

II

(EÜ asutamislepingu / Euratomi asutamislepingu kohaselt vastu võetud aktid, mille avaldamine ei ole kohustuslik)

OTSUSED

KOMISJON

KOMISJONI OTSUS,

30. jaanuar 2008,

riigiabi kohta C 35/06 (ex NN 37/06), mida Rootsi on andnud äriühingule Konsum Jämtland

(teatavaks tehtud numbri K(2008) 311 all)

(Ainult rootsikeelne tekst on autentne)

(EMPs kohaldatav tekst)

(2008/366/EÜ)

EUROOPA ÜHENDUSTE KOMISJON,

võttes arvesse Euroopa Ühenduse asutamislepingut, eriti selle artikli 88 lõike 2 esimest lõiku,

võttes arvesse Euroopa Majanduspiirkonna lepingut, eriti selle artikli 62 lõike 1 punkti a,

olles kutsunud huvitatuid isikuid üles esitama oma märkusi vastavalt eespool nimetatud sätetele ⁽¹⁾ ja võttes arvesse nende märkusi,

ning arvestades järgmist:

I. MENETLUS

(1) Komisjonis 14. novembril 2005. aastal registreeritud kaebusega teatas sihtasutus Den Nya Vålfärden komisjonile, et Åre kommuun on müünud äriühingule Konsum Jämtland ühe maatüki. Sihtasutuse sõnul kujutab müük endast ebaseaduslikku riigiabi.

(2) 3. jaanuari 2006. aasta kirjas taotles komisjon Rootsi ametiasutustelt teatavaid selgitusi kõnealuse tehingu kohta. Selgitused esitati 2. märtsi 2006. aasta ja 28. märtsi 2006. aasta kirjas.

(3) 3. jaanuari 2006. aasta kirjas taotles komisjon ka kaebuse esitajalt täiendavaid selgitusi kõnealuse tehingu kohta. Selgitused esitati 1. veebruari 2006. aasta kirjas.

(4) 19. juuli 2006. aasta kirjas teavitas komisjon Rootsit oma otsusest algatada seoses kõnealuse abimeetmega EÜ asutamislepingu artikli 88 lõikes 2 sätestatud menetlus. ⁽²⁾

(5) Komisjoni otsus menetluse algatamise kohta avaldati *Euroopa Liidu Teatajas*. ⁽³⁾ Komisjon kutsus kõiki huvitatud isikuid esitama kõnealuse abimeetme kohta oma märkused.

(6) Rootsi ametivõimud esitasid oma märkused 27. septembri 2006. aasta kirjas.

(7) Komisjon ei saanud märkusi muudelt huvitatud isikutelt.

(8) 24. jaanuari 2007. aasta kirjas palus komisjon Rootsi ametiasutustelt täiendavaid selgitusi. Need esitati 21. veebruar 2007. aasta kirjas.

⁽¹⁾ ELT C 204, 26.8.2006, lk 5.

⁽²⁾ Juhtum C 35/06.

⁽³⁾ Vt joonealune märkus 1.

II. MEETME ÜSIKASJALIK KIRJELDUS

1. Kaebuse esitaja ⁽⁴⁾

- (9) Kaebuse esitaja sihtasutus Den Nya Valfärden on organisatsioon, mis esindab (muu hulgas) ettevõtjaid. Sihtasutuse tegevust rahastatakse põhiliselt mitmete ettevõtjate toetustest. Käesolevas juhtumis tegutses sihtasutus ettevõtja Lidl Sverige KB (edaspidi „Lidl“) nimel.
- (10) Lidl sisenes Rootsi turule 2003. aasta septembris ja praeguseks on ettevõtjal Rootsis ligikaudu 130 odavmüügi-kauplust (*hard discount stores*). Ettevõtja turuosa oli 2006. aasta lõpus 2,2 % ja eeldatavasti saavutab ettevõtja 2007. aasta lõpuks 3 %-lise turuosa. Tegevusaastal 2006/2007 oli Lidli käive 3,7 miljardit Rootsi krooni (ligikaudu 393 miljonit eurot). Alates oma tegevuse alustamisest Rootsis tegutseb ettevõtja kahjumiga. Ettevõtja tegevuskahjum (raamatupidamisaruannete kohaselt) oli 2006/2007 tegevusaastal 339 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 36 miljonit eurot).
- (11) Lidl on suhteliselt väike osaleja Rootsi toidukaupade jaemüügiturul.

2. Abisaaja ⁽⁵⁾

- (12) Äriühing Konsum Jämtland müüs tarbekaupu (sealhulgas toiduaineid) kogu Jämtlandi läänis. Äriühingu käive 2004. aastal oli 260 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 28 miljonit eurot).
- (13) Äriühing Konsum Jämtland (edaspidi „Konsum“) ühines 1. jaanuaril 2006. aastal äriühinguga Konsum Nord. Mõlemad ettevõtjad olid ühinemise ajal Kooperatiivide Liidu liikmed. Kooperatiivide Liit ühendab praegu 51 tarbijajühistust, kuhu kokku kuulub ligikaudu 3 miljonit liiget. Kooperatiivide Liidule kuulub 42 % ettevõtjast Coop Norden, kes on suuruselt teine osaleja Rootsi tarbekaupade turul (2005. aastal turuosa 16,2 %) ja üks suuremaid turuosalejaid selles valdkonnas Taanis ja Norras. Liit tegutseb muu hulgas ka kinnisvara- ja meediasektoris. Liidu käive oli 2006. aastal 24,4 miljardit Rootsi krooni (ligikaudu 2,6 miljardit eurot) ja selle kasum kõnealusel aastal 701 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 74 miljonit eurot).

3. Maa müük

- (14) Kaebus käsitleb tehingut, mille käigus Åre kommun müüs maad Konsumile hinnaga, mis vastavalt esitatud andmetele oli turuhinnast madalam.
- (15) 5. oktoobril 2005 otsustas Åre kommun volikogu müüa Konsumile maad (Åre Prästbord 1:30, 1:68 ja 1:69) Åre piirkonnas nimega Produkthusområdet 2 miljoni Rootsi krooni eest (ligikaudu 0,2 miljonit eurot). Müügile ei eelnenud avalikku pakkumismenetlust.

⁽⁴⁾ Käesolevas jaos esitatud andmete allikad: kaebuse esitaja ja veebileht just-food.com (26. oktoober 2007).

⁽⁵⁾ Käesolevas jaos esitatud andmete allikad: kaebuse esitaja ja Kooperatiivide Liidu 2005. ja 2006. aasta aruanded.

- (16) Algne kava oli, et krundi hind on 1 Rootsi kroon ning et krundi müük Konsumile selle hinnaga kiidetakse heaks kommunivalitsuse koosolekul 24. augustil 2005.
- (17) Lidl esitas aga 23. augustil 2005 telefonikõne ja sellele järgnenud e-kirja vormis Åre kommun volikogu esimehele sama krundi kohta pakkumise suurusega 6,6 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 0,7 miljonit eurot).
- (18) 24. augustil 2005. aastal avalikustas Rootsi raadiokanal P4 Jämtland Lidli pakkumise ja intervjueris Åre kommunivalitsuse juhtivpoliitikut, kes kinnitas pakkumise esitamist.
- (19) Samal päeval, kui Lidl esitas oma pakkumise, pidasid kommuniametnikud Konsumiga läbirääkimisi krundi müümise hinda üle, mida tõsteti 1 miljonile Rootsi kroonile.
- (20) 24. augustil 2005 kiitis kommunivalitsus oma koosolekul heaks krundi müügi Konsumile 1 miljoni Rootsi krooni eest. Koosoleku protokollist selgub, et Lidli pakkumine võeti aluseks otsusele müüa krunt 1 miljoni Rootsi krooni eest ja mitte 1 Rootsi krooni eest, nagu oli algselt kavandatud. Protokollist selgub ka, et kommuniametnikele anti ülesanne üritada leida alternatiivne krunt Åres, mida Lidlile pakkuda.
- (21) 20. septembril 2005 toimunud kommunivalitsuse koosolekul tühistas kommunivalitsus oma otsuse müüa krunt 1 miljoni Rootsi krooni eest, mis tulenes sellest, et kaks kommun volikogu liiget oli otsuse edasi kaevanud Jämtlandi läänikohtusse.
- (22) 5. oktoobri 2005 kiitis kommun volikogu heaks krundi müügi Konsumile 2 miljoni Rootsi krooni eest. 20. septembri 2005. aastal saatsid kommuniametnikud ametliku kirja kommunivalitsusele, milles viidatakse Lidli pakkumisele ja väidetakse, et ametnikud võtsid Lidli ühendust seoses alternatiivse krundiga Åres.
- (23) 28. oktoobri 2005. aasta kirjas kommunivalitsusele ja 30. novembri 2005. aasta kirjas sihtasutusele Den Nya Valfärden kinnitas Lidl, et nende pakkumine 6,6 miljonit Rootsi krooni oli veel kehtiv ja et ettevõtja oli seoses kõnealuse krundiga huvitatud osalemisest võimalikus pakkumismenetluses.
- (24) Müümise ajal oli Konsum juba tegev Åre kommunis, samal ajal kui Lidl üritas kommunis avada oma esimest kauplust.

III. OTSUS ALUSTADA MENETLUST VASTAVALT EÜ ASUTAMISLEPINGU ARTIKLI 88 LÕIKELE 2

- (25) Komisjoni otsus alustada ametlikku uurimismenetlust põhines peamiselt järgmisel:

— müügile ei eelnenud avalikku pakkumismenetlust;

- Rootsi ametiasutused ei suutnud tõendada, et teostatud oli sõltumatu maa väärtuse hindamine (kuigi ametiasutused nimetasid ettevõtja Ernst & Young Real Estate koostatud hinnangut teatavate kruntide kohta Åre piirkonnas);
- müügihind Konsumile ja Lidl'i pakkumine paistsid olevat otseselt võrreldavad ning Lidl'i pakkumisega ei paistnud kaasnevat mingeid konkreetseid tingimusi. Müügihinna tõstmine pärast Lidl'i pakkumist (alguses 1 Rootsi kroonilt 1 miljonile Rootsi kroonile ja seejärel 1 miljonilt Rootsi kroonilt 2 miljonile Rootsi kroonile) paistis kinnitavat otsese võrreldavuse väidet. Et Lidl'i pakkumine oli suurem kui tegelik müügihind, paistis, et tegemist on riigiabiga;
- abimeede võib mõjutada liikmesriikidevahelist kaubandust (eriti arvestades et nii Kooperatiivide Liit kui ka Lidl tegutsevad rahvusvahelisel turul);
- abimeede ei paistnud olevat kooskõlas regionaalabi suunistega ning puudus muu õiguslik alus abimeetme heakskiitmiseks.

IV. HUVITATUD ISIKUTE MÄRKUSED

- (26) Uurimismenetluse käigus ei saanud komisjon märkusi muudelt huvitatud isikutelt.

V. ROOTSI AMETIASUTUSTE MÄRKUSED

- (27) Rootsi ametiasutuste peamine väide oli, et krundi müümine Konsumile oli üks osa suuremast maatehingust, mis hõlmas muu hulgas tehingut, mille käigu müüs Konsum ühe krundi mujal Åre piirkonnas (Åre keskuses asuva turu juures). Kõnealune krunt kuulus arengukavva, mille kommuun oli kinnitanud kõnealuse piirkonna kohta.
- (28) Pärast kõnealuse krundi müümist pidi Konsum viima oma kaupluse kõnealusest Åre piirkonnast mujale ja võimaldama seeläbi kommuunil teostada oma arengukava. Juhul kui kommuun oleks kiitnud heaks Lidl'i pakkumise, ei oleks kommuun saanud teostada arengukava, sest Konsum oleks säilitanud oma kaupluse Åre turu juures.
- (29) Konsumile krundi müümise lepingus ei nimetata aga ühtegi teist krundi (ega Konsumile Åre turu juures kuuluva maa väärtust).⁽⁶⁾
- (30) Rootsi ametiasutused esitasid komisjonile 2006. aasta septembris kaks uut asjaomast dokumenti: ettevõtja Ernst & Young Real Estate hinnang maa väärtuse kohta ja Jämtlandi läänikohtu 24. mai 2006. aasta otsus, milles

käsitletakse kaebust seoses Åre volikogu 5. oktoobri 2005. aasta heakskiitva otsusega müüa Konsumile piirkonnas Produkthusområdet asuv krunt.

1. Väärtuse hinnang

- (31) Väärtuse hinnang ei käsitle konkreetset seda krundi, mis müüdi Konsumile, vaid muid krunde Åre piirkonnas (üks nendest paikneb täpselt Konsumi ostenud krundi kõrval). Väärtuse hinnang koostati 2003. aasta mais.⁽⁷⁾ Hinnang põhineb muu hulgas konsultatsiooniettevõtja andmebaasis sisalduvatel andmetel, tegelikel üürilepingutel ja müügitehingutel ning võrreldavate kruntide keskmistel tegevus- ja ülalpidamiskuludel. Väärtuse hinnang põhineb rahavoogude analüüsil, milles võetakse arvesse kõnealuse krundi kavandatavat kasutamist.
- (32) Konsultatsiooniettevõtja hinnangu kohaselt oli Konsumile müüdud krundi hind kuni 1,65 miljonit Rootsi krooni, mis on võrreldav tegeliku tehingu hinnaga 2 miljonit krooni.
- (33) Åre kommuun väitis, et maa müügi ajal võeti arvesse, et ettevõtja Ernst & Young Real Estate väärtuse hinnang koostati 2003. aasta mais ja et müük toimus 2005. aasta oktoobris, mis on ligikaudu kaks ja pool aastat hiljem. Samas ei esitatud selle kohta ühtegi tõendit.

2. Läänikohtu otsus

- (34) Läänikohtu menetluses piirduti Åre kommuuni volikogu otsuse seaduslikkuse arutamisega. Kohus kaalus, kas Åre kommuun oli ületanud oma õigusi, soosides konkreetset ettevõtjat, ilma et tal oleks selleks põhjust.
- (35) Läänikohus otsustas, et otsus oli seaduslik ja et müügi eesmärk ei olnud soosida ostjat. Otsuses nimetati järgmisi põhjusi:
- Lidl esitas oma pakkumise vahetult enne kommuuni volikogu otsust;
 - müük käsitles krundi, mille kasutamise kohta kehtisid konkreetset tingimused vastavalt piirkonnale kehtestatud üldplaneeringule;
 - puudusid piisavad tõendid selle kohta, et krundi müügihind oli selle turuhinnast madalam;
 - kommuuni volikogu otsust tuleb vaadata kui osa suuremast ümberplaneerimiskavast, mis hõlmas ettevõtjate ümberpaigutamist, ja krundi müümine Konsumile oli üks osa kõnealusest kavast.

⁽⁶⁾ Ühes varasemas lepingus (lepingu eelnõus) maamüügi kohta Konsumile (leping, milles maa hind on 1 miljonit Rootsi krooni) sisaldas Konsumi kohustus müüa maa Åre keskuses ja kolida sealt ära teatava ajavahemiku jooksul. Lõplik leping aga kõnealuseid sätteid ei sisalda.

⁽⁷⁾ Kuid maa müük Konsumile toimus 2005. aasta oktoobris.

3. Rootsi ametiasutuste esitatud täiendavad selgitused

- (36) Komisjoni konkurentsi peadirektoraat küsis 24. jaanuari 2007. aasta kirjas Rootsi ametiasutustelt, millist meetodit nad kasutasid, et võtta arvesse ajavahet ettevõtja Ernst & Young Real Estate (2003. aasta mai) koostatud väärtuse hinnangu esitamise ja Konsumile krundi müümise (2005. aasta oktoober) vahel, ning et nad esitaksid kõik andmed (uuringud, arvutused, hindamise põhimõtted jne), mis võiksid seda kinnitada.
- (37) 21. veebruaril 2007 saatsid Rootsi ametiasutused kirja, millele oli alla kirjutanud Åre kommuuni volikogu esimees. Volikogu esimehe kirjas oli kasutatud mitmeid turuindekseid (tarbijahinnaindeks, kaupluste suhtes kohaldatav kinnisvarahinnaindeks jne), et võtta arvesse kõnealuse ajavahemiku jooksul toimunud maa hinna muutust.
- (38) Kõige asjakohasem indeks on kaupluste suhtes kohaldatav kinnisvaraindeks, mida kohaldatakse suuremates linnades asuvate ehitiste suhtes. 2005. aasta indeks põhineb ligikaudu ühe kolmandiku ulatuses ostukeskustel ja ligikaudu kahe kolmandiku ulatusest ülejäänud kauplustel. Kõikidest indeksitest selgus, et krundi ajakohastatud väärtus müügihetkel oli väiksem kui tegelik müügihind.
- (39) Kommuuni volikogu esimehe kirjast selgus, et müügi ajal puudus Åres tegelik ettevõtlusmaa/kauplusteks mõeldud maa turg ja sellest tulenevalt ei olnud võimalik maa hindamisel kasutada tegelike tehingute käigus kujunenud hindu.
- (42) Kõnealune hinnang peab olema teatise kohaselt koostatud enne müügiläbirääkimisi ning ühe või mitme vara hindaja poolt, ⁽⁹⁾ et kindlaks määrata turuväärtus üldtunnustatud turunäitajate ja hindamisstandardite alusel.
- (43) Käesolevas maamüügitehingus ei toimunud ametlikku pakkumismenetlust. Olemas on eelnevalt koostatud hinnang krundi kohta, mis asub vahetult kõnealuse tehingu aluseks oleva krundi kõrval. Teatise sätestatud tähenduses oli kõnealuse hinnangu (vt V peatüki 1. jagu) kahtlemata koostanud sõltumatu hindaja, võttes aluseks üldtunnustatud hindamisstandardid. Hinnangu tulemust võib, vaatamata sellele, et hinnang ei käsitle kõnealuse tehingu aluseks olevat krundi, vaid krundi, mis asub kõnealuse krundi kõrval, pidada mõistlikuks hinnanguks kõnealuse tehingu aluseks oleva krundi turuväärtuse kohta hindamise koostamise ajal.
- (44) Hinnang koostati aga siiski 2003. aasta mais, mis on ligikaudu kaks ja pool aastat enne müügi toimumist (2005. aasta oktoober). Nii pika aja jooksul võis maa väärtus oluliselt muutuda.
- (45) Ametliku uurimismenetluse käigus esitasid Rootsi ametiasutused komisjoni taotlusel 2007. aasta veebruaris väärtuse täpsustuse (vt V peatüki 3. jagu).
- (46) Ettevõtja Ernst & Young ei koostanud enne maa müümist Konsumile ametlikku väärtuse täpsustust, et võtta arvesse ajavahet, mis jäi hindamise ja müümise vahele. Vastasel juhul oleksid Rootsi ametiasutused esitanud tehingu toimumise ajast pärineva sellekohase tõendi. Seetõttu paistab olevat väga tõenäoline, et andmed, mida Rootsi ametiasutused esitasid 2007. aasta veebruaris, esitati selleks, et tagant järele õigustada müügi hinda.

VI. MEETME HINDAMINE

1. Riigiabi vastavalt EÜ asutamislepingu artikli 87 lõikele 1

- (40) Riigiabi esinemist tuleb hinnata vastavalt komisjoni teatisele ametivõimude korraldatavas maa ja hoonete müügis sisalduvate riigiabi elementide kohta ⁽⁸⁾ (edaspidi „teatis“).
- 1.1. Riigi vahendite kasutamine
- 1.1.1. Teatise kohaldamine
- (41) Teatise kohaselt on kaks võimalust välistada riigiabi esinemist ametiasutuste korraldatava maa ja hoonete müügi korral: müük toimub tingimusteta pakkumismenetluse alusel, kus võetakse vastu parim pakkumine, või toimub müük eespool kirjeldatud pakkumismenetluse puudumisel hinnaga, mis on võrdväärne hinnaga, mille on määranud sõltumatu asjatundja.
- (47) Erinevalt ettevõtja Ernst & Young hinnangust, ei võtnud Rootsi ametiasutused väärtuse ajakohastamisel aluseks üldtunnustatud hindamisstandardeid (nt rahavoogude analüüs), mille puhul oleks arvesse võetud oodatavaid tulevasi tulusid. Täpsustamisel ei hinnatud krundi tervikuna, vaid selles kasutati turuindekseid, et hinnata maa väärtuse teoreetilist tõusu. Indeksid on riikliku ulatusega ja suhteliselt üldised (eriti tarbijahinnaindeks) ning seetõttu ei paista need olevat piisavad kõnealuse juhtumi tehingu suhtes.

⁽⁸⁾ EÜT C 209, 10.7.1997, lk 3.

⁽⁹⁾ Varade hindaja on isik, kellel on vastavalt teatise kehtestatud nõuetekohane haridus ja sobivad kogemused. Hindaja peab olema sõltumatu, st ametivõimudel ei tohiks olla õigust anda talle korraldusi hindamistulemuste osas. Riigi hindamisametite ja ametiisikuid või töötajaid käsitletakse sõltumatuna, kui täielikult on välistatud asjatu mõju nende järeldustele.

(48) Paistab, et kaupluste suhtes kohaldatav kinnisvarahinnaindeks on kõige sobilikum. Sellest hoolimata on indeks riikliku ulatusega ning selles ei võeta arvesse tehingu toimumise piirkonna eripära. Indeks kehtib peamiselt suuremate linnade kohta, samal ajal kui Åre on suhteliselt väike asula. See ei käsitle ka konkreetset toiduainete jaemüüki, vaid jaemüüki üldiselt. Seetõttu ei ole selge, kas kõnealune indeks näitab toiduainete jaemüügiks mõeldud kruntide hindade arengut Åres ajavahemikus 2003. aasta mai kuni 2005. aasta oktoober.

(49) Rootsi ametiasutuste väitele, et müügi ajal puudus Åres tegelik ettevõtlusmaa/kauplusteks mõeldud maa turg, mida ametiasutused kasutasid selleks, et selgitada, miks nad maa hindamise ajal ei võtnud arvesse hindu, mida kujunesid tegelike tehingute käigus, räägib vastu tõsiasi, et ettevõtja Ernst & Young sai 2003. aastal koostada täieliku hinnangu, mis muu hulgas põhines konkreetse, toiduainete jaemüügiks kasutatava maa turuprognosisel ning tegelikel üüri- ja müügihindadel Åres.

(50) Enne maa müümist Konsumile oli olemas siiski alternatiivne ja vastavalt komisjoni hinnangule usaldusväärsem indikaator tehingu aluseks oleva krundi turuväärtuse kohta, nimelt Lidli pakkumine (vt VI peatüki 1.1.3 jagu).

1.1.2. Müügiga seotud tingimused

(51) Krundi suhtes kehtisid linnaplaneeringust tulenevad piirangud seoses kasutusviisi (toiduainete jaemüük) ja äripinna suurusega. Kõnealuseid piiranguid saab pidada kommuuni avalik-õiguslike volituste hulka kuuluvateks.

(52) Rootsi ametiasutused väitsid, et vaidlusalune maamüük oli üks osa suuremast maatehingute sarjast, mis hõlmas tehingut, mille käigus Konsum müüs krundi Åre keskkuses, mida vastavalt kommuuni üldisele arengukavale taheti kasutada muuks otstarbeks. Konsumile maa müümise lepingus puudub aga ametlik seos kommuuni müügitehingu ja Konsumi müügitehingu vahel ning menetluse käigus ei esitanud Rootsi ametiasutused komisjonile konkreetseid andmeid seoses Konsumi müügitehinguga ega andmeid, mis oleksid tõendanud, et tehingud moodustasid ühe osa suuremast kavast.

(53) Konsumile maa müümise lepingusse ei lisatud ühtegi piirangut, mis oleksid käesoleva otsuse suhtes olulised. Seetõttu tuleb tõdeda, et müügiga ei kaasnenud erikohustus teatistes sätestatud tähenduses.

(54) Lidli pakkumisega ei olnud seotud mingeid tingimusi. Tegevus, milleks ettevõtja kavatses maad kasutada, oli ligikaudu samaväärne Konsumi tegevusega (toiduainete jaemüük) ja kooskõlas linnaplaneeringust tulenevate piirangutega, mille kommuun oli seaduse kohaselt

kehtestanud. Seetõttu on Lidli esitatud pakkumine ja Konsumi müügihind otseselt võrreldavad.

1.1.3. Turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtte rakendamine

(55) Et hinnata, kas maa müük Konsumile sisaldas riigiabi, peab väljakujunenud kohtupraktika⁽¹⁰⁾ põhjal võtma aluseks turumajanduslikult tegutseva investori põhimõtte. Selle põhimõtte kohaselt on riigi omanduses oleva kinnisvara müügiga seotud riigiabi summa sama suur kui vahe, mis tekib summade vahel, mida ostja tegelikult maksis ja mida ostja oleks pidanud samal ajahetkel maksuma, et omandada võrdväärne kinnisvara erasektori müüjalt.

(56) Selle kohaselt võib väita, et kõnealuses tehingus kasutati riigiabi juhul, kui erasektori müüjal oleks Lidlile olnud võimalik müüa krunt ettevõtja pakutud hinnaga. See eeldab omakorda, et Lidli pakkumine oli usaldusväärne ja siduv.

(57) Komisjon on järgmistel põhjustel arvamusel, et Lidli pakkumine oli usaldusväärne ja siduv:

— Lidli pakkumine esitati 23. augustil 2005. aastal Åre kommuuni volikogu esimehele esiteks telefoni ja samal päeval ka e-postiga. Pakkumist ei esitatud ametlikumas vormis seetõttu, et Lidl oli just teada saanud, et müük toimub järgmisel päeval (hinnaga 1 Rootsi kroon). Seetõttu võib väita, et pakkumise ametlikumaks vormistamiseks ei olnud aega;

— 24. augustil 2005 avalikustati pakkumine raadio- ja saates, kus kõnealuses küsimuses intervjueriti Åre kommuunivalitsuse juhtivat poliitikut. Viimane ei seadnud saates pakkumise usaldusväärsest kahtluse alla;

— samal päeval, kui Lidl esitas oma pakkumise, pidasid kommuuniametnikud Konsumiga läbirääkimisi müügihinna üle ning Konsum nõustus kohe maksuma maa eest 1 Rootsi krooni asemel 1 miljon Rootsi krooni. Järgmisel päeval kiitis kommuunivalitsus oma koosolekul maa müügi Konsumile 1 miljoni Rootsi krooni eest heaks. Koosoleku protokollist selgub, et Lidli pakkumine võeti aluseks otsusele müüa krunt 1 miljoni Rootsi krooni eest ja mitte 1 Rootsi krooni eest, nagu oli algselt kavandatud. Protokollist selgub ka, et kommuuniametnikele anti ülesanne üritada leida krunt Åres, mida Lidlile pakkuda. Sellest nähtub, et kommuuni ametiasutused pidasid juba siis Lidli pakkumist usaldusväärseks ja siduvaks;

⁽¹⁰⁾ Vt nt Esimese Astme Kohtu 29. märtsi 2007. aasta otsus kohtuasjas T-366/00, Scott SA vs Euroopa Ühenduste Komisjon.

- 20. septembri 2005. aastal saatsid kommuuniametnikud ametliku kirja kommuunivalitsusele, milles viidatakse Lidl'i pakkumisele ja väidetakse, et ametnikud võtsid Lidl'iga ühendust seoses alternatiivse asupaigaga Åres;
- 28. oktoobri 2005. aasta kirjas kommuunivalitsusele ja 30. novembri 2005. aasta kirjas sihtasutusele Den Nya Valfärden kinnitas Lidl, et nende pakkumine 6,6 miljonit Rootsi krooni oli veel kehtiv ja et ettevõtja oli seoses kõnealuse krundiga huvitatud osalemast võimalikus pakkumismenetluses;
- Rootsi ametiasutused ei seadnud Lidl'i pakkumise usaldusväärsust uurimismenetluse jooksul kordagi kahtluse alla;
- Lidl on tunnustatud rahvusvaheline ettevõtja ja otsene Konsumi konkurent toiduainete jaemüügiturul. Lidl oli Rootsis alates 2003. aastast avanud kauplusi, mis oli osa strateegiast kasutada ära eelist, mis tulenes Põhjamaades suurenevast nõudlusest odavmüügikaupade järele ja kõnealustes maades odavmüügikaupluste turuosa suurenemisest tarbekaupadega kauplemises. Seetõttu võib õigustatult mõelda, et ettevõtja oli tõesti huvitatud Konsumile müüdud maast.
- (58) Komisjon on arvamusel, et Lidl'i usaldusväärne ja siduv pakkumine (mis oli Rootsi ametiasutuste arvates suurem kui täpsustatud hinnangus esitatud väärtus) oli parem indikaator maa turuväärtuse kohta kui ajakohastatud hinnang, sest pakkumine peegeldas seda, kui palju oldi maa müügi konkreetsel ajahetkel turul nõus maksma kõnealuse krundi eest.
- (59) Isegi juhul, kui vastavalt teatisele oleks koostatud asjatundja hinnang (st vahetult enne müüki ja üldtunnustatud hindamisstandarditel põhinev hinnang müüdava maa kohta), oleks kõnealune hinnang tegeliku pakkumise puudumisel olnud vaid paremuselt teine vahend maa turuväärtuse kindlaksmääramiseks. Kohe, kui esitatakse usaldusväärne ja siduv pakkumine, mis on otseselt võrreldav ja sisaldab kõrgemat hinda kui asjatundja hinnang, tuleks eelistada pakkumist. Pakkumise kaudu tehakse kindlaks tegelik turuväärtus. Käesolevas juhtumis tuleks pakkumise ja tegeliku müügihinna vahet pidada parimaks viisiks riigi vahendite kaotuse mõõtmiseks.
- (60) Komisjon jõudis seega järeldusele, et käesolevas juhtumis kasutati riigivahendeid Lidl'i pakkumise ja tegeliku müügihinna vahe (st 4,6 miljonit Rootsi krooni, ligikaudu 0,5 miljonit eurot) ulatuses.
- 1.2. *Majanduslik eelis*
- (61) Kui oleks korraldatud avalik pakkumismenetlus, oleks maa hind tõusnud vähemalt summani, mida pakkus Lidl, ja Konsum oleks pidanud maksma vähemalt kõnealuse hinna, et maad osta. Komisjon on seetõttu arvamusel, et Konsumile anti käesolevas juhtumis selektiivne majanduslik eelis, mis on võrdväärne Lidl'i pakkumise ja tegeliku müügihinna vahega.
- 1.3. *Konkurentsi moonutamine ja mõju liikmesriikidevahelisele kaubandusele* ⁽¹¹⁾
- (62) Esmatarbekaupadega kauplemist Rootsis, millega tegelevad nii Lidl kui ka Kooperatiivide Liit, saab jaotada neljaks segmendiks: supermarketid/valvekauplused/bensiinjamaade kauplused (turuosa esmatarbekaupade müügist 2005. aastal: 68,4 %), suurkauplused (16,4 %), soodumüügikauplused (*soft discount*) (11,5 %) ja odavmüügikauplused (3,7 %). Tarbijateühistu osa esmatarbekaupade turust oli 2005. aastal kokku 16,2 %.
- (63) Rootsi toidukaupade hulgi- ja jaemüügiturul on neli domineerivat ettevõtjat: ICA Ahold, Axfood AB, Coop Norden ja Bergendahlgruppen AB. Nende jaemüügituru osa on ligikaudu 80 %. ⁽¹²⁾
- (64) Toiduainete jaemüügiturgu Rootsis iseloomustas pikka aega stabiilsed struktuurid ja rahvusvaheliste ettevõtjate väike osalus. Olukord hakkas muutuma 1999. aastal, mil toiduainete jaemüügiga tegelev Madalmaade ettevõtja Ahold omandas 50 %-lise osaluse ettevõtjas ICA, kes on Rootsi juhtiv jaemüügi- ja ettevõtja. Põhjamaade jaemüügi- ja ettevõtjad on sellest ajast alates teinud läbi mitmeid ühinemisi ja nende vaatlusväli on laienemas kodumaiselt turult Põhjamaade turule.
- (65) Üldise suundumuse kohaselt on suurkaupluste ja suuremate supermarketite läbimüük suurenenud, samal ajal kui väiksemate ja keskmise suurusega kaupluste läbimüük on jäänud soiku.
- (66) Odavmüügikaupluste turuosa on suurenenud. Nende osakaal kogu läbimüügis suurenes 3 %-lt 1990. aastal 13 %-le 2002. aastal. Vastusena sellele suundumusele on Põhjamaade jaemüügi- ja ettevõtja avanud oma odavmüügikauplusi ja suurendanud toodete arvu, mida müüakse nende oma kaubamärgi all.

⁽¹¹⁾ Käesolevas jaos esitatud andmete allikad: Kooperatiivide Liidu 2005. aasta aruanne ja aruanne „Finland, Retail Food Sector, Report 2003” (Global Agriculture Information Network).

⁽¹²⁾ Andmed pärinevad 2002. aastast, kuid arvatakse, et need ei ole oluliselt muutunud.

- (67) Ametliku uurimismenetluse jooksul leidis kinnitust komisjoni esialgne hinnang, et abimeede moonutas konkurentsi ja võis mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust.
- (68) Konkurentsi mõjutas kinnisvara jaotumise moonutamine konkureerivate ettevõtjate vahel. Toiduainete jaemüügiturg on peamiselt kohalik või piirkondlik, kuid et abimeede mõjutas välismaise konkurenti turuletulekustrateegiat, võis see mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust.
- (69) Lisaks sellele tugevdas abimeede rahvusvaheliselt tegutseva ettevõtja rahalist olukorda. Euroopa Kohtu otsuses (¹³) on sätestatud: „Juhul kui riigi rahalise abiga tugevdatakse ettevõtja seisundit võrreldes muude konkureerivate ettevõtjatega ühenduse kaubanduses, loetakse, et kõnealune abi mõjutab kaubandust (Euroopa Kohtu 17. septembri 1980. aasta otsus kohtuasjas 730/79: Philip Morris Holland BV vs. Euroopa Ühenduste Komisjon, EKL 1980, lk 2671, lk 11). Selle eelduseks ei ole vaja, et abisaaja ettevõtja ekspordib oma tooteid. Kui liikmesriik annab abi ettevõtjale, võib selle tulemusena omamaine toodang suureneada või püsida samal tasemel, mis omakorda võib vähendada muudest liikmesriikidest pärit ettevõtjate võimalusi ekspordida oma tooteid kõnealuse liikmesriigi turule (Euroopa Kohtu 13. juuli 1988. aasta otsus kohtuasjas 102/87, Prantsusmaa vs. Euroopa Ühenduste Komisjon, EKL 1988, lk 4067, punkt 19)“.

1.4. Järeldused

- (70) Abimeede kujutab endast riigiabi EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 1 tähenduses.

2. Kokkusobivus

- (71) Ametliku uurimismenetluse algatamise otsuses tõdes komisjon, et juhul, kui tuvastatakse riigiabi esinemine, puudub tõenäoliselt õiguslik alus riigiabi EÜ asutamislepinguga kokkusobivaks lugemiseks: (¹⁴) maamüüki ei saa pidada riikliku regionaalabi suuniste kohaselt investeerimisabiks. (¹⁵) See on pigem tegevusabi, mis vastavalt nimetatud suuniste punktile 4.15 ei ole EÜ asutamislepingu artikli 87 lõike 3 punkti c kohastes piirkondades lubatud. (¹⁶) Komisjon kinnitab eespool nimetatud otsuses sätestatud järeldusi, et puudub õiguslik alus teha kõnealuse abimeetme puhul erand kokkusobivuse põhimõttest.

(¹³) Vt kohtu 14. septembri 1994. aasta otsus kohtuasjades C-278/92, C-279/92 ja C-280/92: Hispaania Kuningriik vs. Euroopa Ühenduste Komisjon, punkt 40. (Kohtuotsus ei ole tõlgitud rootsi keelde.)

(¹⁴) Vt punktid 29–32 komisjoni otsuses alustada ametlikku uurimismenetlust.

(¹⁵) EÜT C 74, 10.3.1998, lk 9.

(¹⁶) Vt eelkõige punktid 30 ja 31 komisjoni otsuses algatada ametlik uurimismenetlus.

- (72) Konkurentsi moonutus paistab olevat kohalikku laadi ja mõju liikmesriikide vahelise kaubandusele suhteliselt piiratud, kuid Rootsi ametiasutused ei esitanud ühtegi tõendit selle kohta, et abi andes järgiti ühist huvi pakkuvat eesmärki, mis oleks võinud üles kaaluda abi negatiivse mõju konkurentsile ja kaubandusele. Ameti- asutused pöörasid oma väidetes rohkem tähelepanu hoopis abi võimalikule esinemisele ega esitanud ühtegi väidet abi kokkusobivuse tõendamiseks.

- (73) Seetõttu on komisjoni esialgsed järeldused kinnitust leidnud.

3. Tagasinõudmine

- (74) Et abi anti ilma komisjoni eelnevalt teavitamata ja abi ei ole kokkusobiv riigiabi suunistega, on Rootsi ametiasutused kohustatud abi saajalt tagasi nõudma.

- (75) Siinkohal tuleks meenutada, et abi tagasinõudmise eesmärk on taastada turu olukord enne abi andmist. See saavutatakse juhul, kui abisaaja maksab tagasi ebaseadusliku ja kokkusobimatu abi. Seeläbi kaotab abisaaja eelise, mis tal turul konkurentidega võrreldes oli. Tagasinõutav summa peab olema selline, et kaotatakse abisaaja majanduslik eelis.

- (76) Et Konsumile antud abi summa on võrdväärne Lidli pakkumise ja tegeliku müügihinna vahega, st 4,6 miljonit Rootsi krooni (ligikaudu 0,5 miljonit eurot), siis see summa tulebki tagasi nõuda.

- (77) Seetõttu on Rootsi ametiasutused kohustatud Konsumilt tagasi nõudma 4,6 miljoni Rootsi krooni suuruse summa koos intressidega, mis arvutatakse kooskõlas komisjoni 21. aprilli 2004. aasta määruse (EÜ) nr 794/2004 (millega rakendatakse nõukogu määrust (EÜ) nr 659/1999, millega kehtestatakse üksikasjalikud eeskirjad EÜ asutamislepingu artikli 93 kohaldamiseks) (¹⁷) artikliga 9. Tagasimakstavatel summadel arvestatakse intressi alates kuupäevast, mil ebaseaduslik abi anti Konsumi käsutusse, kuni selle tegeliku tagastamise kuupäevani.

VII. JÄRELDUSED

- (78) Komisjon on arvamusel, et Rootsi on korraldanud kõnealuse maamüügi ebaseaduslikult, minnes vastuollu asutamislepingu artikli 88 lõikega 3. Komisjon on arvamusel, et kõnealune abimeede, mis on pigem tegevusabi, ei ole õigustatud ühegi EÜ asutamislepingu erandiga ja seetõttu ei ole abimeede kooskõlas ühisturuga. Seetõttu tuleb abi tagasi nõuda,

(¹⁷) ELT L 140, 30.4.2004, lk 1. Määrust on viimati muudetud määrusega (EÜ) nr 1935/2006 (ELT L 407, 30.12.2006, lk 1).

ON VASTU VÕTNUD JÄRGMISE OTSUSE:

Artikkel 1

Riigiabi 4,6 miljoni Rootsi krooni ulatuses, mida Rootsi andis vastuolus EÜ asutamislepingu artikli 88 lõikega 3 äriühingule Konsum Jämtland, ei ole ühisturuga kooskõlas.

Artikkel 2

1. Rootsi nõuab abisaajalt artiklis 1 osutatud abi tagasi.
2. Tagasimakstavatelt summadelt arvestatakse intressi alates kuupäevast, mil abi anti abisaaja käsutusse, kuni selle tegeliku tagastamise kuupäevani.
3. Intress arvutatakse määruse (EÜ) nr 794/2004 V peatüki kohaselt kui kapitaliseeritud intress.

Artikkel 3

1. Artiklis 1 osutatud abi tagasinõue on viivitamatu ja tõhus.
2. Rootsi tagab, et käesolev otsus rakendatakse nelja kuu jooksul alates otsusest teatamise kuupäevast.

Artikkel 4

1. Kahe kuu jooksul alates käesoleva otsuse teatamisest esitab Rootsi komisjonile järgmise teabe:

- a) abisaajalt tagasinõutava abi kogusumma (põhisumma ja intressid);
- b) käesoleva otsuse täitmiseks juba võetud ja kavandatud meetmete üksikasjalik kirjeldus;
- c) dokumendid, mis tõendavad, et abisaajalt on nõutud abi tagasimaksmist.

2. Rootsi teavitab komisjoni käesoleva otsuse rakendamiseks võetud riiklike meetmete arengust, kuni artiklis 1 osutatud abi on tagasi makstud. Rootsi esitab komisjoni taotlusel viivitamata andmed käesoleva otsuse täitmiseks juba võetud ja kavandatud meetmete kohta. Kõnealune liikmesriik esitab ka üksikasjaliku teabe abisaajalt juba tagasi nõutud abi summade ja tagasinõutavate intresside kohta.

Artikkel 5

Käesolev otsus on adresseeritud Rootsi Kuningriigile.

Brüssel, 30. jaanuar 2008

Komisjoni nimel
komisjoni liige
Neelie KROES