og Bizkailur skulle stille til rådighed for Habidite-projektet i Alonsotegi. Disse regler findes i anden del, artikel 1, punkt vi og vii, i aftalen om byggegrunde (se også betragtning 20), og på baggrund af disse bemærker Kommissionen følgende i betragtning 69-83.
- (69) I henhold til anden del, artikel 1, punkt vi, i aftalen om byggegrunde var den pris, som Habidite skulle betale for erhvervelse og klargøring af byggegrundene til industriel anvendelse, "den faktiske omkostning Bizkailur har haft [...] i forbindelse med erhvervelse af byggegrundene[...]". Habidite hævdede (se betragtning 46), at virksomheden havde forstået, at finansieringsomkostningerne også var inkluderet. Denne opfattelse er dog næppe rigtig. Henvisen til "den faktiske omkostning i forbindelse med erhvervelse af byggegrundene" er så klar, at den ikke kræver yderligere fortolkning. Den omfatter kun den pris, Bizkailur rent faktisk har betalt ved erhvervelse af byggegrundene.
- (70) Det må altså for det første konkluderes, at ordlyden helt klart udelukker Bizkailurs faktiske omkostninger til klargøring af byggegrundene til industriel anvendelse.
- (71) For det andet svarer de fastlagte tilbagebetalingsvilkår i anden del, artikel 1, punkt vi, i aftalen om byggegrunde, nemlig en "henstandsperiode" på fire år og efterfølgende tilbagebetaling opdelt i fire rater på 25 % af de samlede omkostninger, som Bizkailur har haft ved køb af byggegrundene, i praksis til et rentefrit lån. Man kan ikke på baggrund af artikel 1, punkt vii, i aftalen om byggegrunde fortolke det således, at finansieringsomkostningerne for et tilsvarende lån, dvs. de renter, som en kreditor ville have opkrævet fra Habidite for et lignende lån, også er omfattet. Det er da også tvivlsomt, hvorvidt en privat aktør i en lignende situation ville have undladt at opkræve omkostningerne til klargøring af byggegrundene, ligesom Habidite gjorde, eller om en privat aktør ville have accepteret en henstandsperiode på fire år, inden tilbagebetalingen af prisen for købet af byggegrundene var påbegyndt, og en total tilbagebetalingsperiode på syv år fra afståelsen af ejendomsretten til grundene til

Habidite før tilbagebetalingen var gennemført, uden at opkræve nogen rente for denne finansiering.

- (72) I lyset af konklusionerne i betragtning 69-71 må det konkluderes, at aftalen om byggegrunde gav Habidite en fordel, som selskabet ikke ville kunne opnå på normale markedsvilkår. Denne fordel består af de to følgende dele:

a) Rentetabet ved et lån svarende til de samlede omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig ved at erhverve byggegrundene i overensstemmelse med ovennævnte aftale, dvs. et lån af syv års varighed med en henstandsperiode på fire år og fire lige store tilbagebetalingsrater (på hver 25 % af det beløb, der skal tilbagebetales).

b) De omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig til klargøring af parcellen med et samlet minimumsareal på 101 403 m² til industriel anvendelse, da en sådan grund var nødvendig for projektet, jf. artikel 1.ii i aftalen om byggegrunde (nemlig mindst 81 600 m² til fabrikken, 5 300 m² til kontorer og tilbygninger og 14 300 m² til industriel anvendelse).

- (73) I forbindelse med den første fordel, dvs. rentetabet i forbindelse med tilbagebetaling af købsprisen for byggegrundene, regner Kommissionen med, at denne fordel svarer til en nettosubventionsækvivalent på 13,21 % af den købspris, som Bizkailur har betalt for byggegrundene. Nettosubventionsækvivalenten er beregnet som angivet i betragtning 74-77.

- (74) I den første etape blev den gældende rente for et lignende lån fastsat på baggrund af den gældende referencesats i Spanien i december 2006 på 4,36 %, jf. Kommissionens meddelelse om referencerente ⁽⁴⁰⁾.

- (75) I den anden etape blev det fastsat på baggrund af Kommissionens meddelelse om metoden for fastsættelse af referencesatsen og kalkulationsrenten af 1997 ⁽⁴¹⁾ (i det følgende benævnt "Kommissionens meddelelse af 1997"), som var gældende på det tidspunkt, hvor aftalen om byggegrunde blev indgået, at det ikke var nødvendigt at føje et tillæg til referencesatsen med henblik på at afspejle Habidites kreditrisikoprofil. Ifølge Kommissionens meddelelse af 1997 afspejlede referencesatserne den gennemsnitlige gældende rente i de forskellige medlemslande for lån på mellemlangt og langt sigt

⁽⁴⁰⁾ http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

⁽⁴¹⁾ EFT C 273 af 9.9.1997, s. 3.

(fem til ti år), som nød de sædvanlige garantier. Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 ændrede ikke specifikt dette generelle princip⁽⁴²⁾. I mangel af direkte information om vurderingen af Habidites eller Afer-gruppens kreditrisiko på daværende tidspunkt mener Kommissionen, at det kan antages, at Habidite på dette tidspunkt var en normal virksomhed med en normal sikkerhed. Faktisk var såvel de lokale myndigheder som Habidite enige om, at Habidite og Afer-koncernen ikke var kriseramte virksomheder som beskrevet i punkt 9, 10 og 11 i rammebestemmelserne om redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder (se betragtning 52).

- (76) I den tredje etape blev bruttosubventionsækvivalenten for den støtte, der indgår i tilbagebetalingsaftalen, justeret med den selskabsskat, som støttemodtageren skulle have betalt, og som på daværende tidspunkt var 35 % i Spanien.
- (77) I overensstemmelse med betragtning 74-76 angives nettosubventionsækvivalenten for dette rentelettede lån i nedenstående skema:

Lånebeløb	100 %
Lånets løbetid	7 år
Henstandsperiode for tilbagebetaling	4 år
Referencesats	4,36 %
Margen/tillæg	
Samlet gældende rente	4,36 %
Bruttosubventionsækvivalent for støtten	20,33 %
Selskabsskat	35 %
Nettosubventionsækvivalenten (efter skat)	13,21 %

- (78) Kommissionen bemærker endvidere, at der ikke er enighed mellem parterne om de faktiske omkostninger

⁽⁴²⁾ Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 af 21. april 2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EF) nr. 659/1999 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af EF-traktatens artikel 93, (EUT L 140 af 30.4.2004, s. 1). I realiteten blev beregningsmetoden for referencesatsen og tilbagebetalingsrenter ikke ændret før 2008, hvor en række tillæg/margener, som skulle tillægges referencesatsen for at afspejle modtagerens risikoprofil og niveau for sikkerhedsstillelse, blev indført - se Meddelelse fra Kommissionen om revision af metoden for fastsættelse af referencesatsen og kalkulationsrenten, (EUT C 14 af 19.1.2008, s. 6).

til erhvervelse af byggegrunde til dette projekt, som er det grundbeløb, der sammen med nettosubventionsækvivalenten skal bruges til at beregne støttens størrelse. Som angivet i betragtning 30, fastholder de lokale myndigheder, at Bizkailur frem til september 2009 havde betalt 4,7 mio. EUR for købet af 205 000 m² byggegrund, og de vurderede, at det ville kræve yderligere 2,6 mio. EUR for at købe de resterende 95 000 m² til projektet. På den anden side forsikrer Habidite, at Bizkailur ikke skulle købe så stort et areal til dette projekt, eftersom aftalen om byggegrunde kun krævede i alt 101 403 m² (se betragtning 47).

- (79) I forbindelse med denne uenighed bemærker Kommissionen for det første, at det nødvendige areal til projektet skulle være på i alt "mindst" 101 403 m², jf. ordlyden i artikel 1.ii i aftalen om byggegrunde. For det andet kan Kommissionen ikke danne sig et korrekt indtryk af forholdene på baggrund af de oplysninger, som parterne er fremkommet med under den formelle undersøgelsesprocedure. Ikke desto mindre kan spørgsmålet om den nøjagtige pris, som Habidite skulle have tilbagebetalt for erhvervelsen af byggegrundene, forblive ubesvaret, eftersom den støtte, der indgik i aftalen om byggegrunde, ikke skal beordres tilbagebetalt. I forbindelse med nærværende afgørelse er det tilstrækkeligt at fastlægge det støtteelement, som følger af de tilbagebetalingsvilkår, der er fastlagt i aftalen om byggegrunde.

- (80) Dette støtteelement defineres derfor som 13,21 % af de omkostninger, som skal tilbagebetales til Bizkailur for købet af de nødvendige byggegrunde til Habidite-projektet, jf. anden del, artikel 1.ii, i aftalen om byggegrunde. Det beløb, der er fastlagt efter denne metode, svarer til de renter, som Bizkailur ikke har modtaget, og som en markedsaktør ville have tillagt et lån med syv års løbetid, en henstandsperiode på fire år og fire lige store rater (på hver 25 % af det beløb, der skal tilbagebetales). Beregningsgrundlaget for dette støtteelement er den faktisk omkostning, som Bizkailur burde have påtaget sig ved erhvervelsen af byggegrundene, jf. anden del, artikel 1.ii, i aftalen om byggegrunde.

- (81) Lignende overvejelser finder anvendelse i forbindelse med det andet støtteelement i aftalen om byggegrunde, dvs. klargøring af byggegrundene til industriel anvendelse, som Bizkailur ikke skulle have refunderet, jf. aftalen (se i denne forbindelse betragtning 69 og 70). Parterne er også i dette tilfælde uenige om beløbenes størrelse. Ifølge de lokale myndigheder var omkostningerne i marts 2009 vurderet til 28,5 mio. EUR (se betragtning 30). Ikke desto mindre finder Habidite, at denne vurdering er opskruet (se betragtning 47), delvis fordi Bizkailur købte et større areal til projektet end nødvendigt i henhold til aftalen om byggegrunde, og delvis fordi Bizkailur anvendte en del af de byggegrunde, som allerede var blevet købt, til andre formål som f.eks. deponering af affald.

- (82) I betragtning af, at støtten ikke er blevet udbetalt, og det ikke er nødvendigt at kræve den tilbagebetalt, er det igen i forbindelse med denne afgørelse tilstrækkeligt at fastlægge det støtteelement, som i aftalen om byggegrunde indeholder: Det består af de samlede omkostninger, Bizkailur ville have påtaget sig ved at klargøre parcellen til industriel anvendelse, som defineret i anden del, artikel 1.iii, i aftalen om byggegrunde. Disse er omkostninger, som Bizkailur ikke skal have tilbagebetalt af Habidite, jf. ordlyden i anden del, artikel 1.iii, i aftalen.
- (83) Kommissionen konkluderer ligeledes, at den fordel, som er beskrevet i betragtning 68-77, og som består af de to elementer, der er beskrevet i betragtning 80-82, skal anses for en selektiv fordel, for så vidt at den blev tildelt en bestemt modtager i medfør af aftalen om byggegrunde, nemlig Habidite og Afer-koncernen, som ejer førstnævnte.

Konkurrencefordrejning

- (84) Som angivet i betragtning 43, hævder Habidite, at de anmeldte aftaler ikke fordrejer konkurrencen, fordi: a) det relevante marked begrænser sig til "bygning, salg og leje af elementkonstruktioner", og b) Habidites præfabrikerede elementers enestående egenskaber gør, at virksomheden ikke har nogen konkurrenter.
- (85) Kommissionen kan ikke acceptere de argumenter, som Habidite fremfører. Selvom man måtte kunne have anset Habidites præfabrikerede elementer for et enestående produkt grundet dets egenskaber, skal det relevante produktmarked i dette tilfælde defineres i bred forstand som markedet for bygning og salg af boliger generelt, hvilket omfatter såvel boliger, der sælges på det frie marked, som boliger, der sælges i et segment af det regulerede marked (socialt boligbyggeri).
- (86) Som Habidite selv bekræfter, kan priserne på de boliger, som skulle sælges til Bizkailur, sammenlignes med priserne på boliger solgt på det frie marked eller med priserne på beskyttede og delvist beskyttede boliger. Det forhold, at Bizkailur også har købt boliger af andre fabrikanter end Habidite for at sælge dem som delvist beskyttede boliger, beviser, at der på daværende tidspunkt fandtes andre bygherrer, som faktisk konkurrerede med Habidite om at levere boliger til Bizkailur med henblik på salg som beskyttede eller delvist beskyttede boliger.
- (87) Endvidere viser den forretningsplan, som den baskiske lokalregering fremlagde til støtte for sin ansøgning om

regionalstøtte for år 2008 (dateret november 2008, s. 10-12), at Habidite selv havde konkurreret med traditionelle bygherrer på flere regionale markeder i Spanien, hvor virksomheden ville sælge sine produkter (herunder især i Baskerlandet, Navarra, Cantabrien, Rioja, Madrid og Catalonien, men også i andre selvstyrende spanske regioner i mindre omfang.) Virksomheden vurderede, at dens markedsandel på det spanske marked (det frie marked og projekter til socialt boligbyggeri) ville stige fra 0,4 % i 2011 til 1 % i perioden 2012-2016. For eksempel regnede Habidite i 2011 med, at det samlede antal solgte boliger på det spanske marked ville blive på ca. 320 000 boliger, mens Habidites andel heraf i 2011 ville udgøre 1 403 boliger, dvs. en markedsandel på 0,4 %. For så vidt angår især det baskiske marked, regnede Habidite med en markedsandel på 0,5 % i 2011 og op til 2,8 % i 2014 under forudsætning af, at den samlede efterspørgsel i regionen havde været på 8 000 boliger om året i perioden 2011-2016.

- (88) Ifølge fast retspraksis anses støtten for at være konkurrencefordrejende, hvis den styrker den modtagende virksomheds finansielle position eller muligheder i forhold til konkurrenter, som ikke modtager støtte⁽⁴³⁾. I lyset af dette princip og de foregående betragtninger må det konkluderes, at den støtte, Habidite og Afer-koncernen har modtaget gennem aftalen om byggegrunde, har konkurrencefordrejende virkning, eftersom den ville have givet Habidite mulighed for at reducere investeringsomkostninger, som virksomheden selv skulle have påtaget sig under normale omstændigheder, og derfor ville den have givet virksomheden en konkurrencefordel i forhold til faktiske og mulige konkurrenter.

Påvirkning af samhandelen i EU

- (89) I lighed med, hvad der anføres i betragtning 84-87, kan Habidites argument om, at det relevante geografiske marked for så vidt angår præfabrikerede boliger, kun er det lokale og regionale marked, på grund af de omkostninger, der er forbundet med at transportere præfabrikerede byggelementer, ikke accepteres. På grund af Baskerlandets geografiske placering tæt på andre medlemsstater og havet er det sandsynligt, at de supplerende transportomkostninger ikke nødvendigvis udelukker mulige konkurrenter til Habidite i Baskerlandet. Faktisk er det muligt, at transportomkostningerne ikke udgør en hindring for, at Habidite kunne konkurrere om bygning af hjem i andre nærliggende medlemsstater.
- (90) Ifølge samme retspraksis som nævnt i betragtning 88 bør det antages, at en statsstøtte, som styrker en virksomheds position i forhold til konkurrenter på EU's indre marked, har skadet konkurrenterne. Støtten kan være af en sådan

⁽⁴³⁾ Se f.eks. sag 730/79, Philip Morris Holland mod Kommissionen, Sml. 1980, s. 2671, præmis 11, og C-259/85, Frankrig mod Kommissionen, Sml. 1987, s. 4393, præmis 24.

art, at den påvirker handelen i EU, selvom modtagervirksomheden ikke udfører nogen grænseoverskridende aktiviteter ⁽⁴⁴⁾.

- (91) På baggrund af, hvad der anføres i betragtning 89 og 90, må Kommissionen konkludere, at det er sandsynligt, at den støtte, som var indeholdt i aftalen om byggegrunde, kunne påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne.

VII.1.2 Foranstaltning nr. 2: Aftalen om boliger

- (92) Overvejelserne i betragtning 64-67, 84-88 og 89-90 om kriterierne for at anse en foranstaltning for at indeholde statsstøtte - anvendelse af statsmidler og muligheden for at tilregne staten foranstaltningerne, konkurrencefordrejning og påvirkning af samhandelen i EU - finder med de fornødne ændringer også anvendelse på aftalen om boliger. Derfor er det kun kriteriet om en selektiv fordel, der analyseres i betragtning 93-96.

Selektiv fordel

- (93) Som redegjort for i betragtning 45, hævder Habidite, at aftalen om boliger ikke gav virksomheden nogen fordel, eftersom de priser, som Bizkailur skulle betale Habidite for de 1 500 boliger, selskabet skulle bygge i henhold til aftalen, faktisk lå under markedsniveau.
- (94) Habidite fastholder for det første, at de 1 500 boliger, som virksomheden skulle levere ifølge aftalen, skulle sælges af Bizkailur som indtægtsbestemte boliger til en maksimalpris, som er begrænset af gældende spansk lovgivning til 1,7 gange den pris, der er fastsat i den spanske lokalregerings bekendtgørelse af 1.8.2004 og efterfølgende indekseret i forhold til forbrugerprisindekset udarbejdet af Spaniens nationale statistiske institut (se i denne forbindelse betragtning 17 og 18). Derfor ville den gennemsnitspris, som Bizkailur ville modtage for de 1 500 boliger, være på 2 010,19 EUR/m², hvilket er under gennemsnitsprisen på 2 921,9 EUR/m² for boliger solgt på det frie marked i provinsen Biscaya i 2007. Endvidere ville Habidite kun have modtaget 83 % - og 83,3 % i de 750 tilfælde, hvor boligerne var mindre end 75 m² - af de 2 010,19 EUR/m², som Bizkailur selv ville få for salget af delvist beskyttede boliger.

- (95) Habidite fastholder for det andet, at den pris, som selskabet ville have fået af Bizkailur for de 1 500 boliger i henhold til aftalen om boliger, var sammenlignelig med de priser, som andre byggefirmaer, der havde indgået lignende aftaler med Bizkailur i samme periode, havde fået (der findes eksempler herpå i betragtning 45).

- (96) Habidite hævdede sluttelig også, at disse aftaler ifølge spansk lovdekret 78/1986 og artikel 31 i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter også kan indgås direkte, dvs. uden et offentligt udbud, når dette kan retfærdiggøres af projektets tekniske art eller for at beskytte enerettigheder ⁽⁴⁵⁾.

- (97) Efter at have vurderet Habidites oplysninger og argumenter, som beskrevet i betragtning 98-107, har Kommissionen følgende bemærkninger.

- (98) For det første må det påpeges, at de oplysninger, der vedrører gennemsnitspriser, som andre byggevirksomheder, der havde indgået lignende aftaler med Bizkailur, havde opnået, alene er baseret på tal offentliggjort i pressen. Kommissionen har ikke modtaget oplysninger herom fra de lokale myndigheder, f.eks. i form af kopier af lignende aftaler indgået af Bizkailur med andre byggevirksomheder. Under alle omstændigheder henviser de prisestimer, der er fremlagt af Habidite og af de lokale myndigheder, til år 2006 og 2007, mens de 1 500 boliger, som ifølge artikel a, litra c), i aftalen om boliger og Habidites forretningsplan (offentliggjort i 2009), skulle leveres til Bizkailur i perioden 2009-2011.

- (99) Selv hvis man godtog, at de priser, som Habidite i henhold til aftalen skulle få af Bizkailur for de 1 500 boliger, var sammenlignelige med de priser, som andre byggevirksomheder skulle få af Bizkailur for lignende aftaler, og som under alle omstændigheder var lavere end markedspriserne for disse boliger, ville dette argument ikke være tilstrækkeligt til, at Kommissionen kunne konkludere, at Habidite ikke fik nogen fordel ved denne aftale. Som det også blev angivet i åbningsafgørelsen ⁽⁴⁶⁾, består Habidites fordel som følge af aftalen dybest set i, at virksomheden var garanteret salg af en væsentlig del af den første produktion, hvilket reducerede risikoen ved et nyt finansieringsprojekt betydeligt. En risiko, der pr. definition er højere ved lanceringen af et nyt produkt som "Habidite-elementerne".

⁽⁴⁴⁾ Se f.eks. sag C-102/87, Frankrig mod Kommissionen, Sml. 1988, s. 4067, og C-310/99, Den Italienske Republik mod Kommissionen, Sml. 2002 I, s. 289, præmis 85.

⁽⁴⁵⁾ EUT L 134 af 30.4.2004, s. 114.

⁽⁴⁶⁾ Se betragtning 32 om åbningsafgørelsen.

- (100) Konkurrencen i den spanske byggesektor var som bekendt meget intens på daværende tidspunkt, og det er den fortsat. Set i det lys gav det forhold, at Bizkailur købte 1 500 boliger af Habidite, sidstnævnte en ikke ubetydelig fordel i forhold til sine konkurrenter, også selvom man kun tog efterspørgselen efter beskyttede og indtægtsbestemte boliger i betragtning.
- (101) Som de lokale myndigheder oplyser ifølge regionalplanen (se betragtning 19), er det forhold, at man forventede, at Bizkailur skulle sætte i alt 3 000 beskyttede boliger til salg i periode 2004-2007, et godt tegn på, at antallet af boliger, som ville blive bestilt hos Habidite, absolut ikke var ubetydeligt. Det er korrekt, at regionalplanen omfatter perioden 2004-2007, hvor man forudså, at de 1 500 boliger, som Bizkailur skulle købe af Habidite, skulle leveres i perioden 2009-2011 (ifølge en udgave af virksomhedens forretningsplan offentliggjort i 2009). Ikke desto mindre drejer det sig om en indikation af det totale antal boliger, som Bizkailur havde til hensigt at sælge som beskyttede boliger på det tidspunkt, hvor aftalen om boliger blev indgået.
- (102) Dette element skal vurderes i lyset af, hvor stor en mængde boliger de lokale myndigheder og Bizkailur køber af Habidites samlede produktion i den periode, der henvises til. Ifølge forretningsplanen fra 2009 vurderede Habidite, at virksomhedens samlede produktion i 2009 på 433 boliger alene ville blive købt af Bizkailur. Bizkailur ville i 2010 have købt 670 boliger, mens Habidites samlede produktion ville have været på 1 113 boliger. Bizkailur ville i 2011 have købt 342 boliger, mens Habidites samlede produktion ville have været på 3 151 boliger. Dette tyder på, at Habidite, da aftalen om boliger blev indgået, selv forventede, at de lokale myndigheder og Bizkailur ville købe en væsentlig del af produktionen fra Habidite-fabrikken i Alonsotegi i løbet af de første to år (2009 og 2010). Det underbygger den konklusion, at aftalen om boliger rent faktisk i væsentlig grad reducerede de iboende risici, der er tilknyttet et nyt investeringsprojekt, i særdeleshed i forbindelse med lanceringen af et nyt produkt på markedet ("Habidite-elementerne").
- (103) Endnu et tegn på, at Habidite takket være denne aftale ville have fået reduceret en væsentlig del af den risiko, der er forbundet med salg af virksomhedens produkt på markedet, kan findes i virksomhedens egen forretningsplan (fra november 2008), som blev fremlagt med henblik på at opnå regionalstøtte i 2008. Habidite beregnede i forretningsplanen, at den totale efterspørgsel på boliger, som skulle sælges på det regulerede marked i hele Baskerlandet i perioden 2011-2016, ville være på ca. 8 000 boliger om året. Ovennævnte forretningsplan tyder på, at Habidite havde til hensigt primært at sælge til det regulerede marked (beskyttede boliger) både i Baskerlandet og i andre selvstyrende regioner i Spanien. Konkret forventede Habidite, at virksomheden ville sælge i alt 289 boliger på det regulerede spanske marked i 2011 ud af en samlet produktion på 1 403 boliger samme år. Dette viser, at det antal boliger, som Habidite efter indgåelse af aftalen om boliger (idet de 1 500 boliger, som de lokale myndigheder og Bizkailur havde bestilt, skulle afleveres senest i maj 2011) håbede at sælge, dvs. 289 boliger af en samlet produktion på 1 403, var langt mindre end den procentdel af produktionen, man ville sælge i Habidite-fabrikkens første tre produktionsår, jf. aftalen om boliger.
- (104) Et andet vigtigt aspekt er den reelle efterspørgsel efter sociale boliger i provinsen Biscaya, som Bizkailur tilfredsstillede gennem aftalen om boliger. Hverken de lokale myndigheder eller Habidite har fremlagt specifikke beviser for den reelle efterspørgsel efter sociale boliger, som skulle tilfredsstilles af Bizkailur gennem aftalen om boliger med Habidite på de nævnte vilkår. Som nævnt i betragtning 98 vurderede man, at de 1 500 boliger, der er fastlagt i aftalen, skulle leveres i perioden 2009-2011. De lokale myndigheder stillede ydermere ikke spørgsmål ved, om den aftale, man indgik, havde til formål at levere en tjenesteydelse af almindelig økonomisk interesse, i form af sociale boliger. Det skal endvidere bemærkes, at aftalen om boliger ikke blev indgået efter offentligt udbud, selvom det ser ud til, at Bizkailur under normale omstændigheder skulle have sendt den slags aftaler i offentligt udbud, ifølge de oplysninger, som Habidite har fremlagt ved henvisning til lignende aftaler indgået mellem Bizkailur og andre byggevirksomheder.
- (105) I lyset heraf kan Habidites argument ikke accepteres (se betragtning 96). Argumentet er, at projektets specifikke tekniske karakter skulle gøre det muligt at indgå aftalen direkte uden et offentligt udbud. For det første henviser de argumenter, som Habidite har fremført, ikke til situationer som denne, hvor projektets særlige karakter består i at indføre et nyt produkt på markedet. Målet med aftalen om boliger var at købe boligerne med henblik på videresalg som indtægtsbestemte boliger til udsatte borgere. Det er irrelevant, hvilken teknologi, der er brugt til at opføre boligerne, fordi boliger af præfabrikerede elementer var i direkte konkurrence med traditionelt byggede boliger. For det andet udtrykte den baskiske revisionsret i en rapport fra januar 2009 ⁽⁴⁷⁾ sin tvivl om lovligheden af aftalerne om byggegrunde og boliger, og den gjorde opmærksom på, at de indgåede offentlige aftaler brød med principperne om gennemsigtighed og offentligt udbud.

⁽⁴⁷⁾ Se <http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134>.

(106) I henhold til retspraksis i sagen *P&O Ferries*⁽⁴⁸⁾ er alene det forhold, at en offentlig myndighed køber varer på sædvanlige markedsvilkår ikke tilstrækkeligt til at fastslå, at denne transaktion er foregået på markedsvilkår, hvis det viser sig, at staten ikke havde noget reelt behov for disse varer, og særligt ikke, hvis købet har fundet sted uden et offentligt udbud. I dette tilfælde tydede de manglende oplysninger om Bizkailurs reelle behov for at sælge de 1 500 bestilte boliger som delvist beskyttede boliger i perioden 2009-2011 sammen med det forhold, at der ikke blev gennemført et offentligt udbud, på, at transaktionen ikke blev gennemført på markedsvilkår.

(107) I betragtning af, hvad der anføres i betragtning 97-106, må Kommissionen konkludere, at aftalen om boliger ikke kan anses for en almindelig markedstransaktion. Tværtimod står det klart for enhver, at aftalen giver Habidite og Afer-koncernen en fordel, idet den reducerer risikoen ved at skulle sælge sin produktion på markedsvilkår i direkte konkurrence med andre bygherrer. Støttelementet defineres her som den fordel, som Habidite ville have opnået ved salget af 1 500 boliger til de lokale myndigheder og Bizkailur i medfør af vilkårene i aftalen om byggegrunde, dvs. forskellen mellem den pris, som Bizkailur ville få for salget af de 1 500 boliger på de prisbetingelser, der er fastsat i artikel A, litra e), i aftalen om boliger, og omkostningerne ved at bygge de 1 500 boliger. Det er en selektiv fordel, fordi den gives specifikt til Habidite og Afer-koncernen i medfør af aftalen om boliger.

VII.1.3. Foreløbige konklusioner

(108) I lyset af betragtning 64-90 og 92-106 og med forbehold af yderligere konklusioner vedrørende foreneligheden med EU's regler for offentlige indkøb må det konkluderes, at aftalerne om byggegrunde og boliger indeholder statsstøtte i henhold til artikel 107, stk. 1, i traktaten.

(109) For så vidt angår aftalen om byggegrunde, består statsstøtten af to dele:

- a) Rentetabet ved et lån, der svarer de samlede omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig ved erhvervelsen af byggegrunde til Habidite-projektet, og som ville være blevet ydet rentefrit over en periode på syv år og med en henstandsperiode på fire år. Dette rentetab udgør en nettosubventionsækvivalent på 13,12 % af omkostningerne ved erhvervelse af byggegrundene, som Bizkailur påtog sig i overensstemmelse med anden del, artikel 1.ii, i aftalen om byggegrunde.

- b) De samlede omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig i forbindelse med klargøring til industriel anvendelse af den nævnte parcel med et samlet areal på mindst 101 430 m², jf. anden del, artikel 1.iii, i aftalen om byggegrunde.

(110) For så vidt angår aftalen om boliger, består støttelementet af den fordel, som Habidite ville have opnået ved salg af de 1 500 boliger, jf. aftalen. Dvs. forskellen mellem den pris, som er aftalt for de 1 500 boliger i artikel A, litra e), og produktionsomkostningerne, som Habidite har påtaget sig, for de 1 500 boliger.

VII.2 Forenelighed

(111) I åbningsafgørelsen af 2. december 2009 tvivlede Kommissionen på, at den støtte, der var indeholdt i aftalerne om byggegrunde og boliger, var forenelig med traktaten og de regler, der var gældende og fandt anvendelse på området på daværende tidspunkt, herunder især de midlertidige EF-rammebestemmelser⁽⁴⁹⁾, rammebestemmelserne om redning og omstrukturering fra 2004, retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte for 2007-2013⁽⁵⁰⁾ og den generelle gruppefritagelsesforordning fra 2008⁽⁵¹⁾.

(112) Ikke desto mindre er den støtte, der er givet i aftalerne om byggegrunde og boliger, som angivet i betragtning 60-62, blevet givet ulovligt den 15. december 2006 (dvs. før den blev anmeldt til Kommissionen), hvorfor dens forenelighed skal vurderes på grundlag af de regler om statsstøtte, der var gældende, da støtten blev givet.

(113) I lyset af dette tidsmæssige perspektiv kan den støtte, som er tildelt i forbindelse med aftalerne om byggegrunde og boliger, ikke vurderes efter de særlige gældende regler, som har med krisen at gøre, og som efterfølgende blev vedtaget og trådte i kraft.

(114) Den 15. december 2006 opfyldte Habidite og Afer-koncernen, ifølge de lokale myndigheder, på den anden side ikke kravene for at kunne blive anset for en kriseramt virksomhed i henhold til punkt 9, 10 og 11 i rammebestemmelserne om redning og omstrukturering af kriseramte virksomheder. Derfor kunne de ikke henvise til rednings- og omstrukturingsstøtte på det tidspunkt, hvor aftalerne om byggegrunde og boliger blev indgået.

⁽⁴⁸⁾ Se sag T-116/01 og T-118/01, *P&O European Ferries (Vizcaya)* og *Diputación Foral de Vizcaya mod Kommissionen*, Sml. 2003 II, s. 2957, især præmis 109-139. Dommen blev stadfæstet i forbindelse med denne del af vurderingen ved Domstolens dom af 1. januar 2006 i appelsagen.

⁽⁴⁹⁾ Midlertidige EF-rammebestemmelser for statsstøtte, der ydes for at lette adgangen til finansiering under den nuværende finansielle og økonomiske krise, (EUT C 83 af 7.4.2009, s. 1).

⁽⁵⁰⁾ EUT C 54 af 4. 3.2006, s. 13.

⁽⁵¹⁾ Kommissionens forordning (EF) nr. 800/2008 af 6. august 2008 om visse former for støttes forenelighed med fællesmarkedet i henhold til traktatens artikel 87 og 88, (EUT L 214 af 9.8.2008, s. 3).

- (115) Aftalerne om byggegrunde og boliger blev indgået den 15. december 2006 med henblik på at yde støtte til et investeringsprojekt i Alonsotegi, som ligger i området omkring Bilbao, der på daværende tidspunkt var et støtteberettiget område efter artikel 107, stk. 3, litra c), i traktaten⁽⁵²⁾. Det bør derfor undersøges, om den statsstøtte, der er tildelt i forbindelse med aftalerne om byggegrunde og boliger, kan have været forenelig med traktaten i henhold til de gældende regler for regionalstøtte af 15. december 2006, nemlig retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte af 1998⁽⁵³⁾ (i det følgende benævnt "regionalretningslinjerne af 1998") og de multisektorale rammebestemmelser for regionalstøtte til store investeringsprojekter fra 2002⁽⁵⁴⁾ (i det følgende benævnt "de multisektorale rammebestemmelser af 2002") samt i forbindelse med artikel 107, stk. 3, litra c), i traktaten.

Aftalen om byggegrunde og dens forenelighed med regionalretningslinjerne af 1998 og de multisektorale rammebestemmelser af 2002

- (116) For at den kan anses for forenelig med det indre marked, skal regionalstøtte til investeringer overholde en række standardforenelighedskriterier, som, da aftalen om byggegrunde blev indgået den 15. december 2006, var fastlagt i regionalretningslinjerne af 1998. Især skulle støtten kunne bidrage til den regionale udvikling og ydes til et initialinvesteringsprojekt, hvis gennemførelse først er blevet igangsat, efter at støttemodtageren har fremlagt en støtteansøgning (tilskyndelsesvirkning). Mindst 25 % af investeringsprojektet skulle være finansieret af støttemodtageren, og projektet skulle forblive i den støttemodtagende region i mindst fem år. Endvidere skulle de støtteberettigede udgifter, som skal tages i betragtning ved tildelingen af støtten, være begrænset til bestemte støtteberettigede udgifter, og støtten måtte ikke overstige det gældende loft for regionalstøtte sammenlagt med anden støtte af samme type.
- (117) I henhold til punkt 2 i regionalretningslinjerne af 1998 anses regional ad hoc-støtte, der tildeles en enkelt virksomhed eller tilgodeser en enkelt aktivitetssektor, som hovedregel for uforenelig med traktaten, idet den konkurrencefordrejende virkning i princippet er større end den positive virkning på den regionale udvikling. Endvidere var ad hoc-støtte til kriseramte virksomheder forbudt.
- (118) Den støtte, som Habidite fik tildelt i forbindelse med aftalen om byggegrunde, blev ikke anmeldt af de spanske myndigheder inden for rammerne af en godkendt regionalstøtteordning. Denne støtte opfylder snarere kravene til en ad hoc-foranstaltning, som alene er til fordel for Habidite og Afer-koncernen og dermed også byggesektoren.

- (119) Ikke desto mindre kan denne ad hoc-støtte, som kun er til fordel for en enkelt sektor og en enkelt virksomhed, i henhold til punkt 2 i regionalretningslinjerne af 1998 undtagelsesvis erklæres forenelig med traktaten, hvis det kan bevises, at den yder et vigtigt bidrag til den regionale udvikling, som opvejer dens konkurrencefordrejende virkning på samhandelen på EU's indre marked og konkurrencen. Selvom de spanske myndigheder ikke har fremlagt dette som argument, vil Kommissionen på eget initiativ og på baggrund af de oplysninger, som den er i besiddelse af, analysere, om den støtte, der er tildelt gennem aftalen om byggegrunde, opfylder betingelserne for at være omfattet af ovennævnte undtagelse.

- (120) Aftalen om byggegrunde havde det klare formål at støtte et nyt investeringsprojekt, nemlig den nye Habidite-fabrik i Alonsotegi. På daværende tidspunkt regnede man med, at projektet ville skabe 1 100 nye arbejdspladser i den region, som modtog støtten, og sandsynligvis også et betydeligt antal indirekte arbejdspladser. Hertil skal også føjes det forhold, at det nye investeringsprojekt i henhold til den parallelle aftale om boliger også skulle have bidraget til at gennemføre regionalpolitiske mål, nemlig at opføre sociale boliger til de mest udsatte borgere i provinsen Biscaya. Endvidere opfyldte hverken Habidite eller Afer-koncernen betingelserne for kriseramte virksomheder i henhold til punkt 9, 10 og 11 i rammebestemmelserne om redning og omstrukturering på det tidspunkt, hvor aftalerne om byggegrunde og boliger blev underskrevet (se betragtning 9). Derfor må Kommissionen konkludere, at betingelserne for, at undtagelsen i punkt 2 i regionalretningslinjerne af 1998 finder anvendelse, er opfyldt i forbindelse med aftalen om byggegrunde.

- (121) I henhold til punkt 4.4 i regionalretningslinjerne af 1998 omfatter begrebet regionalstøtte kun initialinvesteringsstøtte defineret som en investering i fast kapital i forbindelse med oprettelse af en ny virksomhed, udvidelse af en eksisterende virksomhed eller iværksættelse af en aktivitet, der indebærer en fundamental ændring af en eksisterende virksomheds produkt eller produktionsmetode. Den støtte, som blev tildelt i forbindelse med aftalen om byggegrunde, passer til denne definition, eftersom den blev givet med henblik på at igangsætte et nyt investeringsprojekt i Alonsotegi.

- (122) I henhold til punkt 4.5 i regionalretningslinjerne af 1998 skal støtte til initialinvestering gives med det ene formål at dække støtteberettigede investeringsudgifter, og det maksimale regionalstøttebeløb defineres følgelig som en procentdel af de støtteberettigede investeringsudgifter. Jf. punkt 4.5 og 4.6 i regionalretningslinjerne af 1998 omfatter kategorien "støtteberettigede udgifter" i forbindelse med et nyt investeringsprojekt grunde, bygninger og udstyr såvel som visse typer immaterielle aktiver (patenter, licenser, knowhow) op til 25 % af beregningsgrundlaget, når projektet vedrører større virksomheder.

⁽⁵²⁾ Se Kommissionens beslutning af 17.5.2000 om statsstøttesag N 773/99 - Spanien - Regionalstøttekort for perioden 2000-2006, teksten findes her: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

⁽⁵³⁾ EFT C 74 af 10.3.1998, s. 9.

⁽⁵⁴⁾ EFT C 70 af 19.3.2002, s. 8.

(123) Det er nødvendigt først at fastlægge de støtteberettigede udgifter til Habidite-projektet i Alonsotegi pr. 15. december 2006.

(124) Eftersom den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, ikke blev tildelt på baggrund af en forudgående støtteansøgning, indleverede modtageren ikke relevante oplysninger til at kunne identificere de støtteberettigede udgifter for et nyt investeringsprojekt, som man skal for at få regionalstøtte. De oplysninger, som de lokale myndigheder besad vedrørende støtteberettigede udgifter, er angivet i betragtning 12, og ser ud som følger:

Byggegrunde	4,8 mio. EUR
Industribyggeri	22,5 mio. EUR
Byggemodning	4,00 mio. EUR
Anlæg	24,0 mio. EUR
I alt	55,34 mio. EUR

(125) Udgiftskategorierne angivet ovenfor kan anses for "støtteberettigede udgifter" i henhold til punkt 4.5 i regionalretningslinjerne af 1998. Endvidere overholder den støtte, som aftalen om byggegrunde består af, også betingelserne i punkt 4.5 i regionalretningslinjerne af 1998, eftersom den har direkte forbindelse til erhvervelsen og klargøringen af det nye investeringsprojekts grunde til industriel anvendelse.

(126) Støtten til initialinvesteringer skal gøres betinget af, at den pågældende investering opretholdes i mindst fem år i henhold til punkt 4.10 i regionalretningslinjerne af 1998. Selvom denne betingelse ikke blev pålagt Habidite udtrykkeligt i forbindelse med aftalen om byggegrunde, skal det ikke desto mindre påpeges, at Habidite havde forpligtet sig til at skabe 1 100 arbejdspladser i en periode på mindst fem år i forbindelse med den parallelle aftale om uddannelsesstøtte (som er beskrevet i betragtning 39), der også blev indgået den 15. december 2006 og har forbindelse til det samme investeringsprojekt. Kommissionen må derfor konkludere, at bestemmelserne i punkt 4.10 i regionalretningslinjerne af 1998 også er overholdt.

(127) Da Kommissionen ikke havde nogen oplysninger om de estimerede lønudgifter til de 1 100 ansatte på Habidite-fabrikken i Alonsotegi, kan den heller ikke foretage en ordentlig vurdering af foreneligheden af den støtte, der blev tildelt gennem aftalen om byggegrunde, med punkt 4.11-4.17 i regionalretningslinjerne af 1998, for så vidt angår jobskabelse. Ikke desto mindre er det ikke nødvendigt at foretage en vurdering efter punkt 4.11-4.17 i regionalretningslinjerne af 1998, for så vidt som den

støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, er forbundet med erhvervelsen af grunde, som er en støtteberettiget udgift.

(128) Habidites investeringsprojekt havde ikke modtaget nogen investeringsstøtte, som skulle tages i betragtning ved vurderingen af de kumulative virkninger, jf. punkt 4.18 i regionalretningslinjerne af 1998, før virksomheden underskrev aftalen om byggegrunde.

(129) Punkt 4.2 i regionalretningslinjerne af 1998 fastslår, at det skal fastsættes i støtteordningerne, at anmodningen om støtte skal indgives, inden gennemførelsen af projekterne påbegyndes. Formålet med denne bestemmelse er at garantere, at der kun tildeles regionalstøtte, hvis den har en målbar tilskyndelsesvirkning: Hvis byggeriet af et bestemt projekt er påbegyndt, inden støtteansøgningen er indgivet, har den regionalstøtte, som er tildelt efterfølgende, tydeligvis ingen tilskyndelsesvirkning, hvilket betyder, at det mest sandsynlige er, at projektet var blevet gennemført selv uden støtte.

(130) Vedrørende dette punkt skal det bemærkes, at aftalen om byggegrunde for det første var en ad hoc-foranstaltning og ikke en støtte, som var tildelt gennem en godkendt støtteordning. Ikke desto mindre er tilskyndelsesvirkningen et generelt kriterium for forenelighed, jf. artikel 107, stk. 3, litra c), i traktaten, og overholdelsen heraf skal under alle omstændigheder efterprøves. Selvom de lokale myndigheder ikke har henvist til tilskyndelsesvirkningen i forbindelse med denne foranstaltning, skal Kommissionen ikke desto mindre af egen drift undersøge, om denne grundlæggende betingelse for forenelighed er overholdt.

(131) Kommissionen må anse betingelsen om en tilskyndelsesvirkning er for at være overholdt for den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, af følgende årsager: For det første blev byggeriet ikke påbegyndt, før støtten blev tildelt, selvom støtten ikke blev anmeldt før tildelingen af den (den 15. december 2006). Ifølge oplysninger fra de lokale myndigheder begyndte erhvervelsen af de nødvendige grunde til projektet, som kan anses for indledningen på byggeriet af dette investeringsprojekt, ikke før maj 2007, dvs. efter at aftalen om byggegrunde var underskrevet, hvilket skete den 15. december 2006. For det andet kan det forhold, at Habidite-projektet ikke blev gennemført, efter at aftalerne om byggegrunde og boliger blev indstillet, ses som et bevis på, at støtten havde en tilskyndelsesvirkning, idet projektet ikke ville blive gennemført uden støtten.

(132) Punkt 4.2 i regionalretningslinjerne af 1998 krævede også, at støttemodtageren ydede et støttefrit finansielt bidrag til projektet på mindst 25 % af de støtteberettigede udgifter. Det er klart, at denne betingelse også er overholdt i forbindelse med den støtte, der er tildelt gennem aftalen om byggegrunde. De støtteberettigede udgifter,

som de lokale myndigheder har fremlagt for projektet, beløb sig til 55 mio. EUR, hvoraf Habidite skulle have finansieret mindst 25 % ved hjælp af egne midler, altså mindst 13,75 mio. EUR. Kommissionen anser, at det støtteelement, som findes i aftalen om byggegrunde, og som er beskrevet i betragtning 109, ikke kan have oversteg 75 % af de støtteberettigede udgifter, dvs. 41,25 mio EUR, ikke en gang selv om det samlede støttebeløb var blevet hævet væsentligt, ved at man havde godtaget, at støttebeløbet bestod af 28,2 mio. EUR i faktiske udgifter til klargøring af grundene til industriel anvendelse plus 0,98 mio. EUR (altså 13,41 % af i alt 7,3 mio. EUR i udgifter til erhvervelse af grundene, som de lokale myndigheder vurderede).

- (133) På baggrund af indholdet i betragtning 116-132 må Kommissionen konkludere, at den støtte, som gives i aftalen om byggegrunde, overholdte betingelserne for forenelighed i regionalretningslinjerne af 1998.
- (134) De oplysninger om støtteberettigede investeringsudgifter, der henvises til i betragtning 12 og 124, viser også, at Habidites investeringsprojekt i december 2006 opfyldte betingelserne for at blive anset for et stort investeringsprojekt i henhold til de multisektorale rammebestemmelser af 2002, eftersom de samlede støtteberettigede udgifter til projektet oversteg 50 mio. EUR. Derfor bør foreneligheden af den støtte, der indgår i aftalen om byggegrunde, også undersøges i relation til betingelserne i de multisektorale rammebestemmelser af 2002.
- (135) Den maksimale støtte, der kunne tildeles i området omkring Bilbao i december 2006, var, udtrykt i nettosubventionsækvivalenten, på 20 %. I henhold til punkt 21 i de multisektorale rammebestemmelser af 2002 og i betragtning af de nævnte støtteberettigede udgifter til Habidite-projektet fra 2006, som er angivet i betragtning 12, burde den maksimale tilladte støtte til projektet være blevet begrænset som vist nedenfor:

Støtteberettigede udgifter	Justeret støtteloft
Op til 50 mio. EUR	10 mio. EUR (20 % - af det regionale støtteloft på 50 mio. EUR)
For andelen mellem 50 og 100 mio. EUR	0,5 mio. EUR (10 % - af det regionale støtteloft på 5 mio. EUR)
For andelen over 100 mio. EUR	—
I alt	10,5 mio. EUR

- (136) Det kan heraf udledes, at den støtte, der indgår i aftalen om byggegrunde, kun ville være forenelig op til et beløb på i alt 10,5 mio. EUR, mens resten ville være uforenelig. Som angivet i betragtning 78-92 og 109, kan den nøjagtige støtte, der indgår i aftalen om byggegrunde, ikke kvantificeres på grund af uenigheden om de faktiske omkostninger, som Bizkailur skulle have påtaget sig ved at opfylde sine kontraktlige forpligtelser om erhvervelse og klargøring af de grunde til industriel anvendelse, der skulle bruges til Habidite-fabrikken i Alonsotegi. Kommissionen er ikke i stand til at tage endelig korrekt stilling til denne retstvist.
- (137) Det første støtteelement skulle have repræsenteret 13,21 % af de faktiske omkostninger, som Bizkailur påtog sig ved køb af grundene. De lokale myndigheder hævder, at disse omkostninger skulle have beløbet sig til i alt 7,3 mio. EUR, men Habidite mener, at denne vurdering er for høj. Det bemærkes også, at omkostningerne ved købet af grundene i henhold til de oplysninger, som de lokale myndigheder har fremlagt (se betragtning 12), på et givet tidspunkt blev vurderet til 4,8 mio. EUR. Sluttelig beløb de estimerede omkostninger til køb af grundene, som det fremgår af Habidites forretningsplan, der blev fremlagt i virksomhedens ansøgning om regionalstøtte af 2008, sig i november 2008 til 5,5 mio. EUR.
- (138) For så vidt angår det andet støtteelement, altså de samlede faktiske omkostninger, som Bizkailur påtog sig, til klargøring af bemeldte grunde til industriel anvendelse, beregnede de lokale myndigheder dem i marts 2009 til et samlet beløb på 28,5 mio. EUR, selvom myndighederne også oplyste, at man på et givet tidspunkt havde estimeret, at disse omkostninger kun beløb sig til 4,04 mio. EUR (se betragtning 12).
- (139) Det må konkluderes, at det ikke på baggrund af de fremlagte oplysninger med fuldstændig sikkerhed kan afvises, at den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, ville have oversteg det tilladte støttebeløb for dette projekt på 10,5 mio. EUR.

- (140) Punkt 24 i de multisektorale rammebestemmelser af 2002 fastlægger en række supplerende betingelser for forenelighed i forbindelse med foranstaltninger, hvor støttebeløbet overstiger den maksimalt tilladte grænse for en investering på 100 mio. EUR i samme støttemodtagende region. I denne sag var det maksimalt tilladte beløb for en investering på 100 mio. EUR i området omkring Bilbao i december 2006 på 15 mio. EUR (fordelt på 10 mio. EUR, som udgør 20 % af de første 50 mio. EUR og 5 mio. EUR, som udgør 10 % af de næste 50 mio. EUR) i henhold til punkt 21 i de multisektorale rammebestemmelser af 2002.

- (141) Som forklaret i betragtning 78-82, kan det samlede støttebeløb, der indgår i aftalen om byggegrunde, ikke kvantificeres præcist på baggrund af de tilgængelige oplysninger. Kommissionen kan imidlertid ikke afvise, at støttebeløbet kunne have overskredet det maksimale støtteloft på 15 mio. EUR. Derfor har Kommissionen undersøgt, om de to supplerende betingelser for at godkende støtten i aftalen om byggegrunde var opfyldt.
- (142) Den første betingelse er, at støttemodtageren ikke må tegne sig for mere end 25 % af salget på det pågældende marked før eller efter investeringen. Den anden betingelse er, at den produktionskapacitet, der skabes ved investeringsprojektet, ikke må overstige 5 % af det relevante marked. Ifølge punkt 24 i de multisektorale rammebestemmelser af 2002 er det den pågældende medlemsstat, der skal bevise, at betingelserne er overholdt. I dette tilfælde har de spanske myndigheder ikke indgivet nogen oplysninger, som gør det muligt for Kommissionen at efterprøve, om nogen af de supplerende betingelser er overholdt.
- (143) Imidlertid har Habidite på baggrund af egne markedspræstimer, som virksomheden fremlagde i november 2008 med henblik på at opnå regionalstøtte samme år (se betragtning 87), beregnet, at Habidite havde en markedsandel på hele det spansk marked for bygning af boliger (inklusive det frie marked og segmentet for beskyttede boliger) på 0,1-1,0 %, dvs. at markedsandelen efter tillæg af den nye produktionskapacitet, som investeringsprojektet ville generere, ville komme op på 0,5-1,5 % fra 2012. Hvis man kun så på det baskiske marked, ville Habidites markedsandel på det frie marked inden for byggesektoren i 2011 have været på 0,1-1,0 %, men med en stigning til 2,0-3,0 % fra 2014.
- (144) I betragtning af disse estimater, der ikke drages i tvivl af andre oplysninger, som Kommissionen er i besiddelse af, kan det antages, at Habidite ikke i december 2006 ville have overskredet de tilladte markedsandele eller kapacitetsgrænser, der er fastlagt i punkt 24 i de multisektorale rammebestemmelser af 2002, i forbindelse med den investeringsstøtte, der tildeles i aftalen om byggegrunde.
- (145) Sluttelig ville den del af støtten, som indgik i aftalen om byggegrunde, og som ikke oversteg det maksimalt tilladte beløb på 10,5 mio. EUR, også have opfyldt betingelserne for forenelighed i de multisektorale rammebestemmelser af 2002. Den del af støtten, som måtte overstige denne maksimalgrænse, ville ikke have været forenelig med traktaten, idet den hverken ville have overholdt betingelserne for forenelighed i regionalretningslinjerne af 1998 eller i de multisektorale rammebestemmelser af 2002.
- (146) Eftersom støtten aldrig blev udbetalt, og det ikke er nødvendigt at kræve den tilbagebetalt, er disse konklusioner om foreneligheden af den støtte, der indgik i aftalen om byggegrunde, tilstrækkelige for nærværende afgørelses formål.
- (147) Kommissionen gør de kompetente spanske myndigheder opmærksom på det forhold, at den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, skal tages i betragtning, når det undersøges, hvorvidt kumulationsreglerne er overholdt i forbindelse med regionalstøtte udbetalt af den baskiske lokalregering til projektet i 2008. Det er endvidere nødvendigt, når man tager i betragtning, at såvel den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, som regionalstøtten af 2008 vedrører støtteberettigede udgifter, som har at gøre med erhvervelse og klargøring af de samme grunde. Det påpeges endnu en gang, at byggeriet af investeringsprojektet begyndte i maj 2007, selvom ansøgningen om regionalstøtte i 2008 først blev fremlagt i 2008.
- Foreneligheden af den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, med regionalretningslinjerne af 1998 og de multisektorale rammebestemmelser af 2002
- (148) Som angivet i betragtning 93-107, reducerer den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, de iboende risici, som en initialinvestering medfører, idet den garanterer salget af en stor del af fabrikkens indledende produktion, og den giver også Habidite en fordel i forhold til konkurrenterne, fordi den uden et offentligt udbud garanterer Habidite en kontrakt på leverance af 1 500 boliger til de offentlige myndigheder med henblik på at sælge dem som delvist beskyttede boliger. Den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, blev defineret som den fordel, som Habidite ville have opnået ved de lokale myndigheder og Bizkailurs salg af de 1 500 boliger, nemlig forskellen mellem den pris, som sidstnævnte ville have solgt boligerne til, og de udgifter, som Habidite selv havde påtaget sig for at producere boligerne.
- (149) I henhold til regionalretningslinjerne af 1998 skal regionalstøtte baseres på de støtteberettigede omkostninger. Selvom det er rigtigt, at punkt 4.2 i regionalretningslinjerne af 1998 ikke begrænser den form, støtten kan tage, fremgår det også klart af punkt 4.5 og i indholdet af regionalretningslinjerne, at investeringsstøtte skal rettes mod støtteberettigede investeringsomkostninger. I henhold til punkt 4.5 i regionalretningslinjerne af 1998 er det kun erhvervelsesomkostninger til aktiver som grunde, bygninger og anlæg/maskiner, der kan tages i betragtning i forbindelse med tildeling af regionalstøtte. I henhold til punkt 4.6 i regionalretningslinjerne af 1998 kan regionalstøtte også gives til andre omkostninger som erhvervelse af patenter, produktionslicenser og knowhow.
- (150) Ifølge selve karakteren af den støtte, der er tildelt gennem aftalen om byggegrunde, ydes støtten imidlertid ikke til den slags støtteberettigede udgifter, men til at nedbringe støttemodtagerens driftsudgifter. I henhold til punkt 4.15 i regionalretningslinjerne af 1998 er driftsstøtte i princippet forbudt, og den tillades kun undtagelsesvis i regioner, som er støtteberettiget efter artikel 107, stk. 3, litra a), i traktaten. Dog skulle Habidite-projektet gennemføres

i en region, der er støtteberettiget efter artikel 107, stk. 3, litra c), i traktaten, og ikke i medfør af artikel 107, stk. 3, litra a), i traktaten.

- (151) Kommissionen må derfor konkludere, at den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, udgør driftsstøtte i henhold til punkt 4.15 i regionalretningslinjerne af 1995, og den ville derfor ikke være forenelig med traktaten.

VIII. KONKLUSION

- (152) I lyset af, hvad der anføres i betragtning 63-151 og med forbehold af yderligere konklusioner vedrørende foreneligheden med EU's regler for offentlige indkøb, må Kommissionen konkludere, at aftalerne om byggegrunde og boliger indeholder statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i traktaten.

- (153) For så vidt angår aftalen om byggegrunde, består statsstøtten af to dele:

a) Rentetabet ved et lån, der svarer de samlede omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig ved erhvervelsen af byggegrunde til Habidite-projektet, som ville være blevet ydet rentefrit over en periode på syv år og med en henstandsperiode på fire år. Dette rentetab udgør en nettosubventionsækvivalent på 13,12 % af omkostningerne ved erhvervelse af byggegrundene, som Bizkailur påtog sig på baggrund af anden del, artikel 1.ii, i aftalen om byggegrunde.

b) De samlede omkostninger, som Bizkailur har påtaget sig ved klargøring til industriel anvendelse af grundparcellen med et samlet areal på mindst 101 403 m², jf. anden del, artikel 1.iii, i aftalen om byggegrunde.

- (154) For så vidt angår aftalen om boliger, består støttelementet i den fordel, som Habidite og Afer-koncernen ville have opnået ved salget af de 1 500 boliger, som de lokale myndigheder og Bizkailur havde bestilt, dvs. forskellen mellem den pris, som Bizkailur ville have solgt boligerne til på baggrund af aftalen om boliger, og de omkostninger, som det ville koste Habidite at bygge dem.

- (155) De tilgængelige oplysninger gør det ikke muligt at kvantificere det nøjagtige støttebeløb i aftalerne om byggegrunde og boliger. Men en kvantificering af støtten er ikke nødvendig for nærværende afgørelse, eftersom støtten ikke er blevet udbetalt, og det derfor ikke er nødvendigt at kræve den tilbagebetalt.

- (156) Kommissionen skal endvidere understrege, at aftalerne om byggegrunde og boliger indeholder ulovlig støtte. Den støtte, der indgår i begge aftaler, blev tildelt den 15. december 2006, og anmeldelsespligten i henhold til traktaten er således ikke overholdt. I lyset af retspraksis i sagen *CELF/SIDE*⁽⁵⁵⁾ ændrer den efterfølgende anmeldelse af de to aftaler og konklusionen om delvis forenelighed af den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde op til det tilladte beløb på 10,5 mio. EUR, ikke på det forhold, at støtten er ulovlig. Kommissionen kræver af de spanske myndigheder, at de drager alle de juridiske konsekvenser af den ulovlige støtte, der er indeholdt i aftalerne om byggegrunde og boliger.

- (157) Den støtte, der er tildelt gennem aftalen om byggegrunde, er forenelig med traktaten i henhold til regionalretningslinjerne af 1998 og de multisektorale rammebestemmelser af 2002 op til det tilladte beløb på 10,5 mio. EUR. Den del af støtten, der er tildelt i henhold til aftalen om byggegrunde, som overskrider det tilladte beløb, er uforenelig med traktaten.

- (158) Den støtte, der er tildelt gennem aftalen om boliger, udgør driftsstøtte, hvilket er uforeneligt med traktaten som helhed i henhold til punkt 4.15 i regionalretningslinjerne af 1998.

- (159) Konklusionerne i nærværende afgørelse om forekomsten af statsstøtte i aftalen om byggegrunde er relevante for den støtte med regionalt sigte, som den baskiske lokalregering tildelte selv samme investeringsprojekt i 2008. Kommissionen konstaterer, at byggeriet af dette investeringsprojekt begyndte i maj 2007, dvs. før ansøgningen om regionalstøtte blev indgivet i 2008.

- (160) Modtagerne af den støtte, som blev tildelt gennem aftalerne om byggegrunde og boliger, er Habidite Technologies País Vasco S.A. og Afer-koncernen, der begge er kontraherende parter i aftalerne om byggegrunde og boliger, og de er tilknyttede virksomheder, jf. artikel 3, stk. 2 og 3, i bilaget til Kommissionens henstilling af 6. maj 2003 om definitionen af mikrovirksomheder, små og mellemstore virksomheder⁽⁵⁶⁾ —

VEDTAGET DENNE AFGØRELSE:

Artikel 1

De to aftaler, som Spanien anmeldte den 15. april 2009, og som er indgået den 15. december 2006 mellem på den ene side Diputación Foral de Bizkaia (de lokale myndigheder) og Bizkailur S.A. og på den anden side Habidite Technologies País Vasco S.A. og Afer-koncernen indeholder statsstøtte i henhold til artikel 107, stk. 1, i traktaten.

⁽⁵⁵⁾ Se fodnote 33.

⁽⁵⁶⁾ EUT L 124 af 20.5.2003, s. 36.

Artikel 2

Den støtte, der er indeholdt i de anmeldte aftaler, er ulovlig, eftersom anmeldelsespligten efter artikel 108, stk. 3, i traktaten ikke er overholdt.

Artikel 3

Den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, består af:

- a) Rentetabet, som de lokale myndigheder og Bizkailur ville have fået for et lån svarende til de samlede omkostninger, som disse havde påtaget sig ved erhvervelse af byggegrundene, og som skulle tilbagebetales efter en henstandsperiode på fire år i fire lige store rater på 25 % hver. Nettosubventionsækvivalenten for et rentefrit lån, som det, der er tale om her, ville have været på 13,41 % af de faktiske omkostninger, som Bizkailur påtog sig ved erhvervelsen af byggegrunde til projektet, jf. anden del, artikel 1.ii, i aftalen om byggegrunde.
- b) De samlede faktiske omkostninger, som Bizkailur ville have pådraget sig ved klargøring til industriel anvendelse af de byggegrunde, som virksomheden skulle erhverve til projektet, og som skulle være på samlet areal på mindst 101 430 m², jf. anden del, artikel 1.iii, i aftalen om byggegrunde.

Artikel 4

Den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, består i den fordel, som Habidite og Afer-gruppen ville have fået ved salget af de 1 500 boliger, som Diputación Foral de Bizkaia og Bizkailur S.A. bestilte i forbindelse med aftalen. Denne fordel

udgøres af den forskel, der er mellem den pris, som Habidite ville have fået af Bizkailur, jf. artikel A, litra e), i aftalen, og Habidites egne omkostninger ved at bygge de 1 500 boliger.

Artikel 5

Den støtte, der er indeholdt i aftalen om byggegrunde, er forenelig med traktaten i henhold til retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte af 1998 og de multisektorale rammebestemmelser for regionalstøtte til store investeringsprojekter af 2002 op til et tilladt beløb på 10,5 mio. EUR. Den støtte, der overskrider støtteloftet, er uforenelig med traktaten.

Artikel 6

Den støtte, der er indeholdt i aftalen om boliger, er uforenelig med traktaten i henhold til punkt 4.15 i retningslinjerne for statsstøtte med regionalt sigte af 1998, idet den udgør driftsstøtte.

Artikel 7

Denne afgørelse er rettet til Kongeriget Spanien.

Udfærdiget i Bruxelles, den 27. juni 2012.

På Kommissionens vegne

Joaquín ALMUNIA

Næstformand