KOMMISSIONENS BESLUT

av den 27 juni 2012

om statligt stöd nr SA.28356 (C 37/09, f.d. N 226/09) – Habidite Alonsotegi

[delgivet med nr C(2012) 4194]

(Endast den spanska texten är giltig)

(Text av betydelse för EES)

(2013/198/EU)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket ([1]),

med beaktande av avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, särskilt artikel 62.1 a,

med beaktande av kommissionens beslut om att inleda det förfarande som anges i artikel 108.2 i fördraget med avseende på stöd nr C 37/09 (f.d. N 226/09) ([2]),

efter att i enlighet med nämnda artiklar ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

I. FÖRFARANDE

(1) Den 15 april 2009 anmälde de spanska myndigheterna, för att uppnå rättslig säkerhet, två avtal som ingåtts den 15 december 2006 mellan Bizkailur S.A. (nedan kallat *Bizkailur*) och Diputación Foral de Bizkaia (nedan kallat *Diputación*), å ena sidan, och de privata företagen Habidite Technologies País Vasco S.A. (nedan kallat *Habidite*), Grupo Empresarial Afer S.L. (nedan kallad *Afergruppen*) och Habiditegruppen, å andra sidan.

(2) Den 2 december 2009 inledde kommissionen ett formellt granskningsförfarande enligt artikel 108.2 i fördraget med avseende på de anmälda avtalen (nedan kallat *beslutet om att inleda förfarandet*) ([3]). Kommissionens beslut om att inleda förfarandet har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning* av den 12 mars 2010 ([4]).

(3) De spanska myndigheterna har inte lämnat några synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet. Habidite lämnade synpunkter på beslut om att inleda förfarandet den 9 april 2010. Dessa synpunkter översändes genom en skrivelse av den 15 april 2010 till de spanska myndigheterna, som svarade i en skrivelse av den 12 maj 2010. Ingen annan tredje part har lämnat synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet.

(4) Den 6 september 2010 begärde Habidite med stöd av förordning (EG) nr 1049/2001 tillgång till de handlingar i ärendet som kom från de spanska myndigheterna ([5]). Kommissionen rådfrågade de spanska myndigheterna om denna begäran den 10 september 2010. De spanska myndigheterna svarade den 13 september att de inte motsatte sig att Habidite gavs tillgång till de begärda handlingarna. De begärda handlingarna översändes till Habidite den 7 oktober 2010.

(5) Kommissionen begärde ytterligare upplysningar av de spanska myndigheterna genom skrivelser av den 28 juni 2010, som de spanska myndigheterna besvarade den 26 juli 2010, och den 8 december 2010, som de spanska myndigheterna besvarade den 14 januari 2011.

(6) Habidite lämnade ytterligare synpunkter och upplysningar den 27 juli 2010, som de spanska myndigheterna besvarade den 3 november 2011, den 6 april 2011 (skrivelsen registrerades som mottagen den 13 april 2011), som de spanska myndigheterna besvarade den 30 maj 2011 (skrivelsen registrerades som mottagen den 6 juni 2011), och den 7 juli 2011. Kommissionens avdelningar träffade företrädare för Habidite den 3 februari 2011 i Bryssel, på företagets begäran.

([1]) Med verkan från och med den 1 december 2009 har artiklarna 87 och 88 i EG-fördraget ersatts av artikel 107 respektive 108 i EUF-fördraget. Innehållet i bestämmelserna är dock i sak oförändrat. I detta beslut bör hänvisningar till artiklarna 107 och 108 i EUF-fördraget förstås som hänvisningar till artikel 87 respektive 88 i EG-fördraget.

([2]) Kommissionens beslut K(2009) 9310 slutlig av den 2 december 2009 (EUT C 61, 12.3.2010, s. 6).

([3]) Se fotnot 2.

([4]) Se fotnot 2.

([5]) Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1049/2001 av den 30 maj 2001 om allmänhetens tillgång till Europaparlamentets, rådets och kommissionens handlingar (EGT L 145, 31.5.2001, s. 43).

II. **BAKGRUND**

De avtalsslutande parterna

(7) De två avtal som detta beslut gäller ingicks den 15 december 2006 mellan Bizkailur och Diputación, å ena sidan, och Habidite, Afergruppen och Habiditegruppen, å andra sidan.

(8) Bizkailur var ett företag som i sin helhet ägdes av Diputación och vars sociala syfte var att köpa och anpassa mark för industriprojekt och projekt avseende subventionerade bostäder i provinsen Bizkaia. I juni 2010 slogs Bizkailur och två andra offentliga företag med liknande verksamhet samman till Azpiegiturak S.A.U., som också ägs i sin helhet av Diputación och bedriver liknande verksamhet ([6]).

(9) Habidite ingår, tillsammans med andra anknutna företag i Habiditegruppen, i den privata Afergruppen, som har sitt säte i Ortuella i Bizkaia ([7]). På dagen för anmälan bestod Afergruppen av sammanlagt 13 företag ([8]) verksamma i byggsektorn och närliggande sektorer. Samtliga företag i Afergruppen var vid den tiden majoritetsägda och kontrollerades av […] (*). Enligt Diputación och Habidite var varken Habidite eller Afergruppen företag i svårigheter i den mening som avses i punkterna 9–11 i gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av företag i svårigheter ([9]) (nedan kallade *riktlinjerna*) vid tiden för ingåendet av de två anmälda avtalen.

Habidite-projektet

(10) De anmälda avtalen ingicks för att stödja ett nyinvesteringsprojekt som skulle genomföras av Habidite: uppförande av en fabrik för tillverkning av byggmoduler (nedan kallad *Habidite-fabriken*) i Alonsotegi, en by i det administrativa området (*comarca*) Gran Bilbao. Den dag då de anmälda avtalen ingicks betraktades *comarca* Gran Bilbao som en region som får stöd enligt artikel 107.3 c i fördraget ([10]). Habidite-fabriken skulle ge 1 100 nya arbetstillfällen i detta stödområde.

(11) Den nya fabriken skulle tillverka ”Habidite-moduler”, dvs. prefabricerade byggmoduler för direktmontering av bostäder och byggnader. Habidite-modulerna skulle tillverkas med löpandebandsteknik av samma slag som används i bilindustrin och därefter transporteras och direktmonteras på den planerade platsen. Produkten betraktades som innovativ inte bara på grund av den unika tillverkningstekniken utan även på grund av tids- och resursbesparingarna vid monteringen av slutprodukten (byggnader och bostäder) och användningen av material som möjliggör energibesparingar. Företaget hade ansökt om flera patent i anslutning till denna produkt ([11]).

(12) Enligt uppgifter som lämnats av Diputación uppskattades kostnaderna för detta investeringsprojekt i Alonsotegi vid tiden för ingåendet av de två anmälda avtalen till 55 miljoner euro, enligt följande:

Mark	4,8 miljoner euro
Industribyggnad	22,5 miljoner euro
Markanpassning (*urbanización*)	4,04 miljoner euro
Installationer	24,0 miljoner euro
Totalt	**55,34 miljoner euro**

(13) Årsproduktionen i den planerade Habidite-fabriken uppskattades till 3 500 hus de första år fabriken var i drift och 4 500 hus när full produktionskapacitet nåtts.

Rättslig ram för subventionerade bostäder i *País Vasco*

(14) För att förstå det sammanhang i vilket de anmälda avtalen ingicks den 15 december 2006 krävs en kort beskrivning av den rättsliga ramen för subventionerade bostäder i *País Vasco* (nedan kallat *Baskien*).

([6]) http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=140&Itemid=185.
([7]) Se http://www.grupoafer.com.
([8]) Med undantag av det nybildade Habidite Technologies Alonsotegi S.A., för vars bildande de anmälda avtalen ingicks.
(*) Affärshemlighet.
([9]) EUT C 244, 1.10.2004, s. 2.
([10]) Se kommissionens beslut av den 17 maj 2000 om statligt stöd N 773/99 Spanien, varigenom regionalstödskartan för Spanien godkänns för perioden 2000–2006. Beslutet finns på http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.
([11]) Enligt Habidites affärsplan vid tiden för ingåendet av de anmälda avtalen (odaterad) hade man ansökt om totalt 56 patent i anslutning till produkten. Parterna uppgav inte om de sökta patenten beviljats. Närmare information om egenskaperna hos Habidites byggmoduler finns på företagets webbplats, http://www.habidite.com/descripcion.html.

(15) Innan krisen bröt ut 2008 var de genomsnittliga fastighetspriserna högre i denna självstyrande region (*comunidad autónoma*) än i övriga Spanien, och de fortsatte att vara högre fram till dagen för detta beslut. De baskiska myndigheterna strävar efter att ge missgynnade kategorier av medborgare tillgång till boende genom att tillhandahålla subventionerade bostäder inom ramen för den skyddade ordningen (*viviendas protegidas*) och den halvskyddade ordningen (*viviendas tasadas*). Dessa två kategorier av subventionerade bostäder beskrivs nedan.

(16) I *Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo* ([12]) (nedan kallad *regionallag 2/2006*) föreskrevs att

a) 40 % av den stadsplanerade marken för bebyggelse ska upplåtas för bostäder som omfattas av den skyddade (*viviendas protegidas*) och den halvskyddade (*viviendas tasadas*) ordningen, med en andel på 20 % vardera (artikel 80.2 i regionallag 2/2006),

b) 55 % av den icke-stadsplanerade mark som kan bebyggas ska reserveras för bostäder som omfattas av den skyddade ordningen (*viviendas protegidas*), och 20 % för bostäder som omfattas av den halvskyddade ordningen (*viviendas tasadas*) (artikel 80.3 i regionallag 2/2006).

(17) Bostäder som omfattas av den halvskyddade ordningen (*viviendas tasadas*) tillhör en kategori mellan subventionerade bostäder och bostäder som säljs fritt på marknaden. Priserna för halvskyddade bostäder (*viviendas tasadas*) begränsas genom regionallag 2/2006 till högst 1,7 gånger de högsta priserna för likvärdiga bostäder som omfattas av den skyddade ordningen (*viviendas protegidas*). De högsta priserna för den senare kategorin i provinsen Bizkaia fastställs på grundval av *Orden* (föreskrift) av den 1 augusti 2004 från departementet för bostäder och sociala frågor ([13]), i vilken anges ett första reglerat pris som därefter ska indexeras årligen på grundval av *Índice de Precios al Consumo* (konsumentprisindex) (IPC), som bestäms av *Instituto Nacional de Estadística* (Spaniens nationella statistikinstitut).

(18) Enligt Diputacíon gav detta 2006, när de anmälda avtalen ingicks, följande högsta priser för skyddade bostäder (*viviendas protegidas*):

— 1 351,86 euro/m^2 för kommuner som förtecknas i bilaga I till föreskriften av den 1 augusti 2004,

— 1 307,94 euro/m^2 för kommuner som förtecknas i bilaga II till föreskriften av den 1 augusti 2004,

— 1 181,54 euro/m^2 för övriga kommuner,

— 472,40 euro/m^2 för biutrymmen (garage/förråd etc.).

Priserna för *viviendas tasadas* begränsades till högst 1,7 gånger de ovan angivna priserna.

(19) Diputación uppger att Bizkailur när de anmälda avtalen ingicks med Habidite agerade inom ramen för *Ley 7/1985 de 2 de abril del 1985 reguladora de las Bases del Régimen Local* (lag 7/1985) ([14]), som ger kommuner rätt att själva hantera frågor av lokalt intresse, bl.a. tillhandahållande av subventionerade bostäder (artikel 25). I enlighet med artikel 109.2 i *Real Decreto 1372/1986* (kungligt dekret 1372/1986) och artikel 79 i lag 7/1985 (den konsoliderade versionen) överförde kommunerna till Bizkailur, kostnadsfritt eller mot ersättning, tillgångar som behövdes för nå mål i fråga om subventionerade bostäder. Vid tiden för ingåendet av de anmälda avtalen (den 15 december 2006) angavs målen i fråga om subventionerade bostäder i en plan som antagits av Diputación 2004 för tillhandahållande av subventionerade bostäder i Bizkaia under perioden 2004–2007 – *Plan Foral de actuación en materia de vivienda 2004–2007* (nedan kallad *Plan Foral*). Enligt Diputación skulle Bizkailur enligt Plan Foral under perioden 2004–2007 ha tillhandahållit totalt 3 000 bostäder inom ramen för den skyddade ordningen.

De anmälda avtalen

(20) Enligt det första avtalet, som i beslutet om att inleda förfarandet betecknas ”åtgärd 1” och nedan kallas *markavtalet*, gjorde Diputación och Bizkailur utfästelser om att Bizkailur skulle förvärva och anpassa för industriellt bruk en tomt på totalt 101 430 m^2 (81 600 m^2 för industrianläggningen, 5 300 m^2 för kontor och 14 300 m^2 för industriella biutrymmen) i industriområdet Montealegre i Alonsotegi, inom 24 månader från dagen för avtalets undertecknande (artikel 1 ii i del två i avtalet). Bizkailur skulle överföra äganderätten till den anpassade marken till Habidite inom tolv månader från dagen för avtalets undertecknande (artikel 1 iii i del två i avtalet), ”utan avgift, kostnad eller insats”, till ett pris som motsvarade ”Bizkailurs faktiska kostnader för förvärvet” (artikel 1 vi i del två i avtalet). Detta pris skulle betalas av Habidite inom sju år från dagen för överföringen av äganderätten,

([12]) BOPV (Baskiens officiella tidning) nr 2006/138, s. 15396.
([13]) BOPV nr 2004/160, s. 15872.
([14]) BOE (*Boletín Oficial del Estado*) nr 80, 3.4.1985, s. 8945.

i fyra lika stora delbetalningar (på 25 % vardera) som skulle göras i slutet av det fjärde, det femte, det sjätte och det sjunde året (artikel 1 vii i del två i avtalet).

(21) Enligt det andra avtalet, som i beslutet om att inleda förfarandet betecknas åtgärd 2 och nedan kallas *bostadsavtalet*, skulle Diputación, direkt eller genom Bizkailur, ha köpt totalt 1 500 bostäder, varav 750 med en yta under 75 m^2, av Habidite. Diputación eller Bizkailur skulle ha beställt de 1 500 bostäderna mellan maj 2007 och slutet av juni 2010, för att kunna tillhandahålla samtliga 1 500 bostäder i maj 2011.

(22) De bostäder som omfattades av avtalet skulle ha byggts på mark som Bizkailur ställt till förfogande för Habidite och sedan sålts inom ramen för den halvskyddade ordningen (som *viviendas tasadas*) direkt av Diputación eller Bizkailur eller av Habidite självt i enlighet med tillämpliga bestämmelser om högsta pris (se skälen (14)–(19)). När de bostäder som omfattades av avtalet skulle säljas av Diputación eller Bizkailur skulle Habidite inte ha förvärvat äganderätten till den mark på vilken bostäderna skulle byggas. I sådana fall skulle dess uppgift endast ha varit att bygga bostäderna.

(23) I avtalet föreskrevs också att Habidite eller Afergruppen i undantagsfall skulle kunna agera byggherrar för en del av de bostäder som omfattades av avtalet (artikel A f i bostadsavtalet). I sådana undantagsfall skulle Habidite eller Afer först ha fått äganderätten till den mark som behövdes för uppförandet av bostäderna, därefter ha utfört byggnadsarbetet och slutligen själva ha sålt bostäderna inom ramen för den halvskyddade ordningen (*viviendas tasadas*). I sådana fall skulle Habidite eller Afer bara ha behållit det föreskrivna priset för bostäderna enligt nedan, medan den del av priset som motsvarade marken skulle ha överförts till Diputación och/eller Bizkailur.

(24) Enligt artikel A e i bostadsavtalet skulle Habidite få följande pris för de 1 500 bostäderna:

a) Bostäder på mer än 75 m^2: 83 % av det pris som Bizkailur tog ut för boutrymmet, plus 100 % av priset för biutrymmena (garage, förråd).

b) Bostäder på mindre än 75 m^2: 83,30 % av det pris som Bizkailur tog ut för boutrymmet, plus 100 % av priset för biutrymmena (garage, förråd).

(25) Bizkailur skulle därmed ha behållit återstående 17 % respektive 16,70 % av det pris man fått för bostäderna (utom för biutrymmena – garage, förråd etc. – för vilka Habidite skulle ha fått behålla hela försäljningspriset).

(26) I ett exempel som gavs av Diputación skulle Habidite, för ett hus på 75 m^2 som såldes inom ramen för den halvskyddade ordningen 2006, ha fått 143 060,58 euro (83 % av 75 m^2 × 1 351 euro × 1,7), plus 28 107,6 euro för biutrymmena (100 % av 35 m^2 × 472,4 euro) av det totala pris på 200 459,5 euro till vilket Bizkailur skulle ha sålt bostaden inom ramen för den halvskyddade ordningen (som *viviendas tasadas*).

(27) Enligt artikel A g i bostadsavtalet skulle i undantagsfall en del av de 1 500 bostäder som omfattades av avtalet med Habidite ha kunnat säljas av Diputación eller Bizkailur till marknadspris, varvid Habidite skulle ha fått samma procentuella andelar av försäljningspriset som föreskrivs i artikel A e och anges i skäl (24).

(28) Diputación och Bizkailur genomförde inte någon offentlig upphandling innan bostadsavtalet ingicks med Habidite.

Avbrytande av Habidite-projektet

(29) Habidite-projektet avbröts slutligen i praktiken. Enligt Diputación var det främsta skälet att Bizkailur skulle ha fått bära kostnader som var högre än de som först beräknats för förvärvet och anpassningen för industriellt bruk av den tomt där Habidite-fabriken skulle ha uppförts.

(30) Diputación tillkännagav ([15]) att Bizkailur mellan maj 2007 och april 2008 hade köpt 205 487,73 m^2 mark för detta projekt, för vilken man betalat totalt 4,7 miljoner euro. Enligt Diputación var det nödvändigt att förvärva ytterligare 95 000 m^2, vilket beräknades kosta ytterligare 2,6 miljoner euro. Kostnaderna för att anpassa marken för industriellt bruk uppskattades i mars 2009 till 28,5 miljoner euro.

([15]) Baserat på uppgifter som lämnades till Diputación den 23 september 2009, före beslutet om att inleda den formella granskningen.

(31) Äganderätten till den mark som redan förvärvats av Bizkailur för projektet överfördes inte till Habidite.

III. **BESLUTET OM ATT INLEDA FÖRFARANDET**

(32) I beslutet om att inleda förfarandet av den 2 december 2009 ([16]) ansåg kommissionen att både markavtalet och bostadsavtalet tycktes ha inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget. Stödet tycktes inte heller vara förenligt med fördraget enligt några av de tillämpliga bestämmelserna om statligt stöd.

Förekomst av stöd

(33) När det gällde markavtalet drog kommissionen den preliminära slutsatsen att villkoren för stödmottagarens återbetalning för markförvärvet och anpassningen liknade ett räntefritt lån, vilket innebar att Habidite beviljades en fördel som man inte hade kunnat få på marknaden.

(34) I fråga om bostadsavtalet noterades i beslutet om att inleda förfarandet att det pris som Bizkailur skulle betala för de 1 500 bostäderna inte tycktes vara ett normalt marknadspris, eftersom stödmottagaren i sin egen affärsplan uppskattat det genomsnittspris man skulle få från Bizkailur till 2 012,19 euro/m^2, medan det uppskattade genomsnittliga marknadspriset skulle ha varit 1 762,6 euro/m^2.

(35) Kommissionen noterade också att det fanns flera tecken på att Habidite beviljats en fördel mot bakgrund av domstolens dom i P&O Ferries-målet ([17]): a) bostadsavtalet hade inte ingåtts genom offentlig upphandling; b) Diputación Foral de Bizkaia och Bizkailur hade varken gjort gällande eller bevisat att det fanns behov subventionerade bostäder; c) enligt bostadsavtalet kunde en del av de 1 500 bostäder som köpts från Habidite säljas på marknaden. Kommissionen noterade också att förvärvet av en stor del av den nya fabrikens produktion de första verksamhetsåren minskade de risker som normalt är förknippade med ett nyinvesteringsprojekt. När det gäller kriteriet om användning av statliga medel och huruvida åtgärderna kan tillskrivas staten påpekades i beslutet i fråga om potentiellt stöd i samband med båda avtalen att Bizkailur är ett företag som i sin helhet ägs och kontrolleras av de offentliga myndigheterna och som fullgör uppgifter som det får av staten. Vad selektivitet beträffar noterades att avtalen tydligt gynnade enbart Habidite och Afergruppen. När det gäller snedvridning av konkurrensen och effekten på handeln inom unionen betonades att Habidite var verksamt i byggsektorn, där konkurrensen är mycket hård och stöd till ett företag kan skada företag från andra medlemsstater.

Förenlighet

(36) I beslutet om att inleda förfarandet uttrycktes tvivel i fråga om förenligheten hos det eventuella stödet i anslutning till de anmälda avtalen med fördraget enligt de kriterier för förenlighet som anges i kommissionens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([18]), kommissionens förordning (EG) nr 800/2008 av den 6 augusti 2008 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den gemensamma marknaden enligt artiklarna 87 och 88 i fördraget (allmän gruppundantagsförordning) ([19]) och den tillfälliga gemenskapsramen för statliga stödåtgärder för att främja tillgången till finansiering i den aktuella finansiella och ekonomiska krisen ([20]).

IV. **SYNPUNKTER FRÅN DE SPANSKA MYNDIGHETERNA**

(37) De spanska myndigheterna lämnade inga synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet (se skäl 3) men lämnade på kommissionens begäran ytterligare upplysningar efter beslutet om att inleda förfarandet och bemötte även en del av de argument som framförts av Habidite. Dessa svar och ytterligare upplysningar sammanfattas i skälen (48)–(54).

V. **SYNPUNKTER FRÅN TREDJE PART**

(38) Såsom anges i skälen (3) och (6) lämnade Habidite synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet den 9 april 2010 och lämnade ytterligare upplysningar och synpunkter den 27 juli 2010, den 6 april 2011 och den 7 juli 2011. Habidite lämnade i det sammanhanget relevanta faktauppgifter som inte varit kända för kommissionen vid tiden för beslutet om att inleda förfarandet och framförde argument för att bestrida förekomsten av stöd i de anmälda avtalen. Dessa argument och de nya faktaupplysningar som lämnades av Habidite sammanfattas i skälen (39)–(47).

Faktauppgifter

(39) För det första uppgav Habidite att ett tredje avtal ingåtts samma dag som mark- och bostadsavtalet (den 15 december 2006). Enligt detta tredje avtal (nedan kallat *avtalet om utbildningsstöd*) åtog sig Diputación att ge Habidite utbildningsstöd för de 1 100 nyanställda på Habidite-fabriken. Framför allt åtog sig Diputación att stå för utbildningskostnaderna för de 1 100 anställda, medan Habidite

([16]) Se fotnot 2.

([17]) Se de förenade målen T-116/01 och T-118/01, P&O European Ferries (Vizcaya) SA och Diputación Foral de Vizcaya mot kommissionen, REG 2003, s. II-2957.

([18]) EUT C 54, 4.3.2006, s. 13.

([19]) EUT C 214, 9.8.2008, s. 3.

([20]) EUT C 83, 7.4.2009, s. 1, konsoliderad version.

för sin del åtog sig att bevara de 1 100 nya arbetstillfällena i minst fem år. Även avtalet om utbildningsstöd hävdes i praktiken till följd av Habidite-projektets misslyckande (se skälen (29)–(31)).

(40) För det andra lade Habidite fram dokumentation som visade att Habidite-projektet, genom ett beslut av *Gobierno Vasco* (den baskiska regeringen) av den 30 december 2008, hade beviljats regionalstöd på totalt 6 miljoner euro inom ramen för den regionala stödordningen XR 175/2007, som omfattades av gruppundantag ([21]).

(41) För det tredje uppgav Habidite att man efter det att Habidite-projektet avbrutits, genom skrivelser av den 6 februari 2009 och den 17 september 2009, ingett administrativa klagomål gällande Diputacións och Bizkailurs bristande fullgörande av åtagandena inom ramen för de tre avtalen. Habidite uppgav också att man hade för avsikt att väcka talan vid den behöriga spanska domstolen.

Förekomst av stöd och förenlighet

(42) Habidite hävdar att mark- och bostadsavtalet inte uppfyller de kumulativa kriterierna för förekomst av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

(43) När det gäller andra inslag av statligt stöd än förekomsten av en fördel lade Habidite fram följande argument, som gäller båda de anmälda avtalen:

a) De två avtalen innebär inte någon överföring av statliga medel eftersom de avser transaktioner på marknadsmässig grund och därmed inte medför någon förlust av offentliga medel (enligt domstolens dom i PreussenElektra-målet ([22])).

b) Det bör inte förutsättas att selektivitetskriteriet är uppfyllt i bostadsavtalet bara därför att avtalet inte ingicks genom offentlig upphandling. Enligt *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]) och artikel 31 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/18/EG av den 31 mars 2004 om offentlig upphandling ([24]) kan sådana avtal även ingås direkt, dvs. utan offentlig upphandling, när det är motiverat på grund av projektets tekniska karaktär eller skyddet av ensamrätt.

c) Den unika karaktären hos Habidites prefabricerade moduler med avseende på produktegenskaper och monteringsteknik utesluter möjligheten till snedvridning av konkurrens eller handel mellan berörda medlemsstater. I målen N-09084, Ristretto Group/Williams Scottsman, och N-04059, TDR Capital/Agelco, definierade den spanska konkurrensmyndigheten den relevanta marknaden som ”tillverkning, försäljning och uthyrning av modulhus”. Enligt denna definition innebär den unika karaktären hos Habidite-modulerna att det inte finns några direkta konkurrenter som skulle kunna lida skada på grund av de två avtalen. Dessutom fastställdes i kommissionens beslut M.2473, Finnforest/Moelven Industrier ([25]) att marknaden för modulbyggnader är lokal eller regional eftersom transportkostnaderna utesluter möjligheten till konkurrens på längre avstånd. Habidites priser var under alla omständigheter mycket konkurrenskraftiga med tanke på produktens tekniska egenskaper.

(44) Habidite framförde också specifika, detaljerade argument för att bestrida att något av de två anmälda avtalen skulle ha gett företaget en fördel.

(45) När det gäller bostadsavtalet hävdar Habidite väsentligen att man inte kan ha fått någon fördel eftersom de föreskrivna försäljningspriserna inte låg över utan i själva verket under marknadsnivåerna. Framför allt framhölls följande:

a) De priser som Habidite skulle få enligt bostadsavtalet låg per definition under marknadsnivåerna, med tanke på att bostäderna skulle ha sålts av Bizkailur till de reglerade prisnivåer under marknadspriset som fastställts i lag för bostäder som skulle säljas inom ramen för den halvskyddade ordningen (*viviendas tasadas*) – se skälen (14)–(19).

b) Det genomsnittspris som Bizkailur skulle få för de bostäder som byggts av Habidite, dvs. 2 010,19 euro/m^2, var jämförbart med de genomsnittspriser som Bizkailur vid den tiden betalade enligt liknande avtal om uppförande av bostäder som skulle säljas inom ramen för den skyddade och den halvskyddade ordningen. Exempelvis uppgav Habidite att Bizkailur 2007 betalade 2 277 euro/m^2 i Lemoiz, 1 964 euro/m^2 i Ziérbana och 2 021 euro/m^2 i Areatza för uppförande av subventionerade bostäder. Genomsnittspriset 2007 för bostäder som såldes som *viviendas tasadas* i fyra kommuner i Bizkaia var 1 808,69 euro/m^2 för hus på 84 m^2 ([26]).

([21]) Offentliggjort i Baskiens officiella tidning nr 194, 8.10.2007.
([22]) Mål C 379/1998, PreussenElektra, REG 2001, s. I-2099.
([23]) B.O.E. 96, 22.4.1986.
([24]) EUT L 134, 30.4.2004, s. 114.
([25]) EGT C 239, 25.3.2001, s. 9.
([26]) Se www.behargintza.net/home2/Bizkaiamedia/Contenido_Noticia.asp?TNo_Codigo=0&Not-Codigo=1196&Tem_Codigo=7&Texto=plan%foral%20vivienda.

c) Habidite skulle under alla omständigheter enligt bostadsavtalet bara ha fått 83 % respektive 83,30 % av detta genomsnittspris på 2 010,19 euro/m^2 (för bostäder på mindre än 75 m^2) – se skälen (24)–(25). I detta hänseende hade det i beslutet om att inleda förfarandet felaktigt angetts att 2 010,19 euro/m^2 var det pris som Habidite självt skulle få enligt detta avtal.

d) Det genomsnittspris som Bizkailur skulle få för de bostäder som byggts av Habidite var klart lägre än prisnivåerna för likvärdiga bostäder som såldes fritt på marknaden i provinsen. Genomsnittspriset på marknaden i provinsen Bizkaia 2007 var 2 921,9 euro/m^2 ([27]).

(46) Beträffande markavtalet hävdar Habidite att man inte skulle ha fått någon fördel eftersom man, som man uppfattar det, enligt kontraktet skulle ha tvingats återbetala inte bara de faktiska kostnaderna för förvärvet och anpassningen av marken till Bizkailur, utan även finansieringskostnaderna i samband med denna transaktion.

(47) Vidare bestrider Habidite de kostnader som Diputación uppskattat för förvärvet och anpassningen av marken. Enligt markavtalet måste Bizkailur förvärva endast 101 403 m^2 för detta projekt, inte 205 000 m^2 som Diputación uppgett. Kostnaderna för anpassning av 254 785 m^2 mark för industriellt bruk, som enligt Diputación uppgår till 28,5 miljoner euro, var felaktiga. Dessa kostnader tycktes i själva verket motsvara Diputacións kostnader för ett annat projekt, nämligen anläggandet av Kadagua-motorvägen mellan Kastrexana Arbuio och Sodupe. Habidite hävdar också att den mark som förvärvades för Habidite-projektet använts olagligt för deponering av avfall, såsom även slagits fast i ett nationellt rättsligt avgörande (dom nr 148/2010 av den 1 september 2010 från förstainstansrätten i Barakaldo).

VI. YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR OCH DE SPANSKA MYNDIGHETERNAS SVAR PÅ HABIDITES SYNPUNKTER

(48) Som svar på kommissionens frågor bekräftade Diputación att Habidite-projektet avbrutits och att avtalsförpliktelserna gentemot Habidite enligt mark- och bostadsavtalet inte hade fullgjorts.

([27]) Uppgifter som Habidite hämtat från siffror offentliggjorda av Ministerio de Fomento (det spanska utvecklingsministeriet), se www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS.

(49) När det gäller avtalet om utbildningsstöd (se skäl (39)) framhåller Diputación att dess åtagande att tillhandahålla utbildningsstöd för de 1 100 anställda vid Habidite-fabriken enligt artikel 10 i avtalet gällde under förutsättning att den relevanta lagstiftningen följdes, vilket därmed underförstått innefattade eventuell anmälan till kommissionen eller godkännande enligt tillämpliga bestämmelser om statligt stöd. Diputación bekräftar att utbildningsstödet i fråga aldrig utbetalades.

(50) När Diputación tillfrågades om förhållandet mellan de anmälda avtalen och det regionalstöd som beviljades 2008 av den baskiska regeringen, och huruvida båda åtgärderna gällde samma investeringsprojekt, uteslöt inte Diputación att det rörde sig om samma investeringsprojekt, men man noterade att detta inte nödvändigtvis betydde att de stödberättigande investeringskostnader som den regionala regeringen tagit i beaktande 2008 för stödet på 6 miljoner euro var samma stödberättigande projektkostnader som 2006 när de anmälda avtalen undertecknades. I denna fråga hänvisar Diputación till de uppgifter som lämnats av den baskiska regeringen och av Habidite.

(51) I frågan om Habidites återbetalningsskyldighet enligt markavtalet, och i synnerhet Habidites argument att man tolkat det som om återbetalningsskyldigheten inkluderade finansieringskostnaderna i samband med förvärvet och anpassningen av marken, pekar Diputación på den faktiska ordalydelsen i markavtalet. Artikel 1 vi i markavtalet har följande lydelse: ”Det pris som ska betalas av [Habidite] motsvarar den faktiska kostnaden för Bizkailur S.A. […] för förvärvet av den mark som beskrivs i […]”.

(52) Slutligen kunde inte, enligt de uppgifter som Diputación hade tillgång till, Habidite och Afergruppen som sådana betecknas som företag i svårigheter i den mening som avses i punkterna 9–11 i riktlinjerna vid tiden för ingåendet av de två anmälda avtalen.

(53) Den baskiska regeringen lämnade i sin tur uppgifter om det regionalstöd på 6 miljoner euro som Habidite beviljats den 30 december 2008, inklusive de

stödberättigande utgifter som tagits i beaktande för beviljandet av detta stöd. Kategorierna av stödberättigande utgifter framgår av tabellen nedan:

Total investering (miljoner euro)	90,42
FoU-utgifter	13,71
Stödberättigande utgifter, varav:	76,71
It	2,85
Mark	5,5
Byggnader	34,76
Teknisk utrustning	19,14
Maskiner	11,94
Övriga installationer	0,737
It-utrustning	0,965
Mark och byggnader som utgör överskott	3,9
Totala stödberättigande kostnader	72,8
Beviljat stöd	6

(54) Detta stöd har inte utbetalats. I enlighet med punkt 65 i gemenskapens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([28]) lämnade de spanska myndigheterna den 19 februari 2009 informationsformuläret för stöd som beviljats till stora investeringsprojekt som inte behöver anmälas inom ramen för en godkänd regional stödordning till kommissionen ([29]).

VII. **BEDÖMNING**

Åtgärder som inte omfattas av detta beslut

(55) Detta beslut gäller inte a) det avtal om utbildningsstöd som ingicks mellan Diputación och Habidite den 15 december 2006 och b) det regionalstöd på 6 miljoner euro som den baskiska regeringen beviljade Habiditegruppen den 30 december 2008, av de skäl som förklaras ovan.

(56) När det gäller det avtal om utbildningsstöd som ingicks mellan Diputación and Habidite samma dag som de anmälda avtalen ingicks (se skälen (39) och (49)) noterar kommissionen att denna åtgärd inte anmälts av de spanska myndigheterna och inte omfattades av beslutet om att inleda förfarandet. Enligt etablerad praxis ([30]) anses statligt stöd ha beviljats vid den tidpunkt då det finns ett rättsligt bindande, ovillkorligt åtagande om utbetalning. Enligt artikel 10 i avtalet om utbildningsstöd (se skäl (49)) är ett villkor för åtagandet om utbetalning av utbildningsstödet att den relevanta lagstiftningen följs, inklusive unionens bestämmelser om statligt stöd. Det innebär att åtagandet om utbetalning av utbildningsstöd enligt detta avtal inte kan betraktas som ovillkorligt vid tidpunkten för avtalets ingående. De spanska myndigheterna bekräftade vidare att utbildningsstödet enligt detta avtal aldrig utbetalats. Eftersom Habidite-projektet i Alonsotegi inte blev av är det under alla omständigheter osannolikt att detta stöd kommer att utbetalas i framtiden.

(57) Beslutet gäller inte heller det regionalstöd på 6 miljoner euro som den baskiska regeringen beviljade Habidite den 30 december 2008 (se skälen (40) och (50)). Det bör dock påpekas att de två anmälda avtal som omfattas av detta beslut och det regionalstöd som beviljades 2008 avser samma investeringsprojekt, nämligen uppförandet av en fabrik för Habidite-moduler i Alonsotegi. Detta har inte uttryckligen bestridits av vare sig den baskiska regeringen eller Diputación (se skäl (50)).

(58) Enligt punkt 66 i gemenskapens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([31]) ska de spanska myndigheterna se till att de bestämmelser om kumulering av stöd som är tillämpliga på 2008 års regionalstöd följs.

(59) Vidare måste det erinras om att förvärvet av den mark som behövdes för detta investeringsprojekt, enligt uppgifter från Diputación (se skäl (30)), inleddes i maj 2007 och att flera tomter därefter köptes för detta ändamål fram till april 2008. Genomförandet av projektet inleddes alltså redan i maj 2007. Enligt punkt 38 i gemenskapens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([32]) får stöd ges enligt stödordningar bara om stödmottagaren har lämnat in en ansökan om stöd och den behöriga myndigheten senare har bekräftat skriftligen att projektet i princip uppfyller villkoren för stödberättigande i stödordningen innan arbetet med projektet inleds – detta för att se till att regionalstödet faktiskt har en stimulanseffekt på investeringar.

Tillämplig lagstiftning

(60) Före bedömningen av förekomsten av stöd och dess förenlighet med fördraget måste kommissionen fastställa vilka bestämmelser om statligt stöd som är tillämpliga i tidshänseende.

([28]) EUT C 54, 4.3.2006, s. 13.
([29]) Ärende MF 12/2009 Habidite – Spanien, ännu ej avgjort på dagen för detta beslut.
([30]) Se t.ex. kommissionens beslut om statligt stöd C 19/2006, Javor Pivka Lesna Industrija d.d., EUT L 29, 2.2.2008, s. 16.
([31]) Se fotnot 18.
([32]) Se fotnot 18.

(61) Både mark- och bostadsavtalet undertecknades den 15 december 2006 men anmäldes till kommissionen för granskning först i april 2009. Såsom anges i skäl (56) anses, enligt etablerad praxis ([33]), statligt stöd ha beviljats vid den tidpunkt då det finns ett rättsligt bindande, ovillkorligt åtagande om utbetalning. När det gäller de två anmälda avtalen gjordes ett sådant rättsligt bindande, ovillkorligt åtagande den 15 december 2006, när Diputación och Bizkailur undertecknade de två anmälda avtalen. Allt eventuellt stöd i anslutning till de två avtalen är därför olagligt, eftersom det beviljats i strid med kravet på anmälan enligt artikel 108.3 i fördraget.

(62) Enligt rättspraxis i CELF/SIDE-målet ([34]) undanröjer inte en senare anmälan eller förklaring om förenlighet den olagliga karaktären hos stöd som beviljats i strid med anmälningskravet eller genomförandeförbudet. Såsom anges i kommissionens tillkännagivande om vilka regler som är tillämpliga för att avgöra om ett statligt stöd är olagligt ([35]) är de bestämmelser som ska tillämpas på olagligt stöd de som gällde när stödet beviljades – i det här fallet den 15 december 2006. Dessa principer bekräftas även i punkterna 63 och 105 i gemenskapens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([36]). Kommissionen kommer därför att utgå från de bestämmelser om statligt stöd som gällde den 15 december 2006, när de två anmälda avtalen undertecknades, vid bedömningen av både förekomst av stöd och förenlighet.

VII.1. **Förekomst av stöd**

(63) För att slå fast om de åtgärder som är föremål för granskning har inslag av statligt stöd måste kommissionen bedöma om de uppfyller de kumulativa villkoren i artikel 107.1 i fördraget. Den har följande lydelse: ”Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.” Nedan granskas dessa kumulativa kriterier i tur och ordning för vart och ett av de anmälda avtalen.

VII.1.1 *Åtgärd 1: markavtal*

Har statliga medel använts och kan åtgärderna tillskrivas staten?

(64) Ett av kriterierna för fastställande av om en viss åtgärd har inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget är användningen av statliga medel, antingen genom utbetalning av statliga medel eller i form av uteblivna intäkter för staten. Enligt etablerad rättspraxis ([37]) betraktas dessutom medlen i offentliga eller privata företag över vilka de offentliga myndigheterna direkt eller indirekt kan utöva ett dominerande inflytande också som statliga medel såtillvida att de fortlöpande kontrolleras av staten och således kan disponeras av behöriga nationella myndigheter. I detta sammanhang noterar kommissionen följande i skälen (65) och (66).

(65) För det första ingicks markavtalet av Diputación och Bizkailur tillsammans. På flera ställen i avtalet framgår det tydligt att Bizkailur inom ramen för detta avtal agerade som en gren av Diputación. Markavtalet undertecknades för Diputacións och Bizkailurs räkning av *Diputado General* (ordföranden) för Diputación. Enligt punkt 2 i ingressen till markavtalet innefattar de politiska målen för Diputación, som äger Bizkailur till 100 %, främjande av nya och innovativa investeringsprojekt, skapande av sysselsättning och förenklad tillgång till subventionerade bostäder för medborgarna i provinsen Bizkaia. Enligt punkt 5 i ingressen till markavtalet ingås avtalet i syfte att antingen direkt eller genom offentliga företag som Bizkailur uppnå de ekonomiska och socialpolitiska mål som avses i punkt 2 i ingressen.

(66) För det andra var det Diputación som kontrollerade de medel som skulle användas av Bizkailur för att fullgöra skyldigheterna att förvärva mark för uppförandet av Habidite-fabriken i Alonsotegi och anpassa den för industriellt bruk. Bizkailur hade från 1999 ägts till 100 % och kontrollerats av Diputación ([38]). Följande ”institutionella” och ”strukturella” indikatorer som fastställdes i Stardust Marine-målet ([39]) och avgör huruvida Bizkailurs åtgärder inom ramen för markavtalet kunde tillskrivas staten är uppfyllda:

a) Omfattningen av Bizkailurs åtgärder inom ramen för markavtalet fastställdes av Diputación.

b) I samband med detta avtal agerade Bizkailur uttryckligen på Diputacións vägnar.

([33]) Se t.ex. kommissionens beslut om statligt stöd C 19/2006, Javor Pivka Lesna Industrija d.d., EUT L 29, 2.2.2008, s. 16.
([34]) Mål C-199/06, CELF/SIDE, REG 2008, s. I-469.
([35]) EGT C 119, 22.5.2002, s. 22.
([36]) Se fotnot 18.
([37]) Se t.ex. målen C-278/00, Grekland mot kommissionen, REG 2004, s. I-3997, punkt 50, och C-482/99, Frankrike mot kommissionen, REG 2002, s. I-4397, samt de förenade målen C-328/99 och C-399/00, Italien mot kommissionen (SIM 2 Multimedia), REG 2003, s. I-4035, punkt 33.
([38]) Se http://www.azpiegiturak.bizkaia.net/index.php?option=com_content&task=view&id=397&Itemid=492.
([39]) Mål C-482/99, Frankrike mot kommissionen, REG 2002, s. I-4397.

c) Bizkailurs speciella verksamhet, som uteslutande var inriktad på att nå politiska mål, visar att detta företag inte var någon vanlig marknadsaktör som konkurrerade på marknadsvillkor.

(67) Mot bakgrund av indikatorerna i skälen (65) och (66) konstateras att det kriterium som gäller användning av statliga medel och huruvida åtgärderna kan tillskrivas staten är uppfyllda när det gäller markavtalet.

Selektiv fördel

(68) Kommissionen granskade villkoren för den återbetalning för marken som skulle göras av Diputación och Bizkailur för Habidite-projektet i Alonsotegi, i enlighet med artikel 1 vi och vii i del två i markavtalet (se även skäl (20)), och gör mot den bakgrunden följande iakttagelser i skälen (69)–(83).

(69) Enligt artikel 1 vi i del två i markavtalet var det pris som Habidite skulle betala för den mark som Bizkailur förvärvat och anpassat för industriellt bruk ”Bizkailurs […] faktiska kostnad för markförvärvet […]”. Habidite hävdade (se skäl (46)) att detta även skulle ha inkluderat finansieringskostnaden. En sådan tolkning kan dock inte godtas. Hänvisningen till den ”faktiska kostnaden för markförvärvet” är tillräckligt tydlig och kräver ingen närmare tolkning: det rör sig endast om det pris som Bizkailur faktiskt betalade för förvärvet av marken.

(70) Det måste därför för det första slås fast att denna formulering tydligt utesluter Bizkailurs faktiska kostnader för anpassning av marken för industriellt bruk.

(71) För det andra är de återbetalningsvillkor som anges i artikel 1 vii i del två i markavtalet, dvs. en ”amorteringsfri period” på fyra år och därefter uppdelning av de följande fyra årliga delåterbetalningarna som 25 % av det pris som Bizkailur faktiskt betalat för markförvärvet, i praktiken likvärdiga med ett räntefritt lån. Formuleringen i artikel 1 vii i markavtalet kan inte tolkas som att även finansieringskostnaderna för ett likvärdigt lån, dvs. den ränta som Habidite skulle ha fått betala för ett motsvarande lån av en kreditgivare på marknaden, ska inkluderas. Det är i själva verket tveksamt om en privat aktör i samma situation som Bizkailur skulle ha gått med på att inte låta Habidite stå för kostnaderna för anpassningen av marken och dessutom skulle ha godtagit en ”amorteringsfri period” på fyra år för återbetalningen av priset för markförvärvet och en fullständig återbetalning inom sju år från dagen för överföringen av äganderätten till marken till Habidite, utan att ta ut någon ränta för denna finansiering.

(72) Mot bakgrund av vad som konstateras i skälen (69)–(71) måste det slås fast att markavtalet skulle ha gett Habidite en fördel som företaget inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden. Fördelen har följande två beståndsdelar:

a) Den uteblivna räntan för ett lån som motsvarar Bizkailurs totala kostnader för markförvärvet enligt detta avtal – ett lån med sju års löptid, en amorteringsfri period på fyra år och fyra lika stora årliga delåterbetalningar (på vardera 25 % av det belopp som skulle återbetalas).

b) De kostnader som Bizkailur skulle ha fått bära för anpassningen för industriellt bruk av den tomt på totalt minst 101 403 m^2 som krävdes för detta projekt, i enlighet med artikel 1 ii i markavtalet (minst 81 600 m^2 för fabriken, 5 300 m^2 för kontor och biutrymmen och 14 300 m^2 för industriellt bruk).

(73) När det gäller den första beståndsdelen, dvs. den uteblivna räntan för återbetalningen av priset för markförvärvet, uppskattar kommissionen att den skulle ha motsvarat en nettobidragsekvivalent på 13,21 % av det pris som Bizkailur betalade för markförvärvet. Denna nettobidragsekvivalent beräknades på det sätt som beskrivs i skälen (74)–(77).

(74) I ett första steg fastställdes den ränta som skulle tillämpas på ett motsvarande lån på grundval av referensräntan i Spanien i december 2006, 4,36 %, enligt kommissionens meddelande om referensräntor ([40]).

(75) I ett andra steg behöver, enligt meddelandet från kommissionen om metoden för fastställande av referens- och diskonteringsränta från 1997 ([41]) (nedan kallat *kommissionens meddelande från 1997*, som var i kraft när markavtalet ingicks), denna referensränta inte höjas för att spegla

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

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

Habidites kreditriskprofil. Enligt kommissionens meddelande från 1997 skulle referensräntan spegla den genomsnittliga nivån på de räntesatser som gällde i de olika medlemsstaterna för lån på medellång och lång sikt (5–10 år) med normala säkerheter. Denna princip ändrades inte uttryckligen genom kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 ([42]). I avsaknad av direkta uppgifter om Habidites eller Afergruppens kreditriskvärdering vid den aktuella tiden anser kommissionen att det kan antas att Habidite kunde betecknas som ett normalt företag med normalt ställda säkerheter. Både Diputación och Habidite var också eniga om att Habidite och Afergruppen inte vid den aktuella tiden kunde betecknas som företag i svårigheter i den mening som avses i punkterna 9–11 i riktlinjerna (se skäl (52)).

(76) I ett tredje steg justerades nettobidragsekvivalenten för stödet i anslutning till dessa återbetalningsvillkor för att ta hänsyn till den bolagsskatt som mottagaren skulle ha betalat och som vid den aktuella tiden var 35 % i Spanien.

(77) Den nettobidragsekvivalent som blir resultatet av de faktorer som beskrivs i skälen (74)–(76) anges i tabellen nedan:

Lånebelopp	100 %
Lånets löptid	7 år
Amorteringsfri period	4 år
Referensränta	4,36 %
Marginal/tillägg	0
Total tillämplig ränta	4,36 %
Stödets bruttobidragsekvivalent	20,33 %
Bolagsskatt	35 %
Nettobidragsekvivalent (efter skatt)	**13,21 %**

(78) Kommissionen noterar också att parterna är oeniga om den faktiska kostnaden för förvärvet av marken för detta projekt, som är den grund på vilken nettobidragsekvivalenten bör tillämpas för fastställande av stödbeloppet. Som anges i skäl (30) hävdar Diputación att Bizkailur fram till september 2009 hade betalat 4,7 miljoner euro för att förvärva 205 000 m^2 mark och uppskattade att ytterligare 2,6 miljoner euro skulle ha behövts för att förvärva de återstående 95 000 m^2 som behövdes för projektet. Habidite hävdar däremot att Bizkailur inte behövde förvärva en så stor tomt för detta projekt, eftersom det enligt markavtalet bara handlade om totalt 101 403 m^2 (se skäl (47)).

(79) När det gäller denna kontrovers noterar kommissionen för det första att den yta som behövdes för projektet, enligt den uttryckliga formuleringen i artikel 1 ii i markavtalet, skulle ha varit totalt ”minst” 101 403 m^2. För det andra kan inte kommissionen bilda sig en välgrundad uppfattning i frågan med utgångspunkt i de uppgifter som parterna lämnat under loppet av det formella granskningsförfarandet. Eftersom stödet enligt markavtalet inte har utbetalats och något återkrav inte är nödvändigt kan dock frågan om det exakta pris som Habidite skulle ha återbetalat för markförvärvet lämnas öppen. I detta beslut är det tillräckligt att bestämma stödinslaget till följd av återbetalningsvillkoren i markavtalet.

(80) Detta stöd fastställs således till 13,21 % av de kostnader som skulle återbetalas till Bizkailur för förvärvet av den mark som behövdes för Habidite-projektet, enligt villkoren i artikel 1 ii i del två i markavtalet. Det sålunda fastställda beloppet motsvarar den uteblivna räntan för Bizkailur, som också skulle ha tagits ut av en marknadsaktör, för ett lån med sju års löptid, en amorteringsfri period på fyra år och fyra lika stora årliga delåterbetalningar (på vardera 25 % av det belopp som skulle återbetalas). Grunden för beräkning av detta stödinslag är den faktiska kostnad som Bizkailur skulle ha fått bära för markförvärvet enligt artikel 1 ii i del två i markavtalet.

(81) Liknande överväganden måste göras med avseende på det andra stödinslaget i markavtalet, dvs. kostnaderna för anpassning av marken för industriellt bruk, som enligt markavtalet inte behövde återbetalas till Bizkailur (se i detta hänseende skälen (69) och (70)). Även här är parterna oeniga om beloppen. Enligt Diputación uppskattades dessa kostnader i mars 2009 till 28,5 miljoner euro (se skäl (30)). Habidite anser däremot att denna uppskattning är för hög (se skäl (47)), dels eftersom Bizkailur förvärvade mer mark än vad som krävdes enligt markavtalet för detta projekt, dels därför att man använt en del av den mark som redan förvärvats för projektet för andra ändamål, t.ex. avfallsdeponier.

([42]) Kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 av den 21 april 2004 om genomförande av rådets förordning (EG) nr 659/1999 om tillämpningsföreskrifter för artikel 93 i EG-fördraget (EUT L 140, 30.4.2004, s. 1). Metoden för beräkning av referensränta och återkravsränta ändrades också så sent som 2008 genom införandet av de tillägg/marginaler som ska tillämpas för att spegla stödmottagarens riskprofil och nivå för ställda säkerheter – se meddelandet från kommissionen om en översyn av metoden för att fastställa referens- och diskonteringsräntor, EUT C 14, 19.1.2008, s. 6.

(82) Återigen är det, med tanke på att stödet inte har utbetalats och inte behöver återkrävas, tillräckligt att i detta beslut definiera detta stödinslag i markavtalet: det utgörs av de totala kostnader som Bizkailur skulle ha fått bära för anpassningen av tomten för projektet till industriellt bruk – enligt artikel 1 iii i del två i markavtalet rör det sig om kostnader som, enligt formuleringen i artikel 1 vi i del två i avtalet, Habidite inte behöver återbetala till Bizkailur.

(83) Kommissionen konstaterar också att den fördel som fastställs i skälen (68)–(77), bestående av de två inslag som beskrivs i skälen (80) och (82), måste betraktas som selektiv såtillvida att den enligt markavtalet skulle ha beviljats en specifik stödmottagare, nämligen Habidite och Afergruppen som Habidite tillhör.

Snedvridning av konkurrensen

(84) Såsom anges i skäl (43) hävdar Habidite att de anmälda avtalen inte snedvrider konkurrensen eftersom a) den relevanta marknaden är begränsad till ”tillverkning, försäljning och uthyrning av prefabricerade moduler”, och b) de unika egenskaperna hos Habidites prefabricerade moduler innebär att företaget inte har några konkurrenter.

(85) Kommissionen kan inte godta de argument som anförts av Habidite. Även om Habidites prefabricerade moduler skulle kunna betraktas som en unik produkt på grund av sina egenskaper måste den relevanta produktmarknaden i detta fall definieras i vidare bemärkelse som marknaden för uppförande och försäljning av bostäder i allmänhet – både bostäder som säljs på den fria marknaden och bostäder som säljs på det reglerade marknadssegmentet (subventionerade bostäder).

(86) Som Habidite självt hävdar kan priserna för de bostäder som skulle säljas till Bizkailur jämföras med priserna för bostäder som säljs på den fria marknaden eller för bostäder som slutligen säljs inom ramen för den skyddade eller den halvskyddade ordningen. Det faktum att Bizkailur även ingick avtal med andra byggföretag än Habidite om andra bostäder som skulle säljas inom ramen för den halvskyddade ordningen visar att andra byggföretag vid den tiden faktiskt konkurrerade med Habidite om att leverera bostäder till Bizkailur för försäljning inom ramen för den skyddade och den halvskyddade ordningen.

(87) I den affärsplan som lämnades till den baskiska regeringen till stöd för ansökan om 2008 års regionalstöd (daterad i november 2008, på s. 10–12) uppgav dessutom Habidite självt att man konkurrerat med företag som bygger traditionella hus på flera spanska regionala marknader där man haft för avsikt att sälja sina produkter (framför allt i Baskien, Navarra, Kantabrien, Rioja, Madrid och Katalonien, men även, i mindre omfattning, i andra spanska *comunidades autónomas*). Habidite uppskattade att dess totala marknadsandel på den spanska marknaden (den fria marknaden plus subventionerade bostäder) skulle öka från 0,4 % 2011 till 1 % under perioden 2012–2016. För exempelvis 2011 uppskattade Habidite det totala antalet hus som skulle säljas på hela den spanska marknaden till omkring 320 000, varav företaget, med en produktion på 1 403 hus 2011, skulle ha haft en marknadsandel på 0,4 %. När det gäller marknaden i Baskien räknade Habidite med en marknadsandel på 0,5 % 2011 och upp till 2,8 % från 2014 och framåt, förutsatt att den totala årliga efterfrågan på bostäder i denna region hade varit 8 000 hus under perioden 2011–2016.

(88) Enligt etablerad rättspraxis ska stöd anses snedvrida konkurrensen om det stärker det mottagande företagets ekonomiska ställning och möjligheter i förhållande till konkurrenter som inte får stöd ([43]). Mot bakgrund av denna princip och övervägandena ovan måste det slås fast att stödet till Habidite och Afergruppen genom markavtalet skulle ha haft snedvridande effekt på konkurrensen, eftersom det skulle ha gjort det möjligt för Habidite att sänka investeringskostnader som företaget normalt sett självt står för och därmed skaffa en konkurrensfördel i förhållande till faktiska och potentiella konkurrenter.

Påverkan på handeln inom EU

(89) I likhet med vad som noteras i skälen (84)–(87) kan Habidites argument att den relevanta geografiska marknaden bara är lokal eller regional när det gäller just prefabricerade hus, på grund av kostnaderna för transport av de prefabricerade delarna, inte godtas. Eftersom Baskien geografiskt ligger nära andra medlemsstater och nära havet skulle de extra transportkostnaderna antagligen inte vara avgörande för att undanröja potentiella konkurrenter till Habidite i denna *comunidad autónoma*. Omvänt är det inte säkert att transportkostnaderna skulle hindra Habidite från att konkurrera om uppförande av bostäder i närliggande medlemsstater.

(90) Enligt samma rättspraxis som det hänvisas till i skäl (88) måste statligt stöd som stärker ett företags ekonomiska ställning i förhållande till andra företag som konkurrerar i handeln inom EU anses skada denna handel. Stöd

([43]) Se t.ex. mål 730/79, Phillip Morris Holland mot kommissionen, REG 1980, s. 2671, punkt 11, och mål C-259/85, Frankrike mot kommissionen, REG 1987, s. 4393, punkt 24.

kan vara sådant att det påverkar handeln inom unionen även om det mottagande företaget inte självt ägnar sig åt gränsöverskridande verksamhet ([44]).

(91) På grundval av övervägandena i skälen (89) och (90) drar kommissionen slutsatsen att stödet i anslutning till markavtalet sannolikt skulle ha påverkat handeln mellan medlemsstaterna.

VII.1.2 *Åtgärd 2: Bostadsavtalet*

(92) Övervägandena i skälen (64)–(67), (84)–(88) och (89)–(90) om de kriterier som gäller användning av statliga medel och huruvida åtgärderna kan tillskrivas staten, snedvridning av konkurrensen och påverkan på handeln inom unionen vid fastställande av statligt stöd gäller i tillämpliga delar även bostadsavtalet. I skälen (93)–(96) kommer följaktligen endast kriteriet om selektiv fördel att undersökas.

Selektiv fördel

(93) Såsom förklaras i skäl (45) hävdar Habidite att bostadsavtalet inte gav företaget någon fördel eftersom de priser som Bizkailur skulle betala för de 1 500 bostäder som Habidite skulle bygga enligt avtalet i själva verket låg under marknadsnivåerna.

(94) För det första hävdar Habidite framför allt att de 1 500 bostäder som Habidite skulle leverera enligt detta avtal skulle ha sålts av Bizkailur inom ramen för den halvskyddade ordningen (som *viviendas tasadas*) till ett högsta pris som genom den tillämpliga regionallagen begränsades till 1,7 gånger det pris som fastställts genom den baskiska regeringens föreskrift av den 1 augusti 2004, därefter indexerat på grundval av det konsumentprisindex (IPC) som fastställs av Spaniens nationella statistikinstitut (se i detta avseende skälen (17) och (18)). Det genomsnittspris som Bizkailur därmed skulle få för de 1 500 bostäderna var 2 010,19 euro/m^2, vilket är under genomsnittspriset för bostäder som såldes fritt på marknaden i provinsen Bizkaia 2007, 2 921,9 euro/m^2. Vidare skulle Habidite bara ha fått 83 % respektive 83,30 % (för de 750 bostäderna på under 75 m^2) av de 2 010,19 euro/m^2 som Bizkailur självt fick från försäljningen av dessa bostäder inom ramen för den halvskyddade ordningen.

([44]) Se t.ex. mål C 102/87, Frankrike mot kommissionen (SEB), REG 1988, s. 4067, och mål C-310/99, Italienska republiken mot kommissionen, REG 2002, s. I-289, punkt 85.

(95) För det andra hävdar Habidite att det pris man enligt bostadsavtalet skulle ha fått av Bizkailur för de 1 500 bostäderna var jämförbart med de priser som betalats till andra byggföretag som ingått liknande avtal med Bizkailur under den aktuella perioden (se exempel i skäl (45)).

(96) Slutligen hävdade Habidite också att sådana avtal, enligt lagstiftningsdekret 78/1986 och artikel 31 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/18/EG av den 31 mars 2004 om offentlig upphandling ([45]), även kan ingås direkt, dvs. utan offentlig upphandling, när det är motiverat på grund av projektets tekniska karaktär eller skyddet av ensamrätt.

(97) Efter en bedömning av de uppgifter och argument som lämnats av Habidite gör kommissionen följande iakttagelser i skälen (98)–(107).

(98) För det första bör det noteras att uppgifterna om de genomsnittspriser som betalats till andra byggföretag som ingått liknande avtal med Bizkailur uteslutande bygger på siffror som offentliggjorts i pressen. Kommissionen fick inga direkta uppgifter om detta från Diputación, t.ex. i form av kopior av liknande avtal som Bizkailur ingått med andra byggföretag. De prisuppskattningar som både Habidite och Diputación lämnat avser emellertid åren 2006 och 2007, medan de 1 500 husen, enligt artikel A c i bostadsavtalet och Habidites affärsplan som offentliggjordes 2009, skulle ha levererats till Bizkailur under perioden 2009–2011.

(99) Även om det godtogs att de priser som Bizkailur enligt bostadsavtalet skulle betala Habidite för de 1 500 bostäderna var jämförbara med de priser som Bizkailur betalat andra byggföretag enligt liknande avtal, och under alla omständigheter låg under de priser som noterats på den fria marknaden för sådana bostäder, är detta argument inte tillräckligt för att kommissionen ska kunna slå fast att Habidite inte beviljades någon fördel genom detta avtal. Såsom även noteras i beslutet om att inleda förfarandet ([46]) utgörs den fördel som Habidite får genom detta avtal främst av det faktum att man genom avtalet säkrade försäljning av en stor del av sin inledande produktion, vilket innebar att riskerna i samband med ett nyinvesteringsprojekt, som per definition är högre när en ny produkt som Habidite-modulerna lanseras, minskade avsevärt.

([45]) EUT L 134, 30.4.2004, s. 114.
([46]) Se skäl 32 i beslutet om att inleda förfarandet.

(100) Det är allmänt känt att konkurrensen på den spanska byggmarknaden vid den aktuella tiden var, och fortfarande är, mycket stor. Det faktum att Bizkailur ingick avtal om 1 500 bostäder med Habidite måste ge det företaget en ansenlig fördel i förhållande till konkurrenterna, även om bara efterfrågan på uppförande av hus som skulle säljas inom ramen för den skyddade och den halvskyddade ordningen skulle beaktas.

(101) Det faktum att Bizkailur, såsom noteras av Diputación, enligt Plan Foral (se skäl (19)) skulle tillhandahålla totalt 3 000 bostäder som skulle säljas inom ramen för den skyddade ordningen under perioden 2004–2007 tyder definitivt på att det antal bostäder som man beställt av Habidite inte var försumbart. Plan Foral omfattar visserligen perioden 2004–2007, medan de 1 500 bostäder som Bizkailur beställt av Habidite skulle levereras under perioden 2009–2011 (enligt företagets affärsplan i den version som offentliggjordes 2009). Den ger dock ändå en uppfattning om det totala antal bostäder som Bizkailur hade för avsikt att sälja inom ramen för den skyddade ordningen vid tiden för ingåendet av bostadsavtalet.

(102) Denna omständighet måste bedömas mot bakgrund av hur stor andel de bostäder som Diputación och Bizkailur beställt utgjorde av Habidites beräknade totala produktion under den relevanta perioden. Enligt den affärsplan som offentliggjordes 2009 räknade Habidite med att hela dess produktion på 433 bostäder skulle ha köpts av Bizkailur 2009. Under 2010 skulle Bizkailur ha köpt 670 bostäder, medan Habidites totala produktion skulle ha varit 1 113 bostäder. Under 2011 skulle Bizkailur ha köpt 342 bostäder, medan Habidites totala produktion skulle ha varit 3 151 bostäder. Detta visar att Habidite självt, vid den tid då bostadsavtalet ingicks, räknade med att Diputación och Bizkailur skulle ha köpt en betydande del av produktionen under de första två produktionsåren för Habidite-fabriken i Alonsotegi (2009 och 2010). Det stöder slutsatsen att bostadsavtalet avsevärt minskade riskerna i samband med ett nyinvesteringsprojekt, särskilt när en ny produkt lanseras på marknaden (Habidite-modulerna).

(103) Ytterligare ett tecken på att Habidite genom detta avtal skulle ha befriats från en stor del av risken i samband med försäljningen av sin produkt på marknaden har sin grund i Habidites egen affärsplan (från november 2008), som lämnades in i samband med ansökan om 2008 års regionalstöd. I denna affärsplan uppskattade Habidite den totala efterfrågan på bostäder för försäljning på den reglerade marknaden i hela Baskien under åren 2011–2016 till omkring 8 000 hus per år. Enligt samma affärsplan hade Habidite för avsikt att i första hand sälja på det reglerade marknadssegmentet (subventionerade bostäder), både i Baskien och i andra spanska regioner. Framför allt förutsåg Habidite 2011 att man skulle ha sålt 289 bostäder på den reglerade marknaden i Spanien, av en total produktion på 1 403 bostäder samma år. Det visar att den andel bostäder av sin totala årsproduktion som Habidite hoppades sälja på den reglerade marknaden, dvs. 289 av en total produktion på 1 403 bostäder, sedan bostadsavtalet löpt ut (eftersom de 1 500 bostäder som beställts av Diputación och Bizkailur skulle levereras senast i maj 2011) var mycket mindre än samma andel under de första tre verksamhetsåren för Habidite-fabriken i Alonsotegi, som omfattades av bostadsavtalet.

(104) En annan relevant aspekt är den faktiska efterfrågan på subventionerade bostäder i provinsen Bizkaia, som tillgodosågs av Bizkailur genom bostadsavtalet. Varken Diputación eller Habidite lade fram specifika belägg för den faktiska efterfrågan på subventionerade bostäder som skulle tillgodoses av Bizkailur genom det bostadsavtal som ingåtts med Habidite på de angivna villkoren. Såsom nämns i skäl (98) skulle de 1 500 hus som omfattades av detta kontrakt levereras under perioden 2009–2011. Diputación gjorde inte heller gällande att avtalet ingåtts för att tillhandahålla en tjänst av allmänna ekonomiskt intresse som subventionerade bostäder. Det bör även noteras att bostadsavtalet inte ingicks efter offentlig upphandling trots att det, enligt de uppgifter som lämnats av Habidite självt med avseende på liknande avtal som Bizkailur ingått med andra byggföretag, verkar som om Bizkailur borde ha inlett ett upphandlingsförfarande för ett sådant avtal.

(105) Mot den bakgrunden kan Habidites argument (se skäl (96)) att projektets särskilda tekniska art innebar att avtal kunde ingås direkt, utan offentlig upphandling, inte godtas. För det första gäller de bestämmelser som Habidite åberopar inte situationer som denna, där projektets särskilda karaktär bestod i att en ny produkt lanserades på marknaden. Bostadsavtalet avsåg förvärv av bostäder som sedan skulle säljas inom ramen för den halvskyddade ordningen för missgynnade medborgare. Vilken teknik som används för att bygga husen är inte relevant, och bostäder byggda av prefabricerade moduler konkurrerade direkt med bostäder byggda med traditionella metoder. För det andra framförde *Tribunal Vasco de Cuentas Públicas* (den baskiska revisionsrätten) i en rapport i januari 2009 ([47]) tvivel i fråga om mark- och bostadsavtalets laglighet, i samband med att man uppmärksammade offentliga avtal som ingåtts i strid med principerna om öppenhet och konkurrensutsatt upphandling.

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

(106) Enligt domen i P&O Ferries-målet ([48]) är enbart omständigheten att en offentlig myndighet köper varor på marknadsvillkor inte tillräcklig för att det ska kunna slås fast att det rör sig om en normal affärstransaktion om staten inte hade ett verkligt behov av dessa varor, särskilt när beställningen av varorna inte föregåtts av offentlig upphandling. I detta fall tyder avsaknaden av uppgifter om Bizkailurs verkliga behov av att sälja de 1 500 beställda bostäderna inom ramen för den halvskyddade ordningen under perioden 2009–2011, tillsammans med avsaknaden av offentlig upphandling, på att transaktionen inte genomfördes på marknadsmässiga villkor.

(107) Mot bakgrund av övervägandena i skälen (97)–(106) drar kommissionen slutsatsen att bostadsavtalet inte kan anses ha ingåtts under normala marknadsförhållanden. Avtalet ger tvärtom Habidite och Afergruppen en fördel genom att de befrias från risken att behöva sälja sin produktion på marknadsvillkor i direkt konkurrens med andra byggföretag. Stödinslaget definieras här som den vinst Habidite skulle ha fått från försäljningen av de 1 500 bostäderna till Diputación och Bizkailur enligt villkoren i bostadsavtalet, dvs. skillnaden mellan det pris Bizkailur skulle ha betalat vid försäljningen av de 1 500 bostäderna enligt villkoren i artikel A e i bostadsavtalet och Habidites tillverkningskostnader för de 1 500 bostäderna. Fördelen är selektiv eftersom den enligt bostadsavtalet specifikt beviljas Habidite och Afergruppen.

VII.1.3 *Preliminära slutsatser*

(108) På grundval av skälen (64)–(90) och (92)–(106), och utan att det påverkar eventuella ytterligare slutsatser om förenligheten med EU:s lagstiftning om offentlig upphandling, måste det slås fast att både markavtalet och bostadsavtalet har inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

(109) När det gäller markavtalet har det statliga stödet två beståndsdelar:

a) Den uteblivna räntan för ett lån motsvarande de totala kostnaderna för Bizkailur för förvärvet av marken för Habidite-projektet, som skulle ha beviljats räntefritt för en period på sju år med en amorteringsfri period på fyra år. Den uteblivna räntan motsvarar en nettobidragsekvivalent på 13,41 % av Bizkailurs kostnader för markförvärvet enligt artikel 1 ii i del två i markavtalet.

b) Bizkailurs totala kostnader för anpassningen för industriellt bruk av tomten i fråga på totalt minst 101 430 m^2, enligt artikel 1 iii i del två i markavtalet.

(110) När det gäller bostadsavtalet utgörs stödinslaget av den vinst som Habidite skulle ha fått från försäljningen av den 1 500 bostäderna enligt detta avtal, dvs. skillnaden mellan priset enligt artikel A e i bostadsavtalet för de 1 500 bostäderna och Habidites tillverkningskostnader för de 1 500 bostäderna.

VII.2. **Förenlighet**

(111) I beslutet om att inleda förfarandet av den 2 december 2009 betvivlade kommissionen att stödet i anslutning till mark- och bostadsavtalet skulle ha kunnat anses förenligt med fördraget enligt de relevanta bestämmelser som gällde vid tiden för bedömningen, framför allt den ursprungliga tillfälliga ramen ([49]), 2004 års riktlinjer, gemenskapens riktlinjer för statligt regionalstöd för 2007–2013 ([50]) och 2008 års allmänna gruppundantagsförordning ([51]).

(112) Såsom anges i skälen (60)–(62) beviljades dock stödet i anslutning till mark och bostadsavtalet olagligen (dvs. innan det anmälts till kommissionen) den 15 december 2006. Stödets förenlighet måste därför bedömas på grundval av de bestämmelser om statligt stöd som gällde vid tiden för beviljandet.

(113) I detta tidsmässiga hänseende kan inte förenligheten hos det stöd som beviljats enligt mark- och bostadsavtalet granskas mot bakgrund av de särskilda bestämmelser som gäller med avseende på krisen, som antogs och trädde i kraft senare.

(114) Enligt Diputación kunde inte heller Habidite och Afergruppen den 15 december 2006 betecknas som företag i svårigheter i den mening som avses i punkterna 9–11 i 2004 års riktlinjer. De var därför inte berättigade till undsättnings- eller omstruktureringsstöd vid tiden för ingåendet av mark- och bostadsavtalet.

([48]) Se de förenade målen T-116/01 och T-118/01, P&O European Ferries (Vizcaya) SA och Diputación Foral de Vizcaya mot kommissionen, REG 2003, s. II-2957. Domen fastställdes efter överklagande när det gäller denna del av bedömningen genom domstolens dom av den 1 juni 2006.

([49]) Tillfällig gemenskapsram för statliga stödåtgärder för att främja tillgången till finansiering i den aktuella finansiella och ekonomiska krisen, EUT C 83, 7.4.2009, s. 1.

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

([51]) Kommissionens förordning (EG) nr 800/2008 av den 6 augusti 2008 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den gemensamma marknaden enligt artiklarna 87 och 88 i fördraget (allmän gruppundantagsförordning), EUT L 214, 9.8.2008, s. 3.

(115) Både mark- och bostadsavtalet ingicks den 15 december 2006 för att stödja ett nytt investeringsprojekt i Alonsotegi, en by i *comarca* Gran Bilbao, som vid den tiden var en stödregion enligt artikel 107.3 c i fördraget ([52]). Det måste därför undersökas om det stöd som beviljades enligt mark- och bostadsavtalet kan ha varit förenligt med fördraget enligt de regler för regionalstöd som gällde den 15 december 2006, nämligen 1998 års riktlinjer för statligt stöd för regionala ändamål ([53]) (nedan kallade *1998 års riktlinjer*) och 2002 års sektorsövergripande rambestämmelser för regionalstöd till stora investeringsprojekt ([54]) (nedan kallade *2002 års rambestämmelser*), samt mot bakgrund av artikel 107.3 c i fördraget.

Förenlighet hos stödet i anslutning till markavtalet enligt 1998 års riktlinjer och 2002 års rambestämmelser

(116) För att kunna betecknas som förenligt med den inre marknaden måste regionalt investeringsstöd uppfylla en rad standardkriterier för förenlighet, som vid tiden för ingåendet av markavtalet den 15 december 2006 angavs i 1998 års riktlinjer. Framför allt måste stödet kunna bidra till regional utveckling och stödja ett nyinvesteringsprojekt som börjat verkställas först efter det att stödmottagaren lämnat en ansökan om stöd (stimulanseffekt), investeringsprojektet ska ha finansierats av stödmottagaren med minst 25 %, och investeringsprojektet ska ha upprätthållits i den aktuella stödregionen i minst fem år. Dessutom måste de stödberättigande utgifter som ska beaktas för beviljande av stöd begränsas till vissa stödberättigande kostnader, och stödet får inte kombineras med annat stöd så att det tillämpliga taket för regionalstöd överskrids.

(117) Enligt punkt 2 i 1998 års riktlinjer betraktades regionalstöd för ett särskilt ändamål som beviljas ett enda företag eller gynnar en enda verksamhetssektor normalt sett inte som förenligt med fördraget, eftersom stödets snedvridande effekter i princip skulle vara större än dess positiva effekter för den regionala utvecklingen. Vidare var särskilt stöd till företag i svårigheter förbjudet.

(118) Det stöd som Habidite beviljades enligt markavtalet anmäldes inte av de spanska myndigheterna som stöd inom ramen för en godkänd regional stödordning. Stödet är snarare att beteckna som en särskild åtgärd som endast gynnar Habidite och Afergruppen, och därmed byggsektorn.

([52]) Se kommissionens beslut av den 17 maj 2000 om statligt stöd i ärende N 773/99 Spanien – regionalstödskartan för 2000–2006, som finns på http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-1999/n773-99.pdf.

([53]) EGT C 74, 10.3.1998, s. 9.

([54]) EGT C 70, 19.3.2002, s. 8.

(119) Enligt samma punkt 2 i 1998 års riktlinjer kan dock sådant stöd för ett särskilt ändamål till en enda sektor och ett enda företag i undantagsfall förklaras förenligt med fördraget om det kan visas att det i avsevärd utsträckning bidrar till den regionala utvecklingen, i en omfattning som överstiger stödets snedvridande effekter på handeln inom unionen och på konkurrensen. Även om de spanska myndigheterna inte anfört några argument i detta avseende ska kommissionen ändå på eget initiativ och på grundval av de uppgifter den förfogar över undersöka om villkoren för ett sådant undantag är uppfyllda när det gäller stödet i anslutning till markavtalet.

(120) Det står klart att syftet med markavtalet var att stödja ett nyinvesteringsprojekt, nämligen den nya Habidite-fabriken i Alonsotegi. Projektet väntades vid den aktuella tiden ge 1 100 direkta nya arbetstillfällen i ett stödområde, och med största sannolikhet även ett ansenligt antal indirekta arbetstillfällen i samma region. Denna omständighet styrks av det faktum att nyinvesteringsprojektet, enligt det parallella bostadsavtalet, även skulle ha bidragit till uppnåendet av regionalpolitiska mål, nämligen tillhandahållande av subventionerade bostäder för missgynnade medborgare i provinsen Bizkaia. Dessutom kunde varken Habidite eller Afergruppen vid tiden för undertecknandet av mark- och bostadsavtalet betecknas som företag i svårigheter i den mening som avses i punkterna 9–11 i riktlinjerna (se skäl (9)). Kommissionen drar därför slutsatsen att villkoren för undantaget i sista stycket i punkt 2 i 1998 års riktlinjer är uppfyllda i fråga om markavtalet.

(121) Enligt punkt 4.4 i 1998 års riktlinjer innefattar regionalstöd endast stöd för nyinvestering, som definieras som en investering i anläggningstillgångar i samband med etablering av en ny anläggning, utökning av kapaciteten vid en befintlig anläggning eller igångsättning av en verksamhet som medför en genomgripande förändring av en befintlig verksamhets produktionsprocesser. Stödet enligt markavtalet överensstämmer med denna definition, eftersom det beviljades till stöd för ett nyinvesteringsprojekt i Alonsotegi.

(122) Enligt punkt 4.5 i 1998 års riktlinjer ska stöd till nyinvestering syfta till att täcka endast stödberättigande investeringskostnader, och det maximala regionalstödsbeloppet beräknas följaktligen som en procentandel av de stödberättigande investeringskostnaderna. Enligt punkterna 4.5 och 4.6 i 1998 års riktlinjer innefattar ”stödberättigande kostnader” i samband med ett nyinvesteringsprojekt mark, byggnader och inventarier, och även vissa former av immateriella investeringar (patent, licenser, know-how) upp till 25 % av typberäkningsunderlaget för stora företag.

(123) Till att börja med bör därför de stödberättigande kostnaderna för Habidite-projektet i Alonsotegi per 15 december 2006 bestämmas.

(124) Eftersom stödet i anslutning till markavtalet inte beviljades på grundval av en föregående ansökan om stöd lämnade inte stödmottagaren vid den aktuella tiden de uppgifter som är relevanta för fastställandet av de stödberättigande kostnaderna i samband med ett nyinvesteringsprojekt i ärenden som gäller regionalstöd. De uppgifter som Diputación hade tillgång till när det gäller de stödberättigande kostnaderna framgår av skäl (12) och är följande:

Mark	4,8 miljoner euro
Industribyggnad	22,5 miljoner euro
Markanpassning (*urbanización*)	4,04 miljoner euro
Installationer	24,0 miljoner euro
Totalt	**55,34 miljoner euro**

(125) De angivna utgiftskategorierna kan betraktas som ”stödberättigande kostnader” i den mening som avses i punkt 4.5 i 1998 års riktlinjer. Eftersom stödet i anslutning till markavtalet dessutom var direkt kopplat till förvärv och anpassning för industriellt bruk av marken för nyinvesteringsprojektet uppfyller det även detta krav enligt punkt 4.5 i 1998 års riktlinjer.

(126) Enligt punkt 4.10 i 1998 års riktlinjer ska stöd för nyinvesteringar göras beroende av att den berörda investeringen upprätthålls i minst fem år. Även om detta villkor inte uttryckligen gäller för Habidite i samband med markavtalet måste det ändå noteras att Habidite, i samband med det parallella avtalet om utbildningsstöd (som beskrivs i skäl (39)), som också ingicks den 15 december 2006 i anslutning till samma investeringsprojekt, hade förbundit sig att bevara 1 100 arbetstillfällen i minst fem år. Kommissionen drar därför slutsatsen att även punkt 4.10 i 1998 års riktlinjer är uppfylld.

(127) I avsaknad av uppgifter om de beräknade lönekostnaderna för de 1 100 anställda vid Habidite-fabriken i Alonsotegi kan kommissionen inte göra någon meningsfull bedömning av den eventuella förenligheten hos det stöd som beviljades inom ramen för markavtalet med punkterna 4.11–4.17 om skapande av sysselsättning i 1998 års riktlinjer. Eftersom stödet i anslutning till markavtalet var kopplat till markförvärvet, som är en stödberättigande kostnad, är en bedömning enligt punkterna 4.11–4.17 emellertid inte nödvändig.

(128) Innan markavtalet undertecknades hade Habidites investeringsprojekt inte tidigare beviljats något annat investeringsstöd som bör beaktas vid bedömningen av kumulativa effekter enligt punkt 4.18 i 1998 års riktlinjer.

(129) Enligt punkt 4.2 i 1998 års riktlinjer ska stödordningar föreskriva att en ansökan om stöd lämnas innan investeringsprojektet börjar verkställas. Syftet med denna bestämmelse är att se till att regionalstöd beviljas endast om det har en kontrollerbar stimulanseffekt – om ett visst projekt har börjat verkställas innan ansökan om stöd görs har det regionalstöd som därefter beviljas uppenbarligen inte någon stimulanseffekt, vilket betyder att projektet antagligen skulle ha genomförts även utan stödet.

(130) I detta avseende bör det för det första noteras att markavtalet var en tillfällig åtgärd och inte stöd som beviljades inom ramen för en godkänd stödordning. Stimulanseffekt är dock ett allmänt kriterium för förenlighet enligt artikel 107.3 c i fördraget, som under alla omständigheter måste styrkas för markavtalet. Även om Diputación inte gjorde anspråk på någon stimulanseffekt för denna åtgärd bör kommissionen ändå på eget initiativ undersöka om detta väsentliga villkor för förenlighet är uppfyllt.

(131) Kommissionen anser att villkoret om stimulanseffekt är uppfyllt när det gäller stödet i anslutning till markavtalet, av följande skäl. För det första hade projektet inte börjat verkställas innan stödet beviljades, även om stödet anmäldes först den dag då det beviljades (den 15 december 2006). Enligt de uppgifter som lämnats av Diputación påbörjades det markförvärv som var nödvändigt för projektet, och som kan betraktas som inledningen av detta investeringsprojekt, först i maj 2007, dvs. efter undertecknandet av markavtalet den 15 december 2006. För det andra kan den omständighet att Habidite-projektet inte genomfördes efter det att mark- och bostadsavtalet hävts betraktas som ett bevis för att stödet hade stimulanseffekt – projektet genomfördes inte utan stödet.

(132) Enligt punkt 4.2 i 1998 års riktlinjer krävdes också att stödmottagaren själv bidragit med stödfri finansiering till projektet motsvarande minst 25 % av de stödberättigande kostnaderna. Detta villkor är också uppenbart uppfyllt när det gäller stödet i anslutning till markavtalet. De stödberättigande kostnader som Diputación redovisat för detta projekt uppgick till totalt 55 miljoner euro, och

Habidite skulle därför med egna medel ha bidragit med minst 25 % av detta belopp, dvs. minst 13,75 miljoner euro. Kommissionen anser att stödinslaget i markavtalet, som fastställs i skäl (109), inte kunde ha överstigit 75 % av de stödberättigande kostnaderna, dvs. 41,25 miljoner euro, inte ens i ett scenario där det totala stödbeloppet hade ökats avsevärt genom godtagande av att stödet utgjordes av 28,2 miljoner euro i faktiska kostnader för anpassning av marken för industriellt bruk, plus 0,98 miljoner euro (dvs. 13,41 % av den totala kostnaden på 7,3 miljoner euro för markförvärvet, enligt Diputacións uppskattning).

(133) På grundval av övervägandena i skälen (116)–(132) drar kommissionen slutsatsen att stödet i anslutning till markavtalet uppfyllde kriterierna för förenlighet enligt 1998 års riktlinjer.

(134) Uppgifterna om stödberättigande investeringskostnader i skälen (12) och (124) visar också att Habidites investeringsprojekt i december 2006 kunde betecknas som ett stort investeringsprojekt i den mening som avses i 2002 års rambestämmelser – de totala bidragsberättigande kostnaderna för detta projekt översteg 50 miljoner euro. Förenligheten hos stödet i anslutning till markavtalet måste därför också undersökas med avseende på dess överensstämmelse med villkoren i 2002 års rambestämmelser.

(135) Den högsta stödnivån i *comarca* Grand Bilbao i december 2006, uttryckt som nettobidragsekvivalent, var 20 %. I enlighet med punkt 21 i 2002 års rambestämmelser, och med hänsyn till de stödberättigande kostnaderna för Habidite-projektet 2006, enligt skäl (12), borde den högsta tillåtna stödnivån för detta projekt ha sänkts enligt följande:

Stödberättigande kostnader	Anpassat stödtak
Upp till 50 miljoner euro	10 miljoner euro (20 % – regionalstödstaket på 50 miljoner euro)
Mellan 50 miljoner och 100 miljoner euro	0,5 miljoner euro (10 % – hälften av regionalstödstaket på 5 miljoner euro)
Del som överstiger 100 miljoner euro	—
Totalt	10,5 miljoner euro

(136) Stödet i anslutning till markavtalet skulle alltså ha varit förenligt endast upp till ett totalt belopp på 10,5 miljoner euro och oförenligt när det gäller varje del som överstiger 10,5 miljoner euro. Såsom anges i skälen (78)–(82) och (109) kan stödbeloppet i anslutning till markavtalet inte exakt kvantifieras på grund av oenigheten om de faktiska kostnader som Bizkailur skulle ha fått bära för fullgörandet av sina avtalsmässiga förpliktelser i samband med förvärvet och anpassningen till industriellt bruk av den tomt som var avsedd för uppförandet av Habidite-fabriken i Alonsotegi – en kontrovers som kommissionen inte kan bilda sig någon välgrundad uppfattning om.

(137) Det första stödinslaget skulle ha motsvarat 13,21 % av Bizkailurs faktiska kostnader för markförvärvet. Diputación hävdar att dessa faktiska kostnader skulle ha uppgått till totalt 7,3 miljoner euro, men Habidite anser att den uppskattningen är alltför hög. Dessutom noteras att kostnaderna för markförvärvet, enligt de uppgifter som Diputación själv lämnat (se skäl (12)), vid ett givet tillfälle uppskattades till 4,8 miljoner euro. Slutligen var de kostnader som i november 2008 uppskattades för markförvärvet, enligt Habidites affärsplan som lämnades tillsammans med ansökan om 2008 års regionalstöd, 5,5 miljoner euro.

(138) När det gäller det andra stödinslaget, nämligen Bizkailurs sammanlagda faktiska kostnader för anpassningen av tomten i fråga för industriellt bruk, uppskattade Diputación dem till 28,5 miljoner euro i mars 2009 men uppgav också att dessa kostnader vid ett givet tillfälle uppskattats till bara 4,04 miljoner euro (se skäl (12)).

(139) Sammanfattningsvis kan det inte, på grundval av de tillgängliga uppgifterna, med absolut säkerhet uteslutas att stödet i anslutning till markavtalet inte skulle ha överstigit det tillåtna beloppet för detta projekt på 10,5 miljoner euro.

(140) I punkt 24 i 2002 års rambestämmelser anges ytterligare villkor för förenlighet för åtgärder där stödbeloppet överstiger det högsta tillåtna stödbeloppet för en investering på 100 miljoner euro i samma stödregion. I detta fall var, i enlighet med punkt 21 i 2002 års rambestämmelser, det högsta tillåtna stödbeloppet för en investering på 100 miljoner euro i *comarca* Gran Bilbao i december 2006 15 miljoner euro (10 miljoner euro, motsvarande 20 % av den första delen på 50 miljoner euro, plus 5 miljoner euro, motsvarande 10 % av nästa del på 50 miljoner euro).

(141) Som redan förklarats i skälen (78)–(82) kan det totala stödbeloppet i anslutning till markavtalet inte exakt kvantifieras med utgångspunkt i de tillgängliga uppgifterna. Kommissionen kan dock inte utesluta att stödbeloppet skulle ha kunnat överstiga taket på 15 miljoner euro. Kommissionen undersökte därför om de två ytterligare villkoren för godkännande av sådant stöd var uppfyllda med avseende på markavtalet.

(142) Det första villkoret är att stödmottagaren inte har mer än 25 % av försäljningen av den relevanta produkten före eller efter investeringen. Det andra villkoret är att den produktionskapacitet som skapas genom investeringsprojektet inte motsvarar mer än 5 % av marknadens storlek. Enligt punkt 24 i 2002 års rambestämmelser är det medlemsstaten i fråga som ska bevisa att dessa villkor är uppfyllda. I det aktuella fallet lämnade inte de spanska myndigheterna uppgifter som gjorde det möjligt för kommissionen att kontrollera om något av dessa två ytterligare villkor var uppfyllt.

(143) Baserat på de uppskattningar av marknadsandelen som Habidite lämnade i november 2008 i samband med ansökan om 2008 års regionalstöd (se skäl (87)) räknade företaget med att dess egen andel av den totala spanska bostadsbyggnadsmarknaden (den fria marknaden och segmentet för subventionerade bostäder) skulle vara [0,1–1,0] % 2011, dvs. med den nya produktionskapaciteten till följd av investeringsprojektet, och stiga till [0,5–1,5] % från 2012 och därefter. Om man bara tittade på den baskiska marknaden skulle Habidites andel 2011 av det fria segmentet av byggmarknaden ha varit [0,1–1,0] % och stigit till [2,0–3,0] % från 2014 och därefter.

(144) Mot bakgrund av dessa uppskattningar, som inte motsägs av några andra uppgifter som kommissionen har tillgång till, kan det antas att Habidite inte i december 2006 skulle ha överskridit de tak för marknadsandel och kapacitet som anges i punkt 24 i 2002 års rambestämmelser när det gäller investeringen med stöd av markavtalet.

(145) Sammanfattningsvis skulle även villkoren för förenlighet enligt 2002 års rambestämmelser ha varit uppfyllda när det gäller den del av stödet i anslutning till markavtalet som inte översteg det tillåtna högsta beloppet på 10,5 miljoner euro. Stöd över detta tak skulle inte ha varit förenligt med fördraget, eftersom det inte skulle uppfylla villkoren för förenlighet enligt 1998 års riktlinjer och 2002 års rambestämmelser.

(146) Eftersom stödet aldrig utbetalades och inte behöver återkrävas är dessa slutsatser om förenligheten hos stödet i anslutning till markavtalet tillräckliga i detta beslut.

(147) Kommissionen uppmärksammar de behöriga spanska myndigheterna på att stödet i anslutning till markavtalet måste beaktas vid bedömningen av om bestämmelserna om kumulering av stöd är uppfyllda med avseende på 2008 års regionalstöd som beviljats av den baskiska regeringen för samma projekt. Detta är nödvändigt även med tanke på att både stödet i anslutning till markavtalet och 2008 års regionalstöd täckte stödberättigande kostnader i samband med förvärv och anpassning av samma tomt. Återigen noteras att detta investeringsprojekt började verkställas i maj 2007, medan ansökan om 2008 års regionalstöd lämnades in 2008.

Förenlighet hos stödet i anslutning till bostadsavtalet enligt 1998 års riktlinjer och 2002 års rambestämmelser

(148) Såsom anges i skälen (93)–(107) innebär stödet i anslutning till bostadsavtalet att riskerna i samband med nyinvesteringen minskar genom att försäljningen av en betydande del av den inledande produktionen vid den nya anläggningen säkras, och Habidite får dessutom en fördel i förhållande till andra konkurrenter eftersom företaget, utan offentlig upphandling, lyckades få ett avtal om leverans till de offentliga myndigheterna av 1 500 bostäder som skulle säljas inom ramen för den halvskyddade ordningen. Stödet i anslutning till bostadsavtalet definierades som den vinst som Habidite skulle ha gjort på Diputacións och Bizkailurs köp av de 1 500 bostäderna, dvs. skillnaden mellan det pris till vilket de senare skulle ha sålt bostäderna och Habidites egna tillverkningskostnader för bostäderna.

(149) Enligt 1998 års riktlinjer är regionalstöd kopplat till stödberättigande kostnader. Även om punkt 4.2 i de riktlinjerna visserligen inte begränsar formerna för beviljande av investeringsstöd framgår det också av punkt 4.5 och riktlinjerna som helhet att investeringsstöd ska avse stödberättigande investeringskostnader. Enligt punkt 4.5 i samma riktlinjer får endast kostnader för förvärv av tillgångar som mark, byggnader och inventarier beaktas vid beviljande av regionalstöd. Enligt punkt 4.6 får regionalstöd även beviljas för andra kostnader, t.ex. kostnader för förvärv av patent, licenser och know-how.

(150) Stödet i anslutning till bostadsavtalet är dock till sin karaktär sådant att det inte avser den typen av stödberättigande kostnader. Det syftar snarare till att minska stödmottagarens löpande driftskostnader. Enligt punkt 4.15 i 1998 års riktlinjer är driftsstöd i princip förbjudet och bara i undantagsfall tillåtet i regioner som får stöd

enligt artikel 107.3 a i fördraget. Habidite-projektet skulle dock genomföras i en region som fick stöd enligt artikel 107.3 c i fördraget, inte artikel 107.3 a.

(151) Kommissionen drar därför slutsatsen att stödet i anslutning till bostadsavtalet kunde betecknas som driftsstöd, som enligt punkt 4.15 i 1998 års riktlinjer inte skulle ha varit förenligt med fördraget.

VIII. **SLUTSATS**

(152) På grundval av bedömningen ovan i skälen (63)–(151), och utan att det påverkar eventuella ytterligare slutsatser om förenligheten med EU:s lagstiftning om offentlig upphandling, slår kommissionen fast att markavtalet och bostadsavtalet har inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

(153) När det gäller markavtalet har stödet två beståndsdelar:

a) Den uteblivna räntan för ett lån motsvarande Bizkailurs totala kostnader för förvärvet av marken för Habidite-projektet, som skulle ha beviljats räntefritt för en period på sju år med en amorteringsfri period på fyra år. Den uteblivna räntan motsvarar en nettobidragsekvivalent på 13,41 % av Bizkailurs kostnader för markförvärvet enligt artikel 1 ii i del två i markavtalet.

b) Bizkailurs totala kostnader för anpassningen för industriellt bruk av tomten i fråga på totalt minst 101 430 m^2, enligt artikel 1 iii i del två i markavtalet.

(154) När det gäller bostadsavtalet utgörs stödinslaget av den vinst som Habidite och Afergruppen skulle ha gjort på försäljningen av de 1 500 bostäder som Diputación och Bizkailur beställt, dvs. skillnaden mellan det pris till vilket de senare skulle ha sålt bostäderna enligt bestämmelserna i bostadsavtalet och Habidites kostnader för att bygga dem.

(155) De tillgängliga uppgifterna gör det inte möjligt att exakt kvantifiera stödbeloppen i anslutning till mark- och bostadsavtalet. I detta beslut är det dock inte nödvändigt att kvantifiera stödet – det har inte utbetalats och behöver därmed inte återkrävas.

(156) Vidare betonas att mark- och bostadsavtalet har inslag av olagligt stöd. Stödet i anslutning till båda avtalen beviljades den 15 december 2006 i strid med fördragets krav på förhandsanmälan. Mot bakgrund av domen i CELF/SIDE-målet ([55]) undanröjer inte den senare anmälan av de två avtalen och slutsatsen om att stödet i anslutning till markavtalet delvis är förenligt upp till det tillåtna beloppet på 10,5 miljoner euro stödets olagliga karaktär. Kommissionen kräver att de behöriga spanska myndigheterna ser till att den olagliga karaktären hos stödet i anslutning till mark- och bostadsavtalet får alla nödvändiga rättsliga konsekvenser.

(157) Stödet i anslutning till markavtalet är förenligt med fördraget enligt 1998 års riktlinjer och 2002 års rambestämmelser upp till det tillåtna beloppet på 10,5 miljoner euro. Den del av stödet i anslutning till markavtalet som skulle kunna överstiga detta tillåtna belopp är oförenligt med fördraget.

(158) Stödet i anslutning till bostadsavtalet utgör driftsstöd, som i sin helhet är oförenligt med fördraget enligt punkt 4.15 i 1998 års riktlinjer.

(159) Slutsatserna i detta beslut om förekomst av stöd i markavtalet är relevanta för 2008 års regionalstöd som beviljades för samma investeringsprojekt av den baskiska regeringen. Det noteras att detta investeringsprojekt började verkställas i maj 2007, dvs. före ansökan om 2008 års regionalstöd.

(160) Mottagarna av det stöd som beviljas genom mark- och bostadsavtalet är Habidite Technologies País Vasco S.A. och Afergruppen, som båda är avtalsslutande parter i mark- och bostadsavtalet, och är anknutna företag i den mening som avses i artikel 3.2 och 3.3 i bilagan till kommissionens rekommendation av den 6 maj 2003 om definitionen av mikroföretag samt små och medelstora företag ([56]).

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

De två avtal som Konungariket Spanien anmälde den 15 april 2009, som ingåtts den 15 december 2006 mellan Diputación Foral de Bizkaia och Bizkailur S.A., å ena sidan, och Habidite Technologies País Vasco S.A. och Afergruppen, å andra sidan, innefattar statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget.

([55]) Se fotnot 34.
([56]) EUT L 124, 20.5.2003, s. 36.

Artikel 2

Stödet i anslutning till de två avtalen är olagligt, eftersom det beviljats i strid med kravet på förhandsanmälan enligt artikel 108.3 i fördraget.

Artikel 3

Stödet i anslutning till markavtalet har följande beståndsdelar:

a) Den uteblivna räntan för Diputación och Bizkailur för ett lån som motsvarar de faktiska kostnaderna för markförvärvet, som skulle återbetalas efter en amorteringsfri period på fyra år i fyra lika stora årliga delåterbetalningar på vardera 25 %. Nettobidragsekvivalenten för ett sådant räntefritt lån skulle ha varit 13,41 % av Bizkailurs faktiska kostnader för förvärvet av marken för detta projekt enligt artikel 1 ii i del två i markavtalet.

b) Bizkailurs totala faktiska kostnader för anpassningen för industriellt bruk av den mark som skulle förvärvas för projektet, totalt minst 101 430 m^2, enligt artikel 1 iii i del två i markavtalet.

Artikel 4

Stödet i anslutning till bostadsavtalet utgörs av den vinst som Habidite och Afergruppen skulle ha gjort på försäljningen av de 1 500 bostäder som Diputación Foral de Bizkaia och Bizkailur S.A. beställt enligt detta avtal. Denna vinst definieras som skillnaden mellan det pris som Habidite skulle få av Bizkailur enligt artikel A e i detta avtal och Habidites egna kostnader för uppförandet av de 1 500 bostäderna.

Artikel 5

Stödet i anslutning till markavtalet är förenligt med fördraget enligt 1998 års riktlinjer för statligt stöd för regionala ändamål och 2002 års sektorsövergripande rambestämmelser för regionalstöd till stora investeringsprojekt, upp till det tillåtna beloppet på 10,5 miljoner euro. Stöd som överskrider detta tak är oförenligt med fördraget.

Artikel 6

Stödet i anslutning till bostadsavtalet är oförenligt med fördraget enligt punkt 4.5 i 1998 års riktlinjer för statligt stöd för regionala ändamål, eftersom det utgör driftsstöd.

Artikel 7

Detta beslut riktar sig till Konungariket Spanien.

Utfärdat i Bryssel den 27 juni 2012.

På kommissionens vägnar

Joaquín ALMUNIA

Vice ordförande