

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

της 8ης Φεβρουαρίου 2012

σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.28809 (C 29/10) (πρώην NN 42/10 & πρώην CP 194/09) που χορήγησε η Σουηδία υπέρ της Hammar Nordic Plugg AB

[κοινοποιηθείσα υπό τον αριθμό C(2012) 546]

(Το κείμενο στη σουηδική γλώσσα είναι το μόνο αυθεντικό)

(Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ)

(2012/293/ΕΕ)

Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ,

Έχοντας υπόψη τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ιδίως το άρθρο 108 παράγραφος 2,

Έχοντας υπόψη τη συμφωνία για τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, και ιδίως το άρθρο 62 παράγραφος 1 στοιχείο α),

Αφού κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σύμφωνα με τα εν λόγω άρθρα ⁽¹⁾, και αφού έλαβε υπόψη της τις παρατηρήσεις αυτές,

Εκτιμώντας τα ακόλουθα:

1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

- (1) Με επιστολή της 26ης Μαΐου 2009, που πρωτοκολλήθηκε στις 16 Ιουνίου 2009, η Επιτροπή έλαβε καταγγελία σχετικά με την εικαζόμενη χορήγηση κρατικών ενισχύσεων στη Hammar Nordic Plugg AB μέσω της πώλησης δημόσιας περιουσίας κάτω από την τιμή της αγοράς από τον δήμο Vänersborg
- (2) Στις 27 Οκτωβρίου 2009, η Επιτροπή διαβίβασε μη εμπιστευτική εκδοχή της καταγγελίας στις εθνικές αρχές. Η Σουηδία απάντησε με επιστολή της 30ής Νοεμβρίου 2009, η οποία πρωτοκολλήθηκε την ίδια ημέρα.
- (3) Στις 9 Μαρτίου 2010, η Επιτροπή ζήτησε περαιτέρω πληροφορίες και η Σουηδία απάντησε με επιστολή της 20ής Απριλίου 2010.
- (4) Στις 11 Μαΐου 2010, η Επιτροπή έλαβε πληροφορίες που υπέβαλε η Chips AB.
- (5) Με επιστολή της 27ης Οκτωβρίου 2010, η Επιτροπή κοινοποίησε στη Σουηδία την απόφασή της να κινήσει τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 108 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) ⁽²⁾ σχετικά με την εν λόγω ενίσχυση. Η απόφαση

της Επιτροπής να κινήσει τη διαδικασία («απόφαση κίνησης της διαδικασίας») δημοσιεύθηκε στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης* ⁽³⁾. Η Επιτροπή κάλεσε τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους σχετικά με την εν λόγω ενίσχυση.

- (6) Με επιστολή της 23ης Νοεμβρίου 2010, η Σουηδία ζήτησε παράταση της προθεσμίας υποβολής παρατηρήσεων σχετικά με την απόφαση κίνησης της διαδικασίας.
- (7) Με επιστολές της 15ης και 17ης Δεκεμβρίου 2010, οι σουηδικές αρχές υπέβαλαν τις παρατηρήσεις τους στην Επιτροπή. Η Hammar Nordic Plugg AB υπέβαλε τις παρατηρήσεις της στην Επιτροπή με επιστολή της 22ας Ιανουαρίου 2011.
- (8) Την 1η Φεβρουαρίου 2011, η Επιτροπή έστειλε τις παρατηρήσεις της Hammar Nordic Plugg AB στις σουηδικές αρχές για να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους.
- (9) Την 1η Ιουνίου 2011, η Επιτροπή ζήτησε πρόσθετες πληροφορίες. Η Σουηδία απάντησε με επιστολή της 29ης Ιουνίου 2011 και έστειλε περαιτέρω διευκρινίσεις με επιστολές ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της 12ης Σεπτεμβρίου 2011 και της 30ης Σεπτεμβρίου 2011.
- (10) Στις 6 Ιουνίου 2011, η Επιτροπή έστειλε ερωτηματολόγιο στην Chips AB, στην οποία η εταιρεία δεν απάντησε άμεσα. Ορισμένες πληροφορίες, ωστόσο, χορηγήθηκαν από την Chips AB στις σουηδικές αρχές, οι οποίες ενσωμάτωσαν αυτές τις πληροφορίες στις προαναφερθείσες παρατηρήσεις της 12ης Σεπτεμβρίου 2011.
- (11) Στις 19 Οκτωβρίου 2011, πραγματοποιήθηκε συνεδρίαση μεταξύ των υπηρεσιών της Επιτροπής και εκπροσώπων της Hammar Nordic Plugg AB.
- (12) Με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στις 3 Νοεμβρίου 2011, η Hammar Nordic Plugg AB υπέβαλε συμπληρωματικές πληροφορίες στην Επιτροπή. Η Επιτροπή διαβίβασε τις πληροφορίες αυτές στις σουηδικές αρχές για να υποβάλουν τις παρατηρήσεις τους, στις 4 Νοεμβρίου 2011. Η Σουηδία επιβεβαίωσε, στις 28 Νοεμβρίου 2011, ότι οι αρχές δεν είχαν καμία παρατήρηση.

⁽¹⁾ ΕΕ C 352 της 23.12.2010, σ. 22.

⁽²⁾ Με ισχύ από την 1η Δεκεμβρίου 2009, τα άρθρα 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ είναι πλέον τα άρθρα 107 και 108, αντίστοιχα, της ΣΛΕΕ. Οι δύο δέσμες διατάξεων είναι, ουσιαστικά, ταυτόσημες. Για τους σκοπούς της παρούσας απόφασης, οι παραπομπές στα άρθρα 107 και 108 της ΣΛΕΕ νοούνται αντιστοίχως ως παραπομπές στα άρθρα 87 και 88 της συνθήκης ΕΚ, κατά περίπτωση.

⁽³⁾ Βλέπε υποσημείωση 1.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2.1. Ο δικαιούχος και τα ενεχόμενα μέρη

- (13) Ο δικαιούχος του μέτρου είναι η Hammar Nordic Plugg AB («Hammar»). Είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης της οποίας η επιχειρηματική δραστηριότητα συνίσταται στην εκμίσθωση ακινήτων και στη διαχείριση ακινήτων. Η εταιρεία έχει την έδρα της στο Trollhättan, στην επαρχία του Västra Götaland (Σουηδία). Η Hammar ανήκει κατά 100 % στη μητρική της εταιρεία Hammar Nordic Fastigheter AB, η οποία με τη σειρά της ανήκει εξ ολοκλήρου σε ιδιώτη, τον Anders Hammar⁽⁴⁾.
- (14) Ο δήμος Vänersborg («ο δήμος») βρίσκεται στην επαρχία Västra Götaland της Σουηδίας, κοντά στη Νορβηγία. Σύμφωνα με τον σουηδικό χάρτη περιφερειακών ενισχύσεων 2007 — 2013, ο δήμος δεν βρίσκεται σε ενισχυόμενη περιοχή.
- (15) Η Fastighets AB Vänersborg («FABV») είναι εταιρεία ακινήτων που ανήκει εξ ολοκλήρου στον δήμο.
- (16) Η Torp Livsmedel («Torp») ανήκει εξ ολοκλήρου στην Chips AB⁽⁵⁾, τμήμα του διεθνούς επιχειρηματικού ομίλου Orkla ASA («Orkla»).
- (17) Το περιουσιακό στοιχείο που υπόκειται στο μέτρο («η εγκατάσταση») περιλαμβάνει δύο γήπεδα, μία μονάδα παραγωγής, κινητά αγαθά και δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας (π.χ. εμπορικά σήματα). Βρίσκεται στη Brålanda, μιας μικρής κοινότητας του δήμου. Η Torp μέχρι το 2007, παρήγε στην εγκατάσταση κατεψυγμένα λαχανικά, και απασχολούσε περίπου 30 υπαλλήλους.

2.2. Επισκόπηση του μέτρου

- (18) Με επιστολή της 26ης Μαΐου 2009, η Επιτροπή έλαβε καταγγελία σχετικά με εικαζόμενη χορήγηση κρατικών ενισχύσεων μέσω της πώλησης δημόσιου περιουσιακού στοιχείου (η εγκατάσταση) κάτω από την τιμή της αγοράς.
- (19) Τα γεγονότα έχουν ως εξής: Στα τέλη του 2007, η Chips AB ανακοίνωσε ότι θα διακόψει την παραγωγή της Torp και άρχισε τη διαδικασία πώλησης της εγκατάστασης.
- (20) Στις 13 Φεβρουαρίου 2008, ο δήμος —μέσω της FABV— αγόρασε την εγκατάσταση από την Chips AB έναντι 17 εκατ. SEK (1,7 εκατ. ευρώ)⁽⁶⁾.
- (21) Επίσης, στις 13 Φεβρουαρίου 2008, η FABV συνήψε δύο συμφωνίες με τη Hammar. Η πρώτη συμφωνία αποτελείτο από ένα συμφωνητικό μίσθωσης με το οποίο η FABV εκμί-

σθωσε ολόκληρη την εγκατάσταση στη Hammar⁽⁷⁾. Η δεύτερη συμφωνία αποτελείτο από ένα δικαίωμα προαίρεσης το οποίο έδινε τη δυνατότητα στη Hammar να αγοράσει την εγκατάσταση από τη FABV στην καθορισθείσα τιμή των 8 εκατ. SEK (0,8 εκατ. ευρώ) ανά πάσα στιγμή μεταξύ 1ης Μαρτίου 2008 και 28ης Φεβρουαρίου 2010. Η Hammar άσκησε το δικαίωμα προαίρεσης και αγόρασε την εγκατάσταση από τη FABV έναντι της καθορισθείσας τιμής, στις 11 Αυγούστου 2008.

- (22) Με συμφωνία της 1ης Μαρτίου 2008, η Hammar υπεκμίσθωσε το μεγαλύτερο μέρος της εγκατάστασης σε τοπικούς επιχειρηματίες έναντι μισθώματος⁽⁸⁾ υψηλότερου του συμφωνημένου μεταξύ FABV και Hammar. Επιπλέον, ως προϋπόθεση για την υπογραφή της συμφωνίας μίσθωσης, οι τοπικοί επιχειρηματίες απαιτήσαν δικαίωμα προαίρεσης αγοράς της εγκατάστασης στο μέλλον, σε περίπτωση που η Hammar καθίστατο ιδιοκτήτρια της εγκατάστασης. Η συμφωνία προαίρεσης υπεγράφη την ίδια ημερομηνία, δίδοντας στους τοπικούς επιχειρηματίες το δικαίωμα να αποκτήσουν την εγκατάσταση για ποσό 40 εκατ. SEK (4 εκατ. ευρώ).
- (23) Στις 2 Σεπτεμβρίου 2008, συνήφθη σύμβαση μεταξύ Hammar και των τοπικών επιχειρηματιών για την πώλησης της εγκατάστασης στους τελευταίους έναντι της συμφωνηθείσας τιμής των 40 εκατ. SEK.

3. ΑΠΟΦΑΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

- (24) Η Επιτροπή είχε λόγους να πιστεύει ότι η πώληση από τη FABV της εγκατάστασης στη Hammar συνιστούσε κρατική ενίσχυση. Ως εκ τούτου, στις 27 Οκτωβρίου 2010, η Επιτροπή κίνησε την επίσημη διαδικασία έρευνας για την εν λόγω συναλλαγή⁽⁹⁾.
- (25) Η Σουηδία και η Hammar υπέβαλαν παρατηρήσεις σχετικά με την κίνηση της επίσημης διαδικασίας έρευνας.
- (26) Η Σουηδία είναι της άποψης ότι η πώληση από τη FABV της εγκατάστασης στη Hammar δεν συνιστά κρατική ενίσχυση. Υποστηρίζει ότι αποκλειστικός στόχος του δήμου κατά την αγορά της εγκατάστασης μέσω της FABV ήταν να διασφαλισθεί η συνέχιση της παραγωγής και της απασχόλησης. Καθώς ο δήμος δεν είχε καμία πρόθεση να λειτουργήσει την επιχείρηση ο ίδιος, επέλεξε τη λύση που πρότεινε η Hammar, δηλαδή την εκμίσθωση με δυνατότητα αγοράς. Η Σουηδία επισημαίνει επίσης ότι η δυνατότητα που παρεσχέθη στη Hammar απαιτούσε εισφορά κεφαλαίου ύψους 9 εκατ. SEK (0,9 εκατ. ευρώ) από τον προϋπολογισμό του δήμου στη FABV, για την πρόβλεψη για τη ζημία που θα προέκυπτε εάν η Hammar ασκούσε το δικαίωμα προαίρεσης.
- (27) Η Hammar υποστηρίζει ότι η αγορά της εγκατάστασης στην οποία προέβη η FABV από την Chips AB πραγματοποιήθηκε σε υπερβολικά υψηλή τιμή που θα μπορούσε να συνιστά κρατική ενίσχυση στην Orkla. Επιπλέον, η Hammar υποστηρίζει ότι η αγορά της εγκατάστασης από τη FABV πραγματοποιήθηκε με τους όρους της αγοράς και δεν επηρέασε τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών ούτε προκάλεσε στρέβλωση του ανταγωνισμού.

⁽⁴⁾ Η ιδιοκτησία που αποτελεί αντικείμενο του παρόντος μέτρου αποτελεί το μόνο στοιχείο ενεργητικού και εμπορική δραστηριότητα της εταιρείας. Για λόγους σαφήνειας, ο εν λόγω κανονισμός θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας μια ανεξάρτητη εταιρεία (Hammar Nordic AB), η οποία ανήκε επίσης στον ίδιο μέτοχο κ. Anders, είχε εσφαλμένα αναφερθεί ως μητρική εταιρεία της Hammar Nordic Plugg AB.

⁽⁵⁾ Η Chips AB είναι παραγωγός τοιπς πατάτας με έδρα τη Mariehamn, Åland, Finland, η οποία δραστηριοποιείται στις βόρειες και βαλτικές χώρες, με ενοποιημένο ετήσιο κύκλο εργασιών περίπου 2,6 δισεκατ. SEK και απασχολεί περίπου 800 εργαζόμενους. Το 2005, η Chips AB εξαγοράστηκε από τον νορβηγικό όμιλο Orkla ASA.

⁽⁶⁾ Η μέση συναλλαγματική ισοτιμία για το 2008 είναι 9,62 SEK/EUR. Τα ποσά σε ευρώ στην παρούσα απόφαση είναι απλώς ενδεικτικά.

⁽⁷⁾ Το ετήσιο μίσθωμα που καταβάλλεται για τα έτη 1 έως 5 ορίστηκε σε 500 000 SEK, σε 650 000 SEK, σε 800 000 SEK, σε 950 000 SEK και σε 1 100 000 SEK, αντίστοιχα.

⁽⁸⁾ Το ετήσιο μίσθωμα που καταβάλλεται για τα έτη 1 έως 6 καθορίζεται σε 3 500 000 SEK, σε 3 500 000 SEK, σε 7 000 000 SEK, σε 7 000 000 SEK, σε 10 500 000 SEK και 10 500 000 SEK, αντίστοιχα.

⁽⁹⁾ Βλέπε ποσοημείωση 1.

- (28) Προκειμένου να υποστηρίξει τους ισχυρισμούς της, η Hammar παρέσχε μία εκ των υστέρων αξιολόγηση της αξίας της εγκατάστασης στις 20 Ιανουαρίου 2011, την οποία εκπόνησε η PricewaterhouseCoopers («η έκθεση της PWC»). Η έκθεση υποστηρίζει ότι ο βαθμός αβεβαιότητας κατά την εκτίμηση της τιμής αγοράς του τύπου αυτού ιδιοκτησίας είναι τόσο μεγάλη, ώστε η τιμή μπορεί να θεωρηθεί ότι βρίσκεται κοντά στους όρους της αγοράς κάθε φορά που η εγκατάσταση διατίθεται προς πώληση (δηλαδή η αγορά της FABV από την Chips AB, η πώληση στη συνέχεια στη Hammar και, τέλος, η πώληση της Hammar στους τοπικούς επιχειρηματίες). Ιδίως, σε σχέση με την πώληση της FABV στη Hammar και την ακόλουθη πώληση στους τοπικούς επιχειρηματίες, η έκθεση της PWC θεωρεί ότι η τιμή που καταβλήθηκε ήταν σύμφωνη με την αγορά, δεδομένων των οικονομικών συνθηκών στις δύο συμβάσεις μίσθωσης (δηλαδή μεταξύ FABV και Hammar αφενός, και μεταξύ Hammar και τοπικών επιχειρηματιών αφετέρου).
- (29) Κατά τη συνεδρίαση με τις υπηρεσίες της Επιτροπής, στις 19 Οκτωβρίου 2011, και την υποβολή στην Επιτροπή συμπληρωματικών πληροφοριών στις 3 Νοεμβρίου 2011, η Hammar ισχυρίστηκε ότι, κατά τον χρόνο που ο δήμος και η Hammar συμφώνησαν να παράσχουν στην τελευταία τη δυνατότητα να αποκτήσει την εγκατάσταση έναντι 8 εκατ. SEK, δεν υπήρχαν άλλες προσφορές για την εγκατάσταση και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη η αγοραία τιμή, ανεξάρτητα από οιοδήποτε αποτιμήσεις οι οποίες είναι κατ' ανάγκη υποθετικές.
- (30) Στις 3 Νοεμβρίου 2011, Hammar υπέβαλε στην Επιτροπή έκθεση που εκπονήθηκε από την Copenhagen Economics A/S⁽¹⁰⁾ («Copenhagen Economics») σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις στο εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών τόσο της πώλησης της εγκατάστασης από την Chips AB στη FABV όσο και από την πώληση στη συνέχεια της εγκατάστασης στη Hammar. Η έκθεση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η πρώτη συναλλαγή είχε τη δυνατότητα να επηρεάσει τις ενδοενοσιακές συναλλαγές, διότι ο πωλητής Chips AB είναι μια διεθνής εταιρία —η φινλανδική θυγατρική του νορβηγικού ομίλου Orkla— η οποία δραστηριοποιείται σε διεθνές επίπεδο. Αντίθετα, η έκθεση υποστηρίζει ότι η πώληση της εγκατάστασης από τη FABV στη Hammar δεν είχε ή είχε ελάχιστη επίπτωση στις ενδοενοσιακές συναλλαγές, αφού η Hammar λειτουργεί μόνον σε τοπικό επίπεδο και δεν αντιμετωπίζει διεθνείς ανταγωνιστές στις σχετικές αγορές.
- (31) Προκειμένου να αξιολογηθεί κατά πόσον η πώληση της εγκατάστασης από τη FABV στη Hammar συνεπάγεται κρατική ενίσχυση, πρέπει να αξιολογηθεί υπό το πρίσμα του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, το οποίο προβλέπει ότι «ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό διά της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την κοινή αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ των κρατών μελών συναλλαγές».
- (32) Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή διαπιστώνει ότι ο δικαιούχος του μέτρου, δηλαδή η Hammar, θεωρείται *επιχείρηση* αφού ασκεί οικονομική δραστηριότητα, προσφέρει υπηρεσίες μεσετιείας ακινήτων και συναφείς υπηρεσίες στην αγορά.
- (33) Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε από τον δήμο μέσω της FABV. Η FABV ανήκει εξ ολοκλήρου στον δήμο, ο οποίος καλύπτει τις δυνητικές ζημιές της FABV από τον τακτικό του προϋπολογισμό. Το διοικητικό συμβούλιο της FABV απαρτίζεται από μέλη τα οποία προέρχονται από το δημοτικό συμβούλιο. Ως εκ τούτου, οι αποφάσεις της FABV καταλογίζονται στο Δημόσιο και, στο βαθμό που έχουν δημοσιονομικές επιπτώσεις, συνεπάγονται τη χρησιμοποίηση κρατικών πόρων. Επιπλέον, ο δήμος συμμετείχε σαφώς σε αυτή τη συναλλαγή, αφού το δικαίωμα προαιρέσεως που χορηγήθηκε στη Hammar απαιτούσε εισφορά κεφαλαίου ύψους 9 εκατ. SEK από τον δήμο στη FABV, για την πρόβλεψη για τη ζημία που θα προέκυπτε εάν η Hammar ασκούσε το δικαίωμα προαιρέσεως. Ως προς αυτό, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η πώληση της εγκατάστασης για Hammar εμπεριείχε κρατικούς πόρους.
- (34) Εφόσον η πράξη ωφέλησε μια συγκεκριμένη επιχείρηση (δηλαδή τη Hammar), πρέπει να θεωρηθεί *επιλεκτικό* μέτρο.
- (35) Το μέτρο νοθεύει ή απειλεί να νοθεύσει τον ανταγωνισμό και να επηρεάσει το εμπόριο εντός της Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου («ΕΟΧ») κατά την έννοια της νομολογίας περί κρατικών ενισχύσεων του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Προκειμένου να διατηρηθεί ότι το επιλεκτικό πλεονέκτημα που συνδέεται με την πώληση της εγκατάστασης στη Hammar δεν είχε καθόλου συνέπειες στο εμπόριο ή αυτές ήταν αμελητέες, η έκθεση που εκπονήθηκε από την Copenhagen Economics (βλέπε αιτιολογική σκέψη 30) υποστηρίζει ότι η αγορά ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η Hammar έχει καθαρά τοπικό χαρακτήρα. Ωστόσο, το δυνητικό αποτέλεσμα επί του εμπορίου δεν εξαρτάται από το κατά πόσον ένας συγκεκριμένος δικαιούχος της ενίσχυσης δραστηριοποιείται διεθνώς ή μόνο σε εθνικό επίπεδο, αλλά από το κατά πόσο τα αγαθά ή οι υπηρεσίες που εμπορεύεται υπόκεινται ή θα μπορούσαν να υπόκεινται στις ενδοενοσιακές συναλλαγές⁽¹¹⁾. Αυτό το κριτήριο πληρούται στην παρούσα περίπτωση, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες μεσετιείας ακινήτων και συναφείς υπηρεσίες στην αγορά υπόκεινται στις ενδοενοσιακές συναλλαγές και επενδύσεις, γεγονός που, στην παρούσα υπόθεση, τεκμηριώνεται από το γεγονός ότι ο προηγούμενος ιδιοκτήτης της εγκατάστασης (Chips AB) είναι η θυγατρική του ομίλου Orkla με έδρα στη Φινλανδία, ομίλου με διεθνείς δραστηριότητες. Αυτό συνιστά απόδειξη του διασυνοριακού ενδιαφέροντος για το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή την εγκατάσταση, η οποία, επιπλέον, δεν είναι ένα κενό γήπεδο αλλά μια λειτουργούσα εγκατάσταση που παράγει κατεψυγμένα τρόφιμα.

4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΡΟΥ

4.1. Ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης

⁽¹⁰⁾ Η Copenhagen Economics A/S είναι εταιρεία μελετών. Παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στους τομείς ανταγωνισμού, κανονιστικών ρυθμίσεων, διεθνούς εμπορίου, εκτίμησης των επιπτώσεων και περιφερειακής οικονομίας. Βλέπε www.copenhageneconomics.com.

⁽¹¹⁾ Βλέπε υπόθεση T-55/99 *Confederación Española de Transporte de Mercancías (CETM) κατά Επιτροπής* [2000] Συλλ. II - 3207, σ. 86.

(36) Ως εκ τούτου, η Επιτροπή είναι της γνώμης ότι, ακόμη και αν η Hammar λειτουργεί αποκλειστικά σε τοπικό επίπεδο, η εταιρεία δραστηριοποιείται σε μια αγορά όπου δεν μπορεί να αποκλειστούν οι συνέπειες για το εμπόριο και τον ανταγωνισμό εντός της ΕΕ και του ΕΟΧ. Ως εκ τούτου, τα επιχειρήματα που προέβαλε η Hammar δεν προσφέρουν στην Επιτροπή κανένα λόγο για να παρεκκλίνει από τα προκαταρκτικά πορίσματα της απόφασης κίνησης της διαδικασίας σχετικά με το εν λόγω κριτήριο.

Το πλεονέκτημα

(37) Το μοναδικό υπό συζήτηση κριτήριο ορισμού της κρατικής ενίσχυσης, επομένως, είναι κατά πόσον η πώληση της εγκατάστασης από τη FABV παρείχε πλεονέκτημα στη Hammar. Με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες, η Επιτροπή είναι της άποψης ότι η FABV πώλησε την εγκατάσταση στη Hammar σε τιμή κατώτερη της αγοραίας αξίας, πράγμα που ένας ιδιώτης επενδυτής σε οικονομία της αγοράς κατά πάσα πιθανότητα δεν θα έπραττε, και ως εκ τούτου παρείχε πλεονέκτημα στη Hammar.

(38) Η παρούσα υπόθεση αφορά την πώληση ορισμένων στοιχείων του ενεργητικού δημόσιας ιδιοκτησίας σε ιδιωτική επιχείρηση. Ορισμένα από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία είναι ακίνητα (γηπέδα και κτίρια) και για να αξιολογήσει την ύπαρξη ενίσχυσης σε αυτές τις περιπτώσεις, η Επιτροπή εφαρμόζει την ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές («η ανακοίνωση») ⁽¹²⁾. Όταν η πώληση αφορά άλλα είδη περιουσιακών στοιχείων, η Επιτροπή εφαρμόζει τη δοκιμή του ιδιώτη επενδυτή σε οικονομία της αγοράς, δηλαδή αξιολογεί κατά πόσον ο δημόσιος πωλητής συμπεριφέρθηκε ως ιδιώτης επενδυτής που δρα σε οικονομία της αγοράς. Ωστόσο, δεδομένου ότι η ανακοίνωση βασίζεται στην ίδια δοκιμή του ιδιώτη επενδυτή, για λόγους ευκολίας, η Επιτροπή αναφέρεται στην εν λόγω ανακοίνωση για την αξιολόγηση της συνολικής πράξης ⁽¹³⁾.

(39) Ιδίως, σύμφωνα με το σημείο II.1 της ανακοίνωσης, η ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης υπέρ του αγοραστή αποκλείεται αυτόματα όταν η πώληση πραγματοποιείται «μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς». Σύμφωνα με τις πληροφορίες που συνέλεξε η Επιτροπή, φαίνεται ότι η FABV δεν είχε διοργανώσει διαδικασία υποβολής προσφορών για την πώληση της εγκατάστασης. Ως εκ τούτου, η παρουσία κρατικής ενίσχυσης δεν μπορεί εξαρχής να αποκλειστεί βάσει αυτού του λόγου.

(40) Η Hammar υποστηρίζει ότι η τιμή ύψους 8 εκατομμυρίων SEK αντικατοπτρίζει την αγοραία αξία της εγκατάστασης

επειδή κατά τη στιγμή που συμφωνήθηκε η επιλογή αυτή δεν υπήρχαν άλλες προσφορές. Η Επιτροπή επισημαίνει, ωστόσο, ότι η πώληση της εγκατάστασης από τον δήμο δεν ήταν διαφανής και ανοικτή σε άλλους υποψηφίους. Συνεπώς, η τιμή στην οποία πωλήθηκε η εγκατάσταση δεν επιτρέπει στην Επιτροπή να συνάγει οποιοδήποτε συμπέρασμα σχετικά με την πραγματική αγοραία αξία ⁽¹⁴⁾. Επιπλέον, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η FABV αγόρασε την εγκατάσταση έναντι 17 εκατ. SEK στις 13 Φεβρουαρίου 2008, και την ίδια ημερομηνία συμφώνησε να χορηγήσει στη Hammar δικαίωμα προαίρεσως για αγορά σε τιμή πολύ χαμηλότερη των 8 εκατ. SEK.

(41) Το σημείο II.2 α) της ανακοίνωσης ορίζει περαιτέρω ότι, εάν η πώληση πραγματοποιείται χωρίς άνευ όρων διαγωνισμό, «θα πρέπει ένας τουλάχιστον ανεξάρτητος εκτιμητής στοιχείων ενεργητικού να πραγματοποιήσει ανεξάρτητη αποτίμηση πριν τις διαπραγματεύσεις για την πώληση, προκειμένου να καθορίσει την αγοραία αξία χρησιμοποιώντας ως βάση γενικά αποδεκτούς δείκτες της αγοράς και προδιαγραφές εκτίμησης». Η Επιτροπή επισημαίνει ότι η FABV δεν ζήτησε καμία ανεξάρτητη αποτίμηση της εγκατάστασης πριν από τις διαπραγματεύσεις για την πώληση.

(42) Ωστόσο, παρά την απουσία ανοικτού και άνευ όρων διαγωνισμού και ανεξάρτητης αξιολόγησης πριν από τις διαπραγματεύσεις πώλησης, η αγοραία αξία της εγκατάστασης όπως επωλήθη από τη FABV στη Hammar μπορεί να συναχθεί από άλλες διαθέσιμες πληροφορίες.

(43) Πράγματι, όταν η εγκατάσταση τέθηκε προς πώληση στα τέλη του 2007, η Chips AB ανέθεσε στην Colliers International ⁽¹⁵⁾ τη σύνταξη μνημονίου πώλησης για την εν λόγω εγκατάσταση. Η Colliers International καθόρισε την τιμή πώλησης σε 27 εκατ. SEK (2,7 εκατ. ευρώ) μόνο για το ακίνητο, δηλαδή μη συμπεριλαμβανομένων των κινητών αγαθών και των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Όπως επισημαίνεται στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή θεωρεί ότι πρόκειται για εύλογη εκτίμηση της αγοραίας τιμής, δεδομένου ότι i) η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε πριν από τις διαπραγματεύσεις πώλησης, ii) η Chips AB την ανέθεσε σε σχέση με την πώληση της εγκατάστασης, δηλαδή σε ένα πλαίσιο όπου η Chips AB θα μπορούσε εύλογα να μην ενδιαφέρεται παρά για ακριβή εκτίμηση της αγοραίας αξίας, iii) η μελέτη πραγματοποιήθηκε από τρίτους ανεξάρτητους τόσο από τον πωλητή όσο και από τον αγοραστή, και iv) Η Colliers International διαθέτει ευρεία πείρα στον τομέα των ακινήτων. Ωστόσο, η Hammar αμφισβητεί την προκαταρκτική άποψη της Επιτροπής ότι η αξιολόγηση αυτή ήταν ανεξάρτητη, επειδή ανατέθηκε από τον πωλητή. Η Hammar θεωρεί επίσης ότι οι υποθέσεις που χρησιμοποιήσε η Colliers International δεν ήταν ρεαλιστικές (μεταξύ

⁽¹²⁾ ΕΕ C 209 της 10.7.1997, σ. 3.

⁽¹³⁾ Σε σχέση με την πώληση από τις δημόσιες αρχές του γηπέδου ή των κτιριακών εγκαταστάσεων σε επιχείρηση ή σε άτομο που εμπλέκεται σε μια οικονομική δραστηριότητα, πρέπει να επισημανθεί ότι το Δικαστήριο έχει αναγνωρίσει ότι μια τέτοια πώληση μπορεί να περιλαμβάνει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης, ιδίως όταν η εξακρίβωση δεν γίνεται με την αγοραία αξία, δηλαδή εάν δεν πωλείται στην τιμή που ένας ιδιώτης επενδυτής, ο οποίος θα δρούσε υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού, θα είχε καταβάλει (υπόθεση C-290/07 Ρ Επιτροπή κατά Scott [2010], δεν έχει ακόμα δημοσιευθεί στη Συλλογή, σ. 68, και υπόθεση C-239/09 Seydaland [2010], δεν έχει ακόμα δημοσιευθεί στη Συλλογή, σ. 34).

⁽¹⁴⁾ Η ανακοίνωση αυτή καθορίζει την αγοραία αξία ως την τιμή στην οποία θα μπορούσε να πωληθεί το ακίνητο με ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ ενός πωλητή που ενεργεί εκουσίως και ενός άσχετου προς αυτόν αγοραστή, κατά την ημέρα της εκτίμησης, θεωρώντας ως δεδομένο ότι το ακίνητο προσφέρεται δημοσίως προς πώληση, ότι οι όροι της αγοράς επιτρέπουν την κανονική του εκποίηση και ότι, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση του ακινήτου, μεσολαβεί μια κανονική περίοδος για τις διαπραγματεύσεις της πώλησής (σημείο II.2).

⁽¹⁵⁾ Η Colliers International είναι οργάνωση παροχής υπηρεσιών μεσετιείας εμπορικών ακινήτων παγκοσμίως. Παρέχει σειρά υπηρεσιών σε χρήστες, ιδιοκτήτες, επενδυτές και φορείς ανάπτυξης εμπορικών ακινήτων. Η οργάνωση εξυπηρετεί τον ξενοδοχειακό, βιομηχανικό, μεικτής χρήσης, γραφείων, λιανικού εμπορίου και κατοικίας τομείς ακινήτων. Βλέπε www.colliers.com.

άλλων, αφού υπέθεσε ποσοστό κενών θέσεων μόνο 10 %), λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της εγκατάστασης κατά τη στιγμή της συναλλαγής.

- (44) Ένας άλλος πιθανός δείκτης της αγοραίας τιμής της εγκατάστασης περιέχεται στην αποτίμηση που διενήργησε η Swedbank Kommersiella Fastigheter⁽¹⁶⁾ («Swedbank») τον Ιούλιο του 2008. Η αποτίμηση αυτή διενεργήθηκε για λογαριασμό των τοπικών επιχειρηματιών που στη συνέχεια αγόρασαν την εγκατάσταση και προοριζόταν για τη χορήγηση δανείου για την απόκτηση της εγκατάστασης. Η Swedbank εκτίμησε την αγοραία αξία της εγκατάστασης σε 30 εκατ. SEK (3 εκατ. ευρώ), παρά το γεγονός ότι οι εκτιμηθείσες εγκαταστάσεις ήταν μικρότερες από το συνολικό μέγεθος της εγκατάστασης⁽¹⁷⁾. Η παραδοχή του ποσοστού κενών θέσεων που χρησιμοποίησε η Swedbank ήταν 35 %, ενώ όλες οι λοιπές παραδοχές ήταν συγκρίσιμες με εκείνες που χρησιμοποίησε η Colliers International.
- (45) Η έκθεση της PWC περιέχει ορισμένες εκτιμήσεις της αγοραίας αξίας της εγκατάστασης, ανάλογα με τη στιγμή κατά την οποία πωλήθηκε. Για παράδειγμα, η έκθεση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η αξία της εγκατάστασης κατά τη χρονική στιγμή της πώλησης από την Chips AB στη FABV ήταν περίπου 9 εκατ. SEK, ενώ ανερχόταν σε περίπου 5,5 εκατ. SEK (0,55 εκατ. ευρώ) όταν η FABV την εκμίσθωσε στη Hammar την ίδια ημερομηνία (13 Φεβρουαρίου 2008). Η έκθεση της PWC προσφέρει μια τρίτη εκτίμηση της αγοραίας αξίας της εγκατάστασης κατά τη στιγμή που η Hammar την εκμίσθωσε στους τοπικούς επιχειρηματίες (1 Μαρτίου 2008), ήτοι περίπου 21 εκατ. SEK (2,1 εκατ. ευρώ).
- (46) Η Επιτροπή επισημαίνει, πρώτον, ότι η έκθεση της PWC περιείχε αποκλίνοντα στοιχεία για την αγοραία αξία της εγκατάστασης κατά τη διάρκεια μιας σύντομης χρονικής περιόδου. Δεδομένου ότι η αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας τείνει να παραμένει σχετικά σταθερή βραχυπρόθεσμα, εκτός από την ύπαρξη εξαιρετικών περιστάσεων, η Επιτροπή έχει σοβαρές αμφιβολίες σχετικά με ορισμένες από τις εκτιμήσεις που περιλαμβάνονται στην έκθεση της PwC, ιδίως σε σχέση με το γεγονός ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν μέσα σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα.
- (47) Σε σχέση με τις δύο πρώτες εκτιμήσεις της εγκατάστασης που περιέχονται στην έκθεση της PWC (9 εκατ. SEK και το 5,5 εκατ. SEK, αντίστοιχα), η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι, σε σύγκριση με τις ταυτόχρονες εκτιμήσεις της Colliers International και της Swedbank, οι εν λόγω δύο αποτιμήσεις δεν φαίνονται ρεαλιστικές. Αφενός, σε σχέση με την εκτίμηση ύψους 5,5 εκατ. SEK, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η PriceWaterhouseCoopers («PwC») στηρίζει την αποτίμηση των ταμιακών ροών που προέρχονται από την καταβολή των μισθωμάτων που καταβάλλει η Hammar στη FABV για τη μίσθωση της εγκατάστασης, μισθώματα που η ίδια η PwC αναγνωρίζει ότι είναι πολύ χαμηλά σε σύγκριση με την κανονική απόδοση μιας συγκρίσιμης βιομηχανικής εγκατάστασης. Το γεγονός αυτό είναι ιδιαίτερος αξιοσημείωτο σε σύγκριση με τα μισθώματα που χρέωνε η

Hammar στους τοπικούς επιχειρηματίες μόλις λίγες ημέρες αργότερα, που ήταν περίπου επτά φορές υψηλότερα (βλέπε υποσημειώσεις 7 και 8). Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι τα μισθώματα που χρεώνονταν στη Hammar ήταν κάτω από την τιμή της αγοράς. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι η αποτίμηση ύψους 5,5 εκατ. SEK, που στηρίζεται σε ένα υποθετικό επίπεδο εσόδων εκμίσθωσης κατώτερου του επιπέδου της αγοράς, δεν αντανάκλα την πραγματική αγοραία αξία της εγκατάστασης. Από την άλλη πλευρά, η εκτίμηση ύψους 9 εκατ. SEK βασίζεται σε ετήσιο ποσοστό κενών θέσεων 100 % κατά τα δύο πρώτα έτη της ιδιοκτησίας, που μειώνεται σε 75 % το τρίτο έτος και 50 % το τέταρτο έτος και σταθεροποιείται σε 60 % για το υπόλοιπο της περιόδου που καλύπτεται από την αποτίμηση. Ωστόσο, το υποθετικό ποσοστό κενών θέσεων δεν λαμβάνει υπόψη το γεγονός ότι, κατά τη στιγμή της πώλησης, ήταν γνωστό ότι οι τοπικοί επιχειρηματίες ήταν διατεθειμένοι να μισθώσουν την εγκατάσταση, και ότι, κατά συνέπεια, η προς εκτίμηση αξία είναι εκείνη της εγκατάστασης με μισθωτή.

- (48) Η τρίτη εκτίμηση της έκθεσης της PWC ορίζει την αγοραία αξία της εγκατάστασης κατά τη στιγμή που η Hammar την πώλησε στους τοπικούς επιχειρηματίες σε περίπου 21 εκατ. SEK, ακόμη και εάν οι εγκαταστάσεις που καλύπτονταν από την εν λόγω εκτίμηση ήταν κάπως μικρότερες από το συνολικό μέγεθος της εγκατάστασης (βλέπε υποσημείωση 17). Η εκτίμηση αυτή βασίζεται ουσιαστικά στην ίδια μεθοδολογία με τις εκτιμήσεις της Colliers International και της Swedbank, και χρησιμοποιεί ως κύρια υπόθεση τους όρους της συμφωνίας μίσθωσης μεταξύ της Hammar και των τοπικών επιχειρηματιών, δηλαδή τους όρους της πραγματικής μίσθωσης που ίσχυε τη στιγμή της πώλησης. Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι οι όροι της μίσθωσης ήταν ενδεχομένως σύμφωνοι με τους όρους της αγοράς, ιδίως διότι συμφωνήθηκαν μεταξύ δύο ιδιωτικών φορέων της αγοράς που υποτίθεται ότι έχουν οικονομικά ορθολογικούς λόγους. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή θεωρεί ότι η τρίτη εκτίμηση της αγοραίας αξίας της εγκατάστασης που περιέχεται στην έκθεση της PWC είναι εύλογη.
- (49) Ως εκ τούτου, ανεξάρτητα από ποια εκτίμηση της αγοραίας αξίας της εγκατάστασης επιλεγεί (εκείνη της Colliers International, εκείνη της Swedbank ή η Τρίτη εκτίμηση της έκθεσης της PwC), είναι σαφές ότι η τιμή ύψους 8 εκατ. SEK στην οποία πώλησε η FABV στη Hammar την εγκατάσταση ήταν πολύ κάτω από την τιμή της αγοράς και, ως εκ τούτου, παρείχε ένα πλεονέκτημα στη Hammar.
- (50) Δεδομένου ότι πληρούνται όλα τα αναγκαία κριτήρια του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι το επίμαχο μέτρο συνιστά κρατική ενίσχυση. Επιπλέον, δεδομένου ότι το εν λόγω μέτρο κρατικής ενίσχυσης χορηγήθηκε στον δικαιούχο χωρίς προηγούμενη έγκριση της Επιτροπής, αποτελεί παράνομη ενίσχυση.

Ποσοτικός προσδιορισμός του πλεονεκτήματος

- (51) Το πλεονέκτημα για τον αποδέκτη θα αντιστοιχεί στη διαφορά μεταξύ της τιμής που κατέβαλε η Hammar, δηλαδή 8 εκατ. SEK, και της αγοραίας τιμής της εγκατάστασης.

⁽¹⁶⁾ Η Swedbank Kommersiella Fastigheter είναι θυγατρική του μεγάλου τραπεζικού ομίλου Swedbank και λειτουργεί ως μεσίτης στον τομέα εμπορικών ακινήτων στη Σουηδία. Βλέπε <http://www.swedbankkf.se>.

⁽¹⁷⁾ Αποτίμηση των 17 590 m² έναντι συνολικής έκτασης της εγκατάστασης (22 504 m²).

- (52) Κατά τον καθορισμό της αγοραίας τιμής της εγκατάστασης, η Επιτροπή θα εξετάσει τις πιθανές εναλλακτικές λύσεις και διαθέσιμες εκτιμήσεις, και συγκεκριμένα: i) την τιμή των 17 εκατ. SEK που καταβλήθηκαν πράγματι από τη FABV στην Chirs AB στις 18 Φεβρουαρίου 2008· ii) την τιμή των 40 εκατ. SEK που καταβλήθηκαν πράγματι από τους τοπικούς επιχειρηματίες να Hammar· iii) την τιμή των 27 εκατ. SEK που είχε εκτιμηθεί από την Colliers International πριν από την πώληση· iv) την τιμή των 30 εκατ. SEK που είχε εκτιμηθεί από την Swedbank τον Ιούνιο του 2008 και v) την αποτίμηση ύψους 21 εκατ. SEK που περιέχεται στην έκθεση της PWC.
- (53) Η Επιτροπή θεωρεί ότι η τιμή ύψους 17 εκατ. SEK που κατέβαλε η FABV στην Chirs AB κατά τη στιγμή αγοράς της εγκατάστασης δεν αποτελεί αδιαμφισβήτητο στοιχείο της αγοραίας αξίας. Η Επιτροπή έχει ήδη εξηγήσει στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας ότι η Chirs AB δέχθηκε μια τιμή χαμηλότερη από την εκτιμηθείσα αγοραία αξία της εγκατάστασης διότι ήθελε να αποφύγει τη ζημία στη φήμη της επιχείρησης που θα προέκυπτε από το κλείσιμο της εγκατάστασης και την απώλεια θέσεων απασχόλησης που θα ακολουθούσαν. Επίσης, επιθυμούσε να αδράξει την ευκαιρία της ταχείας πώλησης για να θέσει τέλος στις δραστηριότητες Torp. Ένας ιδιωτικός φορέας της αγοράς που δεν υπόκειται στους εν λόγω περιορισμούς (που αφορούν συγκεκριμένα την Chirs AB θα είχε ζητήσει υψηλότερη τιμή. Για τους λόγους αυτούς, η Επιτροπή δεν κρίνει αναγκαίο να απαντήσει στα επιχειρήματα της Hammar (όπως συνοψίζονται στην αιτιολογική σκέψη 27 της παρούσας απόφασης), δεδομένου ότι μεταξύ άλλων δεν έχει σχέση με την επίσημη έρευνα.
- (54) Με βάση τις πληροφορίες που έλαβε κατά τη διάρκεια της επίσημης διαδικασίας έρευνας, η Επιτροπή έχει επίσης διαπιστώσει ότι το ποσό των 40 εκατ. SEK που συμφωνήθηκε με τους τοπικούς επιχειρηματίες δεν φαίνεται να αποτελεί αξιόπιστο δείκτη της τιμής αγοράς της εγκατάστασης, επειδή οι επιχειρηματίες χρηματοδότησαν το εν λόγω συμφωνηθέν ποσό εν μέρει μέσω τραπεζικών δανείων και εν μέρει μέσω δανείου από την ίδια τη Hammar. Το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης που χορήγησε ο πωλητής (που είναι ταυτόχρονα πιστωτής της συναλλαγής) και ο αντίστοιχος πιστωτικός κίνδυνος που βαρύνει αυτόν δεν στηρίζουν άμεσα το επιχειρήμα ότι η ονομαστική τιμή ύψους 40 εκατ. SEK αντιπροσωπεύει την πραγματική οικονομική αξία της εγκατάστασης. Η ονομαστική τιμή που καταβλήθηκε για την εν λόγω συναλλαγή δεν αποτελεί, επομένως, αδιάσειστο στοιχείο της τιμής που θα είχε καταβληθεί για την εγκατάσταση προς πώληση υπό τους όρους της αγοράς, αλλά ασφαλώς είναι πραιτέρω ένδειξη ότι η τιμή ύψους 8 εκατ. SEK δεν αντανακλά την αξία της αγοράς της εγκατάστασης. Πράγματι, οι δύο αυτές τιμές καθορίστηκαν κατά τη διάρκεια περιόδου μικρότερης των τριών εβδομάδων, και μια τόσο σημαντική διαφορά τιμής κατά τη διάρκεια μιας σύντομης χρονικής περιόδου επιβεβαιώνει ότι το ποσό αυτό δεν συνιστούσε την αγοραία τιμή.
- (55) Όσον αφορά τις εκτιμήσεις της Colliers International και της Swedbank, η Επιτροπή, κατ' αρχήν, δεν διακρίνει λόγους για να αμφιβάλλει ότι αυτές είναι ανεξάρτητες και έχουν εκπονηθεί σύμφωνα με τα γενικώς αποδεκτά πρότυπα. Ωστόσο, η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι οι εκτιμήσεις αυτές δεν είναι άμεσα συγκρίσιμες, δεδομένου ότι ορισμένες από τις παραδοχές στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις δίστανται. Με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες, η Επιτροπή δεν μπορεί να είναι εντελώς βέβαιη για το κατά πόσον οι εκτιμήσεις αυτές παρέχουν την πιο αξιόπιστη αγορά εικόνα της πραγματικής αγοραίας αξίας της εγκατάστασης, εφόσον βασίζονται σε υποθέσεις και συγκρίσεις με άλλες συναλλαγές στην αγορά και όχι με τις συναλλαγές που αφορούν την ίδια την εγκατάσταση.
- (56) Σε τελική ανάλυση, η Επιτροπή κρίνει σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί η αγοραία αξία από την τρίτη εκτίμηση της έκθεσης της PWC. Όπως σημειώνεται στην αιτιολογική σκέψη 48, η Επιτροπή αναγνωρίζει ότι αυτή η εκτίμηση— μολονότι είναι μεταγενέστερη των συναλλαγών —βασίζεται σε στοιχεία ταμειακής ροής από συμφωνία μίσθωσης που όντως υπήρχε (η συμφωνία μεταξύ της Hammar και των τοπικών επιχειρηματιών) και, ως εκ τούτου, βασίζεται σε πραγματικές παρατηρήσεις της αγοράς. Στο πλαίσιο αυτό, η εκτίμηση της τιμής ύψους 21 εκατ. SEK συνιστά εύλογη, αν και συντηρητική, εκτίμηση της αγοραίας αξίας της εγκατάστασης, σε σχέση με τις προβλέψεις της Colliers International και της Swedbank. Επιπλέον, η Επιτροπή παρατηρεί ότι η Hammar συνήψε συμφωνία προαίρεσως στις 13 Φεβρουαρίου 2008 για την αγορά της εγκατάστασης για ποσό 8 εκατ. SEK, και άσκησε το δικαίωμα προαίρεσως στις 11 Αυγούστου 2008. Την 1η Μαρτίου 2008, η Hammar συνήψε συμφωνία προαίρεσως με τοπικούς επιχειρηματίες για την πώληση της εγκατάστασης έναντι 40 εκατ. SEK και η σύμβαση πώλησης συνήφθη, κατ' εκτέλεση του δικαιώματος προαίρεσως, στις 2 Σεπτεμβρίου 2008. Η ημερομηνία που η έκθεση της PWC λαμβάνει ως βάση για την εκτίμηση της αξίας ύψους 21 εκατ. SEK για την εγκατάσταση είναι η 1η Μαρτίου 2008. Λόγω της χρονικής εγγύτητας μεταξύ όλων αυτών των πράξεων, δεν υπάρχει λόγος να πιστευτεί ότι η αγοραία αξία της εγκατάστασης θα μπορούσε να ήταν σημαντικά διαφορετική από το ποσό των 21 εκατ. SEK κατά τη στιγμή που Hammar αγόρασε ή συνήψε τη συμφωνία προαίρεσως.
- (57) Στη βάση αυτή, το πλεονέκτημα για τη Hammar ανέρχεται σε 13 εκατ. SEK (1,3 εκατ. ευρώ). Το πλεονέκτημα υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας ύψους 21 εκατ. SEK και της πραγματικής τιμής ύψους 8 εκατ. SEK που κατέβαλε η Hammar για την εν λόγω εγκατάσταση.

4.2. Συμβατότητα της ενίσχυσης

- (58) Ούτε η Σουηδία ούτε η Hammar δεν επιχειρηματολόγησαν σχετικά με το συμβιβασμό της ενίσχυσης. Οι μόνοι στόχοι που έθεσαν οι σουηδικές αρχές όσον αφορά το επίμαχο μέτρο ήταν οι πολιτικές προθέσεις του δήμου για τη διατήρηση της λειτουργίας της επιχείρησης και ταυτόχρονα τη διασφάλιση της απασχόλησης στην περιοχή Vänersborg.
- (59) Δεδομένου ότι ο δήμος δεν βρίσκεται σε ενισχυόμενη περιοχή (βλέπε αιτιολογική σκέψη 14), δεν είναι επιλέξιμος για περιφερειακές ενισχύσεις. Τα ειδη στόχου για το μέτρο που υπέβαλε η Σουηδία θα μπορούσαν να ληφθούν υπόψη με βάση την ανακοίνωση της Επιτροπής — Κοινοτικές κατευθυντήριες γραμμές όσον αφορά τις κρατικές ενισχύσεις για τη διάσωση και την αναδιάρθρωση προβληματικών επιχειρήσεων⁽¹⁸⁾. Ωστόσο, δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι όροι που καθορίζονται στις εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές

⁽¹⁸⁾ EE C 244 της 1.10.2004, σ. 2.

θα πληρούνται στην παρούσα περίπτωση. Ιδίως, δεν υπάρχει καμία ένδειξη ότι η Hammar ήταν προβληματική επιχείρηση κατά τη στιγμή της αγοράς της εγκατάστασης.

- (60) Εν πάση περιπτώσει, δεν έχει αποδειχθεί επαρκώς μέχρι στιγμής ότι το μέτρο ήταν αναγκαίο και αναλογικό για την επίτευξη οιοδήποτε στόχου κοινού συμφέροντος. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή δεν διαπίστωσε κανένα λόγο ώστε να κηρύξει την ενίσχυση συμβίβασιμη με την εσωτερική αγορά κατά την έννοια του άρθρου 107 παράγραφος 3 της ΣΛΕΕ.
- (61) Δεν φαίνεται να ισχύει κανένας άλλος λόγος ώστε να κριθεί συμβατό. Ως εκ τούτου, η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η πώληση της εγκατάστασης στη Hammar από τον δήμο συνιστά κρατική ενίσχυση που είναι παράνομη και ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά δυνάμει του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.

4.3. Η συμφωνία μίσθωσης και η τιμή της προαίρεσως

- (62) Στην απόφαση κίνησης της διαδικασίας, η Επιτροπή εξέφρασε αμφιβολίες ως προς τη συμμόρφωση με τους όρους της αγοράς της συμφωνίας μίσθωσης που συνήφθη μεταξύ FABV και Hammar στις 13 Φεβρουαρίου 2008 και της τιμής του δικαιώματος προαίρεσως που χορηγήθηκε στη Hammar για την αγορά της εγκατάστασης (βλ. παράγραφο 38 της απόφασης κίνησης της διαδικασίας).
- (63) Όσον αφορά τη σύμβαση μίσθωσης, η Επιτροπή θεωρεί ότι περιλαμβάνει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης, δεδομένου ότι πληρούνται οι απαραίτητες προϋποθέσεις του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται στο τμήμα 4.1 ανωτέρω: i) ο δικαιούχος του μέτρου, δηλαδή η Hammar, θεωρείται επιχείρηση· ii) οι αποφάσεις της FABV καταλογίζονται στο Δημόσιο και, στο βαθμό που έχουν δημοσιονομικές επιπτώσεις, συνεπάγονται τη χρησιμοποίηση κρατικών πόρων· iii) το υπό εξέταση μέτρο έχει επιλεκτικό χαρακτήρα, δεδομένου ότι ωφέλησε μια συγκεκριμένη επιχείρηση· iv) όπως εξηγείται στην αιτιολογική σκέψη 47, και αναγνωρίζεται από την έκθεση της PWC που υπέβαλε η ίδια η Hammar, η Επιτροπή θεωρεί ότι τα μισθώματα που χρεώνει η FABV στη Hammar είναι κάτω από την τιμή της αγοράς και, ως εκ τούτου, συνεπάγονται πλεονέκτημα στη Hammar· και v) ακόμη και αν η Hammar λειτουργεί αποκλειστικά σε τοπικό επίπεδο, η εταιρεία δραστηριοποιείται σε μια αγορά όπου δεν μπορούν να αποκλεισθούν οι συνέπειες για το εμπόριο και τον ανταγωνισμό εντός της ΕΕ και του ΕΟΧ.
- (64) Προκειμένου να προσδιορισθεί το πλεονέκτημα του οποίου απολαύει η Hammar, πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ του συμφωνηθέντος μισθώματος μεταξύ FABV και Hammar στις 13 Φεβρουαρίου 2008 — ποσό 0,5 εκατ. SEK για το πρώτο έτος — και του μισθώματος που συμφωνήθηκε την 1η Μαρτίου 2008 μεταξύ της Hammar και των τοπικών επιχειρηματιών — 3,5 εκατ. SEK για το πρώτο έτος. Η Επιτροπή θεωρεί ότι οι όροι της τελευταίας συμφωνίας αντιπροσωπεύουν την αγοραία αξία για να μισθωθεί η εγκατάσταση, δεδομένου ότι συμφωνήθηκε μεταξύ δύο ιδιωτών με ορθολογικά οικονομικά κίνητρα. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ως προς αυτό ότι η έκθεση της PWC χρησιμοποιεί το τελευταίο αυτό ποσό για τον υπολογισμό της αξίας της εγκατάστασης. Δεδομένου ότι η Hammar κατέβαλε μισθώματα στον

δήμο μόνο μεταξύ της 1ης Μαρτίου 2008 και της 11ης Αυγούστου 2008, ημερομηνία κατά την οποία άσκησε το δικαίωμα προαίρεσως, δηλαδή για περίπου έξι μήνες, ένας pro rata υπολογισμός του πλεονεκτήματος ίσου με ποσό 3 εκατ. SEK, που είναι η διαφορά μεταξύ του μισθώματος που συμφωνήθηκε μεταξύ FABV και Hammar και του μισθώματος που συμφωνήθηκε μεταξύ της Hammar και των τοπικών επιχειρηματιών, θα οδηγούσε σε ποσό ύψους 1,5 εκατ. SEK (0,15 εκατ. ευρώ).

- (65) Δεδομένου ότι δεν ισχύει κανένας λόγος συμβατότητας ή δεν έγινε επίκλησή τους (βλέπε ενότητα 4.2), η Επιτροπή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η συμφωνία μίσθωσης που συνήφθη μεταξύ FABV και Hammar στις 13 Φεβρουαρίου 2008 συνεπάγεται κρατική ενίσχυση που είναι παράνομη και ασυμβίβαστη με την εσωτερική αγορά βάσει του άρθρου 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ.
- (66) Σε σχέση με την τιμή του δικαιώματος προαίρεσως που χορηγήθηκε στη Hammar για την αγορά της εγκατάστασης, η Επιτροπή επισημαίνει ότι η επιλογή αυτή δεν φαίνεται να έχει ισχύ εκτελεστού τίτλου αφού, σύμφωνα με το σουηδικό δίκαιο, οι δεσμεύσεις αγοράς ή πώλησης ακινήτων κάποια στιγμή στο μέλλον δεν είναι, κατ' αρχήν, δεσμευτικές⁽¹⁹⁾. Το πλεονέκτημα που η Hammar μπορεί να έχει λάβει από αυτή την επιλογή είναι συνεπώς πολύ αβέβαιο, αν όχι ανύπαρκτο, και εν πάση περιπτώσει μπορεί να έχει αντισταθμισθεί από τα καταβληθέντα μισθώματα ή από την τιμή πώλησης. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να επιβεβαιωθεί με βεβαιότητα ότι η Hammar άντλησε κάποιο πλεονέκτημα από την επιλογή ξεχωριστό από το πλεονέκτημα που έλαβε με τη σύμβαση μίσθωσης και την πώληση, στη συνέχεια, της εγκατάστασης.

5. ΑΝΑΚΤΗΣΗ

- (67) Το άρθρο 14 παράγραφος 1 του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 659/1999 του Συμβουλίου, της 22ας Μαρτίου 1999, για τη θέσπιση λεπτομερών κανόνων εφαρμογής του άρθρου 93 της συνθήκης ΕΚ⁽²⁰⁾ ορίζει ότι «σε περίπτωση αρνητικής απόφασης για υπόθεση παράνομων ενισχύσεων, η Επιτροπή αποφασίζει την εκ μέρους του οικείου κράτους μέλους λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων για την ανάκτηση της ενίσχυσης από τον δικαιούχο».
- (68) Δεδομένου ότι το υπό εξέταση μέτρο συνιστά παράνομη και μη συμβίβασιμη ενίσχυση, το ποσό της ενίσχυσης πρέπει να ανακτηθεί έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κατάσταση που υπήρχε στην αγορά πριν από τη χορήγηση της ενίσχυσης. Η ανάκτηση πρέπει, κατά συνέπεια, να πραγματοποιηθεί από τη στιγμή που χορηγήθηκε το πλεονέκτημα στον δικαιούχο, δηλαδή όταν η ενίσχυση τέθηκε στη διάθεση του δικαιούχου, ο οποίος επιβαρύνεται με τους τόκους ανάκτησης έως την πραγματική ανάκτηση της ενίσχυσης.
- (69) Το ασυμβίβαστο στοιχείο ενίσχυσης των μέτρων πρέπει να υπολογιστεί στο ποσό των 14,5 εκατ. SEK, που αποτελείται από τη διαφορά μεταξύ της αγοραίας τιμής της εγκατάστασης (21 εκατ. SEK) και της τιμής που κατέβαλε η Hammar

⁽¹⁹⁾ Σύμφωνα με τον σουηδικό κώδικα εγγείου ιδιοκτησίας (jordabalken), μια δεσμευτική μεταφορά γηπέδου πραγματοποιείται, μεταξύ άλλων, εγγράφως και περιλαμβάνει υπεύθυνη δήλωση μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας. Στην προκειμένη περίπτωση, η σύμβαση «προαίρεσως» περιείχε μόνον ένα «δικαίωμα στην αγορά».

⁽²⁰⁾ ΕΕ L 83 της 27.3.1999, σ. 1.

(8 εκατ. SEK), ποσό που αντιστοιχεί σε 13 εκατ. SEK, συν το ποσό που πρέπει να ανακτηθεί βάσει της συμφωνίας μίσθωσης (1,5 εκατ. SEK).

(70) Στο προς ανάκτηση ποσό προστίθενται οι τόκοι ανάκτησης. Για το ασυμβίβαστο στοιχείο της ενίσχυσης ύψους 13 εκατ. SEK, οι τόκοι ανάκτησης θα πρέπει να υπολογισθούν από την ημερομηνία κατά την οποία Hammar άσκησε το δικαίωμα προαιρέσεως και απέκτησε την εγκατάσταση από τη FABV, δηλαδή η 11η Αυγούστου 2008. Για το ασυμβίβαστο στοιχείο της ενίσχυσης ύψους 1,5 εκατ. SEK, οι τόκοι ανάκτησης θα πρέπει να υπολογισθούν από την ημερομηνία από την οποία οφειλόταν το μίσθωμα, δηλαδή την 1η Μαρτίου 2008,

ΕΞΕΛΩΣΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΠΟΦΑΣΗ:

Άρθρο 1

Η κρατική ενίσχυση ύψους 14,5 εκατ. SEK, χορηγήθηκε παράνομα από τη Σουηδία, κατά παράβαση του άρθρου 108 παράγραφος 3 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, υπέρ της Hammar Nordic Plugg AB υπό μορφή πώλησης και μίσθωσης ακινήτων του δημοσίου στη Brålanda, στο δήμο Vänersborg, κατώτερη της αγοραίας αξίας τους δεν συμβιβάζεται με την εσωτερική αγορά.

Άρθρο 2

1. Η Σουηδία υποχρεούται να ανακτήσει την ενίσχυση που αναφέρεται στο άρθρο 1 από τη Hammar Nordic Plugg AB.

2. Επί των ποσών των ενισχύσεων που πρέπει να ανακτηθούν οφείλονται τόκοι από την ημερομηνία που τέθηκαν στη διάθεση της Hammar Nordic Plugg AB μέχρι τον χρόνο της πραγματικής τους ανάκτησης.

3. Οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του ανατοκισμού σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου V του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 794/2004 ⁽²¹⁾.

Άρθρο 3

1. Η ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1 είναι άμεση και αποτελεσματική.

2. Η Σουηδία διασφαλίζει την εκτέλεση της παρούσας απόφασης εντός τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησής της.

Άρθρο 4

1. Εντός δύο μηνών από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας απόφασης, η Σουηδία υποβάλλει στην Επιτροπή τις ακόλουθες πληροφορίες:

α) το συνολικό ποσό (αρχικό κεφάλαιο και τόκοι ανάκτησης) που θα πρέπει να ανακτηθεί από τον δικαιούχο·

β) λεπτομερή περιγραφή των μέτρων που έχει ήδη λάβει και προγραμματίζει για να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση·

γ) έγγραφα που αποδεικνύουν ότι ο δικαιούχος έχει διαταχθεί να επιστρέψει την ενίσχυση.

2. Σουηδία ενημερώνει την Επιτροπή για την πρόοδο των εθνικών μέτρων που ελήφθησαν για την εκτέλεση της παρούσας απόφασης μέχρι την πλήρη ανάκτηση της ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 1. Υποβάλλει αμέσως, μετά από απλή αίτηση της Επιτροπής, πληροφορίες σχετικά με τα μέτρα που έχει ήδη λάβει και προγραμματίζει για να συμμορφωθεί με την παρούσα απόφαση. Παρέχει επίσης λεπτομερείς πληροφορίες για τα ποσά των ενισχύσεων και των τόκων ανάκτησης που έχουν ήδη ανακτηθεί από τον δικαιούχο.

Άρθρο 5

Η παρούσα απόφαση απευθύνεται στο Βασίλειο της Σουηδίας.

Βρυξέλλες, 8 Φεβρουαρίου 2012.

Για την Επιτροπή

Joaquín ALMUNIA

Αντιπρόεδρος

⁽²¹⁾ ΕΕ L 140 της 30.4.2004, σ. 1.