

II

(Säädökset, joita ei tarvitse julkaista)

KOMISSIO

KOMISSION PÄÄTÖS,

tehty 9 päivänä huhtikuuta 2002,

toimenpiteistä, jotka Saksa on toteuttanut Landesentwicklungsgesellschaft Thüringenin yritysten hyväksi teollisuuslaitoksiin liittyvän toiminnan alalla

(tiedoksiannettu numerolla K(2002) 1339)

(Ainoastaan saksankielinen teksti on todistusvoimainen)

(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)

(2003/162/EY)

EUROOPAN YHTEISÖJEN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan yhteisön perustamissopimuksen ja erityisesti sen 88 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan,

ottaa huomioon Euroopan talousalueesta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 62 artiklan 1 kohdan a alakohdan,

on kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa⁽¹⁾ ja ottanut huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

1 MENETTELY

- (1) Komissio sai tietää eräiltä kolmansilta vastaanottamistaan 23 päivänä huhtikuuta 1997 ja 6 päivänä lokakuuta 1997 päivätyistä kirjeistä, että Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringen (jäljempänä 'LEG Thüringen') oli toiminut tavalla, joka oli mahdollisesti yhteisön valtiontukia koskevan lainsäädännön vastainen. Komissio kehotti 15 päivänä toukokuuta 1997 ja 13 päivänä marraskuuta 1997 päivätyillä kirjeillä Saksaa toimittamaan asiaan liittyviä seikkoja selventäviä lisätietoja. Saksa toimitti komissiolle lisätietoja 1 päivänä heinäkuuta 1997, 7 päivänä heinäkuuta 1998, 13 päivänä heinäkuuta 1998 sekä 9, 18 ja 30 päivänä joulukuuta 1998 päivätyillä kirjeillä.
- (2) Komissio ilmoitti Saksalle 3 päivänä maaliskuuta 1999 päivätyllä kirjeellä päätöksestään aloittaa EY:n perustamissopimuksen 88 artiklan 2 kohdassa tarkoitettu menettely, jonka kohteena olivat tuet, joita Thüringenin osavaltion epäiltiin myöntäneen LEG:n välityksellä teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaa varten.

- (3) Komission päätös menettelyn aloittamisesta on julkaistu Euroopan yhteisöjen virallisessa lehdessä⁽²⁾. Komissio on kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa kyseisestä tuesta.
- (4) Komissio toimitti asianomaisilta saamansa huomautukset 6 päivänä tammikuuta 2000 päivätyllä kirjeellä Saksalle, joka esitti niitä koskevat huomautuksensa 17 päivänä syyskuuta 2001 päivätyllä kirjeellä.

2 YKSITYISKOHTAINEN KUVAUS

- (5) Thüringenin osavaltion hallitus perusti LEG Thüringenin vuonna 1992 määräämättömäksi ajaksi rajavastuuyhtiön (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) muotoisena. LEG:n omistavat Thüringenin osavaltio (97,6 prosenttia), Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH, Nürnberg (1,2 prosenttia) ja Wohnstatt Stadtentwicklung- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Kassel (1,2 prosenttia).
- (6) LEG Thüringenillä on valtuudet toimia useilla osavaltion hallituksen toimivaltaan kuuluvilla aloilla⁽³⁾. Komissio rajoitti muodollisen tutkintamenettelyn koskemaan ainoastaan teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaa. Kyseisellä toimialueella LEG Thüringen osallistuu yhtiöjärjestyksensä mukaisesti kaikin tavoin Thüringenin osavaltion edun mukaisesti tehtäviin ja toimenpiteisiin, jotka liittyvät rakenteelliseen, erityisesti rakentamisen, infrastruktuurin ja talouden kehitykseen.

⁽²⁾ Ks. alaviite 1.⁽³⁾ Ks. lähemmin komission päätös muodollisen tutkintamenettelyn aloittamisesta, erityisesti sen 2.2.—3.1. kohta (ks. alaviite 1).⁽¹⁾ EYVL C 280, 2.10.1999, s. 8.

(7) LEG Thüringenin keskeisiin tehtäviin kuuluu osallistuminen osavaltion etujen mukaisesti sen infrastruktuurin kehittämiseen. Teollisuuden ja käsityöammattien liiketoiminta-alueella yhtiö pyrkii edistämään vanhojen teollisuusalueiden tulevaisuuteen suuntautuvaa taloudellista hyödyntämistä alueilla, jotka ovat 40-vuotisen sosialistisen suunnitelmatalouskauden jälkeen tuhoutumisvaarassa teollisuudenalojensa rakenteellisten ja ympäristölle vaarallisten ominaisuuksien vuoksi. Tätä varten romutetaan tarpeettomaksi käynnyttä tekniikkaa, puretaan säilytyskelvottomia ja kunnostetaan käyttö- ja säilytyskelvottomia rakennuksia, selvitetään, arvioidaan ja poistetaan aikaisemmilta omistajilta periytyviä ympäristörasitteita, suunnitellaan ja toteutetaan kyseisten alueiden varustaminen kunnallistekniikalla sekä hyödynnetään tällaiset kiinteistöt myymällä tai vuokraamalla ne.

(8) LEG Thüringenin toiminta käsittää siis konkreettisesti kiinteistöjen hankintaa, hallinnointia, rahoitusta, välitystä, myyntiä ja saneerausta sekä tonttien varustamista kunnallistekniikalla, uudelleenjärjestelyä ja rakentamiskelpoiseksi valmistelua. Lisäksi yhtiö voi hankkia ja jakaa perinnöllisiä rakennusoikeuksia sekä hankkia, rakentaa, ylläpitää, hallinnoida, välittää ja myydä omissa nimissään tai muiden nimissä sekä omaan lukuunsa tai muiden lukuun kaikenlaisia rakennuksia, rakennelmia ja laitoksia. LEG:n tehtävänä on kuhunkin kiinteistöön kuuluvan käyttöomaisuuden kunnossapito, hoito ja uudenaikaistaminen.

(9) Tämän toiminnan rahoittamiseksi LEG Thüringen sai Thüringenin osavaltiolta vuoden 1994 ja vuoden 2000 puolivälin välisenä aikana yhteensä 257 841 077 euroa (504 293 314,57 Saksan markkaa). Tätä tarkoitusta varten käytössä oli erillinen budjettikohta. Muita maksuja ei ollut.

(10) Saksa ei ole antanut määräyksiä LEG Thüringenin teollisuusalueiden hyväksi toteuttamien toimien arvioimisesta valtiontukisäännösten kannalta. Tukiohjelmaa ei ole laadittu. Tästä syystä Saksa on esittänyt luettelon yrityksistä, joilta voidaan pyytää tämän menettelyn kohteena olevan asian edellyttämiä tukisäännösten mukaisia lausuntoja.

3 MENETTELYN ALOITTAMISEN SYYT

(11) Komissio aloitti LEG Thüringenin edellä mainittuja toimia koskevan muodollisen tutkintamenettelyn, koska oli epäselvää, oliko kaikissa tapauksissa, joissa kiinteistöjä tarjottiin markkinoilla myytäväksi, noudatettu julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annetussa komission tiedonannossa⁽⁴⁾ mainittuja perusteita.

(12) Sitä paitsi komissio ei kyseisenä ajankohtana pystynyt toteamaan, kuinka paljon tapauskohtaisia rahoitustukia oli myönnetty ja/tai kuinka paljon varoja oli osoitettu kaikille näille hankkeille tai osalle niistä Thüringenin osavaltion talousarvion teollisuuslaitoksia koskevasta erillisestä budjettikohdasta.

(13) Komissio ei pystynyt myöskään sulkemaan pois mahdollisuutta, että LEG Thüringenin toiminta hyödytti vaikeuksissa olevia yrityksiä. LEG myönsi vuokralaisille maksuajan pidennyksiä ja lainoja kuudessa tapauksessa.

4 ASIANOMAISTEN HUOMAUTUKSET

(14) LEG Thüringen on muodollisen tutkintamenettelyn yhteydessä esittänyt ainoana yrityksenä huomautuksensa. Niissä esitetään, että LEG Thüringen ei yksityisoikeudellisena oikeushenkilönä kuulu Saksan liittotasavallan valtionhallintoon tai sen osa-alueisiin eikä sillä siten ole valtaoikeuksia ja että sen kunnostamat kiinteistöt myytiin markkinaehdoin. Lisäksi viitataan joihinkin seikkoihin, jotka oli tosiasiaa esitetty virheellisesti muodollisen tutkintamenettelyn aloittamista koskevassa komission päätöksessä. Huomautuksissa väitetään myös, että LEG Thüringen ei saanut tilaisuutta puolustautua ennen tutkintamenettelyn aloittamista koskevaa komission päätöstä. Tämän se väittää loukanneen laillista oikeuttaan tulla kuulluksi. Saksan liittotasavallan hallitus antaa 17 päivänä syyskuuta 2001 päivätyssä kirjeessään LEG Thüringenin väitteelle täyden tukensa ja on sen sisällöstä täysin samaa mieltä.

5 ARVIOINTI

5.1 Kuuluminen valtionhallintoon ja valtion varojen käyttö

(15) LEG Thüringen on katsottava valtion laitokseksi, koska Thüringenin osavaltio omistaa siitä 97,6 prosenttia ja voi yhtiöjärjestyksen mukaan myös käyttää määräysvaltaa yrityksen toimintaan. Lisäksi LEG Thüringenille on osoitettu budjettivaroja Thüringenin osavaltion talousarviossa. Näin ollen sen yksityisoikeudellinen yritysmuoto rajavastuu-yhtiönä ei vapauta sitä tukisäännösten mukaisesta arvioinnista tutkittaessa, onko yrityksille mahdollisesti myönnetty tukivaroja LEG Thüringenin välityksellä. Sen perusteella ei näet tehdä minkäänlaista eroa, onko tuen myöntäjä ollut suoraan valtio, valtion aluehallinto vai julkinen tai yksityinen yksikkö, jonka valtio tai aluehallinto on perustanut tukiohjelman toteuttamista varten tai valtuuttanut toteuttamaan sen⁽⁵⁾.

(16) LEG Thüringenin teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaa varten käytettävissä olevat budjettivarat ovat kokonaisuudessaan peräisin osavaltion talousarvion tähän tarkoitukseen varatusta budjettikohdasta. Tätä toimintaa varten LEG Thüringen ei saa muuta rahoitusta.

⁽⁴⁾ EYVL C 209, 10.7.1997, s. 3.

⁽⁵⁾ Asia T-37/97, Forges de Clabecq SA v. komissio, tuomio 25.3.1999, Kok. 1999, s. II-0859, 3 kohta.

5.2 Yksittäistä tapausta koskeva arvio

- (17) LEG Thüringenin teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaa varten ei ole voimassa olevaa tukiohjelmää. Tutkinnan aikana ei myöskään ole tullut esiin seikkoja, joiden perusteella voitaisiin todeta LEG Thüringenin toteuttamalla teollisuuslaitoksiin liittyvillä toimilla olevan tiettyjä yhteisiä piirteitä, niiden koskevan monia aloja tai olevan sovellettavissa kaikkiin yrityksiin. Näin ollen LEG Thüringenin kyseiset toimenpiteet on arvioitava tapauskohtaisesti. Saksa on esittänyt tätä tarkoitusta varten laaditun luettelon.
- (18) Saksan tarkasteltavaksi esittämien yritysten luettelosta ei voida päätellä, että vastaanottajat kuuluisivat järjestelmällisesti johonkin tiettyyn yritysten luokkaan. Näin ollen kysymykseen voivat mahdollisesti tulla kaikenkokoiset ja mitä tahansa taloudellista toimintaa harjoittavat yritykset rahoitusasemastaan riippumatta.

5.3 Kaupan rajoittuminen

- (19) Menettelyn aloittamista koskevassa komission päätöksessä tarkoitetuissa kuudessa lainatapauksessa (ks. edellä 13 kappale) Saksa pystyi osoittamaan, että kyseessä olivat vähämerkityksiset tuet.⁽⁶⁾ Näin ollen kyseessä ei ole EY:n perustamissopimuksen 87 artiklassa tarkoitettu tuki.

5.4 Yritysten taloudellinen suosiminen

- (20) Saksan esittämässä luettelossa nimetyt yritykset ovat ostaneet tai vuokranneet LEG Thüringeniltä tontteja ja/ tai rakennuksia, jotka on ensin kunnostettu valtion varoin. Myydessään tai vuokratessaan valtio on voinut luopua tuloista, mikä vastaa julkisten varojen siirtoa kyseisille yrityksille. Siksi komissio tarkastelee seuraavassa sitä, onko yksittäisistä kaupoista koitunut kyseisille yrityksille taloudellista hyötyä.

a) Markkinataloussijoittaja

- (21) Saksa väittää muun muassa, että LEG Thüringen on harjoittanut teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaansa yksityisen sijoittajan tavoin⁽⁷⁾. Tämän mukaan LEG Thüringenin vanhoihin teollisuusalueisiin liittyvä käyttäytyminen sijoittajana on verrattavissa yksityisen sijoittajan käyttäytymiseen. Markkinataloussijoittajaa koskevan teorian tai yksityisen rahoittajan periaatteen mukaisesti LEG Thüringenin teollisuuslaitoksiin liittyviä toimia ei näin ollen voida pitää EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuna valtiontukena.
- (22) Tässä yhteydessä Saksa esittää, että markkinataloussijoittajan teoriaa sovellettaessa olisi otettava huomioon epätavalliset taloudelliset olosuhteet, jotka eivät johdu yksinomaan markkinoiden toimintaa sääntelevistä klassisista lainalaisuuksista. Markkinataloudellisen normaalitilanteen lisäksi on Saksan mielestä otettava huomioon Thüringenin kiinteistöalouteen konkreettisesti liittyvät erityiset kilpailuolosuhteet. Saksa kuvailee kyseisiä olosuhteita seuraavasti: "tarjontapuolella vallitsevan huomattavan ylitarjonnan vastapainona kiinnostus kysyntäpuolella on vähäistä", "vanhojen teollisuusalueiden hyödyntämistä (...) vaikeuttaa potentiaalisten ostajien vähäinen kiinnostus", "teollisuuden rakennusmaasta (...) on uusissa osavaltioissa merkittävää ylitar-

jontaa (...) todettu jo tutkimusajankohtana vuonna 1995 (...) vahvistunut vuoden 1995 jälkeisenä aikana entisestään", "uusissa osavaltioissa vuonna 1995 rakennuskelpoiset maareservit olivat 6,7-kertaiset verrattuna tarpeeseen", "markkinoille uusina tulevat toimintaansa laajentavat yritykset suosivat (...) vasta käyttöön otettuja teollisuusalueita", "vanhoilla teollisuusalueilla saatiin teollisuustontteja markkinoille vasta, kun rakennustonttien tarve oli jo tyydytetty uusilla sijoituspaikoilla ja kaavoitettujen teollisuusalueiden tarjonta ylitti jo huomattavasti kysynnän", "teollisuustonttien myynti (...) saavutti huippunsa jo vuonna 1992", "vanhat teollisuusalueet, jotka oli huomattavan vaikean ja aikaavievän kunnostustyön vuoksi mahdollista saada markkinoille enimmäkseen vasta 1990-luvun puolivälin jälkeen, olivat tästäkin syystä erittäin vaikeita markkinointikohteita", "teollisuustonttien hintataso on jatkuvassa laskussa".

- (23) Kiinteistöyhtiö Aengeveltin markkinatutkimusosaston LEG Thüringenin toimeksiannosta antamassa ja komissiolle muodollisen tutkintamenettelyn aikana toimittuissa lausunnossa vahvistetaan nämä Saksan väitteet.
- (24) Komissio ei voi olla yhtä mieltä arviosta, jonka mukaan LEG Thüringen olisi toiminut markkinataloussijoittajan tavoin. Perustelut tähän esitetään seuraavassa. LEG Thüringen toimii eräänlaisena pääurakoitsijana, joka huolehtii uudelleen käyttöön otettavien teollisuusalueiden kokonaishallinnoinnista. Tässä ominaisuudessa LEG Thüringen toimii kuin kiinteistöjalostaja, joka ottaa hoitoonsa koko oston ja myynnin välisen prosessin. Tästä syystä on tutkittava, olisiko kooltaan LEG Thüringeniä vastaava yksityinen talouden toimija tehnyt samoissa olosuhteissa samanlaiset teollisuusalueiden hallintaa koskevat yritystaloudelliset päätökset.
- (25) LEG Thüringen teki tukisääntönsä perustuvan tutkimuksen kannalta merkitykselliset päätöksensä markkinatilanteesta, jolloin teollisuuden ja käsityöammattien harjoittamiseen tarkoitetuista kaavoitetuista maa-alueista oli jo huomattavaa ylitarjontaa. LEG Thüringen on näin ollen tietoinen siitä, että se oli tulossa jo kyllästetyille markkinoille⁽⁸⁾. Se saneerasi teollisuus- ja käsityötoiminnan harjoittamiseen soveltuvia alueita, vaikka oli jo ennalta selvää, että kysyntä jäisi vähäiseksi tai erittäin vähäiseksi. Jo voimakkaasti ylikyllästetyillä markkinoilla juuri sellaisten toimintojen aloittaminen, joista on valmiiksi ylitarjontaa, johtaa väistämättä markkinahintojen alenemiseen omakustannus- ja saneeraus kustannusten alapuolelle. Vallitsevissa olosuhteissa ei ole mahdollisuuksia olettaa saatavan sijoitetulle pääomalle riittävää tuottoa edes pitkällä aikavälillä. Voiton maksimointiin pyrkivä yksityinen markkinatoimija ei noudattaisi tällaista markkinastrategiaa.
- (26) On toki mahdollista, että LEG Thüringen sai teollisuuskohteiden myynnistä markkinahinnan — jos lähdetään siitä, että markkinahinta on se hinta, jonka ostajat ovat valmiit tietystä kohteesta tietynä ajankohtana maksamaan. Tämä ei kuitenkaan riitä todisteeksi siitä, että kyseisen hinnan saanti perustuu toimintaan yksityisenä markkinatoimijana. Suuruusluokaltaan ja vaikeusasteeltaan vastaavien hankkeiden yhteydessä yksityisen markkinatoimijan käyttäytyminen ei näet määräydy yksinomaan sen perusteella, minkä hinnan se voi tietystä kohteesta tietynä ajankohtana saada.

⁽⁶⁾ Saksan 9. huhtikuuta 1999 päivätty kirje.

⁽⁷⁾ Saksan 28. heinäkuuta 1999 päivätty kirje.

⁽⁸⁾ LEG Thüringen perustettiin vuonna 1992 ajankohtana, jona teollisuusmaan myynti oli jo saavuttanut huippunsa. Ks. johdanto-osan 22 kappale.

- (27) Thüringenin osavaltion asettamat sosiaaliset ja aluepoliittiset tavoitteet, kuten työpaikkojen luominen ja niiden turvaaminen, Thüringenin yleisen houkuttelevuuden lisääminen teollisuuden sijoituspaikkana ja vanhojen teollisuusalueiden kiinnostavuutta potentiaalisten ostajien markkinoilla uusiin verrattuna vähentävien haittapuolien tasoittaminen⁽⁹⁾ ovat näkökohtia, joita ei voida ottaa huomioon arvioitaessa markkinataloussijoittajan periaatetta⁽¹⁰⁾.
- (28) Näin ollen voidaan päätellä, että LEG Thüringenin teollisuuslaitoksiin liittyvää toimintaa ei voida sulkea EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan soveltamisalan ulkopuolelle sillä perusteella, että se olisi toiminut markkinataloussijoittajan tavoin.
- b) *Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskeva tiedonanto*
- (29) Seuraavassa tarkastellaan asiaa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskevan komission tiedonannon näkökulmasta. Jos kyseisessä tiedonannossa mainittuja perusteita on noudatettu, toimenpiteisiin ei voida katsoa sisältyvän tukea. Mainittu tiedonanto julkaistiin vuonna 1997. Se vastaa pääpiirteittäin komission tätä alaa koskevissa päätöksissään noudattamaa käytäntöä⁽¹¹⁾ ja soveltuu näin ollen arviointiperusteeksi myös tarkasteltavana olevassa asiassa, jossa tutkitaan vuoden 1992 jälkeisiä tapahtumia.
- (30) Tiedonannossa käsitellään yksinomaan myyntitoimintaa. Vuokraustoimintaa tarkastellessaan komissio ottaa huomioon julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskevassa tiedonannossa esitetyt periaatteet soveltuvin osin⁽¹²⁾.
- (31) Kyseisessä tiedonannossa katsotaan, että kun voidaan osoittaa, että sopimus on tehty riittävästi julkistetun, yleisen ja ilman ehtoja esitetyn tarjousmenettelyn jälkeen ainoan tarjoajan tai eniten tarjonnan tarjoajan kanssa, saadun hinnan on todistettu vastaavan luonnollista tasapainotilannetta markkinoilla. Tällöin mitään yritystä ei ole suosittu, ja kyseessä ei näin ollen ole tuki.
- (32) LEG Thüringen on noudattanut kyseistä menettelyä⁽¹³⁾ useissa myynti- ja vuokraustapauksissa⁽¹⁴⁾. Kaikissa näissä tapauksissa käytettiin vähintään kahden kuukauden ajan rakennuspaikkaa osoittavaa kylttiä ja joko esitettä, Internetissä julkaistua ilmoitusta tai lehti-ilmoitusta ja usein myös hankkeen esittelyä alueellisilla ja sitä laajemmilla messuilla. Näin ollen hankkeet saivat riittävästi julkisuutta ja kaikki potentiaaliset ostajat pystyivät saamaan myynnistä tiedon. Kauppaa ei rajoitettu mihinkään tiettyyn käyttäjään, joten myynti toteutui ilman ehtoja. Useimmissa tapauksissa kohteesta oli kiinnostunut vain yksi käyttäjä. Muissa tapauksissa kauppa tehtiin eniten tarjoavan kanssa.
- (33) Tarjousmenettelyn ohella voidaan tiedonannon mukaan hyväksyä myös riippumattoman arvioijan esittämä lausunto. Kolmessa tapauksessa LEG Thüringen on esittänyt riippumattoman arvioijan lausunnon myyntihinnan selvittämisestä julkisten maa-alueiden myyntiä koskevan tiedonannon II jakson 2 kohdan mukaisesti. Saksa on tutkintamenettelyn aikana esittänyt kahta tapausta koskevan lausunnon, jossa käsitellään kyseisten tapausten erityispiirteitä. Riippumattomien asiantuntijoiden selvittämä käypä hinta on alhaisempi kuin LEG Thüringenin saama myyntihinta.
- (34) Näin ollen on pääteltävä, että LEG Thüringenin edellä 32 ja 33 kappaleessa mainittuihin yrityksiin liittyvä toiminta oli julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista annetun komission tiedonannon mukaista. Tästä syystä kyseessä ei ole tuki.

⁽⁹⁾ Ks. alaviite 8 vanhojen teollisuusalueiden korkeammat kehittämis- ja kunnostamiskustannukset, suuret vanhoista rasitteista johtuvat varaukset tai vanhoja rasitteita koskevat epäilykset, kielteinen mielikuva alueesta, selvittämättömät omistussuhteet, rakennus- ja maastomuistomerkkien perustaminen, rakennuskelpoiseksi saattamisen viivästyminen, riittämätön infrastruktuuri, alueen rajausta koskevat rajoitukset sekä sijainnista ja erityisesti liikenneyhteyksistä johtuvat puutteet.

⁽¹⁰⁾ Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen asiassa 40/85, Belgia v. komissio, 10.7.1986 antama tuomio (Kok. 1986, s. 2321, 13 kohta).

⁽¹¹⁾ Ks. komission päätös asiassa Fresenius, EYVL C 21, 25.1.1994, s. 4, ja komission päätös 98/384/EY, EYVL L 171, 17.6.1998, s. 36.

⁽¹²⁾ Ks. komission päätös 2000/389/EY asiassa "English Partnerships", EYVL L 145, 20.6.2000, s. 27, ja 12.1.2001 tehty komission päätös asiassa "Business Infrastructure Development", tukinumero N 657/1999, julkaistu Euroopan komission pääsihteeristön Internet-sivuilla osoitteessa: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/droit_com/index_en.htm#aides

⁽¹³⁾ Komission käytettävissä on taulukko, joka sisältää kaikki yritykset, ks. johdanto-osan 10 kappale.

⁽¹⁴⁾ Tapaukset, joissa vuosivuokra ylittää 15 338,78 euroa.

- c) Toteutuneen kauppahinnan ja vääristymättömän markkinahinnan vertailu
- (35) LEG Thüringen toteutti neljä kauppaa, joiden yhteydessä tiedonannossa määritellyt perusteet eivät täyttyneet. Jotta voitaisiin vastata kysymykseen, ovatko ostajina olleet neljä yritystä saaneet taloudellista etua, voidaan käyttää toteutuneen kauppahinnan ja jälkepäin tehdyn markkina-analyysin vertailua. Konkreettista tapausta koskeva jälkikäteen tehty tietyinä ajankohtana voimassa olleita markkinahintoja koskeva selvitys ei ole kuitenkaan pätevä todiste, koska komissio olettaa, että LEG Thüringenin erityinen markkinakäyttäytyminen on vaikuttanut rakentamattoman teollisuusmaan markkinahintaan.
- (36) Aengeveltin lausunnon mukaan tarkastelun kohteena olevan tonttityypin hinta neliömetriltä romahti viiden vuoden aikana (vuoden 1993 puolivälistä vuoden 1998 puoliväliin) 46 eurosta (90 Saksan markasta) 13 euroon (25,5 Saksan markkaan). Tämä jyrkkä hinnanlasku johtuu varmasti useista eri tekijöistä, kuten esimerkiksi investointitoiminnan laimenemisestä Itä-Saksassa ja suhdannevaihteluista. On kuitenkin myös ilmeistä, että LEG Thüringenin erittäin aktiivinen toiminta alensi osaltaan hintoja tällä markkinasegmentillä. Vahvistetun talousteorian mukaisesti tarjonnan moninkertaistuminen jo ylikyllästetyillä markkinoilla aiheuttaa tällaiset seuraukset.
- (37) Komissio ei pidä kyseisissä liiketoimissa — käytännössä kysymyksessä ovat vuodet 1995, 1997 ja 1998 — sovellettua hyvin alhaiseksi todettua hintatasoa sopivana vertailukohtana, koska se oli syntynyt markkinoilla keinotekoisesti LEG Thüringenin käyttäytymisen seurauksena.
- (38) Koska LEG Thüringen alkoi harjoittaa teollisuuden ja käsityöammattien alaan liittyvää osto- ja myyntitoimintaa suuressa mittakaavassa vasta vuoden 1994 puolivälissä ⁽¹⁵⁾, komissio on ottanut vertailukohtaksi kyseisen ajankohdan. Rakentamattomien teollisuustonttien silloinen hinta oli Aengeveltin lausunnon mukaan noin 24,5 euroa neliömetriltä (48 Saksan markkaa).
- (39) Koska rakentamattoman teollisuusmaan kauppahinnat olivat kaikissa neljässä tapauksessa yli 24,5 euroa neliömetriltä, komissio toteaa, että kyseiset yritykset eivät saaneet taloudellista etua eikä EY:n perustamissopimuksen 87 artiklaa näin ollen sovelleta,

ON TEHNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

1 artikla

Tätä päätöstä varten tutkitut Saksan toteuttamat toimenpiteet, jotka liittyvät myynti- ja vuokraustoimiin Landesentwicklungsgesellschaft mbH Thüringenin teollisuuslaitoksiin liittyvän toiminnan yhteydessä, eivät sisällä tukea eivätkä ole EY:n perustamissopimuksen 87 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja tukia.

2 artikla

Tämä päätös on osoitettu Saksan liitotasavallalle.

Tehty Brysselissä 9 päivänä huhtikuuta 2002.

Komission puolesta
Mario MONTI
Komission jäsen

⁽¹⁵⁾ Saksan 6. heinäkuuta 2000 päivätty kirje.