

HATÁROZATOK

A BIZOTTSÁG HATÁROZATA

(2011. április 20.)

a Finnország által a Componenta Oyj részére nyújtott C 37/04 (ex NN 51/04) számú intézkedésről

(az értesítés a C(2011) 2559. számú dokumentummal történt)

(Csak a finn és a svéd nyelvű szöveg hiteles)

(EGT-vonatkozású szöveg)

(2011/529/EU)

AZ EURÓPAI BIZOTTSÁG,

tekintettel az Európai Unió működéséről szóló szerződésre és különösen annak 108. cikke (2) bekezdésének első albekezdésére,

tekintettel az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásra és különösen annak 62. cikke (1) bekezdésének a) pontjára,

miután az érdekelt feleket a fent említett rendelkezéseknek megfelelően felkérte észrevételeik megtételére ⁽¹⁾,

mivel:

(a 2005. évi határozat). A hivatalos vizsgálati eljárás lezárásáról szóló 2005. évi határozat megjelent az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* ⁽²⁾. A Componenta fellebbezési eljárást indított a határozat ellen. A 2008. december 18-i ítélet (a továbbiakban: az ítélet) megsemmisítette a határozatot, mivel az nem nyújtott megfelelő indoklást ⁽⁴⁾.

(3) Finnország 2010. január 5-én és január 10-én kelt leveleiben küldte el észrevételeit, amelyek két, a szóban forgó ingatlan értékének meghatározásával kapcsolatos tanulmányt is tartalmaztak. A Bizottság 2009. január 9-én, 2009. július 23-án és 2010. január 8-án három további információkérést küldött ki, amelyeket a 2009. március 9-én, 2009. október 15-én és 2010. március 5-én beérkezett levélben válaszoltak meg. A Bizottság, valamint a finn kormány és a kedvezményezett képviselői közötti megbeszélésre 2009. november 23-án, Brüsszelben került sor.

I. ELJÁRÁS

- (1) 2004. március 10-én panasz érkezett a Bizottsághoz a Metalls Verkstadsklubb vid Componenta Alvesta AB-től, amelyben a panaszos Karkkila város (a továbbiakban: „Karkkila”) által a Componenta Corporation Oyj (a továbbiakban: „Componenta”) részére nyújtott állítólagos támogatási intézkedésről tájékoztatta a Bizottságot. A Bizottság a 2004. november 19-én kelt levelében tájékoztatta Finnországot az EK-Szerződés 88. cikkének (2) bekezdése (jelenleg az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének (2) bekezdésében) szerinti eljárás megkezdéséről a támogatással kapcsolatban. A Bizottság határozata az eljárás megkezdéséről megjelent az *Európai Unió Hivatalos Lapjában* ⁽²⁾. A Bizottság felkérte az érintetteket az intézkedéssel kapcsolatos észrevételeik benyújtására, de nem kapott ilyen jellegű észrevételeket.
- (2) A Bizottság 2005. október 20-án fogadta el a végleges elítélő határozatot, és felszólította Finnországot, hogy térítse vissza a támogatást a Componentával

II. A TÉNYEK ISMERTETÉSE

1. Tranzakció

- (4) A Componenta fémipari vállalat, amelynek székhelye a finnországi Karkkilában van. Finnországban, Hollandiában és Svédországban is működnek gyártóüzemei. A vállalat 2004. évi 316 millió EUR árbevételének nagy része a skandináv országokból és Közép-Európából származik. A konszern 2004-ben mintegy 2 200 főt foglalkoztatott.
- (5) A vizsgálat tárgyát képező tranzakció a Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy (a továbbiakban: KK) nevű ingatlanvállalatot érinti, amely ingatlanokkal rendelkezett a Helsinkitől 65 km-re északnyugatra fekvő Karkkilában. A KK felefele arányban a Componenta és Karkkila tulajdonában volt. 1996-ban a közös vállalatban résztulajdonos partnerek egyenként 1 670 184 EUR összegű kamatmentes részvényesi kölcsönt nyújtottak a KK-nak.

⁽¹⁾ HL C 49., 2005.2.25., 11. o.

⁽²⁾ Lásd az 1. lábjegyzetet.

⁽³⁾ HL L 353., 2006.12.13., 36. o.

⁽⁴⁾ T-455/05. sz. *Componenta Oyj* kontra *Bizottság* ügy (EBHT 2008., II-336. o.).

(6) A 2003. december 16-án kötött adásvételi szerződés szerint a Componenta tulajdonában lévő részvények 2 383 276,50 millió EUR összegért való megvásárlásával a város megszerzi a KK feletti kizárólagos tulajdonjogot. A tranzakció két részből állt:

— a Componenta 713 092,50 EUR-t kapott Karkkilától a részvények 50 %-áért,

— a KK visszafizette a Componentának az 1 670 184 EUR összegű részvényesi kölcsönt, amelyet a Componenta 1996-ban nyújtott neki. Ennek érdekében Karkkila ugyanolyan összegű, kamatmentes kölcsönt nyújtott a KK-nak. Így a Componenta helyett Karkkila lett a hitelező.

(7) Karkkila 2 383 276,50 EUR összeget mozgósított a fenti tranzakcióhoz; 713 092,50 EUR-t a KK részvényeiért, 1 670 184 EUR-t pedig a KK-nak nyújtott kamatmentes kölcsönre.

(8) A részvényekért fizetett árat a Karkkila által 2003-ban eladott ingatlanok szokásos árai alapján számították ki.

1. táblázat

A KK által eladott telkek négyzetméterára

(EUR-ban)

1. zóna	
Családi házak	11,11
Sorházak	88,81
Toronyházak	79,56
2. zóna	
Családi házak	10,19
Sorházak	74,02
Toronyházak	64,76
Egyéb	
A városfejlesztési terven kívül eső közművesítetlen földterületek	1,18
Közparkok számára kijelölt területek	1,18

(9) Ezeket a szokásos árakat alkalmazták a tranzakció idején a KK földterület-portfóliójában lévő ingatlanokra, majd elosztották kettővel, ennek eredményeképpen alakult ki a részvények 713 092,50 EUR vételára.

(10) Karkkila és a Componenta által kötött adásvételi szerződés ezenkívül a következőket tartalmazta:

a) az eladó vállalja, hogy megvalósítja a Componenta Karkkila Oy Karkkilában lévő termelőüzemeinek az 1. számú mellékletben pontosabban meghatározott

bővítési beruházását. A beruházás a becslések szerint 2004-ben 50–70 új főállású munkahelyet teremt Karkkilában (2003-ban a foglalkoztatottak száma 130 fő volt);

b) amennyiben az eladó nem kezdi meg 2004-ben az előző pontnak megfelelően a bővítési beruházást, a vevő elállhat a szerződéstől.

(11) Az adásvételi szerződés 1. melléklete szerint a Componenta egyesíti a konzern két gyártóüzemének, az alvestai (Svédországban található) és a karkkilai öntödéjének tevékenységét, és az öntöde jövőbeli helyszínére vonatkozó döntés elemzés eredményén alapul majd. Az alvestai öntödét 2005-ben bezárták, és a gyártást áthelyezték Karkkilába.

(12) A Componenta tulajdonában lévő KK-részvények megvásárlását követően Karkkila döntést hozott a KK megszüntetéséről és a földterületek városra való átruházásáról.

2. A KK eszközei

(13) Karkkila körülbelül 65 kilométerre északnyugatra fekszik Helsinkitől a 2. számú főút mellett, Uusimaa tartomány északkeleti részén. Karkkilában 2003-ban mintegy 8 500-an laktak. A város a 19. században alapított Högfors kohászat körül épült fel, északi része pedig egy tó mellett húzódik.

(14) A KK tulajdonában lévő ingatlan 730 000 m²-nyi földterületre terjedt ki Karkkilában és közvetlen környezetében, a városközponttól 2,5 km-re. 2003 decemberében a következő volt a helyzet:

— A legértékesebb földterület az asemanrantai területen található (1. zóna), és toronyházak építésére jelölték ki. Ez a terület a KK-portfólió értékének körülbelül felét teszi ki.

— A földterület legnagyobb része a haapalai/uusitalói városrészen (2. zóna) található. Családi házak építésére jelölték ki, és a portfólió teljes értékének körülbelül egynegyedét teszi ki.

— A portfólió tartalmaz továbbá néhány, más lakóövezetben lévő, családi ház építésére szolgáló telket, a Takko I. területen lévő, toronyházak építésére kijelölt földterületet, és néhány sorházat.

— A földterület egy részét közparkok számára jelölték ki.

— A portfólió tartalmaz néhány, a város területén kívül eső közművesítetlen földterületet is.

- (15) Az ingatlan összesen körülbelül 160 telekből áll. Karkkila a területek egy részét azonban át akarta alakítani és kisebb telkekre akarta osztani. A tranzakció idején a KK volt messze a legnagyobb ingatlantulajdonos Karkkilában.
- (16) A kizárólagos tulajdonjog megszerzése után Karkkila a földterületek egy részét bérbé akarta adni a működési költségek fedezésére. A KK működési költségei (bérek, bérleti díj, a kölcsönök kamatai) 2000 és 2003 között legfeljebb 40 000 EUR-t tettek ki.

3. További lényeges információk

- (17) Karkkila Helsinkitől való távolsága alkalmassá teszi a várost az ingázók befogadására. A Helsinkiben és környékén található ingatlanok rendkívül megdrágultak, és az árak továbbra is növekszenek. Ez az inflációs nyomás arra ösztönözte az embereket, hogy a főváros körüli településeken telepedjenek le, ami kihatott az ottani ingatlanárakra. Karkkila három másik várossal, Vihtivel, Lohjával és Hyvinkäével együtt alternatívának számít az itt letelepedni szándékozók számára. A városok távolsága Helsinkitől:

2. táblázat

Távolságok Helsinkitől

Lohja	52 km	38 perc
Hyvinkää	56 km	45 perc
Vihti	58 km	42 perc
Karkkila	68 km	50 perc

- (18) Ezek a települések sok új lakót vonzottak. Ennek következtében az ingatlanárak jelentős mértékben megnöttek a tranzakció előtt (és után): Karkkilában megduplázódtak, egyes esetekben pedig hatszorosukra nőttek.
- (19) A 2000-ben közzétett hivatalos előrejelzések szerint 2025-re Karkkila népessége 9 600 főre emelkedhet, ami azt jelentené, hogy 600 új lakásra lenne szükség. Hamarosan kiderült azonban, hogy ezek az előrejelzések meg sem közelítik a tényleges népességnövekedést. Három évvel később, a tranzakció idején, Karkkila várható lakóingatlan-igénye évente körülbelül 70 új lakást jelentett, amit az Uusimaa régió tanácsa által készített, a 2025-ig terjedő időszakot felölelő tanulmány nem sokkal később meg is erősített. (A gyakorlatban 2005-ben 63, 2006-ban 137, 2007-ben pedig 95 új lakás épült.)

- (20) A tranzakciót megelőző öt év alatt az ingatlanárak Karkkilában átlagosan 30 %-kal nőttek.

III. FINNORSZÁG ÉSZREVÉTELEI

- (21) Finnország három utólagos szakértői tanulmányt nyújtott be a földterület értébecsléséről. A tanulmányok következtetései szerint a kifizetett ár megfelelt a piaci áraknak. A Bizottság első, 2005. évi határozatában elutasította az első vizsgálati eljárás során benyújtott tanulmányt (A. tanulmány)⁽⁵⁾. A 2005. évi határozat elfogadása után Finnország két további szakértői tanulmány elkészítésére adott megbízást. Ezek közül az első (B. tanulmány) csak egy általános nyilatkozatot tartalmaz arról, hogy a földterület értébecslése pontos volt, de nem tér ki a részletekre. A második tanulmány, a KP&P-jelentés (C. tanulmány) Karkkila és a környéki települések ingatlanpiacát elemzi részletesebben.
- (22) Finnország szerint Karkkila azért szerezte meg a részvények kizárólagos tulajdonjogát, mert az közép-, illetve hosszú távú, alacsony kockázatú befektetés volt. A szomszédos települések ingatlanárainak folyamatos növekedését, Karkkila népességének becsült növekedését, a meglévő kerületek telítettségét és a terjeszkedés szükségét tekintve Karkkila városi tanácsa úgy gondolta, hogy a KK kizárólagos tulajdonjogának megvásárlása nyereséges lenne.
- (23) Finnország kifejtette továbbá, hogy a kizárólagos tulajdonjog megszerzésének másik oka az eljárások felgyorsításának lehetősége volt. Finnország több alkalommal is utalt arra, hogy Karkkila és a Componenta közötti együttműködés nem volt ideális, mivel kereskedelmi érdekeik ütköztek. A partnerek megállapodtak, hogy befejezik a közös vállalkozást, és így elkerülik a döntéshozatali holt-pontokat. Különösen azért, mert számos döntést kellett hozni a haapalai/uusitaloi városrészen lévő telkek újraszámításáról a terület fejlesztésének elősegítése érdekében. Mivel az ingatlanügyletek nem tartoztak a Componenta fő tevékenységi körei közé, az állt érdekében, hogy felhagyjon ezzel a tevékenységi körrel, míg Karkkilának az állt érdekében, hogy teljesen függetlenül irányíthassa a földterületek fejlesztését.
- (24) Finnország kifejtette azt, hogy a Vihtivel, Lohjával és Hyvinkäével való összehasonlítás miatt tartozik a tárgyhoz. Finnország kiemelte többek között azt is, hogy nincs vasúti személyszállítás Vihtibe és Lohjába, amely pedig megkönnyítené az ingázók utazását az említett települések és Helsinki között.
- (25) Finnország határozottan állítja, hogy a 2005. évi bizottsági határozatban kiszámított támogatási összeg hibás volt, mivel a részvényesi kölcsönt kétszer vették figyelembe. A kölcsönt levonták a vállalat értékéből a részvények 50 %-ának a kiszámításához, és figyelembe vették a kölcsön Componentának való visszafizetésének megállapításánál is. Ezért Finnország szerint a részvények ára (713 092,5 EUR) már tartalmazza a kölcsönt, mivel az összegét a KK nettó értéke alapján számították ki.

⁽⁵⁾ A Bizottság először is megállapította, hogy a tanulmány nem jelzi egyértelműen, hogy a KK tulajdonában lévő földterületek értébecslésére vonatkozik, másodszer pedig azt, hogy az értébecslésben nem tüntették fel, hogy ha egy piaci befektető egyszerre adta volna el az összes földterületet, milyen árat kapott volna a tranzakció idején.

IV. ÉRTÉKELÉS

- (26) Az EK-Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése értelmében a tagállamok által vagy állami forrásból bármilyen formában nyújtott olyan támogatás, amely bizonyos vállalkozásoknak vagy bizonyos áruk termelésének előnyben részesítése által torzítja a versenyt, vagy a verseny torzításával fenyeget, összeegyeztethetetlen a közös piaccal, amennyiben ez érinti a tagállamok közötti kereskedelmet. Az Európai Unió Bírósága ítélezése szerint a tagállamok közötti kereskedelem befolyásolása megvalósul, amennyiben a támogatásban részesülő vállalat olyan gazdasági tevékenységet folytat, amelynek a tagállamok közötti kereskedelem is részét képezi.
- (27) A belső piacon több vállalat is gyártja ugyanazokat a termékeket, mint a Componenta, és ezekkel intenzív kereskedelem folyik a tagállamok között. Az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében az önkormányzati források is az állami források közé tartoznak⁽⁶⁾. Tehát a kérdéses tranzakció, amelyet Karkkila forrásaiból finanszíroztak, a 107. cikk (1) bekezdése értelmében állami forrásokat is tartalmaz. Így a Componentának a tranzakcióval kapcsolatban nyújtott előnyök, amelyeket a Componenta rendes piaci feltételek között nem kapott volna meg, az EK-Szerződés 87. cikke (1) bekezdésének hatálya alá esnének. Következésképpen a szóban forgó esettel kapcsolatban az a legfontosabb kérdés, hogy a Componenta akkora összeget kapott-e, amelyet a rendes piaci feltételek között nem kapott volna meg.
- (28) A Bizottság megállapítja, hogy a Componenta és Karkkila által kötött adásvételi szerződés visszafizetési záradéka arra is utalhat, hogy a Karkkila által kínált vételi feltételek célja az volt, hogy arra ösztönözzék a Componentát, tartsa meg karkkilai gyártóüzemét, és zárja be alvestai kohászatát.
- (29) Az elsőfokú bíróság ítélete⁽⁷⁾ szerint a megállapodásnak voltak feltételei, de nem határozta meg a következményeket. Még ha a feltételesség utal is arra, hogy a tranzakció a Componenta számára előnyös feltételekkel történt, a Componentának nem származott olyan előnye, amely egyértelműen az említett záradékokból ered. Sőt egyrészt, mint ahogy az az alábbiakban is kiderül, a Componentának a KK-ban lévő részesedéséért fizetett összeg nem haladta meg a piaci árat, másrészt pedig a Bizottság nem talált bizonyítékot egyéb előnyökre, amelyeket a Componenta az említett záradékok alapján kapott volna. Ezért a Bizottság megvizsgálta, hogy a részvények 50 %-át tulajdonában tartó piaci befektető ezen feltételek mellett megszerezte volna-e a kizárólagos tulajdonjogot.
- (30) Az esetjog szerint „jóllehet az a magánbefektetői magatartás, amelyhez a gazdaságpolitikai célkitűzések szerint eljáró állami befektető beavatkozását hasonlítani kell, nem feltétlenül a többé-kevésbé rövid távú megtérülés

céljával tőkét elhelyező hagyományos befektető magatartása, annak legalább az olyan, strukturális, átfogó vagy ágazati politikát folytató magánholding vagy -cégcsoport magatartásának kell lennie, amelyet hosszabb távú jövedelmezőségi kilátások vezérelnek”⁽⁸⁾.

1. Általános megfontolások a részvények értékével kapcsolatban

- (31) A hatóságok általi földterület- és épületértékesítés állami támogatási elemeiről szóló bizottsági közlemény⁽⁹⁾ (a továbbiakban: a közlemény) nem alkalmazható közvetlenül, mivel a szóban forgó eset nem földterület eladásával, hanem egy ingatlanvállalat részvényeinek megvételével kapcsolatos. Az említett közlemény elvei azonban alkalmazhatóak, hiszen a KK részvényeinek értékét alapvetően a portfóliójában lévő földterületek piaci értéke határozza meg. Így a KK tulajdonában lévő földterületek értékének meghatározása döntő jelentőségű annak meghatározásában, hogy volt-e állami támogatás.
- (32) Mindenesetre a közlemény a piacgazdaságban működő magánbefektető elvén alapul, vagyis az állami hatóságok által történő földeladás nem tartalmaz állami támogatási elemeket, amennyiben olyan áron adták el, amelyet egy magánbefektető rendes piaci körülmények között kifizetett volna.
- (33) A Bizottság úgy véli, hogy az elemzést arra az árra kell alapozni, amelyet a KK részvényeinek 50 %-át birtokló piacgazdasági befektető fizetett volna a kizárólagos tulajdonjogért. Egy piacgazdasági befektető arra alapozná az árat, amelyet kifizetne, hogy mennyi hasznot remélhet a befektetéstől.
- (34) A szóban forgó esetben a Componenta nem próbált másik vevőt keresni. Az állt az érdekében, hogy részvényeit a másik részvényesnek adja el. Sőt a részvényesi megállapodás⁽¹⁰⁾ és a KK alapító okirata⁽¹¹⁾ szerint Karkkilának elővásárlási joga volt a Componenta tulajdonában lévő KK-részvényekre, a KK-nak pedig visszavásárlási joga volt, amennyiben a Componenta megpróbálta volna eladni a részvényeket harmadik félnek. Ezek a szabályok arra ösztönözték a Componentát, hogy ne keressen más vevőket. Ráadásul a többi magánbefektető sem akarta volna megvásárolni a KK részvényeinek 50 %-át, kivéve, ha ezáltal megszerezték volna a kizárólagos tulajdonjogot. Az olyan új partnereket, akik nem szerezték meg a KK összes részvényét, kötné a KK alapító okirata⁽¹²⁾, amely szerint a KK célja az, hogy a lakosság érdekében lelassítsa a karkkilai földterületek és házak árának növekedését.

⁽⁶⁾ 248/84. sz. Németország kontra Bizottság ügy (EBHT 1987., 4013. o., 17. pont).

⁽⁷⁾ T-455/05. sz. Componenta kontra Bizottság ügy (EBHT 2008. II-336. o.).

⁽⁸⁾ C-42/93. sz. Spanyolország kontra Bizottság ügy (EBHT 1994., I-4175., 14.pont).

⁽⁹⁾ HL C 209., 1997.7.10., 3. o.

⁽¹⁰⁾ 9. cikk.

⁽¹¹⁾ 13. cikk.

⁽¹²⁾ 2. cikk.

- (35) A Bizottság úgy gondolja továbbá, hogy az olyan piacgazdasági részvényes, aki megszerezne a kizárólagos tulajdonjogot, a teljes befektetés finanszírozását is figyelembe venné (2,37 millió EUR a részvényekért és a kölcsönért).
- (36) A részvényesi kölcsön visszafizetése tekintetében a Bizottság megállapítja, hogy a KK portfóliójában lévő eszközök értékét 4,9 millió EUR-ra becsülték. Ez az érték nagyrészt a 3,34 millió EUR összegű tartozásokat érintette, ami azt jelenti, hogy a kölcsön visszafizetése nem okozott gondot.
- (37) Finnország kifejtette továbbá azt is, hogy Karkkila azt tervezte, hogy a tranzakció után megnöveli a bérbeadásból származó bevételeit annak érdekében, hogy fedezni tudja a KK finanszírozási és működtetési költségeit (a tranzakció előtt évente kevesebb mint 40 000 EUR volt). Amennyiben a város válik az egyedüli részvényessé, megváltoztathatja a KK alapító okiratát, amely eddig korlátozta az árképzési politikával kapcsolatos szabadságát. Tehát amint a város megszerzi a KK feletti teljes tulajdonjogot, jogi szempontból semmi nem állna az útjában annak, hogy megemelje a bérbeadásból származó bevételeit.
- (38) A Bizottság megállapítja, hogy a későbbi fejlemények megerősítették, hogy a költségeknek a bérbeadásból származó bevételek általi fedezése ésszerű terv volt. Karkkila 28 hosszú távú bérleti szerződést kötött, amelyek az alábbi bevételt eredményezték:

3. táblázat

A bérbeadásból származó bevételek a tranzakció után

	(EUR-ban)
2004	146 907
2005	152 843
2006	171 238
2007	182 525
2008	200 519

- (39) A kamatmentes kölcsönért cserébe egy magánbefektető azt várta volna, hogy növekedjen a tulajdonában lévő részvények értéke. A szóban forgó esetben a befektetés hozama a KK tulajdonában lévő ingatlanok értékének növekedésében nyilvánult meg. Finnország kifejtette, hogy a KK tulajdonában lévő földterületek értéke jelentősen növekedett 1996 és 2003 között. A tranzakciót megelőző öt év alatt a karkkilai ingatlanárak átlagosan 30 %-kal, 2005 és 2008 között pedig körülbelül 10 %-kal nőttek.
- (40) Karkkila népessége ugyanakkor az előrejelzések szerint 2025-ig évente több mint 100 fővel nőtt volna, ami

óvatos becsléssel azt jelentené, hogy minden évben legalább 70 új lakásnak kellene épülnie a városban ⁽¹³⁾.

- (41) Ezen okokból a magánbefektetők jelentős növekedést várhatnának a KK-ban lévő részesedésének értékében.

2. A földterület értéke

- (42) A Bizottság első lépésként azt vizsgálta meg, hogy a Karkkila által a részvényekért fizetett vételi ár haszonnal járt-e a Componenta számára abból adódóan, hogy az eladó rendes piaci körülmények között alacsonyabb áron tudta volna eladni a részvényeket.
- (43) Finnország a következőképpen határozta meg a KK eszközeinek értékét ⁽¹⁴⁾:

4. táblázat

A KK eszközeinek értéke Finnország számításai szerint

A földterület jelenlegi értéke	5 067 988
Készpénz és bankbetétek	28 256
Eszközök összesen	5 096 244
Részvényesi kölcsön	3 340 368
Rövid lejáratú kötelezettségek	107
Tartozások összesen	3 340 475
A KK nettó értéke	1 755 769
A KK nettó értékének 50 %-a	877 885

- (44) A földterület értékét a Karkkila által 2003-ban eladott ingatlanok szokásos árainak megfelelően számították ki. Ezek Karkkila teljes területére vonatkozó, egységesen meghatározott árak voltak, a két zóna közötti különbségek figyelembevételéről eltekintve. A Finnország által benyújtott adatok alapján nyilvánvalóvá vált, hogy a tényleges piaci árak jelentős eltéréseket mutatnak a különböző kerületek és lakóövezetek között. Így a Bizottság értékelése csak az érintett területekre terjedt ki.
- (45) A Bizottság megállapítja, hogy Karkkila közép-, illetve hosszú távú perspektívában gondolkozott, amikor a kizárólagos tulajdonjog megszerzése mellett döntött. Bevett gyakorlat az ingatlanpiacon, hogy a piaci szereplők adott esetben jelentős közép-, illetve hosszú távú értéknövekedést várnak. Karkkila hosszú távú befektetési stratégiát követett, és az volt a célja, hogy a jövőbeli eladások növekedése révén profitot termeljen.

⁽¹³⁾ Lásd Karkkila 2006. évi gazdaságpolitikáját és az Uusimaa régió tanácsa által a 2000-es évek elején készített népességi és foglalkoztatási felmérést.

⁽¹⁴⁾ Ezek az értékek némileg eltérnek a Finnország által az első vizsgálati időszakban benyújtott adatoktól. Finnország az újabb vizsgálati eljárás céljából kijavította az adatokat.

- (46) Finnország szemléltette, hogy Karkkilának minden oka megvolt arra, hogy közép-, illetve hosszú távon a lakások iránti kereslet számottevő erősödését előidéző, jelentős népességnövekedéssel számoljon. A legfőbb ok az volt, hogy a Helsinkitől északra és nyugatra fekvő három település, Vihti, Lohja és Hyvinkää sok lakót, köztük sok ingázót vonzott. Ennek eredményeképpen az ingatlanárak gyors ütemben és folyamatosan növekedtek, és nem tűnt úgy, hogy a közeljövőben ez a növekedés lelassulna. 2003-ban ezeken a szomszédos településeken az ingatlanárak átlagosan 2,5-ször magasabbak voltak, mint Karkkilában. Ezért Karkkila arra számított, hogy a további áremelkedések miatt az emberek a legközelebbi alternatív lakóhelyre, Karkkilába költöznek majd, még akkor is, ha Karkkilában is jelentősen emelkednek az árak. Nem tűnt megalapozatlannak az a várakozás, hogy a karkillai ingatlanárak akár meg is duplázódhatnak.
- (47) Habár a későbbi fejlemények közvetlenül nem relevánsak a tranzakció előzetes értékelésében, a három szomszédos település ingatlanárainak alakulása a tranzakciót követő években megerősítette, hogy az előrejelzések helyesek voltak. Néhány esetben az ingatlanárak meghaladták a karkillai ingatlanárak négyeszeresét.
- (48) A Karkkila népességének növekedésére vonatkozó előrejelzések másik oka az volt, hogy tervbe vették a Karkkilába vezető út felújítását – a tranzakció idején már készen voltak a tervek, később pedig végre is hajtották őket.
- (49) A kizárólagos tulajdonjog megszerzését a népességnövekedésre vonatkozó hivatalos előrejelzések is ösztönözték. Uusimaa régió tanácsa 2000-ben közzétette előzetes tanulmányát, amely szerint Karkkila népessége 2025-re 9 600 főre emelkedhet (vagyis körülbelül 10 %-kal), és hogy 600 új otthonra lesz szükség. Hamarosan bebizonyosodott, hogy ez az előrejelzés túl óvatos volt. A tranzakció idején Karkkila sokkal nagyobb népességnövekedésre számított, amely további, évente legalább 70 új lakásigényt eredményezett volna.
- (50) Ezt a pozitív előrejelzést később megerősítette az Uusimaa régió tanácsa által 2009. augusztus 18-án közzétett tanulmány is, amely szerint Karkkila népessége 2030-ig évente 100 fővel emelkedhet, így évente 70 új lakásra lesz szükség. Végül még ezt a második előrejelzést is túlszárnyalták, hiszen 2006-ban 137, 2007-ben pedig 95 új otthon épült.
- (51) Meg kell említeni azt is, hogy a KK volt messze a legnagyobb ingatlantulajdonos Karkkilában. A tranzakció idején a portfólióban lévő telkek tényleges száma bizonytalan volt, mivel Karkkila fel akarta osztani és át akarta formálni néhányukat (különösen a haapalai/uusitalói városrészen lévőket). Ráadásul a családi házak építésére szolgáló telkekre több lakás is építhető telkenként, a toronyházak építésére szolgáló telkekre pedig még több. A Finnország által benyújtott portfóliólista 140-nél kevesebb házépítésre szolgáló telket tartalmaz (a maradékot parkok építésére jelölték ki). A tranzakció idején előrejelzett, évente 70 új lakásigény alapján a következő 10 évre vetített igény 700 új lakás lenne, a következő 20 évre pedig 1 400. Mivel a KK-nak nem volt jelentős versenytársa Karkkilában, Karkkila ésszerűen azt várta, hogy a portfólióban szereplő legtöbb, ha nem is az összes, ingatlant el tudja adni.
- (52) Finnország kifejtette, hogy Karkkila stratégiája az volt, hogy először növeli a tulajdonában lévő telkek értékét azáltal, hogy átalakítja és fejleszti őket, majd megvárja a környékre jellemző általános áremelkedés hatását, és csak ezután adja el a telkeket. Ennek a stratégiának megfelelően a KK már a korábbi években is tartózkodott a korai eladásoktól, ami megmagyarázza a tranzakció előtti évekre jellemző alacsony értékesítési szintet.
- (53) A Bizottság megállapítja, hogy a KK tulajdonában lévő telkeket különbözőképpen becsülték fel a földterület fajtájától függően (családi házak, sorházak, emeletes házak, parkok és közterületek építésére szolgáló telkek). Az egyes területek konkrét jellemzőinek leírása és elemzése alább található.
- Az asemanrantai terület*
- (54) Az asemanrantai területen található, toronyházak építésére kijelölt földterület értékét 2 358 158 EUR-ra becsülik, ami a KK eszközei értékének nagyjából felét jelenti. A tranzakció céljából a földterületet 79,56 EUR/m²-re értékelték.
- (55) A tanulmányok ebben a tekintetben nem teljesen döntöek, főleg mivel nem állnak rendelkezésre karkillai referenciaárak. A tranzakció előtt tulajdonképpen nem adtak el Karkkilában toronyházak építésére szolgáló telkeket. A Finnország által az első vizsgálati időszak alatt benyújtott szakértői tanulmány (A. tanulmány) 50 EUR/m²-es árat tartalmazott. Finnország most kifejtette, hogy ez az ár valószínűleg az állam által a régióban finanszírozott szociális lakásépítéseknel használt adatokon alapult, és lényegesen a piaci ár alatt volt. Ez az első tanulmány a toronyházak építésére szolgáló telkek értékét 60 és 75 EUR/m² közé becsülte. A második tanulmány (B. tanulmány) kifejti, hogy a kifizetett ár megfelel a piaci áraknak, de nem tartalmaz további információkat. A KP&P-jelentés (C. tanulmány) következtetése szerint a 79,56 EUR/m² ár megfelel a piaci áraknak, hiszen jóval a három szomszédos településre jellemző árak alatt van. További referenciák hiányában csak ezek a tanulmányok nyújtanak iránymutatást a tranzakció idején Helsink környékén érvényes ingatlanárakkal kapcsolatban. Így a Bizottság ellenőrizte a tanulmányokban található adatokat, és kiegészítette őket a saját értékelésével.

- (56) Az asemanrantai terület nagyon jó fekvésű, egy tó mellett található, 200 méterre a városközponttól. Finnország szerint a terület értéke azért ilyen kivételesen magas, mert közvetlen rálátást biztosít a tóra és szomszédos vele. 2006-ban egy hasonló telket 92,35 EUR/m² áron adták el. Karkkila az ingatlan értékét elég magasnak tartotta ahhoz, hogy 2008 januárjában 105 EUR/m²-re emelje az eladási árat.
- (57) A terület értékének megállapításában fontos tényező továbbá a terület kiterjedése, amelyre az árat alkalmazták. Az értékesítési értékbecslés 29 640 m²-es minimális építési engedélyen alapult, míg a maximális építési engedély a 39 590 m²-t is elérheti. A várt népességnövekedés miatt Karkkila hosszú távú üzletre számított a maximális építési engedély esetében.
- (58) Habár a tranzakció előtt Karkkilában még nem adtak el toronyház építésére szolgáló telket, a város jogosan várhatta, hogy felmerül majd az igény az ilyen típusú épületek iránt. 2003-ban négy építési engedélyt adtak ki toronyházak építésére. A tranzakció utáni fejlemények megerősítették, hogy az előrejelzés jogos volt, mivel 2007-ig hat további engedélyt kérvényeztek és adtak meg, valamint 2007 és 2010 közepe között hét toronyház épült.
- (59) Hyvinkäében és a szomszédos településeken 2003-ban fizetett árak elérték a 133,6 EUR/m²-t, 2004-ben Vihtiben pedig csúcsot is döntöttek a négyzetméterenkénti 312,6 EUR árral.
- (60) A Bizottság szerint a három tanulmányban olyan értékek szerepelnek, amelyek nagyjából hasonlóak és nem tűnnek alapvetően hibásnak, ha a tranzakció idején a hasonló telkekért fizetett árakhoz hasonlítjuk őket. Nem kell meghatározni, hogy melyik tanulmány a legmegbízhatóbb, hiszen a részvényekért fizetett összeg még a legóvatosabb becslések szerint is a piaci érték alatt van (lásd a 84. és az azt követő bekezdésekben a piaci értékek átfogó kiszámítását). A lehető legalacsonyabb értéket a Bizottság a következőképpen becsülte meg: az asemanrantai telkek kiváló fekvését tekintve a piaci ár legalább a legóvatosabb tanácsadók által megállapított tartomány felső részében volt, ami 75 EUR/m²-t jelent. Arra az óvatos feltételre alapozva, hogy a telket a minimális építési engedélyért adják el, a minimális piaci érték 2 223 000 EUR lenne.
- (61) Túlbecsülés esetén a maximális érték 135 158,4 EUR lehet, ennek az 50 %-a pedig 67 579,2 EUR lenne.
- (62) A Bizottság megállapítja, hogy ez az érték az asemanrantai területhez tartozó 8-9 hektáros részre is vonatkozik, amelyen utcák, parkok stb. maradnak. A részleges főtervben például a parti területet szabadidős célokra jelölték ki, és természetvédelmi területnek nyilvánították. Így ez a 8-9 hektár hozzájárul a térség lakóövezeti részének magas árához, amelynek árát nem számították ki külön.
- A haapalai és az uusitalói városrészt*
- (63) A KK ingatlanportfóliójában lévő telkek többsége a haapalai/uusitalói városrészen található, amely körülbelül 2,5 km-re délnyugatra fekszik a városközponttól. Ezt a két szomszédos területet családi házak és sorházak építésére jelölték ki, de fejlesztésük még nem zajlott le. Mivel a fejlesztés még nem kezdődött meg, az árak alacsonyak voltak, hasonlóan az eladások számához. Tulajdonképpen az egész térség a KK tulajdonában volt.
- (64) A tranzakció céljából a földterületet 1 612 059 EUR-ra értékelték az összes telket beleértve, a családi ház építésére szolgáló telkekre 10,19 EUR/m² árat, a sorház építésére szolgáló telkekre 74,02 EUR/m² árat állapítottak meg a város rögzített árának megfelelően. A családi ház építésére szolgáló telkek összértéke 973 268 EUR, a sorház építésére szolgáló telkeké pedig 811 209 EUR volt.
- A családi ház építésére szolgáló telkek ára*
- (65) A családi ház építésére szolgáló telkek ára mindhárom tanulmány szerint megfelel a piaci áraknak. A KP&P-jelentés (C. tanulmány) kifejti, hogy a piaci árak 15–20 %-kal magasabbak voltak a karkkilai áraknál. A Finnország által benyújtott adatok szerint 2003-ban körülbelül 14,4 EUR/m² volt az átlagár. Az előzetes szakértői tanulmány (A. tanulmány) szerint a piaci árak Karkkilában 9,43 és 14,76 EUR között voltak.
- (66) Mindhárom tanulmány átlagos értékesítési árakat említ, míg a Finnország által benyújtott adatok jelentős különbségeket fedtek fel a kerületek között, a haapalai/uusitalói városrész például az árkategória alján található. 2003-ban két telket adtak el Haapalában (magáncég magánzemélynek): egyet 2003 áprilisában 9,25 EUR/m² áron, egyet pedig augusztusban 10,06 EUR/m² áron. Ez négy hónap alatt 8,8 %-os áremelkedésnek felel meg. A karkkilai árak általános alakulását tekintve, ahol 2001 és 2002 között 12,6 %-kal, 2002 és 2003 között pedig 42,7 %-kal emelkedtek az árak, a 2003 utolsó négy hónapjában tapasztalt 1,3 %-os áremelkedés megfelel az általános tendenciának. A fenti körülmények ismeretében a Bizottság nem lát okot arra, hogy a 2003. decemberi 10,19 EUR/m² ár ne lehetne elfogadható piaci ár.

A sorház építésére szolgáló telkek ára

- (67) Ami a sorház építésére szolgáló telkek árait illeti, nincsenek a térségben olyan referenciaügyletek, amelyek közvetlen kiindulópontként szolgálhatnak. Az előzetes szakértői tanulmány becslései szerint 70 és 80 EUR/m² között van a piaci érték, míg a KP&P-jelentés (C. tanulmány) csak azt említi, hogy a szomszédos településeken sokkal magasabb a sorházak építésére szolgáló telkek ára. Mivel mindhárom tanulmány arra a következtetésre jutott, hogy a fizetett összeg megfelel a piaci áraknak és mivel semmi nem utal arra, hogy ezek a következtetések ne lennének helyesek a haapalai/uusitalói városrész esetében, a Bizottság elfogadja, hogy a 74,2 EUR/m² ár megfelel a piaci áraknak.

Az egész terület kizárólagos tulajdonjoga

- (68) A Bizottság megkérte Finnországot, hogy fejtse ki, miért állt Karkkila érdekében az említett terület kizárólagos tulajdonjogának megszerzése, tekintve hogy a korábbi értékesítési adatok arra utaltak, hogy a vevők nem érdeklődtek a környék iránt, és egyértelmű volt, hogy a magasabb árak ellenére is a város más részeit részesítették előnyben. Finnország kifejtette, hogy a KK már a korábbi években is célzott beruházási stratégiát követett, amely a haapalai/uusitalói városrésznek Karkkila jövőbeli lakóövezetévé való fejlesztését jelentette. A város többi lakóövezete már kezdett telítődni, és a népességnövekedés alapján várható volt, hogy újakat kell kialakítani.
- (69) A haapalai/uusitalói városrész várostervezés alá került, de a fejlesztés még nem kezdődött el. Ennek során újraosztották a földterületet megfelelőbb formájú telkekre, ráköltötték őket a közműhálózatra, és egyéb kényelmi szolgáltatásokat is kiépítettek.
- (70) Karkkila korábban már sikeresen végrehajtotta ezt a stratégiát más szomszédos városrészekben: kiterjesztette a közműhálózatot Tuorilára, Nikkimäkire és Pumminmäkire is. 2003-ban Pumminmäkiben az átlagos értékesítési ár már 14,28 EUR volt, Karkkila pedig 2004-ben sikeresen értékesített telkeket az új, rögzített 14 EUR áron, majd az ár a későbbi években tovább emelkedett (2005-ben elérte a 18,5 EUR/m²-t).
- (71) A várakozások szerint az ingatlanok értéke a haapalai/uusitalói városrészen elérné a hasonlóképpen fejlett lakóövezeteket, és követné az általános áremelkedési tendenciát. Így indokoltnak tűnt a fejlesztés utáni (vagyis 3–4 éven belüli), legalább 40–50 %-os értékemelkedés, valamint további emelkedések közép-, illetve hosszú távon.
- (72) Karkkila érdekében az állt, hogy az egész területet infrastrukturális projekt keretében fejlesszék. Az egységes koordinált fejlesztés sokkal olcsóbb lenne, mint a telkek egyenként való fejlesztése (a településeket törvény kötelezi az ingatlanok közműhálózatokba való bekötésére, ami általában az építkezést tervező tulajdonosok kérésére

történik meg). Karkkila kiemelte, hogy a műveletek sokkal simábban folytak kizárólagos tulajdona és irányítása alatt. Sok egyéni döntést kellett meghozni az egyes telkekkel és mérnöki intézkedésekkel kapcsolatban. Mivel az ingatlanfejlesztés nem tartozott a Componenta fő tevékenységi körei közé (acélgyártással foglalkozott), már korábban is nyilvánvalóvá vált, hogy ezeket a fejlesztési tevékenységeket nehezen tudta volna kivitelezni.

- (73) Karkkilának nem állt érdekében a földterületet a fejlesztések előtt eladni, mivel hosszú távú fejlesztési stratégiát követett, és az összes mérnöki munkát egyszerre akarta végrehajtani. Ezért nem történt szinte egy értékesítés sem a tranzakció előtt.
- (74) A Bizottság elfogadja, hogy Karkkila által a haapalai/uusitalói városrész esetében követett hosszú távú stratégia alapján egy olyan piacgazdasági befektetőnek, akinek az érintett területen már a részvények 50 %-a a tulajdonában volt, az is gazdasági érdeke lehet, hogy a részvények maradék 50 %-át is megszerezze. A lehetőség a tervezett új lakóövezet kizárólagos tulajdonjogának megszerzésére, az árstabilitással kapcsolatos alacsony kockázat, és hogy tíz év alatt valószínűleg el lehet adni a legtöbb telket, a maradékot pedig a következő tíz évben – mindezek olyan üzleti stratégia részeit képezhetik, amelyet egy piacgazdasági befektető követett volna.
- Egyéb, házépítésre szolgáló telkek*
- (75) Néhány családi ház építésére szolgáló telek más területeken található. Az értékbecslés (43 000 EUR) a Karkkila által alkalmazott hivatalos négyzetméteráron alapult, amely a családi ház építésére szolgáló telkek esetében 10,19 EUR/m² volt. A fenti okokból ((65)–(66) preambulumbekezdés) a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a 2003. decemberi ár elfogadható piaci árként.
- (76) A KK portfóliójában van továbbá két, a Takko I. területen található, toronyház építésére szolgáló telek. Az ingatlan összértéke 110 191 EUR. A Takko I. is a városközpontban található. Az A. tanulmány szerint a piaci ár 60 és 75 EUR/m² között van. A KP&P-jelentés (C. tanulmány) ugyanerre a következtetésre jutott a toronyház építésére szolgáló telkek tekintetében, azaz hogy az ár a szomszédos településeken kifizetett árak alapján megfelelt a piaci áraknak.
- (77) A Bizottság véleménye szerint nincs szükség annak megállapítására, hogy melyik szakértői tanulmány a legmegbízhatóbb. Még ha a lehető legalacsonyabb, 60 EUR/m² árat alkalmaznánk is a tranzakcióra, a részvények korrigált összértéke még mindig meghaladná a Karkkila által fizetett árat (lásd a részvények minimális értékének kiszámítását). E szerint a lehető legalacsonyabb piaci értékre vonatkozó feltevés szerint a Takko I. területen lévő földterületeket 19,65 EUR/m²-rel túlértékelték volna. Ez összesen 27 212 EUR-nak, vagyis a részvények 50 %-ára kivetítve 13 606 EUR-nak felelne meg.

Parkok

(78) A parkok építésére kijelölt földterületek értékét 456 601 EUR-ban állapították meg. Ez azon az 1,18 EUR/m²-es szokásos áron alapult, amelyet Karkkila általában az ilyen jellegű földterületekért fizet. A városnak joga van ezeket a területeket piaci áron visszavásárolni⁽¹⁵⁾. Mivel ezek a területek a városfejlesztési terv alapján nem kerülnek beépítésre, ugyanazt az árképzési alapot alkalmazták rájuk, mint a zónamejelölés nélküli, közművesítetlen területekre (lásd a (79) preambulumbekzdést). Ezért a Bizottság azt a következtetést vonja le, hogy a földterületnek ezt a részét nem értékelték túl.

A városfejlesztési terven kívül eső földterületek

(79) A KK portfóliójában volt továbbá néhány, városfejlesztési terven kívül eső földterület, amelyek összértékét az 1,18 EUR/m²-es ár alapján 49 678 EUR-ban állapították meg. A tanulmányok nem fejtik ki, hogy mi alapján jutottak arra a következtetésre, hogy ezt a földterületet helyesen becsülték fel. A Finnország által benyújtott egyéb adatok között szerepel a Karkkila ritkán lakott területein található, közművesítetlen földterületek értéksítésének listája, amely területeket 1,86 EUR/m² átlagáron adtak el. Ez alapján a Bizottság elfogadja, hogy az 1,18 EUR nem haladta meg a piaci árat.

Következtetés

(80) Finnország számításai szerint, amelyek azokon a szokásos árakon alapultak, amelyeken a KK eladta tulajdonát, a KK ingatlanának értéke 5 067 988 EUR volt. Miután levonják azokat az összegeket, amelyek Asemanrantában és a Takko I. területen lévő toronyházak építésére szolgáló telkek lehetséges túlbecslésének mértékén alapulnak (Asemanranta: 135 158 EUR, Takko I: 27 212 EUR), a földterület minimális értéke 4 905 618 EUR-ban állapítható meg.

3. A kölcsön visszafizetése

(81) 1996-ban a Componenta és Karkkila egyenlő feltételekkel (*pari passu*) 1 670 814 EUR összegű kamatmentes részvényesi kölcsönt nyújtott a KK-nak. A Componenta kilépése a KK-ból a részvényesi kölcsön visszafizetésével egy időben történt. Mivel a KK csak tulajdona jelentős hányadának eladásával tudta volna előteremteni ezeket az összegeket, és mivel, mint ahogy az fentebb is olvasható, ez veszélyeztetné a közép-, illetve hosszú távú üzleti stratégiát, Karkkila úgy döntött, hogy további, kamatmentes kölcsönt nyújt a KK-nak, ugyanakkora összeget, mint amekkorát a KK a visszafizetésre használt. A KK így összesen 3,34 millió EUR-val tartozott Karkkilának.

(82) A Bizottság egyetért Finnországgal abban, hogy a kölcsönöket már figyelembe vették a vállalat felbecsülésénél, azaz a részvények értékéből már levonták a tartozás értékét. Ezért a kölcsön visszafizetésének különálló intézkedésként való értékelése azt jelentené, hogy kétszer veszik figyelembe.

4. A részvények értéke

(83) A lehetséges túlértékelés összegének levonása után a KK-részvények 50 %-ának értéke a következő:

5. táblázat

A KK értéke

A földterület jelenlegi értéke	4 905 618
Készpénz és bankbetétek	28 256
Eszközök összesen	4 933 874
Részvényesi kölcsön	3 340 368
Rövid lejáratú kötelezettségek	107
Tartozások összesen	3 340 475
A KK nettó értéke	1 593 399
A KK nettó értékének 50 %-a	796 699,5

(84) Mivel Karkkila 713 092,50 EUR vételárat fizetett a részvények 50 %-áért, a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a város nem fizetett a piaci értéket meghaladó árat.

V. KÖVETKEZTETÉS

(85) A Bizottság úgy ítéli meg, hogy a Karkkila által a KK részvényeinek 50 %-áért a Componentának fizetett vételár nem haladja meg a piaci árat, és így az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében nem minősül állami támogatásnak,

ELFOGADTA EZT A HATÁROZATOT:

1. cikk

A Karkkila által 2003. december 16-án kötött szerződés szerint a Karkkilan Keskustakiinteistöt Oy részvényeiért a Component Oy-jnak fizetett vételár az EUMSZ 107. cikkének (1) bekezdése értelmében nem minősül a Componenta Corporation Oy-jnak nyújtott állami támogatásnak.

2. cikk

Ennek a határozatnak a Finn Köztársaság a címzettje.

Kelt Brüsszelben, 2011. április 20-án.

a Bizottság részéről
Joaquín ALMUNIA
alelnök

⁽¹⁵⁾ 132/1999. számú rendelet a földhasználatról és építésről.