# KOMISSION PÄÄTÖS,

**annettu 27 päivänä kesäkuuta 2012,**

**valtiontuesta SA.28356 (C 37/09, ex N 226/09) – Habidite Alonsotegi**

*(tiedoksiannettu numerolla C(2012) 4194)*

**(Ainoastaan espanjankielinen teksti on todistusvoimainen)**

**(ETA:n kannalta merkityksellinen teksti)**

(2013/198/EU)

EUROOPAN KOMISSIO, joka

ottaa huomioon Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen ja erityisesti sen 108 artiklan 2 kohdan ensimmäisen alakohdan ([1]),

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

ottaa huomioon komission päätöksen aloittaa Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 108 artiklan 2 kohdassa tarkoitettu menettely, joka koskee tukea C 37/09, (ex N 226/09) ([2]),

on mainittujen artiklojen mukaisesti kehottanut asianomaisia esittämään huomautuksensa ja ottanut huomioon nämä huomautukset,

sekä katsoo seuraavaa:

## I. MENETTELY

(1) Espanjan viranomaiset ilmoittivat 15 päivänä huhtikuuta 2009 oikeusvarmuuden vuoksi kahdesta sopimuksesta, jotka oli tehty 15 päivänä joulukuuta 2006 yhtäältä Bizkailur S.A. -nimisen yhtiön, jäljempänä 'Bizkailur', ja Diputación Foral de Bizkaian (Vizcayan maakuntaneuvosto), jäljempänä 'Diputación', ja toisaalta yksityisten yritysten Habidite Technologies País Vasco S.A., jäljempänä 'Habidite', Grupo Empresarial AFER S.L., jäljempänä 'Afer-konserni', ja Habidite-konsernin välillä.

(2) Komissio päätti 2 päivänä joulukuuta 2009 aloittaa ilmoitettujen sopimusten osalta perussopimuksen 108 artiklan 2 kohdassa tarkoitetun muodollisen tutkintamenettelyn, jäljempänä 'menettelyn aloittamispäätös' ([3]). Menettelyn aloittamispäätös julkaistiin *Euroopan unionin virallisessa lehdessä* 12 päivänä maaliskuuta 2010 ([4]).

(3) Espanjan viranomaiset eivät esittäneet huomautuksia menettelyn aloittamispäätöksestä. Habidite esitti huomautuksia menettelyn aloittamispäätöksestä 9 päivänä huhtikuuta 2010 päivätyllä kirjeellä. Huomautukset toimitettiin 15 päivänä huhtikuuta 2010 päivätyllä kirjeellä Espanjan viranomaisille, jotka vastasivat niihin 12 päivänä toukokuuta 2010 päivätyllä kirjeellä. Muut kolmannet osapuolet eivät esittäneet huomautuksia menettelyn aloittamispäätöksestä.

(4) Habidite pyysi 6 päivänä syyskuuta 2010 oikeutta tutustua Espanjan viranomaisten toimittamaan asiakirja-aineistoon asetuksen (EY) N:o 1049/2001 ([5]) nojalla. Pyynnön johdosta komissio kuuli Espanjan viranomaisia 10 päivänä syyskuuta 2010. Espanjan viranomaiset vastasivat 13 päivänä syyskuuta, etteivät ne vastustaneet Habiditen oikeutta tutustua pyytämiinsä asiakirjoihin. Pyydetyt asiakirjat toimitettiin Habiditelle 7 päivänä lokakuuta 2010.

(5) Komissio pyysi Espanjan viranomaisilta lisätietoja 28 päivänä kesäkuuta 2010 päivätyllä kirjeellä, johon Espanjan viranomaiset vastasivat 26 päivänä heinäkuuta 2010, sekä 8 päivänä joulukuuta 2010 päivätyllä kirjeellä, johon Espanjan viranomaiset vastasivat 14 päivänä tammikuuta 2011.

(6) Habidite toimitti lisähuomautuksia ja -tietoja 27 päivänä heinäkuuta 2010 päivätyllä kirjeellä, johon Espanjan viranomaiset vastasivat 3 päivänä marraskuuta 2011, 6 päivänä huhtikuuta 2011 päivätyllä ja 13 päivänä huhtikuuta 2011 saapuneeksi kirjatulla kirjeellä, johon Espanjan viranomaiset vastasivat 30 päivänä toukokuuta 2011 päivätyllä ja 6 päivänä kesäkuuta 2011 saapuneeksi kirjatulla kirjeellä, sekä 7 päivänä heinäkuuta 2011 päivätyllä kirjeellä. Komission yksiköt ja Habiditen edustajat kokoontuivat 3 päivänä helmikuuta 2011 Brysselissä Habiditen pyynnöstä.

([1]) Joulukuun 1 päivänä 2009 EY:n perustamissopimuksen 87 artiklasta on tullut SEUT-sopimuksen 107 artikla ja perustamissopimuksen 88 artiklasta SEUT-sopimuksen 108 artikla. Kyseiset kaksi määräyskokonaisuutta ovat asiasisällöltään samanlaiset. Viittauksia SEUT-sopimuksen 107 ja 108 artiklaan on tässä päätöksessä pidettävä viittauksina EY:n perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklaan.

([2]) Komission päätös C(2009) 9310 lopullinen, annettu 2 päivänä joulukuuta 2009 (EUVL C 61, 12.3.2010, s. 6).

([3]) Ks. alaviite 2.

([4]) Ks. alaviite 2.

([5]) Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EY) N:o 1049/2001, annettu 30 päivänä toukokuuta 2001, Euroopan parlamentin, neuvoston ja komission asiakirjojen saamisesta yleisön tutustuttavaksi (EYVL L 145, 31.5.2001, s. 43).

## II. **TAUSTA**

### Sopimuspuolet

(7) Tämän päätöksen kohteena olevat kaksi sopimusta tehtiin 15 päivänä joulukuuta 2006 yhtäältä Bizkailurin ja Diputaciónin ja toisaalta Habiditen, Afer-konsernin ja Habidite-konsernin välillä.

(8) Diputación omisti Bizkailurin kokonaan. Diputación harjoitti sosiaalista toimintaa ja hankki maata Vizcayan maakunnasta ja teki siitä teollisuushankkeisiin ja sosiaaliseen asuntotuotantoon soveltuvaa. Kesäkuussa 2010 Bizkailur sulautettiin yhdessä muiden vastaavalla alalla toimivien julkisten yhtiöiden kanssa nykyiseen Azpiegiturak S.A.U:hun, joka on niin ikään kokonaan Diputaciónin omistuksessa ja harjoittaa vastaavaa toimintaa ([6]).

(9) Habidite ja muut Habidite-konsernin sidosyritykset kuuluvat yksityiseen Afer-konserniin, jonka pääkonttori on Ortuellassa Vizcayan maakunnassa ([7]). Afer-konserniin kuului ilmoituspäivänä yhteensä 13 rakennusalalla ja siihen liittyvillä aloilla toimivaa yhtiötä ([8]). Enemmistö kustakin Afer-konsernin yhtiöstä oli tuolloin […]:n (*) enemmistöomistuksessa ja määräysvallassa. Diputaciónin ja Habiditen mukaan Habidite ja Afer-konserni eivät olleet ilmoitettujen sopimusten tekoajankohtana valtiontuesta vaikeuksissa olevien yritysten pelastamiseksi ja rakenneuudistukseksi annettujen yhteisön suuntaviivojen, jäljempänä 'pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivat' 9, 10 ja 11 kohdassa tarkoitettuja vaikeuksissa olevia yrityksiä ([9]).

### Habidite-hanke

(10) Ilmoitetut sopimukset koskivat uutta investointihanketta, joka Habiditen oli määrä toteuttaa. Hankkeessa oli tarkoitus perustaa rakennuselementtitehdas, jäljempänä 'Habidite-tehdas', Alonsotegin kuntaan Gran Bilbaon hallintoalueelle (*comarca*). Ilmoitettujen sopimusten tekopäivänä Gran Bilbaon hallintoalueen katsottiin olevan perussopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisesti tuettava alue ([10]). Habidite-tehtaan oli määrä luoda 1 100 uutta työpaikkaa tuettavalle alueelle.

(11) Uudessa tehtaassa oli tarkoitus valmistaa "Habidite-elementtejä" eli asuintalojen ja muiden rakennusten pystyttämiseen käytettäviä tehdasvalmisteisia rakennuselementtejä. Habidite-elementtien valmistukseen oli määrä käyttää vastaavia kokoonpanolinjoja kuin autoteollisuudessa. Valmistuksen jälkeen elementit oli tarkoitus kuljettaa ja asentaa suoraan käyttökohteeseen. Tuotetta pidettiin innovatiivisena, koska sen tuotannossa käytettiin ainutlaatuista teknologiaa, lopputuotteen (asuintalojen ja muiden rakennusten) asennuksessa säästettiin aikaa ja rahaa ja valmistusmateriaaleilla säästettiin energiaa. Yhtiö oli hakenut useita tähän tuotteeseen liittyviä patentteja ([11]).

(12) Diputaciónin antamien tietojen mukaan ilmoitettujen sopimusten tekoajankohtana Alonsotegin investointihankkeen kustannuksiksi arvioitiin 55 miljoonaa euroa seuraavan taulukon mukaan:

| | |
|---|---|
| Maapohja | 4,8 miljoonaa euroa |
| Tehdasrakennus | 22,5 miljoonaa euroa |
| Maan muuttaminen rakennusmaaksi (*urbanización*) | 4,04 miljoonaa euroa |
| Laitteistot | 24,0 miljoonaa euroa |
| **Yhteensä** | **55,34 miljoonaa euroa** |

(13) Perustettavan Habidite-tehtaan vuosituotannoksi arvioitiin 3 500 taloa tehtaan toiminnan alkuvuosina ja 4 500 taloa täyden tuotantokapasiteetin saavuttamisen jälkeen.

### Pais Vascon sosiaalista asuntotuotantoa koskeva lainsäädäntö

(14) Jotta voitaisiin ymmärtää perusteita, joilla ilmoitetut sopimukset tehtiin 15 päivänä joulukuuta 2006, on kuvattava lyhyesti sosiaaliseen asuntotuotantoon sovellettavaa lainsäädäntöä *Pais Vascossa*, jäljempänä 'Baskimaa'.

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Ks. http://www.grupoafer.com.
([8]) Konserniin ei kuulunut hiljattain perustettu Habidite Technologies Alonsotegi S.A., jonka perustamiseksi ilmoitetut sopimukset tehtiin.
(*) Liikesalaisuus.
([9]) EUVL C 244, 1.10.2004, s. 2.
([10]) Ks. komission päätös, 17.5.2000, valtiontuki, N 773/99, Espanja. Siinä hyväksytään Espanjan aluetukikartta vuosille 2000–2006. Päätös on saatavilla osoitteessa http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Ilmoitettujen sopimusten tekoajankohtana käytettävissä olleen Habiditen (päiväämättömän) liiketoimintasuunnitelman mukaan oli haettu kaikkiaan 56:ta tähän tuotteeseen liittyvää patenttia. Osapuolet eivät ilmoittaneet, myönnettiinkö haetut patentit. Lisätietoja Habiditen rakennuselementtien ominaisuuksista on Habiditen verkkosivustolla osoitteessa http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Kiinteistöjen keskihinnat olivat tällä itsehallintoalueella (*comunidad autónoma*) korkeammat kuin muualla Espanjassa ennen kriisin alkamista vuonna 2008. Ne ovat myös pysyneet muuta Espanjaa korkeampina tämän päätöksen tekopäivään saakka. Baskimaan viranomaiset pyrkivät varmistamaan vähäosaisten kansalaisten asuntojen saannin tarjoamalla sosiaalisin perustein myönnettäviä asuntoja (*viviendas protegidas*) ja hintasäänneltyjä asuntoja (*viviendas tasadas*). Näitä kahta sosiaalisen asuntototuotannon ryhmää kuvataan jäljempänä.

(16) Laissa *Ley 2/2006 del suelo y de urbanismo* ([12]), jäljempänä 'alueellinen laki 2/2006', säädetään seuraavaa:

a) kaupunkien rakennusmaasta 40 prosenttia osoitetaan sosiaalisin perustein myönnettävien asuntojen (*viviendas protegídas*) ja hintasäänneltyjen asuntojen (*viviendas tasadas*) tuotantoon siten, että kummankin ryhmän osuus on 20 prosenttia (alueellisen lain 2/2006 80 §:n 2 momentti);

b) kaupunkien ulkopuolisesta rakennusmaasta 55 prosenttia on varattava sosiaalisin perustein myönnettävien (*viviendas protegídas*) ja 20 prosenttia hintasäänneltyjen asuntojen (*viviendas tasadas*) tuotantoon (alueellisen lain 2/2006 80 §:n 3 momentti).

(17) Hintasäännellyt asunnot kuuluvat sosiaalisen asuntotuotannon ja vapaarahoitteisten asuntojen väliseen erilliseen ryhmään. Hintasäänneltyjen asuntojen hinnat saavat alueellisen lain 2/2006 nojalla olla enintään 1,7-kertaiset suhteessa vastaavien sosiaalisin perustein myönnettävien asuntojen enimmäishintoihin. Viimeksi mainitun ryhmän enimmäishinnat määritellään Vizcayan maakunnassa 1 päivänä elokuuta 2004 annetussa asunto- ja sosiaalisasioiden ministeriön määräyksessä ([13]) (*orden*). Siinä määritellään säännelty lähtöhinta, joka sidotaan Espanjan kansallisen tilastokeskuksen (*Instituto Nacional de Estadística*) määrittämään kuluttajahintaindeksiin (*Índice de Precios al Consumo*).

(18) Diputacíonin mukaan sosiaalisin perustein myönnettävien asuntojen (*viviendas protegídas*) sääntelyn mukaiset enimmäishinnat olivat vuonna 2006, jolloin ilmoitetut sopimukset tehtiin, seuraavat:

— 1 351,86 euroa/$m^2$ 1 päivänä elokuuta annetun määräyksen liitteen I mukaisissa kunnissa;

— 1 307,94 euroa/$m^2$ 1 päivänä elokuuta annetun määräyksen liitteen II mukaisissa kunnissa;

— 1 181,54 euroa/$m^2$ muissa kunnissa;

— 472,40 euroa/$m^2$ muiden tilojen (esim. autotallien ja aputilojen) osalta.

Hintasäänneltyjen asuntojen (*Viviendas tasadas*) enimmäishinnat saivat olla enintään 1,7-kertaiset suhteessa edellä mainittuihin hintoihin.

(19) Diputación toteaa, että tehdessään ilmoitetut sopimukset Habiditen kanssa Bizkailur toimi lain 7/1985 (*Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local*) ([14]) mukaisesti. Laissa (25 §) annetaan kunnille toimivaltuudet hoitaa paikallistason asioita, kuten sosiaalista asuntotuotantoa. Kunnat luovuttivat Bizkailurille kuninkaan asetuksen 1372/1986 (*Real Decreto 1372/1986*) 109 §:n 2 momentin ja lain 7/1985 (sellaisena kuin se on konsolidoituna) 79 §:n perusteella sosiaalisen asuntotuotannon tavoitteiden täyttämiseen tarvittavia varoja vastikkeetta tai korvausta vastaan. Ilmoitettujen sopimusten tekoajankohtana (15 päivänä joulukuuta 2006) sosiaalisen asuntotuotannon tavoitteet määriteltiin Diputaciónin vuonna 2004 hyväksymässä suunnitelmassa sosiaalisesta asuntotuotannosta Vizcayan maakunnassa vuosina 2004–2007 (*Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004-2007*), jäljempänä 'Plan Foral'. Diputaciónin mukaan Plan Foralissa suunniteltiin, että Bizkailur tarjoaisi yhteensä 3 000 sosiaalisin perustein myönnettävää asuntoa vuosina 2004–2007.

Ilmoitetut sopimukset

(20) Ensimmäisestä sopimuksesta käytetään menettelyn aloittamispäätöksessä nimeä "toimenpide 1", jäljempänä 'maa-alueita koskeva sopimus'. Sen mukaan Diputación ja Bizkailur sitoutuivat toteuttamaan (Bizkailurin ostaman) maa-alueen hankinnan ja mukauttamisen teolliseen käyttöön 24 kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta (sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohta). Montealegren teollisuusalueella Alonsotegissa sijaitsevan maa-alueen kokonaispinta-alan oli määrä olla 101 430 $m^2$ (81 600 $m^2$ itse tehdasrakennusta, 5 300 $m^2$ toimistotiloja ja 14 300 $m^2$ tehtaan lisärakennuksia varten). Bizkailurin oli määrä luovuttaa mukautetun maa-alueen omistusoikeus Habiditelle 12 kuukauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta (sopimuksen toisen osan 1 artiklan iii kohta) "kuluitta ja vastikkeetta" hintaan, jonka

([12]) Baskimaan virallinen lehti, jäljempänä 'BOPV', N:o 2006/183, s. 15396.

([13]) BOPV N:o 2004/160, s. 15872.

([14]) *Boletín Oficial del Estado*, jäljempänä 'BOE', N:o 80, 3.4.1985, s. 8945.

oli määrä vastata ”Bizkailurille maa-alueen hankinnasta aiheutuneita todellisia kustannuksia” (sopimuksen toisen osan 1 artiklan vi kohta). Habiditen oli määrä maksaa kyseinen hinta seitsemän vuoden kuluessa omistusoikeuden luovuttamisesta neljänä yhtä suurena maksueränä (kukin erä 25 prosenttia koko hinnasta). Ne oli määrä suorittaa neljännen, viidennen, kuudennen ja seitsemännen vuoden lopussa (sopimuksen toisen osan 1 artiklan vii kohta).

(21) Toisesta sopimuksesta käytetään menettelyn aloittamispäätöksessä nimeä ”toimenpide 2”, jäljempänä ’talosopimus’. Sen mukaan Diputaciónin oli määrä ostaa Habiditelta joko suoraan tai Bizkailurin välityksellä yhteensä 1 500 taloa, joista 750:n oli määrä olla pinta-alaltaan alle 75 $m^2$. Diputaciónin tai Bizkailurin oli määrä tilata kyseiset 1 500 taloa toukokuun 2007 ja kesäkuun 2010 lopun välisenä aikana, ja tarkoituksena oli toimittaa 1 500 taloa toukokuuhun 2011 mennessä.

(22) Sopimuksen kattamat talot oli määrä rakentaa maa-alueelle, jonka Bizkailur oli antanut Habiditen käyttöön. Sen jälkeen Diputaciónin tai Bizkailurin tai itse Habiditen oli määrä myydä ne hintasäänneltyjä asuntoja koskevien järjestelyjen ja enimmäishintoja koskevien sovellettavien sääntöjen mukaisesti (ks. johdanto osan 14–19 kappale). Habiditen ei ollut määrä hankkia omistusoikeutta niiden sopimuksen piiriin kuuluvien talojen tonttimaahan, jotka Diputaciónin tai Bizkailurin oli tarkoitus myydä. Tällaisissa tapauksissa Habiditen tehtävänä olisi ollut yksinomaan talojen rakentaminen.

(23) Sopimuksessa määrättiin myös, että osassa sopimuksen piiriin kuuluvista taloista Habidite tai Afer-konserni voisi poikkeuksellisesti toimia myös rakennuttajana (talosopimuksen A artiklan f alakohta). Kyseisissä poikkeustapauksissa Habiditen tai Aferin oli ensin määrä saada omistusoikeus rakennusmaahan ja sen jälkeen toteuttaa rakennustyöt sekä lopuksi myydä talot hintasäänneltyinä asuntoina. Tällöin Habiditen tai Aferin oli tarkoitus pitää itse vain taloille määrätty jäljempänä esitetty hinta ja luovuttaa maapohjaa vastaava osuus hinnasta Diputaciónille ja/tai Bizkailurille.

(24) Talosopimuksen A artiklan e alakohdan mukaan hinta, joka Habiditen oli määrä saada 1 500 talosta, määräytyi seuraavasti:

a) yli 75 $m^2$:n talot: 83 prosenttia Bizkailurin saamasta asuinalan hinnasta ja lisärakennuksista (autotalli, aputilat) saatu hinta kokonaisuudessaan;

b) alle 75 $m^2$:n asunnot: 83,30 prosenttia Bizkailurin saamasta asuinalan hinnasta ja lisärakennuksista (autotalli, aputilat jne.) saatu hinta kokonaisuudessaan.

(25) Bizkailurin oli siis määrä pitää jäljelle jäävät 17 tai 16,70 prosenttia talojen hinnoista (lukuun ottamatta lisärakennuksia, kuten autotallia, aputiloja jne., joista Habiditen oli tarkoitus saada koko myyntihinta).

(26) Diputación esitti esimerkin, jossa 75 $m^2$:n talo oli määrä myydä hintasäänneltynä asuntona vuonna 2006. Sen mukaan Habidite olisi saanut 143 060,58 euron osuuden 200 459,50 euron kokonaishinnasta, jolla Bizkailur olisi myynyt asunnon hintasäänneltynä asuntona. Osuus on saatu laskemalla 75 $m^2$ × 1 351 euroa × 1,7, ottamalla saadusta tuloksesta 83 % ja lisäämällä siihen 28 107,60 euroa lisärakennuksista (35 $m^2$ × 472,4 euroa).

(27) Talosopimuksen A artiklan g alakohdan mukaan Diputaciónin tai Bizkailurin oli poikkeuksellisesti määrä voida myydä osa Habiditelta tilatuista 1 500 talosta markkinahintaan, jolloin Habidite olisi saanut A artiklan e alakohdassa määrätyt ja johdanto-osan 24 kappaleessa esitetyt prosenttiosuudet myyntihinnasta.

(28) Diputación ja Bizkailur eivät toteuttaneet julkista tarjouskilpailua ennen talosopimuksen tekemistä Habiditen kanssa.

Habidite-hankkeen lakkauttaminen

(29) Loppujen lopuksi Habidite-hankkeesta luovuttiin tosiasiallisesti. Diputaciónin mukaan tärkein syy oli se, että kustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille Habidite-tehtaan tontiksi suunnitellun maa-alueen ostosta ja mukauttamisesta teolliseen käyttöön, olisivat olleet alunperin arvioituja suuremmat.

(30) Diputación ilmoitti ([15]), että Bizkailur oli toukokuun 2007 ja huhtikuun 2008 välisenä aikana ostanut 205 487,73 $m^2$ maata kyseistä hanketta varten ja maksanut siitä yhteensä 4,7 miljoonaa euroa. Diputaciónin mukaan oli tarpeen ostaa vielä 95 000 $m^2$ maata, mistä arvioitiin aiheutuvan 2,6 miljoonan euron lisäkustannukset. Maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön arvioitiin maaliskuussa 2009 aiheutuvan 28,5 miljoonan kustannukset.

([15]) Perustuu tietoihin, jotka Diputación antoi 23 päivänä syyskuuta 2009, ennen muodollisen tutkintamenettelyn aloittamista.

(31) Bizkailurin hanketta varten jo ostaman maa-alueen omistusoikeutta ei luovutettu Habiditelle.

## III. MENETTELYN ALOITTAMISPÄÄTÖS

(32) Komissio katsoi 2 päivänä joulukuuta 2009 tehdyssä menettelyn aloittamispäätöksessä ([16]), että sekä maa-alueita koskevaan sopimukseen että talosopimukseen näytti liittyvän perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Tuki ei myöskään näyttänyt olevan perussopimuksen eikä asiaa koskevien valtiontukisääntöjen mukainen.

### Valtiontuen olemassaolo

(33) Komissio katsoi maa-alueita koskevan sopimuksen osalta alustavasti, että maa-alueen ostoon ja mukauttamiseen liittyvät edunsaajan takaisinmaksuehdot vastasivat korotonta lainaa. Näin ollen Habiditelle myönnettiin etu, jota se ei olisi voinut saada markkinoilla.

(34) Talosopimuksen osalta menettelyn aloittamispäätöksessä todettiin, että hinta, joka Bizkailurin oli määrä maksaa 1 500 talosta, ei vaikuta normaalilta markkinahinnalta, koska tuensaaja oli arvioinut omassa liiketoimintasuunnitelmassaan, että Bizkailurilta saatava keskihinta olisi ollut 2 012,19 euroa/$m^2$, kun arvioitu markkinahinta olisi ollut 1 762,6 euroa/$m^2$.

(35) Komissio havaitsi myös yhteisöjen tuomioistuimen asiassa *P&O Ferries* antaman tuomion ([17]) valossa monia merkkejä Habiditen saamasta hyödystä: a) talosopimuksesta ei ollut järjestetty tarjouskilpailua; b) Vizcayan maakuntaneuvosto ja Bizkailur eivät olleet esittäneet eivätkä osoittaneet, että sosiaalista asuntotuotantoa tarvitaan ja c) talosopimuksen mukaan osa Habiditelta ostetuista 1 500 talosta voitiin myydä vapailla markkinoilla. Komissio totesi myös, että uuden tehtaan ensimmäisten toimintavuosien tuotannon myyminen suureksi osaksi vähensi uuteen investointihankkeeseen yleensä liittyviä riskejä. Päätöksessä punnittiin valtion varojen käyttöä ja valtiosta johtuvaa toimenpidettä koskevaa kriteeriä ja huomautettiin kumpaankin sopimukseen liittyvän mahdollisen valtiontuen osalta, että Bizkailur on kokonaan julkisyhteisön omistuksessa ja määräysvallassa oleva yhtiö, joka suorittaa valtion sille antamia tehtäviä. Valikoivuuden osalta todettiin, että sopimuksista oli selvää hyötyä yksinomaan Habiditelle ja Afer-konsernille. Kilpailun vääristymisen ja Euroopan unionin sisäiseen kauppaan kohdistuvan vaikutuksen osalta korostettiin, että Habidite toimi rakennusalalla, jolla kilpailu on erittäin voimakasta. Yhdelle yritykselle annettavasta valtiontuesta saattaa sen vuoksi olla haittaa muiden jäsenvaltioiden yrityksille.

### Soveltuvuus sisämarkkinoille

(36) Menettelyn aloittamispäätöksessä esitettiin epäilyjä ilmoitettuihin sopimuksiin mahdollisesti liittyvän tuen yhteensoveltuvuudesta perussopimuksen ja niiden soveltuvuuskriteerien kanssa, jotka on vahvistettu komission alueellisia valtiontukia koskevissa suuntaviivoissa vuosille 2007–2013 ([18]), tiettyjen tukimuotojen toteamisesta yhteismarkkinoille soveltuviksi perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan mukaisesti 6 päivänä elokuuta 2008 annetussa komission asetuksessa (EY) N:o 800/2008 ([19]) ja tilapäisissä yhteisön puitteissa valtiontukitoimenpiteille rahoituksen saatavuuden turvaamiseksi tämänhetkisessä finanssi- ja talouskriisissä ([20]).

## IV. ESPANJAN VIRANOMAISTEN ESITTÄMÄT HUOMAUTUKSET

(37) Espanjan viranomaiset eivät esittäneet huomautuksia menettelyn aloittamispäätöksestä (ks. edellä johdanto-osan 3 kappale). Sen sijaan ne vastasivat pyyntöihin, jotka komissio esitti tehtyään menettelyn aloittamispäätöksen, ja toimittavat lisätietoja. Ne vastasivat myös joihinkin Habiditen esittämiin väitteisiin. Näistä vastauksista ja lisätiedoista esitetään yhteenveto johdanto-osan 48–54 kappaleessa.

## V. KOLMANSIEN OSAPUOLTEN ESITTÄMÄT HUOMAUTUKSET

(38) Kuten johdanto-osan 3 ja 6 kappaleessa todettiin, Habidite esitti 9 päivänä huhtikuuta 2010 huomautuksia menettelyn aloittamispäätöksestä sekä antoi lisätietoja ja esitti huomautuksia 27 päivänä heinäkuuta 2010, 6 päivänä huhtikuuta 2011 ja 7 päivänä heinäkuuta 2011. Habidite esitti kyseisissä huomautuksissa ja lisätiedoissa asiaa koskevia tosiseikkoja, jotka eivät olleet komission tiedossa menettelyn aloittamispäätöksen tekoajankohtana. Lisäksi se esitti väitteitä, joissa kiistettiin ilmoitettuihin sopimuksiin liittyvän valtiontuen olemassaolo. Näistä Habiditen toimittamista väitteistä ja uusista tosiseikoista esitetään yhteenveto johdanto-osan 39–47 kappaleessa.

### Tosiseikat

(39) Ensimmäiseksi Habidite totesi, että maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen tekopäivänä (15 päivänä joulukuuta 2006) tehtiin kolmaskin sopimus. Tällä kolmannella sopimuksella, jäljempänä 'koulutustukisopimus', Diputación sitoutui antamaan Habiditelle koulutustukea

([16]) Ks. alaviite 2.
([17]) Ks. yhdistetyt asiat T-116/01 ja T-118/01, P&O European Ferries (Vizcaya) ja Diputación Foral de Vizcaya v. komissio, tuomio 5.8.2003, Kok., s. II-2957.
([18]) EUVL C 54, 4.3.2006, s. 13.
([19]) EUVL L 214, 9.8.2008, s. 3.
([20]) EUVL C 83, 7.4.2009, s. 1, konsolidoitu toisinto.

Habidite-tehtaan 1 100 uuden työntekijän kouluttamiseen. Diputación sitoutui erityisesti vastaamaan 1 100 työntekijän koulutuskustannuksista, kun Habidite puolestaan sitoutui säilyttämään 1 100 uutta työpaikkaa vähintään viiden vuoden ajan. Myös koulutustukisopimus purettiin tosiasiallisesti Habidite-hankkeen epäonnistumisen vuoksi (ks. johdanto-osan 29–31 kappale).

(40) Toiseksi Habidite toimitti asiakirjoja, joista kävi ilmi, että Habidite-hankkeelle oli myönnetty Baskimaan hallituksen (*Gobierno Vasco*) 30 päivänä joulukuuta 2008 tekemällä päätöksellä yhteensä kuusi miljoonaa euroa aluetukea ryhmäpoikkeuksen soveltamisalaan kuuluvasta aluetukijärjestelmästä XR 175/2007 ([21]).

(41) Kolmanneksi Habidite totesi tehneensä Habidite-hankkeen lakkauttamisen jälkeen 6 päivänä helmikuuta 2009 ja 17 päivänä syyskuuta 2009 päivätyillä kirjeillä hallinnolliset valitukset. Niiden mukaan Diputación ja Bizkailur eivät olleet noudattaneet edellä kuvattuihin kolmeen sopimukseen perustuvia sitoumuksia. Habidite totesi myös, että se aikoo esittää vaatimuksensa toimivaltaisessa Espanjan tuomioistuimessa.

Valtiontuen olemassaolo ja soveltuvuus sisämarkkinoille

(42) Habidite väittää, etteivät maa-alueita koskeva sopimus ja talosopimus täytä kumulatiivisia kriteerejä, joiden täyttyessä on kyseessä perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu valtiontuki.

(43) Muiden kuin etua koskevien valtiontukielementtien osalta Habidite esitti seuraavat väitteet kummastakin ilmoitetusta sopimuksesta:

a) Kumpaankaan sopimukseen ei liity valtion varojen siirtoa, koska niissä on kyse markkinaehtoisista liiketoimista eivätkä ne näin ollen aiheuta julkisten varojen menetystä (yhteisöjen tuomioistuimen asiassa *PreussenElektra* antaman tuomion ([22]) mukaan).

b) Ei pitäisi olettaa, että valikoivuuskriteeri täyttyy talosopimuksen osalta pelkästään sen vuoksi, ettei sopimusta tehty julkisen tarjouskilpailun perusteella. Asetuksen *Real Decreto Legislativo* No 781/1986 *de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local* ([23]) ja julkisista hankinnoista 31 päivänä maaliskuuta 2004 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2004/18/EY ([24]) 31 artiklan mukaan tällaisia sopimuksia voidaan tehdä myös suoraan eli ilman julkista tarjouskilpailua hankkeen tekniseen luonteeseen tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvistä syistä.

c) Koska Habiditen tehdasvalmisteiset elementit ovat tuoteominaisuuksiltaan ja kokoonpanoteknologialtaan ainutlaatuisia, kilpailun vääristymisen mahdollisuus ja jäsenvaltioiden väliseen kauppaan kohdistuvien vaikutusten mahdollisuus voidaan sulkea pois. Espanjan kilpailuviranomainen määritteli asioissa N-09084 *Ristretto Group/Williams Scottsman* ja N-04059 *TDR Capital/Agelco*, että merkitykselliset markkinat ovat ”elementtitalojen valmistus, myynti ja vuokraus”. Määritelmän perusteella Habidite-elementtien ainutlaatuisuus tarkoittaa, ettei Habiditella ole suoria kilpailijoita, joille ilmoitetut sopimukset saattaisivat aiheuttaa haittaa. Lisäksi asiaa M2473 *Finnforest/Moelven Industrier* koskeneessa komission päätöksessä ([25]) vahvistettiin, että elementtirakennusten markkinat ovat paikalliset tai alueelliset, koska pitkien välimatkojen päässä toisistaan olevien tuotantolaitosten keskinäinen kilpailu ei ole mahdollista suurten kuljetuskustannusten vuoksi. Habiditen hinnat olivat joka tapauksessa hyvin kilpailukykyiset, kun otetaan huomioon tuotteen teknologiset ominaisuudet.

(44) Habidite esitti myös konkreettisia yksityiskohtaisia väitteitä, joilla se kiisti edun saamisen ilmoitetuista sopimuksista.

(45) Habidite väittää, ettei se ole voinut saada talosopimuksesta etua etenkään sen vuoksi, että sopimuksessa määrätyt myyntihinnat eivät olleet markkinahintoja kalliimmat vaan itse asiassa halvemmat. Se perustelee väitettään seuraavasti:

a) Hinnat, jotka Habiditen oli määrä saada talosopimuksen perusteella, olivat itsestään selvästi markkinahintoja halvemmat, kun otetaan huomioon, että Bizkailur olisi myynyt talot markkinahintoja halvempaan säänneltyyn hintaan. Kyseinen hinta määritellään lainsäädännössä hintasäännellyille asunnoille – ks. johdanto-osan 14–19 kappale.

b) Bizkailurin oli määrä saada Habiditen rakentamista taloista keskimäärin 2 010,19 euroa/$m^2$. Tämä hinta oli verrattavissa niihin keskihintoihin, joita Bizkailur maksoi samaan aikaan vastaavien sopimusten perusteella, jotka koskivat sosiaalisin perustein myönnettävien ja hintasäänneltyjen asuntojen rakentamista. Habiditen mukaan Bizkailur esimerkiksi maksoi vuonna 2007 sosiaalisen asuntotuotannon asuntojen rakentamisesta Lemoiziin 2 277 euroa/$m^2$, Ziérbanaan 1 964 euroa/$m^2$ ja Areatzaan 2 021 euroa/$m^2$. Vuonna 2007 hintasäänneltyinä asuntoina myytyjen talojen keskihinta neljässä Vizcayan kunnassa oli 1 808,69 euroa/$m^2$ pinta-alaltaan 84 $m^2$:n taloissa ([26]).

([21]) Julkaistu Baskimaan virallisessa lehdessä N:o 194, 8.10.2007.
([22]) Asia C-379/1998, PreussenElektra v. Schleswag AG, tuomio 13.3.2001, Kok., s. I-2099.
([23]) B.O.E. 96, 22.4.1986.
([24]) EUVL L 134, 30.4.2004, s. 114.
([25]) EUVL C 239, 25.3.2001, s. 9.
([26]) Ks. www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) Habiditen oli joka tapauksessa määrä saada talosopimuksen perusteella vain 83 prosenttia tai 83,30 prosenttia 2 010,19 euron keskimääräisestä neliöhinnasta (alle 75 $m^2$:n taloista) – ks. johdanto-osan 24–25 kappale. Tältä osin menettelyn aloittamispäätöksessä todettiin virheellisesti, että Habiditen saaman myyntihinnan oli mainitun sopimuksen mukaan määrä olla 2 010,19 euroa/$m^2$

d) Keskihinta, joka Bizkailurin oli määrä saada Habiditen rakentamista asunnoista, oli selvästi pienempi kuin samassa maakunnassa vapailla markkinoilla myytävien vastaavien asuntojen keskihinta. Vuonna 2007 asuntojen markkinahinta oli Vizcayan maakunnassa keskimäärin 2 921,9 euroa/$m^2$ ([27]).

(46) Habidite väittää, ettei se ole saanut maa-alueita koskevasta sopimuksesta etua, koska sen oli määrä oman käsityksensä mukaan maksaa Bizkailurille takaisin paitsi sopimuksen mukaisesta maa-alueen ostosta ja mukauttamisesta aiheutuneet tosiasialliset kustannukset, myös kyseisestä toiminnasta aiheutuneet rahoituskustannukset.

(47) Lisäksi Habidite kiistää Diputaciónin arvioiden mukaiset maa-alueen ostosta ja mukauttamisesta aiheutuneet kustannukset. Bizkailurin oli maa-alueita koskevan sopimuksen mukaan määrä ostaa hanketta varten vain 101 403 $m^2$:n maa-alue eikä Diputaciónin mainitsemaa 205 000 $m^2$:n maa-aluetta. Myös kustannukset 254 785 $m^2$:n maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön, joiden Diputación väittää olleen 28,5 miljoonaa euroa, olivat virheelliset. Nämä kustannukset näyttävät tosiasiassa vastaavan Diputaciónille eräästä toisesta hankkeesta aiheutuneita kustannuksia. Kyseessä oli Kadaguan moottoritien Kastrexana–Arbuio–Sodupe -osuuden rakentaminen. Habidite väittää myös, että Habidite-hanketta varten ostettua maa-aluetta on käytetty lainvastaisesti kaatopaikkana. Tämä vahvistetaan myös kansallisen tuomioistuimen tuomiossa (Barakaldon ensimmäisen oikeusasteen tuomioistuimen tuomio n:o 148/2010, annettu 1 päivänä syyskuuta 2010).

## VI. ESPANJAN VIRANOMAISTEN ANTAMAT LISÄTIEDOT JA VASTAUKSET HABIDITEN HUOMAUTUKSIIN

(48) Diputación vastasi komission kysymyksiin ja vahvisti, että Habidite-hanke oli lakkautettu eikä maa-alueita koskevasta sopimuksesta ja talosopimuksesta aiheutuneita sopimusvelvoitteita Habiditea kohtaan ollut noudatettu.

([27]) Tiedot, jotka Habidite on saanut Espanjan kehitysministeriön (*Ministerio de Fomento*) julkaisemasta materiaalista, saatavilla osoitteessa www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

(49) Koulutustukisopimuksen (ks. edellä johdanto-osan 39 kappale) osalta Diputación huomauttaa, että sen sitoumus koulutustuen antamiseen Habidite-tehtaan 1 100 työntekijän kouluttamiseen edellytti sopimuksen 10 artiklan mukaan asiaankuuluvan lainsäädännön noudattamista eli epäsuorasti myös mahdollista komissiolle ilmoittamista tai sovellettavien valtiontukisääntöjen mukaista hyväksyntää. Diputación vahvistaa, ettei kyseessä olevaa koulutustukea maksettu.

(50) Kun Diputaciónilta kysyttiin ilmoitettujen sopimusten ja Baskimaan hallituksen vuonna 2008 myöntämän aluetuen välisestä suhteesta ja siitä, koskivatko molemmat toimenpidekokonaisuudet samaa investointihanketta, Diputación ei sulkenut pois sitä mahdollisuutta, että kyseessä oli sama investointihanke. Se totesi kuitenkin, ettei tämä välttämättä tarkoittanut, että aluehallinnon vuonna 2008 huomioon ottamat tukikelpoiset investointikustannukset, 6 miljoonaa euroa, olisivat vuoden 2006 eli ilmoitettujen sopimusten allekirjoitusvuoden tilassa olutta hanketta koskevat samat tukikelpoiset kustannukset. Tältä osin Diputación viittaa Baskimaan hallituksen ja Habiditen antamiin tietoihin.

(51) Mitä tulee Habiditelta maa-alueita koskevan sopimuksen perusteella vaadittavaan takaisinmaksuun ja erityisesti Habiditen väitteeseen, jonka mukaan Habidite tulkitsi takaisinmaksuvelvoitteen sisältävän myös maa-alueen ostosta ja mukauttamisesta aiheutuvat rahoituskustannukset, Diputación viittaa maa-alueita koskevan sopimuksen tosiasialliseen sanamuotoon. Maa-alueita koskevan sopimuksen 1 artiklan vi kohta kuuluu seuraavasti: ”Hinta, joka [Habiditen] on määrä maksaa, vastaa Bizkailur S.A:lle […] […] kuvatun maa-alueen ostosta aiheutuvia tosiasiallisia kustannuksia” (korostus lisätty).

(52) Diputaciónin saamien tietojen mukaan Habidite ja Aferkonserni eivät olleet pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivojen 9, 10 ja 11 kohdassa tarkoitettuja vaikeuksissa olevia yrityksiä ilmoitettujen sopimusten tekoajankohtana.

(53) Baskimaan hallitus puolestaan antoi tietoja Habiditelle 30 päivänä joulukuuta 2008 myönnetystä 6 miljoonan

euron aluetuesta sekä kyseistä tukea myönnettäessä huomioon otetuista tukikelpoisista kustannuksista. Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään tukikelpoisten kustannusten ryhmät:

| | |
|---|---|
| Investointikustannukset yhteensä (milj. euroa) | 90,42 |
| T & K -kustannukset | 13,71 |
| **Tukikelpoiset kustannukset**, eriteltyinä: | 76,71 |
| Tietotekniikka | 2,85 |
| *Maapohja* | *5,5* |
| Rakennukset | 34,76 |
| Tekniset laitteet | 19,14 |
| Koneet | 11,94 |
| Muut laitteistot | 0,737 |
| Tietotekniikkalaitteet | 0,965 |
| ***Lisämaa ja -rakennukset*** | 3,9 |
| **Tukikelpoiset menot yhteensä** | 72,8 |
| Myönnetty tuki | 6 |

(54) Kyseistä tukea ei ole maksettu. Espanjan viranomaiset toimittivat vuosille 2007–2013 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien yhteisön suuntaviivojen ([28]) 65 kohdan mukaisesti 19 päivänä helmikuuta 2009 komissiolle tiedotuslomakkeen sellaisista hyväksytyn aluetukiohjelman mukaisista suurista investointihankkeista, joita ei tarvitse ilmoittaa.

## VII. **ARVIOINTI**

### Toimenpiteet, jotka eivät kuulu tämän päätöksen piiriin

(55) Tämä päätös ei jäljempänä esitetyistä syistä koske a) Diputaciónin ja Habiditen 15 päivänä joulukuuta 2006 tekemää koulutustukisopimusta eikä (b) Baskimaan hallituksen Habidite-konsernille 30 päivänä joulukuuta 2008 myöntämää 6 miljoonan euron aluetukea ([29]).

(56) Komissio toteaa, että Espanjan viranomaiset eivät ilmoittaneet Diputaciónin ja Habiditen välisestä koulutustukisopimuksesta, joka tehtiin samana päivänä kuin ilmoitetut sopimukset (ks. johdanto-osan 39 ja 49 kappale) eikä menettelyn aloittamispäätös kata kyseistä sopimusta. Vakiintuneen käytännön mukaan ([30]) valtiontuki katsotaan myönnetyksi silloin, kun sen maksamiseen tehdään oikeudellisesti sitova ja ehdoton sitoumus. Koulutustukisopimuksen 10 artiklassa (ks. johdanto-osan 49 kappale) koulutustuen maksamista koskevan sitoumuksen edellytykseksi määrätään asiaankuuluvan lainsäädännön, kuten valtiontukea koskevien unionin sääntöjen, noudattaminen. Tästä seuraa, ettei kyseisessä sopimuksessa tehtyä sitoumusta koulutustuen maksamiseen voida katsoa ehdottomaksi sopimuksen tekoajankohtana. Espanjan viranomaiset vahvistivat lisäksi, ettei kyseisen sopimuksen mukaista koulutustukea ole maksettu. Koska Habidite-hanke ei toteutunut Alonsotegissa, tukea ei ainakaan todennäköisesti makseta tulevaisuudessakaan.

(57) Päätös ei myöskään koske Baskimaan hallituksen Habiditelle 30 päivänä joulukuuta 2008 myöntämää 6 miljoonan euron aluetukea (ks. johdanto-osan 40 ja 50 kappale). On kuitenkin huomautettava, että molemmat tämän päätöksen piiriin kuuluvat ilmoitetut sopimukset sekä vuonna 2008 myönnetty aluetuki liittyvät samaan investointihankkeeseen eli Habiditen rakennuselementtitehtaan perustamiseen Alonsotegiin. Baskimaan hallitus ja Diputación eivät nimenomaisesti ole kiistäneet tätä väitettä (ks. johdanto-osan 50 kappale).

(58) Espanjan viranomaisten on vuosille 2007–2013 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien yhteisön suuntaviivojen ([31]) 66 kohdan mukaisesti varmistettava vuonna 2008 myönnettyyn aluetukeen sovellettavien tuen kasautumista koskevien sääntöjen noudattaminen.

(59) Lisäksi on syytä muistaa, että Diputaciónin antamien tietojen mukaan (ks. johdanto-osan 30 kappale) investointihankkeeseen tarvittavan maa-alueen hankkiminen alkoi toukokuussa 2007, ja tähän tarkoitukseen tehtiin useita peräkkäisiä tonttikauppoja huhtikuuhun 2008 saakka. Näin ollen hanketta alettiin toteuttaa jo toukokuussa 2007. Vuosille 2007–2013 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien yhteisön suuntaviivojen ([32]) 38 kohdan mukaan on varmistettava, että aluetuki kannustaa investointeihin. Sen vuoksi tukea voidaan myöntää tukiohjelmien perusteella ainoastaan, jos tuensaaja on tehnyt tukihakemuksen ja toimivaltaiset viranomaiset ovat vahvistaneet kirjallisesti ennen hankkeen aloittamista, että hanke täyttää periaatteessa ohjelmassa tukikelpoisuudelle asetetut edellytykset.

### Sovellettava lainsäädäntö

(60) Ennen kuin komissio tutkii, onko kyseessä valtiontuki ja onko se perussopimuksen mukainen, komission on päätettävä, miten valtiontukea koskevia sääntöjä sovelletaan ajallisesti oikein (*rationae temporis*).

([28]) EUVL C 54, 4.3.2006, s. 13.
([29]) Asia MF 12/2009, Habidite v. Espanja, vireillä tämän päätöksen antamisajankohtana.
([30]) Ks. esimerkiksi komission päätös valtiontuesta C 19/06, Javor Pivka Lesna Industrija d.d. (EUVL L 29, 2.2.2008, s. 16).
([31]) Ks. alaviite 18.
([32]) Ks. alaviite 18.

(61) Maa-alueita koskeva sopimus ja talosopimus allekirjoitettiin 15 päivänä joulukuuta 2006, mutta ne ilmoitettiin komission tarkasteltaviksi vasta huhtikuussa 2009. Kuten edellä johdanto-osan 56 kappaleessa todettiin, vakiintuneen käytännön mukaan ([33]) valtiontuki katsotaan myönnetyksi silloin, kun sen maksamiseen tehdään oikeudellisesti sitova ja ehdoton sitoumus. Molempien ilmoitettujen sopimusten tapauksessa oikeudellisesti sitova ehdoton sitoumus tehtiin 15 päivänä joulukuuta 2006, kun Diputación ja Bizkailur allekirjoittivat ilmoitetut kaksi sopimusta. Sopimuksiin mahdollisesti liittyvä valtiontuki on näin ollen sääntöjenvastainen, koska sitä myönnettäessä ei ole noudatettu perussopimuksen 108 artiklan 3 kohdassa määrättyä ilmoitusvelvoitetta.

(62) Oikeuskäytännön mukaan (asia *CELF/SIDE*) ([34]) jälkikäteen tehdyllä ilmoittamisella tai sisämarkkinoille soveltuvaksi toteamisella ei korjata sellaisen tuen sääntöjenvastaisuutta, jota myönnettäessä ei ole noudatettu ilmoitusvelvoitetta tai toimenpiteiden toteuttamista koskevaa kieltoa. Kuten komission ilmoituksessa valtiontuen sääntöjenvastaisuuden arvioinnissa sovellettavien sääntöjen määräytymisestä ([35]) todetaan, arvioinnissa sovelletaan tuen myöntämisajankohtana voimassa olleita sääntöjä. Tässä tapauksessa myöntämisajankohta on 15 päivä joulukuuta 2006. Nämä periaatteet vahvistetaan myös vuosille 2007–2013 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien yhteisön suuntaviivojen 63 ja 105 kohdassa ([36]). Arvioidessaan tuen olemassaoloa ja mahdollisen tuen soveltuvuutta sisämarkkinoille komissio tukeutuu sen vuoksi valtiontukisääntöihin, jotka olivat voimassa 15 päivänä joulukuuta 2006, kun molemmat ilmoitetut sopimukset allekirjoitettiin.

### VII.1. **Valtiontuen olemassaolo**

(63) Selvittäessään, liittyykö tutkittaviin toimenpiteisiin valtiontukea, komission on arvioitava, täyttävätkö ne perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaiset kumulatiiviset edellytykset. SEUT-sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa määrätään, että ”[j]ollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan”. Näitä kumulatiivisia kriteerejä tutkitaan jäljempänä kutakin erikseen kummankin ilmoitetun sopimuksen osalta.

#### VII.1.1 *Toimenpide 1: maa-alueita koskeva sopimus*

##### Valtion varojen käyttö ja valtion toiminnaksi katsominen

(64) Yksi niistä kriteereistä, joiden perusteella määräytyy, onko tietyssä toimenpiteessä kyse perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaisesta valtiontuesta, on valtion varojen käyttö joko siten, että valtio maksaa tukea tai että valtiolle aiheutuu tulonmenetystä. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan ([37]) niiden julkisten tai yksityisten yritysten varoja, joissa viranomaisilla on määräysvalta joko suoraan tai välillisesti, pidetään lisäksi myös valtion varoina, kun ne pysyvät jatkuvasti julkisessa määräysvallassa ja siis toimivaltaisten viranomaisten käytettävissä. Komissio käsittelee tätä kysymystä jäljempänä johdanto-osan 65 ja 66 kappaleessa.

(65) Ensiksi komissio toteaa, että Diputación ja Bizkailur tekivät maa-alueita koskevan sopimuksen yhdessä. Sopimuksessa on useita selkeitä viitteitä siitä, että Bizkailur toimi sopimuksen puitteissa Diputaciónin ”apurina”. Maa-alueita koskevan sopimuksen allekirjoitti Diputaciónin ja Bizkailurin puolesta Diputaciónin puheenjohtaja (*Diputado General*). Maa-alueita koskevan sopimuksen johdanto-osan 2 kappaleen mukaan Bizkailurin 100-prosenttisesti omistavan Diputaciónin julkisen politiikan mukaisiin tavoitteisiin kuuluu edistää uusia ja innovatiivisia investointihankkeita, luoda työpaikkoja ja tarjota Vizcayan maakunnan asukkaille mahdollisuus päästä sosiaalisin perustein myönnettäviin asuntoihin. Maa-alueita koskevan sopimuksen johdanto-osan 5 kappaleen mukaan sopimus tehdään johdanto-osan 2 kappaleessa mainittujen talous- ja sosiaalipoliittisten tavoitteiden edistämiseksi joko suoraan tai julkisten yhtiöiden, kuten Bizkailurin, kautta.

(66) Toiseksi komissio toteaa, että varat, jotka Bizkailur käytti täyttäessään velvoitteensa ostaa maata Habidite-tehtaan perustamiseksi Alonsotegiin ja mukauttaa maa teolliseen käyttöön, olivat Diputaciónin määräysvallassa. Bizkailur oli vuodesta 1999 alkaen ollut kokonaan Diputaciónin omistuksessa ja määräysvallassa ([38]). Seuraavat asiassa *Stardust Marine* annetussa tuomiossa ([39]) määritellyt ”orgaaniset” ja ”rakenteelliset” edellytykset, joilla määritetään, onko Bizkailurin maa-alueita koskevan sopimuksen puitteissa suorittamat toimet katsottava valtion toiminnaksi, täyttyvät:

a) Diputación määritteli Bizkailurin maa-alueita koskevan sopimuksen puitteissa suorittamien toimien kattavuuden;

b) Bizkailur toimi kyseistä sopimusta sovellettaessa nimenomaisesti Diputaciónin puolesta;

([33]) Ks. esimerkiksi komission päätös valtiontuesta C 19/06, Javor Pivka Lesna Industrija d.d. (EUVL L 29, 2.2.2008, s. 16).
([34]) Asia C-199/06, CELF v. SIDE, tuomio 12.2.2008, Kok., s. I-469.
([35]) EUVL C 119, 22.5.2002, s. 22.
([36]) Ks. alaviite 18.
([37]) Ks. esim. asia C-278/00, Kreikka v. komissio, tuomio 29.4.2004, Kok., s. I-3997, 50 kohta; asia C-482/99, Ranska v. komissio, tuomio 16.5.2002, Kok., s. I-4397 ja yhdistetyt asiat C-328/99 ja C-399/00 Italia v. komissio (SIM 2 Multimedia), tuomio 8.5.2003, Kok., s. I-4035, 33 kohta.
([38]) Ks. http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Asia C-482/99, Ranska v. komissio, tuomio 16.5.2002, Kok., s. I-4397.

c) Bizkailurin toiminnan päämääränä oli yksinomaan julkisen politiikan mukaisten tavoitteiden saavuttaminen, ja toiminnan eritysluonne osoittaa, että Bizkailur ei ollut markkinaehtoisesti kilpaileva normaali markkinatoimija.

(67) Johdanto-osan 65 ja 66 kappaleessa esitettyjen indikaattorien perusteella valtion varojen käyttöä ja valtion toiminnaksi katsomista koskevien kriteerien katsotaan täyttyvän maa-alueita koskevan sopimuksen tapauksessa.

Valikoiva etu

(68) Komissio tutki sen maa-alueen takaisinmaksua koskevat ehdot, joka Diputaciónin ja Bizkailurin oli määrä hankkia Alonsotegista Habidite-hanketta varten. Ehdoista määrätään maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan vi ja vii kohdassa (ks. myös johdanto-osan 20 kappale). Tähän perustuen komissio käsittelee asiaa jäljempänä johdanto-osan 69–83 kappaleessa.

(69) Maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan vi kohdan mukaan hinta, joka Habiditen oli määrä maksaa Bizkailurin ostamasta ja teolliseen käyttöön mukauttamasta maa-alueesta, vastasi ”Bizkailurille […] maa-alueen ostosta aiheutuneita todellisia kustannuksia […]”. Habidite totesi (ks. johdanto-osan 46 kappale), että sen mielestä hinnan oli määrä kattaa myös rahoituskustannukset. Tällaista tulkintaa ei kuitenkaan voida hyväksyä. Viittaus, joka koskee ”maa-alueen ostosta aiheutuvia todellisia kustannuksia” on riittävän selkeä eikä vaadi tarkempaa tulkintaa: se kattaa yksinomaan hinnan, jonka Bizkailur tosiasiallisesti maksoi maa-alueesta.

(70) Sen vuoksi on ensinnäkin todettava, että kyseisessä sanamuodossa suljetaan selvästi pois Bizkailurille maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön aiheutuneet todelliset kustannukset.

(71) Toiseksi on todettava, että maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan vii kohdan mukaiset takaisinmaksua koskevat helpotukset, eli neljän vuoden lyhennyksetön jakso ja sen jälkeen neljänä vuotena perittävät maksuerät, joista jokainen on 25 prosenttia Bizkailurin maksamasta maa-alueen todellisesta kauppahinnasta, vastaavat käytännössä korotonta lainaa. Maa-alueita koskevan sopimuksen 1 artiklan vii kohdan sanamuotoa ei voida tulkita siten, että se kattaa myös kyseisen lainan rahoituskustannukset eli koron, jonka markkinaehdoin toimiva velkoja olisi perinyt Habiditelta vastaavasta lainasta. On itse asiassa kyseenalaista, olisiko Bizkailurin tilanteen kaltaisessa tilanteessa ollut yksityinen toimija suostunut olemaan perimättä Habiditelta maa-alueen mukauttamisesta aiheutuneita kustannuksia ja olisiko se myös hyväksynyt neljän vuoden lyhennyksettömän jakson maa-alueen ostohinnan takaisinmaksun yhteydessä ja koko maa-alueen ostohinnan takaisinmaksun seitsemän vuoden kuluessa maa-alueen omistusoikeuden luovuttamisesta Habiditelle vaatimatta korkoa oston rahoittamisesta.

(72) Johdanto-osan 69–71 kappaleessa esitettyjen havaintojen perusteella on todettava, että Habidite olisi saanut maa-alueita koskevasta sopimuksesta sellaista etua, jota ei olisi voitu saada tavanomaisissa markkinaolosuhteissa. Etu muodostuu kahdesta seuraavasta osatekijästä:

a) korko, jonka Bizkailur jätti perimättä mainitun sopimuksen mukaisesta maa-alueen ostosta aiheutuneita kokonaiskustannuksia vastaavasta seitsemän vuoden lainasta, jonka ehtoina oli neljä vuotta lyhennyksetöntä aikaa ja neljä yhtä suurta vuosittaista takaisinmaksuerää (kukin erä 25 prosenttia maksettavasta summasta) ja

b) kustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille tämän hankkeen edellyttämän vähintään 101 403 $m^2$:n maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön maa-alueita koskevan sopimuksen 1 artiklan ii kohdan mukaisesti (eli vähintään 81 600 $m^2$ itse tehdasrakennusta, 5 300 $m^2$ toimistotiloja ja 14 300 $m^2$ tehtaan lisärakennuksia varten).

(73) Ensimmäisestä osatekijästä komissio arvioi, että maa-alueen ostohinnan takaisinmaksun yhteydessä perimättä jäävät korot olisivat vastanneet 13,21 prosentin nettoavustusekvivalenttia (NAE) Bizkailurin maksamasta maa-alueen kauppahinnasta. NAE laskettiin johdanto-osan 74–77 kappaleessa esitetyllä tavalla.

(74) Ensiksi on todettava, että vastaavaan lainaan sovellettava korko määritettiin viitekoroista annetun komission tiedonannon mukaan Espanjassa joulukuussa 2006 sovelletun 4,36 prosentin viitekoron perusteella ([40]).

(75) Toiseksi on todettava, että maa-alueita koskevan sopimuksen tekoajankohtana oli voimassa viite- ja diskonttokorkojen vahvistamismenetelmästä vuonna 1997 annettu komission tiedonanto ([41]), jäljempänä ’komission vuoden 1997 tiedonanto’. Sen perusteella kyseistä viitekorkoa ei

([40]) http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/reference_rates.html.

([41]) EYVL C 273, 9.9.1997, s. 3.

tarvitse korottaa Habiditen luottoriskiprofiilin huomioon ottamiseksi. Komission vuoden 1997 tiedonannon mukaan viitekorkojen katsottiin heijastavan eri jäsenvaltioissa tavanomaisin vakuuksin myönnettyihin keskipitkiin ja pitkiin (5–10 vuotta) lainoihin sovellettavaa keskimääräistä korkotasoa. Tätä yleisperiaatetta ei erityisemmin muutettu komission asetuksessa (EY) N:o 794/2004 ([42]). Koska Habiditen ja Afer-konsernin luottoriskiluokituksesta ei ole suoraa tietoa kyseiseltä ajalta, komission mielestä voidaan olettaa, että Habidite täytti tavanomaiselle vakuustasolle kuuluvan tavanomaisen yrityksen tunnusmerkit. Sekä Diputación että Habidite katsoivat itse asiassa yksimielisesti, että Habidite ja Afer-konserni eivät olleet pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivojen 9, 10 ja 11 kohdassa tarkoitettuja vaikeuksissa olevia yrityksiä kyseisenä ajankohtana (ks. johdanto-osan 52 kappale.)

(76) Kolmanneksi on todettava, että takaisinmaksujärjestelyyn sisältyvän tuen bruttoavustusekvivalenttia mukautettiin. Näin otettiin huomioon yhtiövero, joka vastaanottajan olisi pitänyt maksaa ja joka oli Espanjassa kyseiseen aikaan 35 prosenttia.

(77) Johdanto-osan 74–76 kappaleessa esitettyjen tietojen mukaan tuetulle lainalle laskettu NAE esitetään seuraavassa taulukossa:

| | |
|---|---|
| Lainaosuus | 100 % |
| Laina-aika | 7 vuotta |
| Takaisinmaksun lyhennyksetön aika | 4 vuotta |
| Viitekorko | 4,36 % |
| Marginaali/korotus | 0 |
| Sovellettava korko yhteensä | 4,36 % |
| Tuen bruttoavustusekvivalentti | 20,33 % |
| Yhtiövero | 35 % |
| **Nettoavustusekvivalentti (verojen jälkeen)** | **13,21 %** |

(78) Komissio toteaa myös, että sopimuspuolet ovat eri mieltä maa-alueen ostosta hanketta varten aiheutuneiden todellisten kustannusten määrästä, johon tuen määrää määritettäessä sovellettava NAE perustuu. Kuten edellä johdanto-osan 30 kappaleessa todetaan, Diputación väittää, että Bizkailur oli syyskuuhun 2009 mennessä maksanut 4,7 miljoonaa euroa 205 000 $m^2$:n maa-alueesta, ja toteaa, että hanketta varten lisäksi tarvittavasta 95 000 $m^2$:n maa-alueesta olisi ollut maksettava 2,6 miljoonaa euroa. Habidite väittää toisaalta, ettei Bizkailurin tarvinnut ostaa niin suurta aluetta hanketta varten, koska maa-alueita koskevan sopimuksen mukainen kokonaispinta-ala oli vain 101 403 $m^2$ (ks. edellä oleva johdanto-osan 47 kappale).

(79) Komissio toteaa tämän erimielisyyden osalta ensinnäkin, että maa-alueita koskevan sopimuksen 1 artiklan ii kohdan tarkan sanamuodon mukaan hankkeeseen tarvitun kokonaispinta-alan oli määrä olla ”vähintään” 101 143 $m^2$. Toiseksi komissio katsoo, ettei se voi ilmaista näkemystään tästä asiasta sopimuspuolten muodollisen tutkintamenettelyn aikana toimittamien tietojen perusteella. Koska maa-alueita koskevan sopimuksen mukaista tukea ei kuitenkaan ole maksettu eikä takaisinperintää siis tarvitse määrätä, ei myöskään ole tarpeen määrittää tarkkaa hintaa, joka Habiditen olisi ollut maksettava takaisin. Riittää, että tässä päätöksessä määritetään maa-alueita koskevassa sopimuksessa määritellyistä takaisinmaksuehdoista aiheutuva valtiontuen osuus.

(80) Tukiosuus määritellään 13,21 prosentiksi niistä kustannuksista, jotka on maksettava takaisin Bizkailurille Habidite-hankkeeseen tarvittavan maa-alueen ostamisesta maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohdassa esitetyin ehdoin. Näin määritetty valtiontuen määrä vastaa korkoa, jonka Bizkailur jätti perimättä ja jonka markkinatoimija olisi perinyt seitsemän vuoden lainasta, jonka ehtoina oli neljä vuotta lyhennyksetöntä aikaa ja neljä yhtä suurta vuosittaista takaisinmaksuerää (kukin erä 25 prosenttia maksettavasta summasta). Lainan sisältämän tukiosuuden laskemisen perustana ovat todelliset kustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohdan mukaisesta maa-alueen ostosta.

(81) Vastaavia huomioita on tehtävä maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvästä toisesta tukielementistä eli kustannuksista, jotka maa-alueen mukauttaminen teolliseen käyttöön aiheutti. Maa-alueita koskevan sopimuksen mukaan kyseisiä kustannuksia ei tarvinnut maksaa takaisin Bizkailurille (ks. tältä osin johdanto-osan 69 ja 70 kappale). Sopimuspuolet ovat myös tässä yhteydessä eri mieltä kustannusten määrästä. Diputaciónin mukaan näiden kustannusten arvioitiin maaliskuussa 2009 olevan 28,5 miljoonaa euroa (ks. johdanto-osan 30 kappale). Habidite katsoo tämän arvion kuitenkin liian suureksi (ks. johdanto-osan 47 kappale) osittain, koska Bizkailur osti enemmän maata kuin maa-alueita koskevan sopimuksen mukaan tarvittiin tätä hanketta varten ja osittain, koska Bizkailur oli käyttänyt osaa hanketta varten jo ostetusta maa-alueesta muihin tarkoituksiin, esimerkiksi kaatopaikkana.

([42]) Komission asetus (EY) N:o 794/2004, annettu 21 päivänä huhtikuuta 2004, Euroopan yhteisön perustamissopimuksen 93 artiklan soveltamista koskevista yksityiskohtaisista säännöistä annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 659/1999 täytäntöönpanosta (EUVL L 140, 30.4.2004, s. 1). Viite- ja diskonttokorkojen määrittämiseen sovellettavaa menetelmää muutettiin vasta vuonna 2008 ottamalla käyttöön viitekorkoon lisättävät korotukset/marginaalit. Näin otettiin huomioon tuensaajan riskiprofiili ja vakuudet – ks. komission tiedonanto viite- ja diskonttokorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta (EUVL C 14, 19.1.2008, s. 6).

(82) Kun otetaan toistamiseen huomioon, ettei tukea ole maksettu eikä sitä tarvitse periä takaisin, riittää, kun tässä päätöksessä määritellään tämä maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tukielementti. Se koostuu niistä kokonaiskustannuksista, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön hanketta varten – maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan iii kohdan ehtojen mukaisesti – eli kustannuksista, joita Habiditen ei tarvinnut maksaa takaisin Bizkailurille sopimuksen toisen osan 1 artiklan vi kohdan sanamuodon mukaan.

(83) Komissio katsoo myös, että johdanto-osan 68–77 kappaleessa määritelty etu, joka muodostuu kahdesta johdanto-osan 80 ja 82 kappaleessa kuvatusta osatekijästä, on katsottava valikoivaksi siltä osin kuin se oli määrä myöntää maa-alueita koskevan sopimuksen perusteella yhdelle tietylle tuensaajalle, nimittäin Habiditelle ja AFER-konsernille, johon Habidite kuuluu.

Kilpailun vääristyminen

(84) Kuten johdanto-osan 43 kappaleessa todetaan, Habidite väittää, etteivät ilmoitetut sopimukset vääristä kilpailua, koska a) asianomaiset markkinat käsittävät yksinomaan ”tehdasvalmisteisten elementtien valmistuksen, myynnin ja vuokrauksen” ja b) yhtiöllä ei ole kilpailijoita Habiditen tehdasvalmisteisten elementtien ainutlaatuisten ominaisuuksien vuoksi.

(85) Komissio ei voi hyväksyä Habiditen esittämiä perusteluja. Vaikka Habiditen tehdasvalmisteiset rakennuselementit voitaisiin katsoa ainutlaatuiseksi tuotteeksi niiden ominaisuuksien perusteella, merkitykselliset tuotemarkkinat on tässä tapauksessa määriteltävä laajemmassa merkityksessä yleisesti talojen rakentamiseen ja myyntiin liittyviksi markkinoiksi, jotka käsittävät sekä vapailla markkinoilla myytävät että säännellyllä markkinalohkolla myytävät (sosiaalisen asuntotuotannon piiriin kuuluvat) talot.

(86) Kuten Habidite itse perustelee, niiden talojen hintoja, jotka oli määrä myydä Bizkailurille, voidaan verrata vapailla markkinoilla myytävien talojen tai sosiaalisin perustein myönnettävien ja hintasäänneltyjen asuntojen hintoihin. Se, että Bizkailur teki myös muiden rakentajien kuin Habiditen kanssa sopimuksia muista hintasäännellyistä taloista, osoittaa, että muut rakentajat tosiaan kilpailivat kyseisenä ajankohtana Habiditen kanssa sosiaalisin perustein myönnettävien ja hintasäänneltyjen asuntojen toimittamisesta Bizkailurille.

(87) Habidite toimitti (marraskuussa 2008) Baskimaan hallitukselle vuoden 2008 aluetukea koskevan hakemuksensa tueksi liiketoimintasuunnitelman. Habidite totesi siinä (sivuilla 10–12), että se oli kilpaillut perinteisten talojen rakentajien kanssa useilla Espanjan alueellisilla markkinoilla, joilla se aikoi myydä tuotteitaan (etenkin esim. Baskimaassa, Navarrassa, Cantabriassa, La Riojassa, Madridissa ja Kataloniassa sekä vähäisemmässä määrin myös Espanjan muilla itsehallintoalueilla (*comunidades autónomas*). Habidite arvioi, että sen kokonaismarkkinaosuus Espanjan markkinoilla (vapaat markkinat ja sosiaalisen asuntotuotannon hankkeet) kasvaisi tämän johdosta vuoden 2011 0,4 prosentista 1 prosenttiin vuosina 2012–2016. Habiditen arvion mukaan esimerkiksi vuonna 2011 koko Espanjan markkinoilla myytävien talojen kokonaismäärä olisi noin 320 000 taloa. Se olisi saanut 0,4 prosentin markkinaosuuden valmistamalla 1 403 taloa vuonna 2011. Habidite arveli erityisesti Baskimaan markkinoiden osalta markkinaosuudekseen 0,5 prosenttia vuonna 2011 ja jopa 2,8 prosenttia vuodesta 2014 alkaen olettaen, että asuntojen vuotuinen kokonaiskysyntä kyseisellä alueella olisi ollut 8 000 taloa vuosina 2011–2016.

(88) Valtiontuen on vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan katsottava vääristävän kilpailua, jos se vahvistaa tuensaajayritysten rahoitustilannetta ja toimintamahdollisuuksia verrattuna kilpailijoihin, jotka eivät saa tukea ([43]). Tämän periaatteen ja edellä olevien huomioiden perusteella on todettava, että Habiditelle ja Afer-konsernille maa-alueita koskevan sopimuksen välityksellä annetulla tuella olisi ollut kilpailua vääristäviä vaikutuksia, koska Habidite olisi sen avulla saanut mahdollisuuden alentaa investointikustannuksia, joista yritys tavallisesti vastaa itse, sekä sen vuoksi myös kilpailuedun todellisiin ja mahdollisiin kilpailijoihin nähden.

EU:n sisäiseen kauppaan kohdistuva vaikutus

(89) Kuten johdanto-osan 84–87 kappaleessa, ei tässäkään yhteydessä voida hyväksyä Habiditen esittämää perustelua. Sen mukaan merkitykselliset maantieteelliset markkinat ovat elementtirakenteisten talojen osalta elementtien kuljetuskustannusten vuoksi vain paikalliset tai alueelliset. Koska Baskimaa sijaitsee lähellä muita jäsenvaltioita ja meren rannikkoa, ylimääräiset kuljetuskustannukset eivät todennäköisesti olisi merkittävässä asemassa Habiditen mahdollisten kilpailijoiden voittamisessa tällä itsehallintoalueella. Kuljetuskustannukset eivät olisi todennäköisesti myöskään olleet esteenä Habiditen kilpaillessa talojen rakentamisesta lähellä olevissa jäsenvaltioissa.

(90) Johdanto-osan 88 kappaleessa mainitussa oikeuskäytännössä vahvistetaan, että jos valtiontuki vahvistaa jonkin yrityksen rahoitustilannetta muihin EU:n sisäisessä kaupankäynnissä kilpaileviin yrityksiin verrattuna, tuen on

([43]) Ks. esim. asia 730/79, Philip Morris Holland BV v. komissio, tuomio 17.9.1980, Kok., s. 2671, 11 kohta ja asia C-259/85, Ranska v. komissio, tuomio 11.11.1987, Kok., s. 4393, 24 kohta.

katsottava haittaavan näitä yrityksiä. Tuki voi vaikuttaa EU:n sisäiseen kauppaan, vaikka tuensaajayritys ei itse harjoittaisi rajatylittävää toimintaa ([44]).

(91) Komissio katsoo johdanto-osan 89 ja 90 kappaleen huomioiden perusteella, että maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä valtiontuki olisi todennäköisesti vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

VII.1.2 *Toimenpide 2: talosopimus*

(92) Johdanto-osan 64–67, 84–88 ja 89 ja 90 kappaleessa esitettyjä huomioita valtiontuen määrittelyssä käytettävistä kriteereistä, jotka koskevat valtion varojen käyttöä ja valtion toiminnaksi katsomista, kilpailun vääristymistä ja vaikutusta EU:n sisäiseen kauppaan, voidaan soveltaa soveltuvin osin myös talosopimukseen. Näin ollen johdanto-osan 93–96 kappaleessa tutkitaan vain edun valikoivuuden kriteeriä.

V a l i k o i v a e t u

(93) Kuten johdanto-osan 45 kappaleessa mainitaan, Habidite väittää, ettei sille myönnetä talosopimuksessa etua, koska Bizkailurin maksettavaksi aiotut hinnat Habiditen talosopimuksen mukaisesti rakentamista 1 500 talosta olivat tosiasiassa yleistä markkinatasoa halvemmat.

(94) Habidite väittää ensinnäkin erityisesti, että Bizkailur olisi myynyt hintasäänneltyinä asuntoina ne 1 500 taloa, jotka Habiditen oli määrä toimittaa talosopimuksen mukaisesti, sovellettavan alueellisen lainsäädännön mukaan määräytyvään enimmäishintaan. Hinta olisi ollut 1,7-kertainen verrattuna 1 päivänä elokuuta 2004 annetussa Baskimaan hallituksen määräyksessä määriteltyyn ja Espanjan kansallisen tilastokeskuksen määrittämän kuluttajahintaindeksin perusteella tarkistettuun hintaan (ks. tältä osin johdanto-osan 17 ja 18 kappale). Keskihinta, joka Bizkailurin oli näin ollen määrä saada 1 500 talosta, oli 2 010,19 euroa/$m^2$, mikä on selvästi pienempi kuin Vizcayan maakunnassa vuonna 2007 vapailla markkinoilla myytyjen talojen keskihinta, 2 921,9 euroa/$m^2$. Habidite olisi saanut vain 83 prosenttia tai 83,30 prosenttia (750:stä alle 75 $m^2$:n talosta) 2 010,19 euron neliöhinnasta, joka Bizkailurin oli määrä saada näiden hintasäänneltyjen talojen myynnistä.

([44]) Ks. esim. asia C-102/87, Ranska v. komissio (SEB), tuomio 13.7.1988, Kok., s. 4067, ja asia C-310/99, Italian tasavalta v. komissio, tuomio 7.3.2002, Kok., s. I-289, 85 kohta.

(95) Toiseksi Habidite väittää, että hinta, joka sen oli määrä saada Bizkailurilta talosopimuksen mukaan 1 500 talosta, oli verrattavissa muiden rakennusyhtiöiden kyseisenä ajankohtana vastaavien sopimusten perusteella Bizkailurilta saamiin hintoihin (johdanto-osan 45 kappaleessa esitetään esimerkkejä.)

(96) Habidite väitti lisäksi, että asetuksen 78/1986 ja julkisista hankinnoista 31 päivänä maaliskuuta 2004 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2004/18/EY ([45]) 31 artiklan mukaan tällaisia sopimuksia voidaan tehdä myös suoraan eli ilman julkista tarjouskilpailua hankkeen tekniseen luonteeseen tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvistä syistä.

(97) Tutkittuaan Habiditen esittämät tiedot ja perustelut komissio esittää seuraavat huomautukset johdanto-osan 98–107 kappaleessa.

(98) Aluksi on syytä huomauttaa, että Bizkailurin kanssa vastaavia sopimuksia tehneiden muiden rakennusyhtiöiden saamia keskihintoja koskevat tiedot perustuvat yksinomaan lehdistössä julkaistuihin tietoihin. Komissio ei saanut Diputaciónilta tätä asiaa koskevia suoria tietoja, kuten jäljennöksiä Bizkailurin ja muiden rakennusyhtiöiden välisistä vastaavista sopimuksista. Joka tapauksessa Habiditen ja Diputaciónin esittämät hinta-arviot koskevat vuosia 2006 ja 2007, kun 1 500 taloa oli talosopimuksen A artiklan c alakohdan ja vuonna 2009 julkaistun Habiditen liiketoimintasuunnitelman mukaan määrä toimittaa Bizkailurille vuosina 2009–2011.

(99) Komissio ei voi riittävin perustein katsoa, ettei Habidite saanut talosopimuksesta etua, vaikka hyväksyttäisiin, että Bizkailurin mainitun sopimuksen perusteella Habiditelle 1 500 talosta maksettavaksi määrätyt hinnat vastaavat muiden rakennusyhtiöiden samankaltaisten sopimusten perusteella Bizkailurilta saamia hintoja ja ovat joka tapauksessa tällaisista taloista vapailla markkinoilla yleisesti saatavia hintoja halvemmat. Kuten myös menettelyn aloittamispäätöksessä todettiin ([46]), Habidite hyötyi talosopimuksesta pääasiallisesti turvaamalla alkuvaiheen tuotantomääriensä huomattavan osan myynnin. Uuteen investointihankkeeseen luontaisesti liittyvät ja uusien tuotteiden, kuten Habidite-elementtien, markkinoille saattamisen yhteydessä tavanomaista suuremmat riskit vähenivät tällä tavoin merkittävästi.

([45]) EUVL L 134, 30.4.2004, s. 114.
([46]) Ks. menettelyn aloittamispäätöksen johdanto-osan 32 kappale.

(100) Kuten tiedetään, Espanjan rakennusalan markkinoilla käytiin kyseiseen aikaan ja käydään edelleen erittäin kovaa kilpailua. Se, että Bizkailur tilasi 1 500 taloa Habiditelta, merkitsee Habiditelle huomattavaa etua sen kilpailijoihin nähden, vaikka otettaisiin huomioon yksinomaan sosiaalisin perustein myönnettävien ja hintasäänneltyjen talojen rakentamiseen kohdistuva kysyntä.

(101) Kuten Diputación totesi, Bizkailurin oli Plan Foralin (ks. johdanto-osan 19 kappale) mukaan tarkoitus toimittaa yhteensä 3 000 sosiaalisin perustein myönnettävää taloa vuosina 2004–2007. Tämä osoittaa selvästi, ettei Habiditelta tilattujen talon lukumäärä ollut vähäpätöinen. On totta, että Plan Foral kattaa vuodet 2004–2007, mutta Habiditen oli sopimuksen nojalla määrä toimittaa Bizkailurille 1 500 taloa vuosina 2009–2011 (yhtiön liiketoimintasuunnitelman vuonna 2009 julkistetun version mukaan). Siinä viitataan kuitenkin niiden talojen kokonaismäärään, jotka Bizkailur aikoi myydä sosiaalisin perustein myönnettävinä taloina talosopimuksen teon aikaan.

(102) Tämän tiedon arvioimiseksi on selvitettävä Diputaciónin ja Bizkailurin tilaamien talojen lukumäärän suhde Habiditen asianomaisen aikavälin kokonaistuotantoon. Vuonna 2009 julkaistun liiketoimintasuunnitelman mukaan Habidite arvioi, että Bizkailur olisi ostanut Habiditen 433 taloa käsittävän tuotannon kokonaisuudessaan vuonna 2009. Bizkailurin oli vuonna 2010 tarkoitus ostaa 670 taloa, kun Habiditen kokonaistuotannon oli määrä käsittää 1 113 taloa. Vuonna 2011 Bizkailurin oli tarkoitus ostaa 342 taloa Habiditen 3 151 talon kokonaistuotannosta. Tämä viittaa siihen, että Habidite itse arvioi talosopimuksen tekoajankohtana, että Diputación ja Bizkailur olisivat ostaneet merkittävän osan Habiditen Alonsotegin tehtaan tuotannosta sen kahden ensimmäisen tuotantovuoden (vuosien 2009 ja 2010) aikana. Tämä tukee sitä päätelmää, että talosopimuksella on merkittävästi vähennetty uuteen investointihankkeeseen luontaisesti liittyviä ja etenkin uusien tuotteiden (Habidite-elementtien) markkinoille saattamiseen liittyviä riskejä.

(103) Myös (marraskuussa 2008 päivätyssä) Habiditen omassa liiketoimintasuunnitelmassa, jonka Habidite toimitti hakiessaan vuoden 2008 aluetukea, on viitteitä siitä, että Habiditelta olisi talosopimuksella otettu huomattava osa tuotteen vapailla markkinoilla myyntiin liittyvää riskiä. Habidite arvioi tässä liiketoimintasuunnitelmassa säänneltyillä markkinoilla koko Baskimaassa vuosina 2011–2016 myytävien talojen kokonaiskysynnäksi noin 8 000 taloa vuodessa. Samassa liiketoimintasuunnitelmassa mainitaan, että Habidite aikoi ensisijaisesti myydä tuotteitaan säännellyllä markkinalohkolla (sosiaalisen asuntotuotannon piirissä) sekä Baskimaassa että muilla Espanjan alueilla. Habidite ennusti myyvänsä vuonna 2011 Espanjan säännellyillä markkinoilla yhteensä 289 taloa saman vuoden 1 403 talon kokonaistuotannostaan. Tämä osoittaa, että talosopimuksen päättymisen jälkeen (Diputaciónin ja Bizkailurin tilaamat 1 500 taloa oli määrä toimittaa viimeistään toukokuussa 2011) niiden talojen osuus koko vuosituotannosta, jotka Habidite toivoi voivansa myydä säännellyillä markkinoilla, eli 289 taloa 1 403 talon kokonaistuotannosta, oli paljon pienempi kuin vastaava osuus Habiditen Alonsotegin tehtaan kolmen ensimmäisen, talosopimuksen kattaman, toimintavuoden aikana.

(104) Toinen varteenotettava tekijä on Bizkailurin talosopimuksen avulla kattaman sosiaalisen asuntotuotannon todellinen kysyntä Vizcayan maakunnassa. Diputación ja Habidite eivät toimittaneet erityisiä todisteita sosiaalisen asuntotuotannon todellisesta kysynnästä, joka Bizkailurin oli määrä kattaa sovituin ehdoin Habiditen kanssa tehdyn talosopimuksen perusteella. Kuten johdanto-osan 98 kappaleessa mainittiin, talosopimuksen mukaiset 1 500 taloa oli määrä toimittaa vuosina 2009–2011. Diputación ei myöskään väittänyt, että sopimus olisi tehty yleistä taloudellista etua koskevan palvelun, kuten sosiaalisen asuntotuotannon, toimittamiseksi. On myös syytä panna merkille, ettei talosopimuksen tekemistä edeltänyt julkinen tarjouskilpailu, vaikka Habiditen itsensä antamien tietojen mukaan Bizkailur näyttäisi järjestäneen tarjouskilpailun muiden rakennusyhtiöiden kanssa tekemistään vastaavista sopimuksista.

(105) Tästä näkökulmasta ei voida hyväksyä Habiditen esittämää väitettä (ks. johdanto-osan 96 kappale), jonka mukaan sopimus voidaan tehdä suoraan eli ilman julkista tarjouskilpailua hankkeen teknisen eritysluonteen vuoksi. Säännöt, joihin Habidite vetosi, eivät ensinnäkään koske nyt esillä olevan kaltaisia tilanteita, joissa hankkeen erityisluonne perustuu uuden tuotteen markkinoille tuomiseen. Talosopimuksen kohteena oli sellaisten talojen osto, jotka oli määrä myydä hintasäänneltyinä asuntoina vähäosaisille kansalaisille. Talojen rakentamiseen käytetyllä teknologialla ei ole merkitystä, ja tehdasvalmisteisista elementeistä rakennetut talot kilpailivat suoraan perinteisin menetelmin rakennettujen kanssa. Toiseksi, Baskimaan taloustuomioistuin (*Tribunal Vasco de Cuentas Públicas*) ilmoitti tammikuussa 2009 laaditussa raportissa ([47]) epäilevänsä maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen lainmukaisuutta ottaen huomioon, että julkiset hankintasopimukset oli tehty avoimuuden ja tarjouskilpailuperiaatteiden vastaisesti.

([47]) Ks. http://legislacion.derecho.com/acuerdo-11-junio-2009-tribunal-vasco-de-cuentas-publicas-2231134.

(106) Asiassa *P&O Ferries* ([48]) annetun tuomion mukaan ei yksinomaan sen perusteella, että viranomainen hankkii tavaroita markkinahinnoitteluehdoin, voida katsoa olevan kyse markkinaehtoisista liiketoimista, jos valtiolla ei ole ollut todellista tarvetta kyseisille tavaroille, varsinkaan jos tavaroista on tehty hankintasopimus ilman julkista tarjouskilpailua. Käsiteltävänä olevassa asiassa on tullut esille kaksi seikkaa, jotka viittaavat siihen, ettei liiketoimea toteutettu markkinaehtoisesti. Ensinnäkään ei ole saatu tietoja Bizkailurin todellisesta tarpeesta myydä sopimuksen piiriin kuuluvat 1 500 taloa hintasäänneltyinä asuntoina vuosina 2009–2011 ja toiseksi ei ole toteutettu julkista tarjouskilpailua.

(107) Komissio katsoo johdanto-osan 97–106 kappaleessa esitettyjen huomioiden perusteella, ettei talosopimusta voida pitää tavanomaisena markkinatoimena. Sen sijaan sopimus merkitsee etua Habiditelle ja Afer-konsernille, koska ne vapautuvat sopimuksen perusteella riskeistä, joita liittyy tuotannon myymiseen markkinaehtoisesti ja kilpaillen suoraan muiden rakentajien kanssa. Tukiosuus määritellään tässä yhteydessä voitoksi, jonka Habidite olisi saanut 1 500 asunnon myynnistä Diputaciónille ja Bizkailurille talosopimuksen mukaisin ehdoin. Se olisi siis ollut Bizkailurilta 1 500 talon myynnistä talosopimuksen A artiklan e alakohdan mukaisin hinnoitteluehdoin saadun hinnan ja 1 500 talon valmistuksesta Habiditelle aiheutuneiden tuotantokustannusten välinen erotus. Etu on valikoiva, koska se myönnetään talosopimuksen nojalla nimenomaisesti Habiditelle ja Afer-konsernille.

VII.1.3 *Alustavat päätelmät*

(108) Johdanto-osan 64–90 ja 92–106 kappaleen perusteella ja sanotun rajoittamatta huomioiden esittämistä julkisia hankintoja koskevan EU:n lainsäädännön noudattamisesta on katsottava, että sekä maa-alueita koskevaan sopimukseen että talosopimukseen liittyy perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

(109) Maa-alueita koskevan sopimuksen tapauksessa valtiontuki muodostui kahdesta eri osatekijästä:

a) Perimättä jätetty korko lainasta, jonka kokonaismäärä vastasi Bizkailurille Habidite-hanketta varten hankitun maa-alueen ostosta aiheutuneita kustannuksia. Koroton laina olisi myönnetty seitsemäksi vuodeksi, ja lyhennyksetön aika olisi ollut neljä vuotta. Perimättä jätetyn koron määrä vastaa NAE:ta, joka on 13,41 prosenttia Bizkailurille maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohdan mukaisesta maa-alueen ostosta aiheutuneista kustannuksista.

b) kokonaiskustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille tämän hankkeen edellyttämän vähintään 101 430 $m^2$:n maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan iii kohdan mukaisesti.

(110) Talosopimuksen tapauksessa tukiosuus koostuu voitosta, jonka Habidite olisi saanut 1 500 talon myynnistä mainitun sopimuksen mukaisesti eli talosopimuksen A artiklan e kohdassa määrätyn 1 500 talon hinnan ja Habiditelle 1 500 talon rakentamisesta aiheutuneiden tuotantokustannusten välisestä erotuksesta.

VII.2. **Soveltuvuus sisämarkkinoille**

(111) Komissio esitti 2 päivänä joulukuuta 2009 tekemässään menettelyn aloittamispäätöksessä epäilyjä siitä, voitiinko maa-alueita koskevaan sopimukseen ja talosopimukseen liittyvä valtiontuki todeta perussopimuksen ja asiaa koskevien arviointiajankohtana sovellettavien sääntöjen mukaiseksi. Edellä mainituilla säännöillä tarkoitetaan erityisesti alkuperäisiä tilapäisiä puitteita ([49]), vuoden 2004 pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivoja, vuosille 2007–2013 annettuja alueellisia valtiontukia koskevia yhteisön suuntaviivoja ([50]) ja vuoden 2008 yleistä ryhmäpoikkeusasetusta ([51]).

(112) Kuten johdanto-osan 60–62 kappaleessa todetaan, maa-alueita koskevalla sopimuksella ja talosopimuksella myönnetty tuki myönnettiin kuitenkin sääntöjenvastaisesti (ennen komissiolle ilmoittamista) 15 päivänä joulukuuta 2006. Tuen soveltuvuutta sisämarkkinoille on sen vuoksi arvioitava tuen myöntämisajankohtana voimassa olleiden valtiontukisääntöjen perusteella.

(113) Kun on otettava huomioon myöntämisajankohta, maa-alueita koskevalla sopimuksella ja talosopimuksella myönnetyn tuen soveltuvuutta sisämarkkinoille ei voida tutkia niiden kriisin johdosta sovellettavien erityissääntöjen perusteella, jotka annettiin ja jotka tulivat voimaan myöhemmin.

(114) Diputaciónin mukaan Habidite ja Afer-konserni eivät 15 päivänä joulukuuta 2006 myöskään olleet vuoden 2004 pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivojen 9, 10 ja 11 kohdassa tarkoitettuja vaikeuksissa olevia yrityksiä. Ne eivät sen vuoksi olleet oikeutettuja pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivojen mukaiseen tukeen maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen tekoajankohtana.

([48]) Ks. yhdistetyt asiat T-116/01 ja T-118/01, P & O European Ferries (Vizcaya), SA ja Diputación Foral de Vizcaya v. komissio, tuomio 5.8.2003, Kok., s. II-2957, erityisesti 109–139 kohta. Ratkaisu pysytettiin muutoksenhaussa arvioinnin tämän osan osalta Euroopan yhteisöjen tuomioistuimen 1 päivänä kesäkuuta 2006 antamalla päätöksellä.

([49]) Tilapäiset yhteisön puitteet valtiontukitoimenpiteille rahoituksen saatavuuden turvaamiseksi tämänhetkisessä finanssi- ja talouskriisissä (EUVL C 83, 7.4.2009, s. 1).

([50]) EUVL C 54, 4.3.2006, s. 13.

([51]) Komission asetus (EY) N:o 800/2008, annettu 6 päivänä elokuuta 2008, tiettyjen tukimuotojen toteamisesta yhteismarkkinoille soveltuviksi perustamissopimuksen 87 ja 88 artiklan mukaisesti (EUVL L 214, 9.8.2008, s. 3).

(115) Maa-alueita koskeva sopimus ja talosopimus tehtiin 15 päivänä joulukuuta 2006 edistämään uutta investointihanketta Alonsotegin kunnassa, joka sijaitsee Gran Bilbaon hallintoalueella (*comarca*) ([52]). Alue oli kyseisenä ajankohtana perussopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisesti tuettava alue. Sen vuoksi on tutkittava, onko maa-alueita koskevalla sopimuksella ja talosopimuksella myönnetty tuki voinut olla perussopimuksen ja aluetukeen 15 päivänä joulukuuta 2006 sovellettujen sääntöjen eli vuonna 1998 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien suuntaviivojen ([53]), jäljempänä 'vuoden 1998 suuntaviivat' ja vuonna 2002 alueellisesta tuesta suurille investointihankkeille annettujen monialaisten puitteiden ([54]), jäljempänä 'vuoden 2002 puitteet', mukainen perussopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan perusteella.

Maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen soveltuvuus sisämarkkinoille vuoden 1998 suuntaviivojen ja vuoden 2002 puitteiden perusteella

(116) Jotta alueellinen investointituki voitaisiin katsoa sisämarkkinoille soveltuvaksi, sen on oltava niiden monien vakiokriteerien mukainen, jotka on maa-alueita koskevan sopimuksen tekoajankohdan, 15 päivän joulukuuta 2006, osalta vahvistettu vuoden 1998 suuntaviivoissa. Tuen on erityisesti edistettävä alueellista kehitystä ja alkuinvestointihanketta, jonka toteutus on aloitettu vasta tukihakemuksen jättämisen jälkeen (kannustava vaikutus). Lisäksi tuensaajan on rahoitettava vähintään 25 prosenttia investointihankkeesta ja investointihanke on säilytettävä alkuperäisellä tuettavalla alueella vähintään viiden vuoden ajan. Tukea myönnettäessä huomioon otettavina tukikelpoisina kustannuksina tulivat lisäksi kyseeseen vain tietyt kulut, eikä tuki voinut kasautua muun tuen kanssa siten, että se olisi ylittänyt aluetukeen sovellettavan enimmäismäärän.

(117) Vuoden 1998 suuntaviivojen 2 kohdan mukaan yhdelle yritykselle myönnettyä tai yhdelle toimialalle rajoittuvaa tilapäistä (*ad hoc*) aluetukea ei pääsääntöisesti ole katsottava perussopimuksen mukaiseksi, koska sen vääristävät vaikutukset aluetukeen olisivat periaatteessa olleet myönteisiä vaikutuksia vahvemmat. Lisäksi kiellettiin tilapäinen tuki vaikeuksissa oleville yrityksille.

(118) Espanjan viranomaiset eivät ilmoittaneet Habiditelle maa-alueita koskevan sopimuksen nojalla myönnetystä tuesta hyväksytyn aluetukijärjestelmän piiriin kuuluvana tukena. Tätä tukea on pikemminkin pidettävä tilapäisenä toimenpiteenä, josta on hyötyä vain Habiditelle ja Afer-konsernille sekä välillisesti koko rakennusalalle.

(119) Vuoden 1998 suuntaviivojen saman 2 kohdan mukaan yhdelle toimialalle tai yhdelle yritykselle myönnetty tilapäinen tuki voidaan kuitenkin poikkeuksellisesti todeta perussopimuksen mukaiseksi, jos voidaan osoittaa, että se edistää alueellista kehitystä merkittävästi ja edistävä vaikutus on EU:n sisäiseen kauppaan ja kilpailuun kohdistuvia vääristäviä vaikutuksia vahvempi. Vaikka Espanjan viranomaiset eivät ole esittäneet tätä näkökohtaa koskevia väitteitä, komissio aikoo tutkia omasta aloitteestaan hallussaan olevien tietojen perusteella, täyttyvätkö kyseistä poikkeusta koskevat edellytykset maa-alueita koskevalla sopimuksella myönnetyn tuen tapauksessa.

(120) Maa-alueita koskeva sopimus oli selvästi tarkoitettu edistämään uutta investointihanketta eli uutta Habidite-tehdasta Alonsotegin kunnassa. Hankkeen arveltiin tuolloin luovan tuettavalle alueelle 1 100 välitöntä uutta työpaikkaa ja hyvin todennäköisesti myös huomattavan määrän välillisiä työpaikkoja samalle alueelle. Tätä tietoa vahvistaa se tosiasia, että uusi investointihanke olisi samanaikaisesti tehdyn talosopimuksen nojalla edistänyt myös aluepoliittisten tavoitteiden saavuttamista eli sosiaalista asuntotarjontaa vähäosaisille kansalaisille Vizcayan maakunnassa. Habiditea ja Afer-konsernia ei myöskään katsottu pelastamis- ja rakenneuudistussuuntaviivojen 9, 10 ja 11 kohdassa tarkoitetuiksi vaikeuksissa oleviksi yrityksiksi maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen allekirjoitusajankohtana (ks. johdanto-osan 9 kappale). Komissio katsoo sen vuoksi, että vuoden 1998 suuntaviivojen 2 kohdan viimeisen alakohdan mukaiset poikkeusta koskevat edellytykset täyttyvät maa-alueita koskevan sopimuksen tapauksessa.

(121) Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.4 kohdan mukaan aluetuen käsite kattaa yksinomaan tuen alkuinvestointeihin, joilla tarkoitetaan investointeja kiinteään käyttöomaisuuteen, joka liittyy uuden laitoksen perustamiseen, olemassa olevan laitoksen laajentamiseen tai toimivan yrityksen tuotantomenetelmän perusteelliseen muuttamiseen. Maa-alueita koskevan sopimuksen nojalla myönnetty tuki on tämän määritelmän mukainen, koska tuen tavoitteena oli edistää uuden investointihankkeen perustamista Alonsotegin kunnassa.

(122) Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.5 kohdan mukaan alkuinvestointituen on määrä kattaa yksinomaan tukikelpoiset investointikustannukset. Aluetuen enimmäismäärä määritellään näin ollen prosenttiosuutena tukikelpoisista investointikustannuksista. Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.5 ja 4.6 kohdan mukaan uuden investointihankkeen "tukikelpoisiin kustannuksiin" kuuluvat maasta, rakennuksista ja laitteista aiheutuneet kustannukset. Lisäksi niihin kuuluvat osasta aineettomia investointeja (patentit, käyttöluvat, taitotieto) aiheutuneet kustannukset edellyttäen, että ne eivät suurten yritysten osalta ylitä 25 prosenttia vakioperusteesta.

([52]) Ks. komission päätös, 17.5.2000, valtiontuki N 773/99 – Espanja – aluetukikartta vuosille 2000–2006. Teksti on saatavilla osoitteessa http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([53]) EYVL C 74, 10.3.1998, s. 9.
([54]) EYVL C 70, 19.3.2002, s. 8.

(123) Aluksi olisi siis määritettävä Habidite-hankkeesta 15 päivänä joulukuuta 2006 alkaen Alonsotegin kunnassa aiheutuneet tukikelpoiset kustannukset.

(124) Koska maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvää tukea ei myönnetty sitä edeltäneen tukihakemuksen perusteella, tuensaaja ei ollut toimittanut tietoja, jotka ovat aluetukea koskevissa tapauksissa olennaisia tukikelpoisten kustannusten määrittelylle uudessa investointihankkeessa. Diputaciónin käytettävissä olevat tiedot tukikelpoisista kustannuksista esitettiin edellä johdanto-osan 12 kappaleessa seuraavasti:

| | |
|---|---|
| Maapohja | 4,8 miljoonaa euroa |
| Tehdasrakennus | 22,5 miljoonaa euroa |
| Maan mukauttaminen (urbanización) | 4,04 miljoonaa euroa |
| Laitteistot | 24,0 miljoonaa euroa |
| **Yhteensä** | **55,34 miljoonaa euroa** |

(125) Edellä ilmoitetut kululajit voidaan tosiasiassa katsoa vuoden 1998 suuntaviivojen 4.5 kohdassa tarkoitetuiksi ”tukeen oikeutetuiksi kustannuksiksi”. Koska maa-alueita koskevaan sopimukseen sisältyvä tuki lisäksi liittyi välittömästi uuteen investointihankkeeseen tarvittavan maa-alueen ostoon ja mukauttamiseen teolliseen käyttöön, se myös täytti vuoden 1998 suuntaviivojen 4.5 kohdan mukaisen edellytyksen.

(126) Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.10 kohdan mukaan alkuinvestointitukien myöntämisen ehtona olisi oltava kyseisen investoinnin säilyttäminen vähintään viiden vuoden ajan. Vaikka tätä ehtoa ei nimenomaisesti määrätäkään Habiditelle maa-alueita koskevan sopimuksen yhteydessä, on kuitenkin todettava, että samanaikaisesti eli 15 päivänä joulukuuta 2006 tehdyn ja samaan investointihankkeeseen liittyvän (edellä johdanto-osan 39 kappaleessa kuvatun) koulutustukisopimuksen yhteydessä Habidite oli sitoutunut säilyttämään 1 100 työpaikkaa vähintään viiden vuoden ajan. Komissio katsoo sen vuoksi, että myös vuoden 1998 suuntaviivojen 4.10 kohdan mukaiset vaatimukset täyttyvät.

(127) Koska tiedot Alonsotegin kuntaan perustetun Habidite-tehtaan 1 100 työntekijän arvioiduista palkkakustannuksista puuttuvat, komissio ei voi mielekkäästi arvioida, onko maa-alueita koskevan sopimuksen mukaisesti myönnetty tuki mahdollisesti vuoden 1998 suuntaviivojen työpaikkojen luomista koskevan 4.11–4.17 kohdan mukainen. Koska maa-alueita koskevaan sopimukseen sisältyvä tuki kuitenkin liittyi maa-alueen ostoon, joka on tukeen oikeutettu kustannus, ei ole tarpeen tehdä vuoden 1998 suuntaviivojen 4.11–4.17 kohdan mukaista arviointia.

(128) Habiditen investointihankkeelle ei ennen maa-alueita koskevan sopimuksen allekirjoittamista ollut myönnetty muuta investointitukea, joka olisi otettava huomioon arvioitaessa vuoden 1998 suuntaviivojen 4.18 kohdan mukaisia kumulatiivisia vaikutuksia.

(129) Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.2 kohdassa todetaan, että tukijärjestelmässä on vaadittava, että tukihakemus on jätettävä ennen kuin investointihanketta aletaan toteuttaa. Tämän säännön tavoitteena on varmistaa, että aluetukea myönnetään vain, jos sillä on todennettavissa oleva kannustava vaikutus: jos tiettyä hanketta olisi alettu toteuttaa ennen tukihakemuksen jättämistä, myöhemmin myönnetyllä aluetuella ei ilmeisestikään olisi kannustavaa vaikutusta. Hanke olisi todennäköisesti toteutettu, vaikka tukea ei olisi saatukaan.

(130) Tältä osin on ensinnäkin todettava, että maa-alueita koskeva sopimus oli väliaikainen toimenpide eikä siinä ole kyse hyväksytyn järjestelmän mukaisesta tuesta. Kannustava vaikutus on kuitenkin perussopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukainen soveltuvuuskriteeri, joka on joka tapauksessa todennettava maa-alueita koskevan sopimuksen osalta. Vaikka Diputación ei väittänyt, että tällä toimenpiteellä on kannustava vaikutus, komission olisi silti tutkittava omasta aloitteestaan, noudatetaanko tätä olennaista sisämarkkinoille soveltuvuuden edellytystä.

(131) Komissio katsoo, että kannustavaa vaikutusta koskeva edellytys täyttyy maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen tapauksessa seuraavista syistä. Ensiksi on todettava, että vaikka tuesta ei ilmoitettu ennen sen myöntämispäivää (15 päivänä joulukuuta 2006), hanketta ei alettu toteuttaa ennen tuen myöntämistä. Diputaciónin antamien tietojen mukaan hanketta varten tarvitun maa-alueen ostoa voidaan itse asiassa pitää tämän investointihankkeen aloittamisena. Ostoa alettiin toteuttaa vasta toukokuussa 2007 eli sen jälkeen, kun maa-alueita koskeva sopimus oli allekirjoitettu 15 päivänä joulukuuta 2006 Toiseksi, Habidite-hanketta ei toteutettu maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen keskeyttämisen jälkeen. Tämä voidaan nähdä osoituksena tuen kannustavasta vaikutuksesta, koska hanketta ei siis toteutettu ilman tukea.

(132) Vuoden 1998 suuntaviivojen 4.2 kohdassa edellytettiin myös, että tuensaajan olisi ollut rahoitettava vähintään 25 prosentin oma, tuesta vapaa osuus hankkeen tukikelpoisista kustannuksista Tätä edellytystä noudatetaan selvästi maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen

tapauksessa. Diputaciónin ilmoittamat hankkeen tukikelpoiset kokonaiskustannukset olivat 55 miljoonaa euroa. Habiditen olisi siis pitänyt rahoittaa omista varoistaan vähintään 25 prosenttia tästä summasta eli vähintään 13,75 miljoonaa euroa. Komissio katsoo, että maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä edellä johdanto-osan 109 kappaleessa määritelty tukiosuus ei voinut olla yli 75 prosenttia tukikelpoisista kustannuksista eli yli 41,25 miljoonaa euroa. Ei myöskään skenaariossa, jossa tuen kokonaismäärä olisi lisääntynyt huomattavasti hyväksyttäessä, että tuki koostui maan mukauttamisesta teolliseen käyttöön aiheutuneista 28,2 miljoonan euron todellisista kustannuksista, joihin lisätään 0,98 miljoonaa euroa (13,41 prosenttia maa-alueen ostamisesta aiheutuneista Diputaciónin arvioiden mukaisista yhteensä 7,3 miljoonan euron kustannuksista).

(133) Komissio katsoo johdanto-osan 116–132 kappaleen huomioiden perusteella, että maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä valtiontuki täytti vuoden 1998 suuntaviivojen mukaiset sisämarkkinoille soveltuvuuden ehdot.

(134) Myös johdanto-osan 12 ja 124 kappaleessa esitetyt tukikelpoisia investointikustannuksia koskevat tiedot osoittavat, että Habiditen investointihanketta voitiin joulukuussa 2006 pitää vuoden 2002 monialaisissa puitteissa tarkoitettuna suurena investointihankkeena. Hankkeen tukikelpoiset kokonaiskustannukset olivat yli 50 miljoonaa euroa. Maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen sisämarkkinoille soveltuvuutta tutkittaessa on sen vuoksi selvitettävä myös, onko se vuoden 2002 puitteiden ehtojen mukainen.

(135) Tuen enimmäisintensiteetti oli Gran Bilbaon hallintoalueella joulukuussa 2006 NAE:na 20 prosenttia. Vuoden 2002 puitteiden 21 kohdan perusteella ja ottaen huomioon Habidite-hankkeessa vuodesta 2006 alkaen aiheutuneet johdanto-osan 12 kappaleessa esitetyt tukikelpoiset kustannukset, tuen enimmäisintensiteettiä olisi tämän hankkeen osalta ollut alennettava seuraavasti:

| Tukikelpoiset kustannukset | Mukautettu tuen enimmäismäärä |
|---|---|
| Enintään 50 miljoonaa euroa | 10 miljoonaa euroa (20 % – 50 miljoonan euron alueellinen enimmäismäärä) |
| 50–100 miljoonaa euroa | 0,5 miljoonaa euroa (10 % – puolet 5 miljoonan euron alueellisesta enimmäismäärästä) |
| 100 miljoonan euron ylittävä osuus | — |
| Yhteensä | 10,5 miljoonaa euroa |

(136) Tästä seuraa, että maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tuki olisi ollut sisämarkkinoille soveltuvaa vain 10,5 miljoonan euron kokonaismäärään saakka ja sisämarkkinoille soveltumatonta 10,5 miljoonan euron rajan ylittävältä osuudelta. Kuten johdanto-osan 78–82 ja 109 kappaleessa todetaan, maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen määrää ei voida määrittää tarkasti. Tähän on syynä kiista todellisista kustannuksista, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille niiden sopimusvelvoitteiden täyttämisestä, jotka koskevat Habiditen Alonsotegin tehtaan perustamiseen tarvittavan maa-alueen ostoa ja mukauttamista teolliseen käyttöön. Tähän kiistaan komissio ei pysty ottamaan perusteltua lopullista kantaa.

(137) Ensimmäinen tukiosuus olisi ollut 13,21 prosenttia Bizkailurille maa-alueen ostosta aiheutuneista todellisista kustannuksista. Diputación väittää, että nämä todelliset kustannukset olisivat olleet yhteensä 7,3 miljoonaa euroa, mutta Habidite katsoo tämän arvion olevan liioiteltu. On myös todettava, että Diputaciónin itsensä antamien tietojen mukaan (ks. johdanto-osan 12 kappale) maa-alueen ostamisesta aiheutuvien kustannusten arvioitiin tuolloin olevan 4,8 miljoonaa euroa. Marraskuussa 2008 arvioidut maa-alueen ostosta aiheutuvat kustannukset olivat 5,5 miljoonaa euroa. Arvio esitettiin Habiditen liiketoimintasuunnitelmassa, jonka Habidite toimitti vuoden 2008 aluetukea koskevassa hakemuksessaan.

(138) Toinen tukiosuus ovat Bizkailurille kyseessä olevan maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön aiheutuneet todelliset kokonaiskustannukset. Diputación arveli maaliskuussa 2009 niiden olevan 28,5 miljoonaa euroa, mutta totesi myös, että tiettynä ajankohtana niiden arvioitiin olevan vain 4,04 miljoonaa euroa (ks. johdanto-osan 12 kappale).

(139) Yhteenvetona todetaan, että saatujen tietojen perusteella ei voida ehdottoman varmasti sulkea pois, ettei maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tuki olisi ylittänyt tälle hankkeelle sallittua 10,5 miljoonan euron enimmäismäärää.

(140) Vuoden 2002 puitteiden 24 kohdassa asetetaan sisämarkkinoille soveltuvuutta koskevia lisäehtoja toimenpiteille, joissa tuen määrä ylittää 100 miljoonan euron investoinnille sallitun enimmäismäärän samalla tuetulla alueella. Tässä tapauksessa tuen sallittu enimmäismäärä 100 miljoonan euron investoinnille Gran Bilbaon hallintoalueella joulukuussa 2006 oli vuoden 2002 puitteiden 21 kohdan perusteella 15 miljoonaa euroa. (Se muodostui 10 miljoonasta eurosta, joka vastaa 20 prosentin osuutta ensimmäisestä 50 miljoonasta eurosta, ja 5 miljoonasta eurosta, joka vastaa 10 prosentin osuutta seuraavasta 50 miljoonasta eurosta.)

(141) Kuten johdanto-osan 78–82 kappaleessa jo selitettiin, maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen kokonaismäärää ei saatavilla olevien tietojen perusteella voida määrittää tarkasti. Komissio ei voi kuitenkaan sulkea pois sitä mahdollisuutta, että tuen määrä olisi saattanut ylittää 15 miljoonan euron enimmäismäärän. Komissio tutki näin ollen, täyttyivätkö kyseisen tuen hyväksymistä koskevat kaksi lisäehtoa maa-alueita koskevan sopimuksen tapauksessa.

(142) Ensimmäisenä ehtona on, ettei tuensaajan osuus kyseisen tuotteen myynnistä ole yli 25 prosenttia ennen investointia eikä investoinnin jälkeen. Toisena ehtona on, ettei investointihankkeella luotu tuotantokapasiteetti ole yli 5 prosenttia asianomaisista markkinoista. Vuoden 2002 puitteiden 24 kohdan mukaan asianomaisilla jäsenvaltioilla on todistustaakka osoittaa, että nämä ehdot täyttyvät. Tässä tapauksessa Espanjan viranomaiset eivät ole antaneet tietoja, joiden perusteella komissio voisi todeta, täyttyykö toinen näistä kahdesta lisäehdosta.

(143) Habidite esitti marraskuussa 2008 vuoden 2008 aluetukea koskevassa hakemuksessaan markkinahinta-arvioita (ks. johdanto-osan 87 kappale). Niissä Habidite arvioi oman osuutensa Espanjan koko talonrakennusmarkkinoista (vapaat markkinat ja sosiaalinen asuntotuotanto) olevan [0,1–1,0] prosenttia vuonna 2011 ottaen huomioon tämän investointihankkeen aikaansaaman uuden tuotantokapasiteetin. Vuodesta 2012 eteenpäin Habidite arvioi osuuden kasvavan [0,5–1,5] prosenttiin. Yksinomaan Baskimaan markkinoilla Habiditen osuus rakennusalan markkinoiden vapaasta markkinalohkosta olisi ollut vuonna 2011 [0,1–1,0] prosenttia ja kasvanut [2,0–3,0] prosenttiin vuodesta 2014 eteenpäin.

(144) Edellä mainittuja arvioita ei kyseenalaisteta muissa komission käytettävissä olevissa tiedoissa. Niiden perusteella voidaan olettaa, että Habidite ei olisi joulukuussa 2006 maa-alueita koskevan sopimuksen nojalla tuetussa investointihankkeessa ylittänyt vuoden 2002 puitteiden 24 kohdassa asetettuja markkinaosuuden ja kapasiteetin enimmäismääriä.

(145) Edellä esitetyn perusteella myös vuoden 2002 puitteiden mukaiset sisämarkkinoille soveltuvuutta koskevat ehdot olisi täytetty maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen sen osuuden osalta, joka ei ylittänyt sallittua 10,5 miljoonan euron enimmäismäärää. Tämän enimmäismäärän ylittävä tuki ei olisi ollut perussopimuksen mukainen, koska se ei olisi täyttänyt vuoden 1998 suuntaviivojen ja vuoden 2002 puitteiden mukaisia sisämarkkinoille soveltuvuutta koskevia ehtoja.

(146) Koska tukea ei maksettu eikä sitä siis tarvitse periä takaisin, edellä olevat päätelmät maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän tuen sisämarkkinoille soveltuvuudesta ovat riittävät tämän päätöksen yhteydessä.

(147) Komissio haluaa kiinnittää toimivaltaisten Espanjan viranomaisten huomion siihen, että maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tuki on otettava huomioon tutkittaessa, onko tuen kasautumista koskevia sääntöjä noudatettu Baskimaan hallituksen samaa hanketta varten myöntämän vuoden 2008 aluetuen yhteydessä. Tämä on tarpeen myös, kun otetaan huomioon, että sekä maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tuki että vuoden 2008 aluetuki kattoivat saman maa-alueen ostoon ja mukauttamiseen liittyviä tukikelpoisia menoja. On jälleen todettava, että tätä investointihanketta alettiin toteuttaa toukokuussa 2007, kun vuoden 2008 aluetukihakemus toimitettiin vuonna 2008.

Talosopimukseen liittyvän tuen soveltuvuus sisämarkkinoille vuoden 1998 suuntaviivojen ja vuoden 2002 puitteiden perusteella

(148) Kuten johdanto-osan 93–107 kappaleessa todettiin, talosopimukseen liittyvä tuki lieventää alkuinvestointeihin liittyviä riskejä turvaamalla uuden tehtaan alkuvaiheen tuotantomäärien merkittävän osan myynnin. Lisäksi se merkitsee Habiditelle muihin kilpailijoihin nähden myönnettävää etua, sillä Habidite sai ilman julkista tarjouskilpailua sopimuksen hintasäänneltyinä asuntoina myytävien 1 500 talon toimittamisesta aluehallinnolle. Talosopimukseen liittyvä valtiontuki määriteltiin voitoksi, jonka Habidite olisi saanut Diputaciónin ja Bizkailurin ostamista 1 500 talosta eli viimeksi mainittujen maksaman hinnan ja talojen valmistamisesta Habiditelle aiheutuneiden kustannusten väliseksi erotukseksi.

(149) Vuoden 1998 suuntaviivojen mukaan aluetuen perusteena ovat tukikelpoiset kustannukset. Vaikka kyseisten suuntaviivojen 4.2 kohdassa ei rajoiteta investointituen myöntämisen muotoja, 4.5 kohdasta ja suuntaviivojen koko sisällöstä käy kuitenkin ilmi, että investointituen on kohdistuttava tukikelpoisiin investointikustannuksiin. Kyseisten suuntaviivojen 4.5 kohdan mukaan myönnettäessä aluetukea voidaan ottaa huomioon vain omaisuuden, kuten maan, rakennusten ja laitteiden, ostamisesta aiheutuneet kustannukset. Aluetukea voidaan 4.6 kohdan mukaan myöntää myös muihin kustannuksiin, kuten patenttien, käyttölupien ja taitotiedon hankkimisesta aiheutuneisiin kustannuksiin.

(150) Talosopimuksella myönnetyn tuen luonteen perusteella tukea ei kohdisteta edellä mainitun kaltaisiin tukikelpoisiin menoihin. Tuen tarkoituksena on pikemminkin tuensaajan juoksevien kustannusten alentaminen. Vuoden

1998 suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan toimintatuet ovat periaatteessa kiellettyjä. Niitä voidaan vain poikkeuksellisesti sallia perussopimuksen 107 artiklan a alakohdan mukaisesti tuettavilla alueilla. Habidite-hanke oli kuitenkin määrä toteuttaa perussopimuksen 107 artiklan 3 kohdan c alakohdan mukaisesti tuettavalla alueella.

(151) Komissio katsoo sen vuoksi, että talosopimukseen liittyvää tukea voidaan pitää toimintatukena, joka vuoden 1998 suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan ei ole ollut perussopimuksen mukaista.

## VIII. **PÄÄTELMÄ**

(152) Komissio katsoo edellä johdanto-osan 63–151 kappaleessa esitetyn arvioinnin perusteella ja sanotun rajoittamatta huomioiden esittämistä julkisia hankintoja koskevan EU:n lainsäädännön noudattamisesta, että sekä maa-alueita koskevaan sopimukseen että talosopimukseen liittyy perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

(153) Maa-alueita koskevan sopimuksen tapauksessa tuki koostui kahdesta eri osatekijästä:

a) Perimättä jätetty korko lainasta, jonka kokonaismäärä vastasi Bizkailurille Habidite-hanketta varten hankitun maa-alueen ostosta aiheutuneista kustannuksia. Koroton laina olisi myönnetty seitsemäksi vuodeksi, ja lyhennyksetön aika olisi ollut neljä vuotta. Perimättä jätetyn koron määrä vastaa NAE:ta, joka on 13,41 prosenttia Bizkailurille maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohdan mukaisesta maa-alueen ostosta aiheutuneista kustannuksista.

b) kokonaiskustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille kyseessä olevan vähintään 101 430 $m^2$:n maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan iii kohdan mukaisesti.

(154) Talosopimuksen tapauksessa tukiosuus koostuu voitosta, jonka Habidite ja Afer-konserni olisivat saaneet Diputaciónin ja Bizkailurin tilaamien 1 500 talon myynnistä. Toisin sanoen se koostuu erotuksesta talosopimuksessa viimeksi mainittujen maksettavaksi määrätyn hinnan ja Habiditelle talojen rakentamisesta aiheutuneiden kustannusten välillä.

(155) Saatavilla olevien tietojen perusteella ei pystytä tarkasti määrittämän maa-alueita koskevaan sopimukseen ja talosopimukseen liittyvän valtiontuen määrää. Tuen määrää ei kuitenkaan tarvitse määrittää tässä päätöksessä, koska tukea ei ole maksettu eikä sitä näin ollen tarvitse periä takaisin.

(156) On myös korostettava, että maa-alueita koskevaan sopimukseen ja talosopimukseen liittyy sääntöjenvastaista valtiontukea. Sopimuksiin liittyvä tuki myönnettiin 15 päivänä joulukuuta 2006 perussopimuksen mukaisen ennakkoilmoitusvelvoitteen vastaisesti. Asiassa *CELF/SIDE* annetun tuomion ([55]) perusteella tuen sääntöjenvastaisuutta ei korjaa se, että sopimuksista ilmoitetaan jälkikäteen ja maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä valtiontuki todetaan sisämarkkinoille soveltuvaksi siltä osin kuin se alittaa sallitun enimmäismäärän eli 10,5 miljoonaa euroa. Komissio vaatii, että toimivaltaiset Espanjan viranomaiset tekevät kaikki maa-alueita koskevaan sopimukseen ja talosopimukseen sisältyvän valtiontuen sääntöjenvastaisuudesta johtuvat asianmukaiset oikeudelliset johtopäätökset.

(157) Maa-alueita koskevalla sopimuksella myönnetty tuki on perussopimuksen mukainen ja vuoden 1998 suuntaviivojen ja vuoden 2002 puitteiden mukainen 10,5 miljoonan euron sallittuun enimmäismäärään saakka. Maa-alueita koskevalla sopimuksella myönnetty tuki, joka mahdollisesti ylittää tämän sallitun enimmäismäärän, on perussopimuksen vastainen.

(158) Talosopimuksella myönnetty tuki on toimintatukea, joka on vuoden 1998 suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan kokonaisuudessaan perussopimuksen vastainen.

(159) Tässä päätöksessä esitetyt päätelmät maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvän valtiontuen olemassaolosta ovat merkityksellisiä Baskimaan hallituksen vuonna 2008 samalle investointihankkeelle myöntämän aluetuen kannalta. On todettava, että tätä investointihanketta alettiin toteuttaa toukokuussa 2007 eli ennen vuoden 2008 aluetuen hakemista.

(160) Maa-alueita koskevalla sopimuksella ja talosopimuksella myönnettävän tuen saajat ovat Habidite Technologies País Vasco S.A. ja Afer-konserni, jotka ovat maa-alueita koskevan sopimuksen ja talosopimuksen osapuolia ja mikroyritysten sekä pienten ja keskisuurten yritysten määritelmästä 6 päivänä toukokuuta 2003 annetun komission suosituksen ([56]) liitteessä olevan 3 artiklan 2 ja 3 kohdassa tarkoitettuja sidosyrityksiä,

ON HYVÄKSYNYT TÄMÄN PÄÄTÖKSEN:

*1 artikla*

Espanjan kuningaskunnan 15 päivänä huhtikuuta 2009 ilmoittamiin kahteen sopimukseen, jotka tehtiin 15 päivänä joulukuuta 2006 yhtäältä Vizcayan maakuntaneuvoston (*Diputación Foral de Bizkaia*) ja Bizkailur S.A. -nimisen yhtiön ja toisaalta Habidite Technologies País Vasco S.A. -nimisen yhtiön ja Afer-konsernin välillä, sisältyy perussopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea.

([55]) Ks. alaviite 34.
([56]) EUVL L 124, 20.5.2003, s. 36.

*2 artikla*

Ilmoitettuihin sopimuksiin sisältyvä valtiontuki on sääntöjenvastainen, koska sitä myönnettäessä ei ole noudatettu perussopimuksen 108 artiklan 3 kohdan mukaista ennakkoilmoitusvelvoitetta.

*3 artikla*

Maa-alueita koskevaan sopimukseen sisältyvä valtiontuki koostuu seuraavista elementeistä:

a) Diputaciónin ja Bizkailurin perimättä jättämä korko lainasta, jonka kokonaismäärä vastasi maa-alueen ostosta aiheutuneita todellisia kustannuksia ja joka oli määrä maksaa takaisin korottomana ja neljän lyhennyksettömän vuoden jälkeen neljänä yhtä suurena vuosittaisena maksueränä, joista kunkin oli määrä olla 25 prosenttia lainasummasta. Tällaisen korottoman lainan NAE olisi ollut 13,41 prosenttia todellisista kustannuksista, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan ii kohdan mukaisesta hanketta varten tarvittavan maa-alueen ostosta.

b) Todelliset kokonaiskustannukset, jotka olisivat aiheutuneet Bizkailurille asianomaista hanketta varten ostettavan, kaiken kaikkiaan vähintään 101 430 $m^2$:n maa-alueen mukauttamisesta teolliseen käyttöön maa-alueita koskevan sopimuksen toisen osan 1 artiklan iii kohdan mukaisesti.

*4 artikla*

Talosopimukseen liittyvä valtiontuki muodostuu voitosta, jonka Habidite ja Afer-konserni olisivat saaneet Vizcayan maakuntaneuvoston ja Bizkailur S.A.:n tilaamien 1 500 talon myynnistä talosopimuksen mukaisesti. Voitto määritetään vähentämällä Habiditelle 1 500 talon valmistuksesta aiheutuneet kustannukset Habiditen Bizkailurilta talosopimuksen A artiklan e alakohdan mukaisesti saamasta hinnasta.

*5 artikla*

Maa-alueita koskevaan sopimukseen liittyvä tuki on vuonna 1998 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien suuntaviivojen ja vuonna 2002 alueellisesta tuesta suurille investointihankkeille annettujen monialaisten puitteiden mukaan perussopimuksen mukainen 10,5 miljoonan euron enimmäismäärään saakka. Enimmäismäärän ylittävä valtiontuki on perussopimuksen vastainen.

*6 artikla*

Talosopimukseen sisältyvä tuki on vuonna 1998 annettujen alueellisia valtiontukia koskevien suuntaviivojen 4.15 kohdan mukaan perussopimuksen vastainen, koska se on toimintatukea.

*7 artikla*

Tämä päätös on osoitettu Espanjan kuningaskunnalle.

Tehty Brysselissä 27 päivänä kesäkuuta 2012.

*Komission puolesta*

Joaquín ALMUNIA

*Varapuheenjohtaja*