



2025/1950

25.9.2025

DECISIÓN DEL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC n.º 090/25/COL
de 11 de junio de 2025
sobre la venta de una propiedad en Lørenskog (Noruega) [2025/1950]

EL ÓRGANO DE VIGILANCIA DE LA AELC,

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo («Acuerdo EEE»), y en particular sus artículos 61 y 62,

Visto el Protocolo 26 del Acuerdo EEE,

Visto el Acuerdo entre los Estados de la AELC por el que se instituyen un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia («Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción»), y en particular su artículo 24,

Visto el Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción («Protocolo 3»), y en particular su parte II, artículo 7, apartado 5, artículo 13, apartado 1 y artículo 14,

Habiendo invitado a las partes interesadas a presentar sus observaciones ⁽¹⁾, y teniendo en cuenta las observaciones recibidas,

Considerando lo siguiente:

I. HECHOS

1 Procedimiento

- (1) El 8 de agosto de 2022 ⁽²⁾, el Órgano de Vigilancia de la AELC recibió una denuncia del municipio noruego de Lørenskog («municipio») según la cual había concedido una ayuda estatal ilegal a Masserud Utvikling AS («Masserud»), ya que nunca recibió un pago de Masserud por la venta de una propiedad en Lørenskog («propiedad en cuestión»).
- (2) El 7 de septiembre de 2022 ⁽³⁾, el Órgano de Vigilancia de la AELC remitió la denuncia a las autoridades noruegas ⁽⁴⁾. El 4 de octubre de 2022 ⁽⁵⁾, las autoridades noruegas solicitaron una prórroga del plazo para presentar observaciones hasta el 14 de octubre de 2022. El Órgano de Vigilancia de la AELC aprobó la prórroga ese mismo día. A continuación, el 17 de octubre de 2022 ⁽⁶⁾, las autoridades noruegas enviaron sus observaciones iniciales sobre la denuncia.
- (3) Por carta de 14 de septiembre de 2022 ⁽⁷⁾, Masserud formuló sus observaciones sobre la denuncia. Por carta de 9 de febrero de 2023 ⁽⁸⁾, el Órgano de Vigilancia de la AELC solicitó información a las autoridades noruegas. El 7 de marzo de 2023 ⁽⁹⁾, el Órgano de Vigilancia de la AELC recibió una respuesta a la solicitud de información de las autoridades noruegas.
- (4) Mediante la Decisión n.º 173/23/COL («Decisión de incoación»), el Órgano de Vigilancia de la AELC inició el procedimiento de investigación formal ⁽¹⁰⁾. La Decisión de incoación evaluó la venta de la propiedad en cuestión a Masserud por parte del municipio, así como el hecho de que este no reclamara posteriormente el cobro pendiente a Masserud ⁽¹¹⁾. Se invitó a las autoridades noruegas a presentar sus observaciones sobre la Decisión de incoación a más tardar el 30 de enero de 2024.

⁽¹⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 173/23/COL, *Venta de propiedades en el municipio de Lørenskog*.

⁽²⁾ Documentos n.ºs 1308444, 1308455, 1308457 y 1308458.

⁽³⁾ Documento n.º 1310604.

⁽⁴⁾ En concreto, al Ministerio de Comercio, Industria y Pesca, que representa la posición oficial de Noruega en este caso.

⁽⁵⁾ Documento n.º 1317746.

⁽⁶⁾ Documento n.º 1321477.

⁽⁷⁾ Documentos n.ºs 1327441, 1313013 y 1312674.

⁽⁸⁾ Documento n.º 1327441.

⁽⁹⁾ Documentos n.ºs 1357235 y 1357237.

⁽¹⁰⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 173/23/COL, *Venta de propiedades en el municipio de Lørenskog*.

⁽¹¹⁾ Véase la sección 4.3 de la Decisión de incoación.

- (5) Mediante carta de 26 de enero de 2024 ⁽¹²⁾, el municipio presentó comentarios adicionales ⁽¹³⁾. El 20 de febrero de 2024, Masserud presentó una carta con observaciones ⁽¹⁴⁾ y anexos ⁽¹⁵⁾. Mediante carta de 26 de marzo de 2024, el Órgano de Vigilancia de la AELC remitió una versión no confidencial de la carta a las autoridades noruegas.
- (6) Mediante carta de 30 de mayo de 2024, tras una prórroga del plazo aprobado por el Órgano de Vigilancia de la AELC, las autoridades noruegas presentaron observaciones sobre las observaciones de Masserud ⁽¹⁶⁾. Ninguna otra parte interesada presentó observaciones al Órgano de Vigilancia de la AELC.
- (7) El 17 de octubre de 2024, el Órgano de Vigilancia de la AELC invitó a las autoridades noruegas a facilitar más información ⁽¹⁷⁾. El 13 de noviembre de 2024 ⁽¹⁸⁾, el municipio respondió a la solicitud del Órgano de Vigilancia de la AELC. Además, a petición de las autoridades noruegas, Masserud también presentó la información solicitada mediante carta de 8 de noviembre de 2024 ⁽¹⁹⁾.
- (8) El 7 de febrero de 2025, el Órgano de Vigilancia de la AELC solicitó a las autoridades noruegas que aclararan el precio de venta real de la propiedad en cuestión ⁽²⁰⁾. El 18 de febrero de 2025 ⁽²¹⁾, las autoridades noruegas respondieron a la solicitud de información. El 10 de febrero de 2025, el Órgano de Vigilancia de la AELC envió a Masserud una solicitud de información adicional con arreglo al artículo 6 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción ⁽²²⁾. Masserud respondió el 10 de marzo de 2025 ⁽²³⁾.

2 Descripción de la medida

2.1 Antecedentes

- (9) El 20 de enero de 2014, el municipio y Glitnegården AS, que posteriormente pasó a ser Masserud ⁽²⁴⁾, celebraron un acuerdo de desarrollo relativo a la creación de nuevas infraestructuras y edificios con fines residenciales en Lørenskog.
- (10) El 27 de enero de 2014, el municipio y Masserud celebraron otro acuerdo relativo a la venta a Masserud de la propiedad en cuestión, consistente en una parcela de terreno público, por un importe de 7 709 058 coronas noruegas (NOK) ⁽²⁵⁾. Gran parte de la propiedad en cuestión estaba regulada para fines residenciales y la parte restante para carreteras e infraestructuras de acceso. Antes de la venta, no se realizó una tasación del precio de la propiedad por parte de un perito independiente. El precio de compra se determinó mediante negociaciones entre las partes. También se tuvieron en cuenta las transacciones pertinentes y la información de los agentes inmobiliarios.
- (11) Sobre la base del acuerdo de compraventa, el pago de la propiedad en cuestión debía abonarse dos semanas después de que Masserud recibiera un permiso de uso temporal. El 23 de mayo de 2017, se concedió el permiso de uso temporal, lo que significa que el pago por parte de Masserud debía efectuarse el 6 de junio de 2017. Sin embargo, el municipio no envió una factura a Masserud para el pago, y Masserud no efectuó el pago al municipio.
- (12) El municipio se dio cuenta por primera vez a principios de 2021 de que el pago nunca se había liquidado. Posteriormente, el 16 de marzo de 2021, el municipio envió a Masserud una factura por importe de 8 249 339 NOK, por el precio de compra, ajustado sobre la base del índice de precios de consumo aplicable, y los costes.

⁽¹²⁾ Documentos n.ºs 1432026, 1432028 y 1432030.

⁽¹³⁾ Documento n.º 1432028.

⁽¹⁴⁾ Documento n.º 1437707.

⁽¹⁵⁾ Documentos n.ºs 1437708 y 1437709.

⁽¹⁶⁾ Documento n.º 1459860.

⁽¹⁷⁾ Documento n.º 1481533.

⁽¹⁸⁾ Documento n.º 1497575.

⁽¹⁹⁾ Documento n.º 1497569.

⁽²⁰⁾ Documento n.º 1516288.

⁽²¹⁾ Documentos n.ºs 1519016, 1519018, 1519022 y 1519020.

⁽²²⁾ Documento n.º 1516536.

⁽²³⁾ Documento n.º 1523662.

⁽²⁴⁾ Glitnegården AS pasó a denominarse Masserud Utvikling AS en 2015. Para facilitar la referencia, la presente Decisión se referirá a Masserud, incluso en el caso del período anterior al cambio de nombre.

⁽²⁵⁾ Documento n.º 1308455.

- (13) Tras varios avisos, Masserud respondió el 30 de junio de 2021, afirmando que el cobro pendiente había caducado debido a la expiración del plazo de prescripción de tres años previsto en el artículo 2 de la Ley de Prescripción noruega ⁽²⁶⁾.
- (14) Más tarde ese mismo año, el municipio invitó a Masserud a una reunión para tratar el asunto. Durante la reunión, a la que asistieron los propietarios de Masserud, se debatieron una serie de cuestiones ⁽²⁷⁾. La reunión se centró principalmente en determinadas instalaciones técnicas, como carreteras, que están cubiertas por el contrato de desarrollo entre las partes ⁽²⁸⁾. El municipio y Masserud no llegaron a un acuerdo sobre el pago de la propiedad en cuestión.

2.2 **Masserud Utvikling AS**

- (15) Masserud Utvikling AS es una sociedad de responsabilidad limitada cuyo objeto principal es la promoción y venta de bienes inmuebles. La empresa es una filial propiedad al cien por cien de Olavsgaard Eiendom AS, que posee unos 43 000 m² de inmuebles comerciales en Nedre Romerike, en el condado de Akershus, Noruega. Estos inmuebles comerciales incluyen hoteles (Olavsgaard Hotell y Losby Gods), oficinas, empresas y apartamentos.
- (16) Olavsgaard Eiendom AS forma parte del grupo inmobiliario Olavsgaard Gruppen AS, propiedad de la familia Fjellheim. El grupo se divide en dos áreas de actividad principales: desarrollo inmobiliario (Olavsgaard Eiendom AS) y operaciones inmobiliarias (Olavsgaard Drift AS). Estas dos divisiones se subdividen a su vez en varias empresas más pequeñas. Según Masserud, las operaciones de Olavsgaard Gruppen AS tienen lugar principalmente en el municipio de Lørenskog.
- (17) Las operaciones consisten en el desarrollo de proyectos inmobiliarios más pequeños, siendo los dos mayores en los últimos tiempos Masserud Gaard (66 apartamentos y 26 casas en la zona de Masserud) y Fjellhamar Torg (145 apartamentos y algunos bienes inmuebles comerciales en la zona de Fjellhamar). Cada proyecto de desarrollo de Olavsgaard Gruppen AS se gestiona a través de una entidad univalente independiente ⁽²⁹⁾. Masserud Gaard, por ejemplo, fue desarrollada por Masserud. La familia Fjellheim posee el 100 % de las acciones de Masserud a través de Olavsgaard Gruppen AS.

2.3 **Municipio de Lørenskog**

- (18) Lørenskog es un municipio noruego del condado de Akershus y forma parte de la región del Gran Oslo, situada al este de Oslo. El municipio se encuentra a unos 20 km de Oslo, y el aeropuerto principal de Noruega está a menos de 40 km de Lørenskog.
- (19) Lørenskog tiene unos 46 000 habitantes ⁽³⁰⁾ y es el quinto municipio más grande de la región de Oslo en términos de población ⁽³¹⁾. La población ha aumentado constantemente a lo largo de los años, ya que la zona se ha convertido en un lugar popular para vivir para quienes trabajan en Oslo y sus alrededores. Además, Lørenskog alberga uno de los mayores hospitales universitarios de Noruega, el Hospital Universitario de Akershus.
- (20) El municipio ha facilitado información de Hadrian Eiendom AS ⁽³²⁾ («Hadrian»), una agencia inmobiliaria comercial con sede en Oslo, sobre el mercado inmobiliario de Noruega y Lørenskog. Según Hadrian, la cuota de inversión extranjera en el mercado inmobiliario noruego se estima en aproximadamente el 20 %, sobre la base de una media de los últimos cinco años ⁽³³⁾.
- (21) Según una encuesta realizada por Hadrian, el porcentaje de proyectos inmobiliarios residenciales propiedad de inversores/empresas extranjeros en Lørenskog se estima en el 7,5 % en los últimos cinco años ⁽³⁴⁾.

⁽²⁶⁾ Ley de Prescripción noruega (en noruego: *foreldelsesloven*) (LOV-1979-05-18-18).

⁽²⁷⁾ Documento n.º 1312674.

⁽²⁸⁾ Documento n.º 1310226.

⁽²⁹⁾ Documento n.º 1523662.

⁽³⁰⁾ <https://www.lorenskog.kommune.no/om-kommunen/fakta-om-lorenskog-kommune/>.

⁽³¹⁾ <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/statistikk/tettsteders-befolkning-og-areal>.

⁽³²⁾ <https://en.hadrian.no/>.

⁽³³⁾ Documentos n.ºs 1497565 y 1497567.

⁽³⁴⁾ Ibidem.

- (22) Según el municipio, de 2015 a 2021, los tipos de interés disminuyeron constantemente, alcanzando el 0 % durante la mayor parte de 2020 y 2021. Esta reducción de los tipos de interés dio lugar a una reducción de los costes de endeudamiento, lo que hizo que la financiación fuera más asequible. Como consecuencia de ello, también aumentó la actividad inversora, especialmente en inmuebles comerciales estables, como oficinas y espacios minoristas.
- (23) Conforme aumentaba la demanda, los precios de los inmuebles empezaron a subir a medida que los inversores buscaban mayores rendimientos en comparación con los bonos de bajo rendimiento. Este aumento de la inversión también incrementó las valoraciones inmobiliarias, especialmente en Oslo y sus alrededores, ya que tanto los inversores locales como los internacionales aprovecharon el favorable entorno de financiación. Además, el aumento de los precios de la vivienda para los usuarios finales impulsó tanto la inversión como las tendencias de los precios de los bienes inmuebles residenciales.

3 Razones para incoar el procedimiento de investigación formal

- (24) En la Decisión de incoación, la opinión preliminar del Órgano de Vigilancia de la AELC era que la venta por parte del municipio de la propiedad en cuestión sin reclamar el pago pendiente constituía una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.
- (25) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC planteó dudas sobre el precio de compra, en concreto si el precio acordado era inferior al precio de mercado y, por lo tanto, suponía una ventaja en favor de Masserud.
- (26) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC albergaba dudas sobre si estas medidas serían compatibles con el funcionamiento del Acuerdo EEE.
- (27) El Órgano de Vigilancia de la AELC identificó posibles fundamentos de compatibilidad para declarar la ayuda estatal compatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE, como el artículo 59, apartado 2, y el artículo 61, apartados 2 y 3, del Acuerdo EEE. Sin embargo, dado que las autoridades noruegas no invocaron ninguno de los fundamentos de compatibilidad, el Órgano de Vigilancia de la AELC llegó a la conclusión preliminar de que, en tanto que las medidas constituían una ayuda estatal, albergaba dudas sobre su compatibilidad con el funcionamiento del Acuerdo EEE.

4 Observaciones sobre la Decisión de incoación

4.1 Observaciones del municipio

- (28) Aunque el municipio reiteró que el hecho de no reclamar el precio de compra no se ajustaba a las prácticas comerciales, alegó en sus observaciones que el precio de compra acordado se basaba en condiciones de mercado.
- (29) Como se ha señalado anteriormente en el considerando 10, el precio de compra se determinó mediante negociaciones entre las partes, teniendo en cuenta otras transacciones de mercado y la información de los agentes inmobiliarios. Sobre la base de las negociaciones, el precio de compra se fijó en [3 200-3 600] NOK por metro cuadrado de superficie útil («BRA») ⁽³⁵⁾.
- (30) Tras la Decisión de incoación, el municipio obtuvo datos estadísticos, elaborados por Hadrian, sobre los precios reales de la propiedad en el municipio de Lørenskog en el momento de la negociación y celebración del acuerdo con Masserud. Según estos datos, el precio de mercado del suelo en 2013 (es decir, el año anterior a la venta de la propiedad en enero de 2014) era de 3 200 NOK por metro cuadrado de BRA ⁽³⁶⁾.
- (31) Por lo tanto, el municipio alega que el precio de mercado de la propiedad en cuestión era inferior al precio acordado por las partes, que era de [3 200-3 600] NOK por metro cuadrado de BRA.
- (32) Sobre la base de lo anterior, el municipio sostiene que el precio de compra acordado estaba en consonancia con las condiciones reales de mercado.
- (33) El municipio declara que el precio de compra previamente comunicado al Órgano de Vigilancia de la AELC incluía una serie de componentes adicionales, a saber, un impuesto de actos jurídicos documentados, tasas de registro y ajustes basados en el índice de precios de consumo, que no deben tenerse en cuenta. El municipio confirma que, de conformidad con las disposiciones del contrato de compra y la información descrita en la escritura de transmisión de la propiedad, el precio de compra fue de 7 709 058 NOK ⁽³⁷⁾.

⁽³⁵⁾ BRA es un acrónimo noruego que significa «superficie útil» (*Bruksareal* en noruego).

⁽³⁶⁾ Documento n.º 1538164.

⁽³⁷⁾ Véase el documento n.º 1519018.

4.2 *Observaciones de Masserud*

- (34) Según Masserud, el hecho de que el municipio no haya cobrado el pago antes de la expiración del plazo de prescripción no constituye una ayuda estatal.
- (35) Masserud alega que la supuesta medida de ayuda estatal se debe a las normas de la Ley de Prescripción noruega, más que a cualquier renuncia activa u omisión deliberada por parte del municipio de tramitar el cobro pendiente. Por lo tanto, se alega que la obsolescencia del cobro pendiente en cuestión es consecuencia directa de las normas de prescripción. Por lo tanto, en opinión de Masserud, la medida no es imputable al Estado.
- (36) Masserud sostiene que la interpretación del Órgano de Vigilancia de la AELC de la Ley de Prescripción noruega y su papel en las relaciones comerciales ordinarias es incorrecta. Además, sostiene que la aplicación por el Órgano de Vigilancia de la AELC del principio del operador en una economía de mercado y sus expectativas de un «acreedor privado normalmente prudente y diligente» en una situación comparable son incorrectas.
- (37) Según Masserud, no es infrecuente que un acreedor privado prudente y diligente cometa errores o no actúe en relación con un cobro pendiente. En esto se basa, precisamente, la justificación de la existencia de las prescripciones.
- (38) Masserud sostiene que las normas de prescripción ponderan los intereses del acreedor, del deudor y del público, aplicándose por igual a todos los acreedores, tanto privados como públicos. Se anima tanto a los acreedores privados como a los públicos a liquidar los cobros pendientes en un plazo razonable, ya que de no hacerlo se corre el riesgo de que este quede obsoleto una vez expirado el plazo de prescripción legal. Por lo tanto, las normas de prescripción reconocen que no todos los acreedores, ya sean privados o públicos, tramitan sus cobros pendientes con prontitud.
- (39) Según Masserud, el hecho de que el municipio no haya recaudado el cobro pendiente dentro del plazo de prescripción debe compararse, por tanto, con las acciones de un acreedor privado normal.
- (40) Masserud alega que la apreciación preliminar del Órgano de Vigilancia de la AELC daría lugar a que los acreedores públicos dispusieran de más métodos y derechos para liquidar sus cobros pendientes que los acreedores privados, lo que no se ajustaría a las condiciones normales de mercado. Por lo tanto, Masserud afirma que la prescripción del cobro pendiente se ajusta a las condiciones normales de mercado.
- (41) Masserud está de acuerdo con el municipio en que el acuerdo de compraventa se celebró en condiciones de mercado. La transacción de la propiedad se basa en un precio por metro cuadrado comparable a transacciones inmobiliarias similares que tuvieron lugar en la misma zona durante el mismo período.
- (42) Masserud explica además que la venta de la propiedad en cuestión no era una transacción aislada entre las partes. La propiedad en cuestión formaba parte de dos grandes proyectos emprendidos por la familia Fjellheim en el municipio durante el período pertinente.
- (43) En el proyecto Masserud, el desarrollo de infraestructuras públicas era un requisito previo para la venta de la propiedad en cuestión.
- (44) Por último, Masserud afirma que cualquier diferencia en el precio de compra declarado por el municipio y Masserud se debe a interpretaciones diferentes de los cálculos del acuerdo de compraventa.

4.3 *Observaciones de las autoridades noruegas*

- (45) En general, las autoridades noruegas están de acuerdo con las observaciones de Masserud sobre la interpretación de la Ley de Prescripción noruega y sostienen que la obsolescencia del cobro pendiente en cuestión es consecuencia únicamente de las normas de prescripción. Por lo tanto, no constituye una ayuda estatal con arreglo al artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.
- (46) El plazo general de prescripción es de tres años, lo que significa que los cobros pendientes de pago quedan obsoletos al cabo de tres años a partir del momento en que el acreedor tenga derecho a reclamar el pago por primera vez. Según las autoridades noruegas, la apreciación preliminar del Órgano de Vigilancia de la AELC daría lugar a que los acreedores públicos accedieran a más métodos y derechos para liquidar sus cobros pendientes que los acreedores privados, lo que no se ajustaría a las condiciones normales de mercado.

- (47) Las autoridades noruegas sostienen además que, aunque un acreedor ideal y diligente debería contar con sistemas para evitar que los cobros pendientes prescriban, esta comparación no es pertinente en este contexto. El hecho de que el municipio no ejecute el cobro pendiente dentro del plazo de prescripción debe evaluarse en relación con un acreedor privado típico. Las normas de prescripción reconocen que no todos los acreedores, ya sean privados o públicos, tramitan sus cobros pendientes con prontitud. Por lo tanto, incluso un acreedor privado normal puede a veces no dar curso a los cobros pendientes.

II. APRECIACIÓN

5 Existencia de ayuda estatal

- (48) El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE establece lo siguiente: «Salvo que el presente Acuerdo disponga otra cosa, serán incompatibles con el funcionamiento del presente Acuerdo, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre las Partes Contratantes, las ayudas otorgadas por los Estados miembros de las CE, por los Estados de la AELC o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen con falsear la competencia favoreciendo a determinadas empresas o producciones».
- (49) Por consiguiente, para que una medida pueda calificarse como ayuda en el sentido de esta disposición, es necesario que se cumplan las siguientes condiciones acumulativas: i) la medida debe ser concedida por el Estado o mediante fondos estatales; ii) debe conferir una ventaja a una empresa; iii) favorece a determinadas empresas (selectividad), y iv) amenaza falsear la competencia y afecta a los intercambios comerciales.
- (50) En las secciones siguientes, el Órgano de Vigilancia de la AELC evaluará si las dos medidas, a saber: i) el precio de compra acordado para la propiedad en cuestión, y ii) el hecho de que el municipio no ejecutara a tiempo el cobro pendiente, constituyen una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

5.1 Existencia de fondos estatales e imputabilidad

5.1.1 Introducción

- (51) De conformidad con el artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, para constituir una ayuda estatal, una medida debe ser concedida por el Estado o mediante fondos estatales. La imputabilidad de una medida al Estado y la concesión de una ventaja mediante fondos estatales son dos condiciones separadas y acumulativas. No obstante, se suelen considerar conjuntamente, puesto que ambas condiciones están relacionadas con el origen público de la medida en cuestión ⁽³⁸⁾.
- (52) En cuanto a la imputabilidad, procede analizar si las autoridades públicas intervinieron en la adopción de esa medida ⁽³⁹⁾. La medida es, por definición, imputable al Estado si la ventaja la concede una autoridad pública, aun cuando la autoridad en cuestión goce de autonomía jurídica respecto de otras autoridades públicas ⁽⁴⁰⁾.
- (53) Por «fondos estatales» se entiende todos los fondos del sector público ⁽⁴¹⁾, incluidos los fondos de entidades intraestatales, como las descentralizadas, federadas, regionales o de otra índole. Por lo tanto, a efectos de las normas sobre ayudas estatales, los recursos municipales se consideran fondos estatales. Por lo tanto, cualquier renuncia a recursos a la que el municipio habría tenido derecho constituiría una renuncia a fondos estatales.
- (54) Masserud y las autoridades noruegas han alegado que el hecho de que el municipio no haya cobrado el pago por la propiedad en cuestión no es imputable al Estado, ya que fue la Ley de Prescripción noruega la que dio lugar a la concesión de la ayuda, y no una renuncia activa ni una omisión consciente del municipio. Por lo tanto, las autoridades noruegas alegan que el cobro pendiente quedó obsoleto como consecuencia directa de las normas de prescripción y que, por lo tanto, el hecho de que el municipio no ejecutara el cobro pendiente no es imputable al Estado.

⁽³⁸⁾ Directrices del Órgano de Vigilancia de la AELC sobre el concepto de ayuda estatal conforme a lo dispuesto en el artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE («Directrices sobre el concepto de ayuda estatal») (DO L 342 de 21.12.2017, p. 35, y Suplemento EEE n.º 82 de 21.12.2017, p. 1), apartado 38.

⁽³⁹⁾ Sentencia de 3 de marzo de 2021, Poste Italiane, Asuntos acumulados C-434/19 y C-435/19, ECLI:EU:C:2021:162, apartado 40.

⁽⁴⁰⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 39.

⁽⁴¹⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 48.

5.1.2 Fondos estatales

- (55) El Órgano de Vigilancia de la AELC considera que el hecho de que el municipio no recaudara o ejecutara el pago a tiempo redujo una tasa que Masserud debía pagar por la compra de terrenos públicos. Esta inacción produjo el mismo efecto que la transmisión gratuita del terreno público a Masserud, de modo que el municipio y, por tanto, el Estado renunciaron a los ingresos correspondientes. En consecuencia, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que el hecho de no reclamar el cobro pendiente a Masserud se financió efectivamente mediante fondos estatales.
- (56) Del mismo modo, si el Órgano de Vigilancia de la AELC llegara a la conclusión de que el precio de compra acordado para la propiedad en cuestión no se ajusta a las condiciones de mercado, se consideraría que el municipio ha renunciado a fondos estatales.
- (57) En consecuencia, ambas medidas, a saber, el precio de compra acordado y la no ejecución a tiempo por parte del municipio, implican fondos estatales.

5.1.3 Imputabilidad

- (58) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que tanto la celebración del acuerdo de compraventa al precio de compra acordado como el hecho de que el municipio no reclamara posteriormente el cobro pendiente de dicho precio son imputables al Estado. Esto se debe a que las autoridades noruegas participaron en la adopción de estas medidas (véase la jurisprudencia mencionada en el considerando 52).
- (59) El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que, según jurisprudencia reiterada, la ayuda estatal es un concepto objetivo. Es relevante el efecto de la medida en la empresa, y no la causa ni el objetivo de la intervención estatal ⁽⁴²⁾. Un Estado puede conceder una ventaja no solo a través de una acción positiva, sino también al no adoptar medidas en determinadas circunstancias ⁽⁴³⁾. Como confirma la jurisprudencia, un acreedor público puede conceder una ayuda estatal si no ha actuado con la diligencia necesaria para ejecutar sus cobros pendientes frente a un deudor. Este es el caso, en particular, cuando el Estado tolera pasivamente una acumulación de deudas durante largos períodos sin que se dibuje la más mínima perspectiva de mejora de la situación del deudor ⁽⁴⁴⁾, o cuando el Estado tolera el persistente impago de la deuda ⁽⁴⁵⁾.
- (60) El Órgano de Vigilancia de la AELC concluye que un Estado podría efectivamente conceder subvenciones indirectas al no actuar, por ejemplo, permitiendo que expiren cobros pendientes, como en el presente asunto. En tales casos, el efecto de la ayuda concedida no sería menos real que si el Estado la hubiera proporcionado activamente.
- (61) A este respecto, el Órgano de Vigilancia de la AELC hace hincapié en que las normas sobre ayudas estatales tienen por objeto garantizar un examen exhaustivo de todas las formas de ayuda, ya sean activas o pasivas, para evitar la distorsión de la competencia en elEEE ⁽⁴⁶⁾. Por lo tanto, si los Estados estuvieran exentos de la obligación de rendir cuentas por acciones pasivas o no intencionadas, esto podría crear una laguna significativa. En tal caso, un Estado, un municipio o una entidad pública podría conferir ventajas a beneficiarios concretos por omisión o inacción y, de este modo, eludir las normas sobre ayudas estatales. Esto socavaría los objetivos del control de las ayudas estatales, ya que permitiría al Estado apoyar a determinados agentes económicos sin someter dichas medidas a los procedimientos de control o notificación necesarios. En última instancia, esto erosionaría las salvaguardias que garantizan la competencia leal en elEEE.

5.1.4 Conclusión

- (62) Sobre la base de lo anterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que las dos medidas que se examinan, a saber, la celebración del acuerdo de compraventa de la propiedad en cuestión al precio de compra acordado y el hecho de que el municipio no reclamara posteriormente el cobro pendiente de dicho precio, se financian mediante fondos estatales, ya que dan lugar a ingresos estatales no percibidos. Además, estas medidas son directamente imputables al Estado, ya que se derivan de las decisiones y la inacción del municipio.

⁽⁴²⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 67.

⁽⁴³⁾ Sentencia de 12 de octubre de 2000, España/Comisión, asunto C-480/98, ECLI:EU:C:2000:559, apartado 19.

⁽⁴⁴⁾ Sentencia de 15 de diciembre de 2021, Oltechim/Comisión, asunto T-565/19, ECLI:EU:T:2021:904, apartados 253-255 y 263.

⁽⁴⁵⁾ Sentencia de 12 de septiembre de 2007, Olympiaki Aeroporia Ypiresies/Comisión, asunto T-68/03, ECLI:EU:T:2007:253, apartados 293-294, 414, 434 y 474-475.

⁽⁴⁶⁾ El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE prohíbe con carácter general las ayudas estatales a menos que esté excepcionalmente justificado.

5.2 *Selectividad*

- (63) Una medida es selectiva en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE si favorece a «determinadas empresas o producciones». No todas las medidas que favorecen a operadores económicos entran en el concepto de ayuda, sino solo aquellas que conceden una ventaja de manera selectiva a determinadas empresas, categorías de empresas o a determinados sectores económicos ⁽⁴⁷⁾.
- (64) El acuerdo de compraventa se refiere a una empresa específica, Masserud. Además, debido a que el municipio no ha reclamado el pago pendiente del precio de compra, Masserud se ve favorecida frente a otras empresas. En condiciones normales, los compradores de propiedades municipales estarían obligados a pagar el precio de compra. Por lo tanto, el hecho de que el municipio no haya cobrado el precio de compra dentro del plazo de prescripción beneficia a Masserud frente a otros operadores que se encuentran en una situación similar.
- (65) Por consiguiente, el Órgano de Vigilancia de la AELC concluye que las dos medidas examinadas benefician a una única empresa, Masserud, y son, por tanto, selectivas.

5.3 *Conferir una ventaja a una empresa*

5.3.1 *Introducción*

- (66) Una ventaja, a tenor del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE, es todo beneficio económico que una empresa no habría obtenido en condiciones normales de mercado, es decir, sin la intervención estatal ⁽⁴⁸⁾. Como se ha señalado anteriormente, solo es pertinente el efecto de una medida en la empresa, no la causa ni el objetivo de la intervención estatal ⁽⁴⁹⁾.
- (67) El beneficiario de las dos medidas que se examinan es Masserud. Masserud ejerce una actividad económica, a saber, la promoción y la venta de bienes inmuebles. Por lo tanto, se trata de una empresa.
- (68) En la Decisión de incoación, el Órgano de Vigilancia de la AELC concluyó con carácter preliminar que la medida parecía conferir una ventaja a Masserud. El Órgano de Vigilancia de la AELC constató que la ventaja puede haber sido doble, potencialmente derivada: i) de que el precio de compra haya sido inferior al valor de mercado, y ii) del impago del precio de compra (debido a la no ejecución del cobro pendiente por parte del municipio). En consecuencia, en la apreciación posterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC considerará, en primer lugar, si el precio de compra se ajustaba a las condiciones de mercado o si él mismo confería una ventaja a favor de Masserud, y, en segundo lugar, si el impago del precio de compra otorgó una ventaja a Masserud.

5.3.2 *Precio de compra*

- (69) En la Decisión de incoación, el Órgano de Vigilancia de la AELC albergaba dudas sobre si el precio de compra podía haber sido inferior al precio de mercado y, por lo tanto, suponía una ventaja en favor de Masserud ⁽⁵⁰⁾.
- (70) El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que tanto el municipio como Masserud sostienen que el acuerdo de compraventa se ajustaba a las condiciones de mercado. Además, sobre la base de la información facilitada por Masserud y el municipio, no existe discusión entre las partes sobre el importe del precio de compra.
- (71) El Órgano de Vigilancia de la AELC señala que las transacciones económicas realizadas por organismos públicos no confieren una ventaja a su destinatario y, por consiguiente, no constituyen ayuda, si se realizan con arreglo a las condiciones normales de mercado ⁽⁵¹⁾. Para llevar a cabo esta apreciación, los tribunales del EEE han desarrollado un concepto denominado «principio del operador en una economía de mercado».

⁽⁴⁷⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 117.

⁽⁴⁸⁾ Sentencia de 11 de julio de 1996, Syndicat français de l'Express international (SFEI) y otros/La Poste y otros, asunto C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, apartado 60; sentencia de 29 de abril de 1999, España/Comisión, asunto C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, apartado 41; sentencia de 16 de mayo de 2002, Francia/Comisión («Stardust Marine»), asunto C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, apartado 69.

⁽⁴⁹⁾ Sentencia de 2 de julio de 1974, Italia/Comisión, asunto C-173/73, ECLI:EU:C:1974:71, apartado 13. Véanse también las Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 67, y la sentencia de 12 de octubre de 2000, España/Comisión, asunto C-480/98, ECLI:EU:C:2000:559, apartado 16, y la jurisprudencia citada.

⁽⁵⁰⁾ Véase el apartado 41 de la Decisión de incoación.

⁽⁵¹⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 74.

- (72) El elemento decisivo de la prueba de dicho operador es si los organismos públicos actuaron como lo habría hecho un operador en una economía de mercado en una situación similar. Si una intervención estatal se ajusta o no a las condiciones de mercado deberá determinarse previamente, teniendo en cuenta la información disponible en el momento en que se decidió la intervención ⁽⁵²⁾.
- (73) Según jurisprudencia reiterada, pueden utilizarse diversos métodos para determinar el precio de mercado, incluida la venta al mejor postor o la obtención de un informe pericial. Sin embargo, no cabe excluir que pueda alcanzarse tal resultado con otros métodos ⁽⁵³⁾. Además, cuando la valoración se lleva a cabo *ex post*, la apreciación debe reflejar el valor de mercado del terreno en el momento de la operación ⁽⁵⁴⁾.
- (74) En la apreciación, el Órgano de Vigilancia de la AELC debe determinar si el supuesto beneficiario de la ayuda podría haber obtenido una ventaja comparable de un operador privado prudente y diligente en condiciones normales de mercado. Si el Órgano de Vigilancia de la AELC no puede demostrar que el beneficiario no habría recibido manifestamente tal ventaja, deberá concluir que la transacción se realizó en condiciones de mercado ⁽⁵⁵⁾. Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC solo puede concluir que se ha otorgado una ventaja si puede demostrar, sobre la base de dicha apreciación, que el beneficiario no habría obtenido manifestamente una ventaja comparable por parte de un operador privado prudente y diligente que se hallara en una situación lo más semejante posible y que actuara en condiciones normales de mercado ⁽⁵⁶⁾.
- (75) En el presente caso, corresponde al Órgano de Vigilancia de la AELC llevar a cabo una apreciación global teniendo en cuenta cualquier dato pertinente en el caso concreto que le permita determinar si es manifiesto que Masserud no habría obtenido un precio comparable para el terreno de un operador privado comparable ⁽⁵⁷⁾.
- (76) El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que ningún experto independiente realizó una tasación de la propiedad antes de que las partes acordaran la venta. Sin embargo, según Masserud y el municipio, el precio se determinó tras las negociaciones entre las partes sobre la base de otras transacciones en el mercado y de la información facilitada por los agentes inmobiliarios (véase el considerando 10).
- (77) Como se ha señalado en el considerando 73 anterior, no se impidió al municipio basar el precio en una comparación con operaciones inmobiliarias similares, siempre que permitiera calcular el valor de mercado de la propiedad en cuestión ⁽⁵⁸⁾.
- (78) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que el municipio ha presentado datos estadísticos *ex post* sobre los precios reales de la propiedad en el municipio de Lørenskog en el momento de la negociación y la celebración del acuerdo con Masserud (véanse los considerandos 30 a 31). Según estos datos facilitados por el municipio, el precio de mercado de la propiedad en cuestión era de 3 200 NOK por metro cuadrado BRA, mientras que el precio cobrado por el municipio fue de [3 200-3 600] NOK por metro cuadrado.
- (79) El Órgano de Vigilancia de la AELC considera que los datos presentados respaldan la alegación del municipio y de Masserud de que el precio de venta se ajustaba al valor de mercado del terreno en el momento de la transacción.
- (80) En vista de lo anterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC concluye que las pruebas disponibles no demuestran que un operador privado prudente y diligente, que actuara en condiciones normales de mercado, no hubiera celebrado un acuerdo de compraventa similar al celebrado por el municipio en una situación comparable. Dado que el Órgano de Vigilancia de la AELC no puede demostrar que el acuerdo de compraventa entre el municipio y Masserud haya conferido una ventaja manifiesta a Masserud, está obligado a considerar que dicho acuerdo se ajusta a las condiciones de mercado.

⁽⁵²⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 78.

⁽⁵³⁾ Sentencia de 19 de octubre de 2023, TS y HI/Ministar na zemedelieto, hranite i gorite, asunto C-325/22, ECLI:EU:C:2023:793, apartado 53.

⁽⁵⁴⁾ *Ibidem*, apartado 52.

⁽⁵⁵⁾ Sentencia de 17 de noviembre de 2022, Volotea y easyJet Airline/Comisión, asuntos acumulados C-331/20 P y C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, apartado 113. Véase también la sentencia del Tribunal de la AELC de 21 de marzo de 2024, Eviny/Órgano de Vigilancia de la AELC, asunto E-10/22, apartados 61 y 64.

⁽⁵⁶⁾ *Ibidem*.

⁽⁵⁷⁾ Sentencia de 26 de marzo de 2020, Larko/Comisión, asunto C-244/18 P, ECLI:EU:C:2020:238, apartado 29, y la jurisprudencia allí establecida.

⁽⁵⁸⁾ Sentencia de 19 de octubre de 2023, TS y HI/Ministar na zemedelieto, hranite i gorite, asunto C-325/22, ECLI:EU:C:2023:793, apartado 56.

- (81) Por consiguiente, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que el precio de compra acordado para la propiedad en cuestión en el marco del acuerdo de compraventa no confirió una ventaja manifiesta a Masserud.

5.3.3 *La no ejecución del cobro pendiente*

- (82) Como se ha indicado anteriormente en el considerando 66, las normas sobre ayudas estatales no distinguen entre medidas de intervención estatal en función de sus causas u objetivos, sino que las definen en función de sus efectos. Por lo tanto, aunque la medida sea el resultado de la Ley de Prescripción noruega, puede proporcionar efectivamente una ventaja, ya que liberaría a la empresa afectada de una carga que normalmente tendría que pagar.
- (83) El Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la medida ha proporcionado a Masserud liquidez adicional por un importe de 7 709 058 NOK. Ello se debió a que Masserud quedó eximida de la obligación de pagar el precio de compra acordado, adquiriendo así efectivamente la propiedad en cuestión a título gratuito. Es evidente que Masserud no habría estado en condiciones de realizar una transacción similar en condiciones normales de mercado.
- (84) Por lo tanto, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que el hecho de que el municipio no ejecutara a tiempo el cobro pendiente confirió una ventaja económica a Masserud, que manifiestamente no habría obtenido en condiciones normales de mercado.
- (85) Tanto Masserud como las autoridades noruegas han alegado que el municipio debe compararse con un «acreedor privado normal» que a veces puede no dar curso a cobros pendientes.
- (86) A este respecto, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que, en lo que respecta a las deudas públicas no recuperadas, la medida de los organismos públicos debe compararse con la de un acreedor privado que pretende obtener el pago de las cantidades que le adeuda un deudor. Los órganos jurisdiccionales del EEE han desarrollado la «prueba del acreedor privado», comparando el comportamiento de un acreedor público con el de un hipotético acreedor privado en una situación similar⁽⁵⁹⁾. Si bien la prueba del acreedor privado se aplica a menudo para evaluar la conducta de una autoridad pública en relación con un deudor que se encuentra en dificultades financieras, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la prueba es pertinente en relación con los deudores en general.
- (87) El Órgano de Vigilancia de la AELC señala que la prueba del acreedor privado es una apreciación basada en toda información que podría influir de forma no inapreciable en el proceso decisorio de un acreedor privado, al que debe considerarse normalmente prudente y diligente, que se hallara en una situación lo más semejante posible a la del acreedor público y que tratara de obtener el pago de las cantidades que le adeudase un deudor⁽⁶⁰⁾.
- (88) Se espera que un acreedor privado prudente y diligente que se encuentre en una situación comparable a la del municipio ejecute su cobro pendiente de pago a su debido tiempo. El factor decisivo en la aplicación de la prueba del acreedor privado es si la medida en cuestión cumple un criterio de racionalidad económica, de modo que un acreedor privado, que pretenda maximizar sus posibilidades de recuperar su cobro pendiente o, al menos, la mayor parte del mismo, también podría aceptar adoptar tal medida⁽⁶¹⁾. Más concretamente, cuando una autoridad pública no actúe con la diligencia necesaria para ejecutar sus cobros pendientes frente a un deudor, por ejemplo, permitiendo una acumulación de deudas durante largos períodos sin la menor perspectiva de mejora o tolerando un impago persistente, tal comportamiento no se ajustará al de un acreedor privado prudente y diligente (véase el considerando 59 anterior).
- (89) En este contexto, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que no ejecutar el cobro pendiente de 7 709 058 NOK durante varios años no es un comportamiento esperado de un acreedor privado prudente y diligente. El municipio no ha presentado ninguna información que explique su inacción con respecto a su cobro pendiente o por el retraso en la reacción. Por consiguiente, el Órgano de Vigilancia de la AELC no puede considerar que el municipio haya actuado como un acreedor prudente y diligente comparable a un acreedor privado.

⁽⁵⁹⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 74.

⁽⁶⁰⁾ Sentencia de 24 de enero de 2013, Frucona Košice/Comisión, asunto C-73/11 P, EU:C:2013:32, apartado 78, y sentencia de 21 de marzo de 2013, Comisión/Buczek Automotive, asunto C-405/11 P, ECLI:EU:C:2013:186, apartado 54.

⁽⁶¹⁾ Sentencia de 13 de diciembre de 2018, AlzChem/Comisión, asunto T-284/15, ECLI:EU:T:2018:950, apartado 63.

- (90) El Órgano de Vigilancia de la AELC toma nota del argumento de Masserud y de las autoridades noruegas de que el reconocimiento de un cobro pendiente que haya prescrito por parte de una autoridad pública como ayuda estatal se desviaría de las condiciones normales de mercado, ya que concedería una ventaja injusta a las entidades públicas frente a las entidades privadas. Sin embargo, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que este argumento describe erróneamente el régimen de ayudas estatales del EEE. La constatación de la existencia de ayuda estatal requiere que se cumplan todas las condiciones del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE. Si este es el caso y la medida de ayuda se considera incompatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE, la obligación de recuperar las ayudas ilegales e incompatibles se deriva directamente del Derecho del EEE, con independencia de las normas nacionales en materia de nulidad, prescripción o plazos de prescripción ⁽⁶²⁾.
- (91) Por consiguiente, la constatación de una ayuda estatal derivada de una ventaja concedida por la inacción del Estado, a saber, permitir que un cobro pendiente existente no sea ejecutable debido a la expiración de los plazos de prescripción nacionales, no constituye un privilegio jurídico especial para las autoridades públicas. Más bien refleja las obligaciones derivadas directamente de las normas sobre ayudas estatales del EEE y su función de preservar la integridad del mercado interior. Calificar este resultado como una forma de recurso mejorado para los organismos públicos supone malinterpretar la naturaleza de la obligación jurídica impuesta en virtud del Acuerdo EEE.
- (92) Sobre la base de las consideraciones anteriores, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que el hecho de que el municipio no reclamara a tiempo el cobro pendiente de la propiedad en cuestión y, por tanto, se concediera la propiedad de forma gratuita, constituye una ventaja en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

5.4 **Repercusiones para el comercio y distorsión de la competencia**

5.4.1 *Visión general*

- (93) El artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE prohíbe las ayudas públicas a las empresas únicamente en la medida en que amenacen falsear la competencia y afecten a los intercambios entre las Partes contratantes.

5.4.2 *Distorsión de la competencia*

- (94) Por lo que se refiere a la distorsión de la competencia, cabe señalar que, en principio, las ayudas que tienen el objetivo de liberar a una empresa de los costes en que normalmente incurriría en sus operaciones corrientes o en sus actividades normales falsean la competencia ⁽⁶³⁾. Además, generalmente se considera que existe una distorsión de la competencia cuando el Estado concede una ventaja financiera a una empresa en un sector liberalizado en el que hay, o podría haber, competencia ⁽⁶⁴⁾.
- (95) El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que el mercado inmobiliario de Noruega está liberalizado. Hay varios promotores inmobiliarios activos en el mercado de la urbanización residencial en Noruega, también en Lørenskog. Según la información facilitada por el municipio, algunos de los promotores también son propiedad de inversores extranjeros (véanse los considerandos 20 y 21).
- (96) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que Lørenskog es un municipio en crecimiento con un importante desarrollo inmobiliario. Por lo tanto, no se excluye la posible penetración de inversores extranjeros en el mercado de inversiones inmobiliarias en un municipio en crecimiento, cercano a la capital. Por consiguiente, la medida puede distorsionar la competencia.

⁽⁶²⁾ Sentencia del Tribunal de la AELC de 10 de mayo de 2011, Principado de Liechtenstein y otros/Órgano de Vigilancia de la AELC, asuntos acumulados E-4/10, E-6/10 y E-7/10, apartado 141.

⁽⁶³⁾ Sentencia de 30 de abril de 2019, Union des Ports de France/Comisión («Union des ports de France»), asunto T-747/17, ECLI:EU:T:2019:271, apartado 96.

⁽⁶⁴⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 187.

5.4.3 Repercusiones para el comercio dentro del EEE

- (97) En este sentido, los órganos jurisdiccionales del EEE han dictaminado que «cuando una ayuda económica otorgada por el Estado refuerza la posición de una empresa frente a otras que compiten con ella en los intercambios comerciales dentro del EEE, procede considerar que la ayuda influye sobre dichos intercambios» ⁽⁶⁵⁾.
- (98) Puede considerarse que el apoyo público es capaz de tener efectos sobre los intercambios comerciales dentro del EEE aun cuando el beneficiario no participe directamente en intercambios comerciales transfronterizos. Por ejemplo, la subvención puede hacer más difícil que los operadores de otros Estados del EEE entren en el mercado, manteniendo o aumentando la oferta local ⁽⁶⁶⁾ o el ejercicio de su derecho de establecimiento.
- (99) Es jurisprudencia reiterada que el Órgano de Vigilancia de la AELC no está obligado a realizar un análisis económico de la situación real en los mercados de referencia ni a examinar con detalle el impacto de la medida sobre la posición competitiva del beneficiario y sus competidores ⁽⁶⁷⁾. No obstante, un efecto sobre el comercio interior del EEE no puede ser puramente hipotético o supuesto. Debe acreditarse por qué la medida distorsiona o amenaza distorsionar la competencia y es probable que afecte a los intercambios entre las Partes contratantes, sobre la base de los efectos previsibles de la medida ⁽⁶⁸⁾.
- (100) Además, no existe umbral o porcentaje alguno por debajo de los cuales pueda considerarse que los intercambios entre las Partes contratantes no se ven afectados. La cuantía relativamente reducida de una ayuda o el tamaño relativamente modesto de la empresa beneficiaria no excluye *a priori* la posibilidad de que se vean afectados los intercambios entre las Partes contratantes ⁽⁶⁹⁾.
- (101) El Órgano de Vigilancia de la AELC señala que los efectos sobre los intercambios comerciales no pueden ser meramente hipotéticos o presuntos. Sin embargo, el Órgano de Vigilancia de la AELC no está obligado a realizar un análisis económico de la situación real del mercado considerado, de la cuota de mercado de las empresas beneficiarias de las ayudas, de la posición de las empresas competidoras y de las corrientes de intercambio entre las Partes contratantes ⁽⁷⁰⁾. Sin embargo, debe demostrarse por qué la medida puede tener más que un efecto marginal en los intercambios entre los Estados del EEE, sobre la base de los efectos previsibles de la medida en el momento en que se produjo ⁽⁷¹⁾.
- (102) En este sentido, el Órgano de Vigilancia de la AELC y la Comisión han considerado en una serie de decisiones que determinadas actividades y medidas, habida cuenta de sus circunstancias específicas, tenían un impacto puramente local y, por consiguiente, no afectan a los intercambios entre Estados del EEE ⁽⁷²⁾. En estos casos, el Órgano de Vigilancia de la AELC y la Comisión constataron, en particular: i) que el beneficiario suministró bienes o servicios a una zona limitada dentro de un Estado del EEE y era poco probable que atrajera a clientes de otros Estados del EEE, y ii) que no podía preverse que la medida tuviera más que un efecto marginal en las condiciones de las inversiones o el establecimiento transfronterizos ⁽⁷³⁾. Se considera que una medida no puede afectar al comercio dentro del EEE si se cumplen estos dos criterios.

⁽⁶⁵⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 190 y sentencia de 14 de enero de 2015, Eventech/The Parking Adjudicator, asunto C-518/13, ECLI:EU:C:2015:9, apartado 66; sentencia de 8 de mayo de 2013, Libert and others/Gouvernement flamand, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI:EU:C:2013:288, apartado 77; sentencia de 4 de abril de 2001, Friulia Venezia Giulia, asunto T-288/97, ECLI:EU:T:2001:115, apartado 41.

⁽⁶⁶⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 191. Véase también la sentencia *Union des ports de France*, apartado 93. Véase también la sentencia de 8 de mayo de 2013, Libert and others/Gouvernement flamand, asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11, ECLI:EU:C:2013:288, apartados 70-72 y 78-79 (en un caso relativo a subvenciones concedidas a operadores del sector inmobiliario).

⁽⁶⁷⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 194.

⁽⁶⁸⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 195.

⁽⁶⁹⁾ *Union des ports de France*, apartado 94. Véase también la sentencia de 3 de marzo de 2005, Heiser, asunto C-172/03, ECLI:EU:C:2005:130, apartados 32-33 y 35 (en relación con una regularización de las deducciones fiscales concedidas a los odontólogos).

⁽⁷⁰⁾ Sentencia de 15 de junio de 2010, Mediaset/Comisión, asunto T-177/07, ECLI:EU:T:2010:233, apartados 145-146, confirmada en casación por la sentencia de 28 de julio de 2011, Mediaset/Comisión, asunto C-403/10 P, ECLI:EU:C:2011:533.

⁽⁷¹⁾ Sentencia de 14 de mayo de 2019, Marininvest y Porting/Comisión, asunto T-728/17, ECLI:EU:T:2019:325, apartado 106; y sentencia de 19 de octubre de 2022, Interessengemeinschaft der Hoteliers und Gastronomen Region 10 e. V. (Ighoga Region 10)/Comisión, asunto T-582/20, ECLI:EU:T:2022:648, apartados 143 y 169-170.

⁽⁷²⁾ Decisión n.º 459/12/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC, Bømlabadet Bygg AS, apartados 31 y 48; Decisión n.º 020/19/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC, Leangbukten Båtförenings Andelslag, apartados 29 y 41. Decisiones de la Comisión N 258/2000, Leisure Pool Dorsten (DO C 172 de 16.6.2001, p. 16); N 458/2004 Editorial Andaluza Holding (DO C 131 de 28.5.2005, p. 12); SA.33243, Jornal de Madeira (DO C 131 de 28.5.2005, p. 12), y SA.34576, Portugal — Jean Piaget North-east Continuing Care Unit (DO C 73 de 13.3.2013, p. 1).

⁽⁷³⁾ Directrices sobre el concepto de ayuda estatal, apartado 196.

- (103) El Órgano de Vigilancia de la AELC señala que Masserud alega que la empresa es una entidad univalente que solo ha participado en el desarrollo de la zona residencial Masserud Gaard, en el municipio de Lørenskog. Dado que las actividades de la empresa se limitan a un proyecto, que además es de menor tamaño (sesenta y seis apartamentos y veintiséis casas), Masserud alega que no tiene una cuota de mercado significativa a nivel local, con una mera presencia marginal a nivel regional y nacional.
- (104) A este respecto, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que, como se ha señalado en el considerando 100 anterior, ni el importe relativamente pequeño de la ayuda ni el tamaño relativamente pequeño de la empresa beneficiaria excluyen como tales la posibilidad de que se vean afectados los intercambios entre las Partes Contratantes.
- (105) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC recuerda que Masserud es propiedad al 100 % del grupo inmobiliario Olavsgaard Gruppen AS. Como se ha señalado en el considerando 15 anterior, Olavsgaard Gruppen AS posee alrededor de 43 000 m² de inmuebles comerciales situadas en el condado de Akershus, entre las que figuran inmuebles comerciales (Olavsgaard Hotel y Losby Gods), oficinas, empresas y apartamentos. El considerable número de inversiones realizadas por el grupo inmobiliario indica que Olavsgaard Gruppen AS tiene una presencia establecida en el mercado en el condado de Akershus.
- (106) Cada proyecto de desarrollo de Olavsgaard Gruppen AS se gestiona a través de una entidad univalente independiente, y Masserud se creó como entidad jurídica independiente para el desarrollo de un único proyecto, Masserud Gaard (véase el considerando 16). El Órgano de Vigilancia de la AELC también señala que los propietarios de Masserud participaron en conversaciones y reuniones con el municipio cuando Masserud declaró obsoleto el cobro pendiente de pago de la propiedad en cuestión. Durante estas reuniones, los propietarios de Masserud también plantearon cuestiones no resueltas relacionadas con otros proyectos realizados por el grupo (considerando 14). Estas interacciones indican que Masserud forma parte de la estructura empresarial más amplia de Olavsgaard Gruppen AS, que tiene una presencia significativa en el mercado en un sector caracterizado por estar expuesto a la competencia ⁽⁷⁴⁾.
- (107) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que, aunque Masserud presta servicios en una zona limitada de Noruega (es decir, el condado de Akershus), opera en un mercado con potencial para atraer clientes extranjeros. El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que el mercado inmobiliario de Oslo y sus zonas circundantes es muy activo, con transacciones frecuentes, como ocurría especialmente en el momento de la transacción. Como explicó el municipio, entre 2015 y 2021 se produjo un aumento de la actividad inversora en este ámbito, especialmente en inmuebles comerciales estables y en bienes inmuebles residenciales (véase el considerando 22).
- (108) Esto indica además que se produjo un aumento de la demanda en zonas como Lørenskog, el quinto municipio más grande de la región de Oslo, que ha experimentado un crecimiento demográfico constante (véase la sección 2.3). Según la apreciación del Órgano de Vigilancia de la AELC, es probable que esta demanda estuviera impulsada no solo por la población local, sino también por las entidades que deseaban invertir en Lørenskog o trasladarse a Lørenskog.
- (109) Habida cuenta del atractivo del mercado inmobiliario de Lørenskog, con su proximidad a Oslo y al aeropuerto principal de Noruega, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera probable que Masserud atraiga también clientes de otros Estados del EEE.
- (110) En cuanto al efecto sobre las condiciones de inversión o establecimiento transfronterizo, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que Masserud se dedica a la promoción y la explotación de bienes inmuebles tanto comerciales como residenciales. El Órgano de Vigilancia de la AELC señala que Masserud es propiedad al 100 % del grupo inmobiliario Olavsgaard Gruppen AS, que tiene una presencia establecida en el mercado y posee aproximadamente 43 000 m² de propiedades comerciales en el condado de Akershus.
- (111) Contrariamente a los casos en que la Comisión y el Órgano de Vigilancia de la AELC concluyeron que no había efectos sobre el comercio, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que Masserud tiene una posición establecida en el mercado en cuestión que no es insignificante.
- (112) A este respecto, el Órgano de Vigilancia de la AELC también observa que existe inversión y propiedad internacionales en el mercado inmobiliario noruego. Este es el caso, en particular, de Oslo y las zonas circundantes, incluida Akershus. Además, según las estadísticas facilitadas por el municipio, existen otros promotores de propiedad extranjera que operan en el mismo mercado que Masserud (véase el considerando 21 anterior). Por lo tanto, la medida concedió a Masserud una ventaja económica que podría aumentar su presencia en el mercado en detrimento de posibles inversores extranjeros.

⁽⁷⁴⁾ Véase la sentencia de 12 de septiembre de 2007, Comisión/Italia, asuntos acumulados T-239/04 y T-323/04, ECLI:EU:T:2007:260, apartado 68.

- (113) Teniendo en cuenta lo anterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la medida tendría más que un efecto marginal en las condiciones de las inversiones o el establecimiento transfronterizos.
- (114) Por lo tanto, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la transmisión de bienes en cuestión afecta a las condiciones de las inversiones o el establecimiento transfronterizos en una medida más que marginal y, por consiguiente, afecta a los intercambios entre las Partes contratantes.

5.5 **Conclusión**

- (115) A la luz de lo anterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC concluye que la venta de la propiedad a Masserud implicó una ayuda estatal por importe de 7 709 058 NOK. En concreto, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que, si bien la celebración del acuerdo de compraventa de la propiedad en cuestión al precio de compra acordado no constituye una ayuda estatal, el hecho de que el municipio no haya ejecutado posteriormente su cobro pendiente en virtud de dicho acuerdo constituye una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

6 **Requisitos de procedimiento**

- (116) En virtud de la parte I, artículo 1, apartado 3, del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción: «El Órgano de Vigilancia de la AELC será informado de los proyectos dirigidos a conceder o modificar ayudas con la suficiente antelación para poder presentar sus observaciones. [...] El Estado objeto del procedimiento no podrá llevar a la práctica sus medidas propuestas hasta que dicho procedimiento haya concluido en una decisión definitiva.»
- (117) Las autoridades noruegas no notificaron la medida al Órgano de Vigilancia de la AELC, por lo que no cumplieron sus obligaciones en virtud de la parte I, artículo 1, apartado 3, del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción. Por lo tanto, la ayuda es ilegal de conformidad con la parte I, artículo 1, apartado 3, del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción.

7 **Compatibilidad de la ayuda**

- (118) Del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE se desprende que, salvo disposición en contrario, las medidas de ayuda estatal son incompatibles con el funcionamiento del Acuerdo. Las autoridades noruegas no han presentado ningún argumento que respalde que las medidas en cuestión constituyan ayuda compatible.
- (119) La excepción prevista en el artículo 61, apartado 2, del Acuerdo EEE no es aplicable, ya que la ayuda no persigue ninguno de los objetivos enumerados en dicha disposición. Por la misma razón, el artículo 61, apartado 3, letras a) y b), del Acuerdo EEE no son aplicables al asunto que nos ocupa.
- (120) Por lo que se refiere al artículo 61, apartado 3, letra c), el Órgano de Vigilancia de la AELC señaló que la medida considerada ayuda estatal en la sección 5 anterior implica la transmisión gratuita de propiedad pública. Sin embargo, no parece que existan actividades económicas específicas que la compensación pretendiera inducir. De reiterada jurisprudencia se desprende que una ayuda que mejore la situación financiera del beneficiario sin ser necesaria para cumplir los objetivos establecidos en el artículo 61, apartado 3, no puede considerarse compatible con el Acuerdo EEE ⁽⁷⁵⁾. Por lo tanto, dado que la transmisión de la propiedad no era necesaria para inducir cualquier actividad económica específica, es incompatible con el artículo 61, apartado 3, letra c), del Acuerdo EEE.
- (121) En cuanto a la excepción prevista en el artículo 59, apartado 2, del Acuerdo EEE, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que Masserud no tiene obligaciones de servicio público que ejecutar con respecto a los servicios en cuestión. Dado que la compensación no se concede a una empresa encargada de un servicio de interés económico general, la excepción prevista en el artículo 59, apartado 2, del Acuerdo EEE no es aplicable.
- (122) Sobre la base de estas consideraciones, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la venta por el municipio de la propiedad en cuestión sin reclamar a tiempo el precio de compra no puede declararse compatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE.

8 **Conclusión**

- (123) Sobre la base de la apreciación anterior, el Órgano de Vigilancia de la AELC concluye que las autoridades noruegas han ejecutado ilegalmente la ayuda en cuestión infringiendo la parte I, artículo 1, apartado 3, del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción. La ayuda no es compatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE.

⁽⁷⁵⁾ Sentencia de 15 de abril de 2008, Nuova Agricast Srl/Ministero delle Attività Produttive, asunto C-390/06, ECLI:EU:C:2008:224, apartado 68, y jurisprudencia citada.

9 Recuperación

- (124) El Tribunal de la AELC ha declarado que la obligación de suprimir las ayudas incompatibles tiene por objeto restablecer la situación anterior ⁽⁷⁶⁾. Este objetivo se alcanza una vez que el beneficiario ha reembolsado los importes concedidos en concepto de ayudas ilegales e incompatibles, perdiendo así la ventaja de la que disfrutaba respecto a sus competidores ⁽⁷⁷⁾.
- (125) La parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción contiene normas detalladas sobre la recuperación. De conformidad con la jurisprudencia, su artículo 14 impone al Órgano de Vigilancia de la AELC la obligación de ordenar la recuperación de las ayudas ilegales e incompatibles, salvo que ello sea contrario a un principio general del Derecho delEEE. Dicho artículo establece también que el Estado afectado adoptará todas las medidas necesarias para recuperar la ayuda ilegal que se considere incompatible.
- (126) El Órgano de Vigilancia de la AELC considera que ningún principio general impide la devolución en el presente asunto. Según jurisprudencia reiterada, la supresión de una ayuda estatal concedida ilegalmente mediante su recuperación es la consecuencia lógica de la constatación de su ilegalidad. Por lo tanto, la recuperación de la ayuda estatal ilegalmente concedida con el fin de restaurar la situación previamente existente no puede considerarse en principio como desproporcionada a los objetivos del AcuerdoEEE con respecto a la ayuda estatal.
- (127) Por regla general, y salvo en circunstancias excepcionales, el Órgano de Vigilancia de la AELC no puede rebasar los límites de su facultad discrecional cuando pide al Estado de la AELC de que se trate que recupere las sumas concedidas en concepto de ayudas ilegales, ya que lo único que hace es restablecer la situación anterior ⁽⁷⁸⁾. Además, habida cuenta del carácter imperativo del control de las ayudas de Estado por parte del Órgano de Vigilancia de la AELC en virtud del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, las empresas beneficiarias de una ayuda solo pueden, en principio, depositar una fianza legítima en la validez de la ayuda cuando ésta se haya concedido observando el procedimiento que prevén las disposiciones de dicho Protocolo ⁽⁷⁹⁾. En el presente caso no se observan circunstancias excepcionales que puedan haber infundido fianza legítima en el beneficiario de la ayuda.
- (128) El Órgano de Vigilancia de la AELC observa que, de conformidad con el artículo 15 de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, la facultad del Órgano de Vigilancia de la AELC de recuperar ayudas estatales está sujeta a un plazo de prescripción de diez años. Aunque las normas nacionales de prescripción se aplican generalmente cuando las autoridades nacionales recuperan una ayuda ilegal por iniciativa propia ⁽⁸⁰⁾, ello no impide que la ayuda se recupere en una fase posterior con arreglo a una decisión adoptada por el Órgano de Vigilancia de la AELC. Por consiguiente, aun cuando haya expirado un plazo nacional de prescripción en el presente asunto, el Órgano de Vigilancia de la AELC aún puede verificar la legalidad de la medida y ordenar la recuperación, dentro del plazo de diez años establecido en el artículo 15 de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción ⁽⁸¹⁾.
- (129) Además, el Órgano de Vigilancia de la AELC señala que, de conformidad con el artículo 15, apartado 2, de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, el plazo de prescripción se interrumpe por cualquier medida adoptada por el Órgano de Vigilancia de la AELC en relación con la ayuda ilegal. A este respecto, el Órgano de Vigilancia de la AELC observa que remitió la denuncia a las autoridades noruegas para que presentaran sus observaciones el 7 de septiembre de 2022, interrumpiendo así efectivamente el plazo de prescripción. En consecuencia, el plazo de prescripción de diez años no ha expirado en este caso, y el Órgano de Vigilancia de la AELC conserva la facultad de ordenar la recuperación de la ayuda ilegal.
- (130) En virtud del artículo 14, apartado 2, de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción, la ayuda recuperable devengará intereses desde la fecha en que se puso a disposición del beneficiario hasta la de su recuperación. En este caso, el Órgano de Vigilancia de la AELC considera que la ayuda se puso a disposición de Masserud en el momento en que el cobro pendiente del municipio quedó obsoleto con arreglo a la Ley de Prescripción noruega, ya que esto dio lugar a que el municipio no ejecutara definitivamente dicho cobro. Tal como se establece en el artículo 14, apartado 3, de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción la recuperación se efectuará sin demora y con arreglo a los procedimientos aplicables en virtud del Derecho nacional. Estos procedimientos nacionales deben permitir la ejecución inmediata y efectiva de la decisión de recuperación.

⁽⁷⁶⁾ Sentencia del Tribunal de la AELC de 10 de mayo de 2011, Principado de Liechtenstein y otros/Órgano de Vigilancia de la AELC, asuntos acumulados E-4/10, E-6/10 y E-7/10, apartados 141-142; sentencia del Tribunal de la AELC de 8 de octubre de 2012, Hurtigruten ASA/Órgano de Vigilancia de la AELC, asuntos acumulados E-10/11 y E-11/11, apartado 286.

⁽⁷⁷⁾ Sentencia de 17 de junio de 1999, Bélgica/Comisión, asunto C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, apartados 64-65; Sentencia del Tribunal de la AELC de 21 de julio de 2005, Fesil y Finnjord, PIL y otros y Noruega/Órgano de Vigilancia de la AELC, asuntos acumulados E-5/04, E-6/04 y E-7/04, apartado 178; y sentencia de 7 de marzo de 2002, Italia/Comisión, asunto C-310/99, ECLI:EU:C:2002:143, apartado 98.

⁽⁷⁸⁾ Sentencia de 17 de junio de 1999, Bélgica/Comisión, asunto C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, apartado 66, y sentencia de 7 de marzo de 2002, Italia/Comisión, asunto C-310/99, ECLI:EU:C:2002:143, apartado 99.

⁽⁷⁹⁾ Sentencia de 14 de enero de 1997, España/Comisión, asunto C-169/95, ECLI:EU:C:1997:10, apartado 51.

⁽⁸⁰⁾ Sentencia, de 23 de enero de 2019, Fallimento Traghetti del Mediterraneo, asunto C-387/17, ECLI:EU:C:2019:51, apartado 61.

⁽⁸¹⁾ Sentencia de 30 de abril de 2020, Nelson Antunes da Cunha, asunto C-627/18, ECLI:EU:C:2020:321, apartados 50 y 55.

- (131) En la Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 195/04/COL ⁽⁸²⁾ se incluyen disposiciones adicionales de aplicación relativas a la recuperación. El Órgano de Vigilancia de la AELC ha publicado asimismo una serie de Directrices sobre la recuperación de las ayudas ilegales e incompatibles ⁽⁸³⁾.
- (132) La recuperación de la ayuda estatal ilegal e incompatible de 7 709 058 NOK debe incluir intereses compuestos a partir de la fecha en que la ayuda ilegal se puso a disposición del beneficiario de conformidad con el artículo 14, apartado 2, de la parte II del Protocolo 3 del Acuerdo de Vigilancia y Jurisdicción y los artículos 9 y 11 de la Decisión n.º 195/04/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC ⁽⁸⁴⁾.
- (133) Sobre la base de la apreciación anterior, y de conformidad con las disposiciones anteriores sobre la recuperación de las ayudas ilegales e incompatibles, el Órgano de Vigilancia de la AELC ha adoptado la presente Decisión.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La celebración, en enero de 2014, del acuerdo de compraventa de la propiedad en cuestión al precio de compra acordado no constituye una ayuda estatal en el sentido del artículo 61, apartado 1, del Acuerdo EEE.

Artículo 2

La concesión gratuita de terrenos públicos a Masserud Utvikling AS, resultante del hecho de que el municipio de Lørenskog no ejecutara su cobro pendiente en virtud del acuerdo de compraventa celebrado en enero de 2014 con Masserud Utvikling AS, implica una ayuda estatal ilegal de 7 709 058 NOK, incompatible con el funcionamiento del Acuerdo EEE.

Artículo 3

El Reino de Noruega adoptará todas las medidas necesarias para recuperar de Masserud Utvikling AS la ayuda contemplada en el artículo 2, que ha sido puesta a su disposición ilegalmente, deduciendo cualquier reembolso ya efectuado.

Artículo 4

La recuperación se efectuará sin dilación y, en cualquier caso, a más tardar el 11 de octubre de 2025; y con arreglo a los procedimientos del Derecho nacional, siempre que estos permitan la ejecución inmediata y efectiva de la presente Decisión.

La ayuda que deberá recuperarse incluirá el interés y el interés compuesto desde la fecha en que la ayuda se puso a disposición de Masserud Utvikling AS hasta la fecha de su recuperación.

Los intereses se calcularán con arreglo al artículo 9 de la Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 195/04/COL ⁽⁸⁵⁾.

⁽⁸²⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 195/04/COL, de 14 de julio de 2004, relativa a las disposiciones de aplicación del artículo 27 de la parte II del Protocolo 3 al Acuerdo entre los Estados de la AELC por el que se instituyen un Órgano de Vigilancia y un Tribunal de Justicia (DO L 139 de 25.5.2006, p. 37, y Suplemento EEE n.º 26/2006 de 25.5.2006, p. 1), modificada por la Decisión n.º 319/05/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC, de 15 de diciembre de 2005 (DO L 113 de 27.4.2006, p. 24), la Decisión n.º 387/06/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC, de 13 de diciembre de 2006 (DO L 148 de 11.6.2009, p. 35), la Decisión n.º 789/08/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC, de 17 de diciembre de 2008 (DO L 340 de 22.12.2010, p. 1), y la Decisión n.º 108/17/COL del Órgano de Vigilancia de la AELC de 4 de julio de 2017.

⁽⁸³⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 788/08/COL, de 17 de diciembre de 2008, por la que se modifican por sexagésima séptima vez las normas sustantivas y de procedimiento en materia de ayudas estatales mediante la modificación de los capítulos existentes sobre los tipos de referencia y actualización y sobre las ayudas estatales otorgadas en forma de garantía y mediante la introducción de un nuevo capítulo sobre la recuperación de las ayudas estatales ilegales e incompatibles (DO L 105 de 21.4.2011, p. 32, y Suplemento EEE n.º 23/2011 de 21.4.2011, p. 1). Estas Directrices corresponden a la Comunicación de la Comisión «Hacia una aplicación efectiva de las decisiones de la Comisión por las que se ordena a los Estados miembros que recuperen las ayudas estatales ilegales e incompatibles» (DO C 272 de 15.11.2007, p. 4).

⁽⁸⁴⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 195/04/COL, en su versión modificada, véase la nota 82.

⁽⁸⁵⁾ Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC n.º 195/04/COL, en su versión modificada, véase la nota a pie de página 82.

Artículo 5

A más tardar el 11 de agosto de 2025, el Reino de Noruega informará al Órgano de Vigilancia de la AELC del importe total (principal e intereses de recuperación) que debe recuperarse de Masserud Utvikling AS, así como de las medidas previstas o adoptadas para recuperar la ayuda.

A más tardar el 11 de octubre de 2025, el Reino de Noruega debe haber ejecutado la Decisión del Órgano de Vigilancia de la AELC y recuperado el importe íntegro de la ayuda.

Artículo 6

El destinatario de la presente Decisión es el Reino de Noruega.

Artículo 7

El texto en lengua inglesa es el único auténtico.

Hecho en Bruselas, el 11 de junio de 2025.

Por el Órgano de Vigilancia de la AELC

Arne RØKSUND
Presidente
Miembro del Colegio competente

Stefan BARRIGA
Miembro del Colegio

Árni Páll ÁRNASON
Miembro del Colegio

Melpo-Menie JOSÉPHIDÈS
Firma en calidad de Directora,
Asuntos Jurídicos y Ejecutivos
