AFGØRELSER

KOMMISSIONENS AFGØRELSE (EU) 2021/104

af 24. januar 2020

om SA. 39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Påstået ulovlig støtte til AS Tartu Agro

(meddelt under nummer C(2020) 252)

(Kun den estiske udgave er autentisk)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde og navnlig artikel 108, stk. 2, første afsnit,

under henvisning til aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, særligt artikel 62, stk. 1, litra a),

efter at have opfordret interesserede parter til at fremsætte bemærkninger i henhold til artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde ([1]), og,

ud fra følgende betragtninger:

1. SAGSFORLØB

(1) Den 27. februar 2017 besluttede Kommissionen at indlede proceduren efter artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF) i ovennævnte sag (»åbningsafgørelsen«). Åbningsafgørelsen var baseret på den klage vedrørende påstået ulovlig statsstøtte ydet til AS Tartu Agro (i det følgende benævnt »AS Tartu Agro«) af det estiske landbrugsministerium (i det følgende benævnt »ministeriet«), der blev indgivet ved klagerens brev til Kommissionen af 24. juli 2014, som blev registreret i Kommissionen den 28. juli 2014. Kommissionen videresendte klagen til de estiske myndigheder den 14. august 2014 og opfordrede dem til at indsende oplysninger og fremsætte bemærkninger til klagerens påstande. De estiske myndigheder fremsendte de ønskede oplysninger den 3. oktober 2014.

(2) Kommissionens afgørelse om at indlede proceduren blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* ([2]). Kommissionen opfordrede interesserede parter til at fremsætte bemærkninger.

(3) Den 21. april 2017 indgav de estiske myndigheder deres bemærkninger.

(4) Kommissionen modtog to sæt bemærkninger fra interesserede parter. Disse bemærkninger blev videresendt til de estiske myndigheder den 10. maj 2017 (klagerens bemærkninger) og den 12. maj 2017 (AS Tartu Agros bemærkninger). De estiske myndigheder fremsendte deres bemærkninger til klagerens brev den 28. juni 2018.

(5) Den 11. juni 2017 indgav klageren yderligere bemærkninger, der omfattede fem bilag. Da tre af disse bilag ikke kunne åbnes, indsendte klageren dem igen den 19. juni 2017. Disse bemærkninger blev videresendt til de estiske myndigheder den 3. juli 2017. De estiske myndigheder indgav deres bemærkninger den 21. juli 2017.

([1]) Opfordring til at fremsætte bemærkninger efter artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde — Statsstøttesag SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Påstået ulovlig støtte til AS Tartu Agro, EUT C 103 af 1.4.2017, s. 4.

([2]) Se fodnote 1.

(6) AS Tartu Agro kontaktede Kommissionen ved brev af 30. august 2017, som blev besvaret ved brev af 11. september 2017.

(7) Klageren kontaktede Kommissionens tjenestegrene ved brev af 9. januar 2018, 30. januar 2019 og 14. juli 2019, som Kommissionens tjenestegrene besvarede ved brev af henholdsvis 7. februar 2018, 1. marts 2019 og 17. juli 2019.

(8) Der blev afholdt en telekonference med de estiske myndigheder den 7. februar 2019.

(9) Kommissionen sendte en anmodning om yderligere oplysninger til de estiske myndigheder den 15. februar 2019, som de estiske myndigheder besvarede ved brev af 17. april 2019.

2. **BESKRIVELSE**

2.1. **Støttemodtageren**

(10) AS Tartu Agro (»AS Tartu Agro«, oprindeligt »Tartu State Farm«) er i dag et anpartsselskab, som producerer mælk, kød og korn. Indtægterne fra salg udgjorde i 2017 [… (*)] mio. EUR. Produktionen af mælk var på […] ton i 2017 (som bidrog med […] til indtægterne fra salg, dvs. […] mio. EUR). Den samlede produktion af oksekød var på […] ton i 2017. Produktionen af korn var på […] ton. AS Tartu Agro havde 126 ansatte i 2017. AS Tartu Agro nettoindkomst var på 1,1 mio. EUR i 2017.

(11) AS Tartu Agro er efterfølgeren til et statslandbrug, der blev oprettet ved beslutning truffet af Estlands øverste råd i 1992 ([3]), med henblik på dyrkning af frø og forskning i husdyrbesætninger. I 1997 blev statslandbruget omdannet til det statsligt ejede aktieselskab AS Tartu Agro.

(12) I august 2001 besluttede staten at sælge aktierne i AS Tartu Agro. Den 2. oktober 2001 blev AS Tartu Agro solgt til OÜ Tartland på grundlag af resultaterne af en begrænset udbudsprocedure.

2.2. **Foranstaltningen**

(13) Ifølge klageren har ministeriet ydet ulovlig statsstøtte til AS Tartu Agro i form af bortforpagtning af landbrugsjord til en sats, der angiveligt har ligget under markedsprisen siden 2000 (»foranstaltningen«).

(14) Den 16. november 2000 underskrev ministeriet og AS Tartu Agro en aftale om forpagtning af visse landbrugsjordlodder (betragtning 8 til åbningsafgørelsen). Jordlodderne omfattede 3 089,17 hektar (»ha«) beliggende i Tähtvere kommune i Tartu. Republikken Estland ejer jorden. OÜ Tartland overtog forpagtningsaftalen, da det købte AS Tartu Agro i 2001.

(15) Beslutningen om at indgå forpagtningsaftalen med AS Tartu Agro blev truffet på grundlag af resultaterne af en begrænset udbudsprocedure. Formålet med udbudsproceduren var at opstille en liste over forhåndsudvalgte kandidater ud fra en række udvælgelseskriterier fastsat i en offentliggjort udbudsbekendtgørelse. De forhåndsudvalgte kandidater ville derpå være berettigede til at forhandle om de yderligere betingelser, der skulle fastsættes i forpagtningsaftalen (»den begrænsede forhandling«).

(16) Udbuddet blev offentliggjort i de officielle meddelelser den 6. juli 2000 efter anmodning fra ministeriet. Genstanden for forpagtningsaftalen var den landbrugsjord, der er omhandlet i betragtning 14. Udbudsbekendtgørelsen indeholdt en betingelse om, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle videreføres. Fristen for indgivelse af tilbud var den 26. juli 2000.

(17) Ifølge udbudsbekendtgørelsen skulle deltagerne indgive i) en ansøgning, ii) en kvittering for betaling af deltagelsesgebyret på 1 000 EEK, iii) et tilbud på forpagtningsafgiften og iv) en forretningsplan (»udvælgelseskriterierne«).

(18) To virksomheder afgav tilbud: AS Tartu Agro og Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) Beslutningen om, hvilke kandidater der var kvalificeret til at deltage i den begrænsede forhandling, blev truffet den 27. juli 2000. Et evalueringspanel vurderede de afgivne tilbud og udarbejdede referater af resultatet af vurderingen. Ifølge disse referater ([4]) blev det besluttet, at der skulle indledes forhandlinger med AS Tartu Agro, og at den anden tilbudsgiver — Aiu Põllumajanduse OÜ — skulle udelukkes fra forhandlingerne.

(*) Fortrolige oplysninger.

([3]) Beslutning truffet af Republikken Estlands øverste råd, RT 1992, 36, 475.

([4]) Evalueringspanelets referat af 27.7.2000.

(20) Ifølge evalueringspanelets referat havde AS Tartu Agro indgivet de dokumenter, der krævedes i udbudsbekendtgørelsen (jf. betragtning 17). Den tilbudte forpagtningsafgift var på 10 000 EEK (ca. 639 EUR) om året, dvs. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). AS Tartu Agro tilbød også at betale grundskylden på 85 000 EEK (ca. 5 432 EUR) og at foretage investeringer på op til 5 mio. EEK (ca. 320 000 EUR) om året. AS Tartu Agro tilbød at indgå forpagtningsaftalen for en periode på 10-25 år.

(21) Evalueringspanelets referat viser endvidere, at den anden tilbudsgiver, Aiu Põllumajanduse OÜ, også havde indgivet en ansøgning. Virksomhedens beslutning om at deltage i udbuddet og dens bevis for registrering i det estiske centrale handelsregister var imidlertid ikke vedlagt ansøgningen. Forretningsplanen blev desuden ikke anset for at opfylde visse krav til analyse og planer. Den tilbudte forpagtningsafgift var på 200 EEK/ha (ca. 12,78 EUR/ha) pr. år.

(22) Dette var baggrunden for beslutningen om at udelukke Aiu Põllumajanduse OÜ og indlede forhandlinger med AS Tartu Agro.

(23) I lyset af forhandlingerne blev AS Tartu Agro anmodet om at fremlægge en redegørelse for det årlige investeringsniveau, herunder en detaljeret liste over de årlige investeringer.

2.3. **Forpagtningsaftalen**

(24) Den 16. november 2000 underskrev ministeriet og AS Tartu Agro en forpagtningsaftale for en periode på 25 år.

(25) Forpagtningsafgiften blev aftalt til 10 000 EEK (ca. 639 EUR) om året, dvs. 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) I henhold til forpagtningsaftalen skulle AS Tartu Agro dække omkostningerne til vedligeholdelse og forbedring af jordlodderne, herunder i) årlige investeringer på 400 000 EEK (ca. 25 565 EUR eller 8,28 EUR/ha) til drænsystemer, ii) udgifter til vedligeholdelse af jorden og forbedring af jordbundens kvalitet på i alt 3 981 100 EEK (ca. 254 444 EUR), herunder udgifter til eksempelvis plantebeskyttelse (820 000 EEK), mineralske og organiske gødningsstoffer (i alt 3 100 000 EEK), kalk (20 000 EEK) og vedligeholdelse af vejsider (41 000 EEK), og iii) betaling af alle skatter og afgifter.

(27) Forpagtningsaftalen er blevet ændret flere gange (betragtning 24 og 25 til åbningsafgørelsen). Forpagtningsafgiften er blevet tilpasset tre gange: Den 14. januar 2005 blev den forhøjet til 80 000 EEK (5 113 EUR), den 21. marts 2007 blev den forhøjet til 250 000 EEK (15 978 EUR), og den 12. maj 2009 blev den forhøjet til 416 600 EEK (26 626 EUR), 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). Forpagtningsaftalen er stadig gyldig.

2.4. **Ekspertrapporten**

(28) Med hensyn til det forpagtede areal indgav de estiske myndigheder den 1. februar 2016 en rapport om resultatet af en uafhængig ekspertundersøgelse af forpagtningsafgifterne for landbrugsjord i Estland udført af en privat ejendomsvirksomhed, Uus Maa Tartu büroo OÜ (»Uus Maa-rapporten«). I Uus Maa-rapporten blev de 23 jordlodder, der er omfattet af forpagtningsaftalen, vurderet.

(29) Ifølge denne rapport er jordloddernes jordbundskvalitet gennemsnitlig sammenlignet med jordbundskvaliteten i Estland i almindelighed. Alle jordlodderne har direkte adgang til offentlig vej. Der er ingen begrænsninger for jordlodderne (f.eks. ingen lodder med mange elmaster, vådområder eller skovdækkede områder), som i væsentlig grad vil begrænse landbrugets produktionskapacitet.

(30) Den vurdering, der blev anvendt i rapporten, var baseret på en salgssammenligning, dvs. en metode, hvor salgsprisen for en ejendom sammenlignes med andre ejendomme af samme type.

(31) Ifølge Uus Maa-rapporten svingede forpagtningsafgiften for landbrugsjord i Tartumaa mellem 6-10 EUR/ha i perioden 2000-2004. Inden Estland blev medlem af EU i 2004 og fik adgang til landbrugsstøtte, var der indgået enkelte forpagtningsaftaler vedrørende dyrkede arealer. De eksisterende forpagtningsaftaler var i overvejende grad bredt formuleret, og vilkårene og betingelserne var generelt uden specifikke nuancer. Aftalerne blev generelt indgået for op til fem år og indeholdt ingen årlig forhøjelse af forpagtningsafgiften. Der blev ikke betalt forpagtningsafgift for tørvejord, inddæmmet jord og oversvømmelsesområder (også kaldet »øvrige arealer«). De var ikke ejendomme til bortforpagtning.

(32) I perioden 2005-2009 steg den årlige forpagtningsafgift for landbrugsjord i Tartumaa til 10-20 EUR/ha. Forpagtningsaftalerne begyndte at indeholde bestemmelser om vedligeholdelse af jordlodderne, f.eks. vedligeholdelse af drænsystemerne. Brugen af gødning, kalktilførsel og vedligeholdelse af vejsider var imidlertid ikke omfattet af forpagtningsaftalerne, da disse aktiviteter generelt hører under forpagterens ansvar og er en del af hans produktionsaktivitet. Forpagtningsaftalerne havde generelt en varighed på fem år. I denne periode var der generelt ikke fastsat en koefficient for stigninger i forpagtningsafgiften, og der blev ikke betalt forpagtningsafgift for øvrige arealer.

(33) I perioden 2010-2014 steg de årlige forpagtningsafgifter yderligere og svingede mellem 25-60 EUR/ha. Forpagtningsaftalerne begyndte at omfatte bestemmelser om en automatisk årlig stigning i forpagtningsafgiften på 5 %. De omfattede også bestemmelser om anvendelsen af jorden for at bevare jordbundskvaliteten, f.eks. opfyldelse af agrotekniske krav osv. Forpagtningsaftalerne havde generelt en varighed på fem år. Der var også opstået et forpagtningsmarked for øvrige arealer, som førte til en årlig forpagtningsafgift på ca. 10 EUR/ha.

(34) Uus Maa-rapporten indeholder desuden en vurdering af de øvrige forpligtelser, f.eks. betaling af skatter og afgifter, vedligeholdelse og forbedring af jordlodderne (jf. betragtning 26), som blev pålagt AS Tartu Agro under forpagtningsaftalen. Ifølge rapporten var forpagtningsaftalerne fra begyndelsen af 00'erne ret rudimentære og udtrykt i generelle vendinger. De omhandlede kun pris- og betalingsbetingelser, og forpagterne blev ikke pålagt særlige forpligtelser.

(35) Senere (primært fra 2005) blev forpligtelsen for forpagteren til at betale grundskyld og andre skatter og afgifter vedrørende forpagtning føjet til forpagtningsaftalerne. Vedligeholdelsen af drænsystemer og vejsider (løbende vedligeholdelse) er af indlysende årsager blevet medtaget i forpagtningsaftalerne som forpagterens forpligtelser som bruger og begunstiget.

(36) Ifølge Uus Maa-rapporten er anlægget af et nyt drænsystem en investering i ejerens aktiver. En sådan investering indebærer en betydelig udgift i tillæg til betalingen af forpagtningsafgift og derfor sædvanligvis anført særskilt i forpagtningsaftalerne. I 2010-2011 begyndte man at indsætte bestemmelser om fastlagt anvendelse af jorden og agronomisk fornuftig forvaltning i forpagtningsaftalerne. Sådanne bestemmelser er ikke udtrykt i beløb, men i generelle vendinger, og hver forpagter vælger, hvordan vedkommende vil implementere dem, afhængigt af den afgrøde, der dyrkes, samt beliggenheden og karakteren af den forpagtede jord.

(37) Det konkluderes følgelig i Uus Maa-rapporten, at forpagtningsaftaler ikke sædvanligvis indeholdt forpligtelser som dem, der var pålagt AS Tartu Agro, dvs. bestemmelser om investeringer i vedligeholdelsessystemer eller jordforbedring i form af størrelsen af udgifterne til plantebeskyttelse og/eller mineralske og organiske gødningsstoffer, udtrykt i monetære beløb. Ellers omhandler Uus Maa-rapporten ikke forpagtningsaftalen mellem AS Tartu Agro og ministeriet med hensyn til dens løbetid og antallet af forpagtede hektarer. Det anføres dog, at det var vigtigt at bevare den fastlagte anvendelse af jorden, navnlig med hensyn til jordens frugtbarhed, under hensyntagen til aftalens lange løbetid.

(38) Endelig konkluderes det i Uus Maa-rapporten, at aktivets likviditet kan anses for høj i medfør af jordens beliggenhed, størrelse og tilstand, men det påpeges, at vurderingsresultatet er af middel nøjagtighed, og at den faktiske markedsforpagtningsafgift kan variere ± 20 % i forhold til den forpagtningsafgift, der er anført i Uus Maa-rapporten (jf. betragtning 29-37).

2.5. **Andre kilder til markedspriser**

(39) Den 17. april 2019 indgav de estiske myndigheder statistiske oplysninger fra Estlands statistiske kontor (»det statistiske kontor«) om markedsprisen for forpagtning af landbrugsjord. Siden 2009 har det statistiske kontor offentliggjort priserne for forpagtning af landbrugsjord. Det statistiske kontor er et offentligt organ, der indsamler og offentliggør nationale statistikker, herunder forpagtningsafgiften pr. hektar udnyttet landbrugsareal. Den statistiske metode, som det statistiske kontor har anvendt for forpagtningsafgifter for landbrugsjord, er baseret på en metode, der er godkendt af Eurostat ([5]). De forpagtningsafgifter, der er anført nedenfor, er statistiske gennemsnit.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm.

Tabel 1

Forpagtningsafgift for landbrugsjord (EUR/ha).

Region	Arealtype	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Estland i alt	Landbrug i alt	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Agerjord					43	50	55	54	60
	Permanente græsarealer					30	38	38	40	47
Tartu	Landbrug i alt					50	56	63	61	
Region	Agerjord					52	58	65	61	
	Permanente græsarealer					39	44	45	62	

Kilde: www.stat.ee

2.6. **Begrundelse for indledning af proceduren**

(40) I sin åbningsafgørelse kunne Kommissionen ikke udelukke, at den undersøgte foranstaltning kunne udgøre statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF. Kommissionen rejste mere specifikt tvivl om, hvorvidt den forpagtningsafgift, som AS Tartu Agro havde betalt, lå under markedsprisen og dermed gav den pågældende virksomhed en økonomisk fordel.

(41) For at kunne undersøge spørgsmålet om, hvorvidt den økonomiske transaktion, der er gennemført af en offentlig enhed, medfører en fordel for modparten, skal det vurderes, om transaktionen blev gennemført i overensstemmelse med de normale markedsforhold. Hvis lejen af aktiver er resultatet af en åben, gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget udbudsprocedure, der overholder principperne om offentlige udbud ([6]), kan det sædvanligvis antages, at transaktionen er i overensstemmelse med de normale markedsforhold. Kommissionen kunne i åbningsafgørelsen ikke konkludere, at udbudsproceduren var gennemsigtig, ikkediskriminerende eller ubetinget (jf. betragtning 58 til åbningsafgørelsen). Den uafhængige Uus Maa-rapport indgivet af de estiske myndigheder indikerede desuden, at den forpagtningsafgift, som AS Tartu Agro betalte, lå under markedsprisen. Det kan derfor ikke udelukkes, at AS Tartu Agro er blevet begunstiget.

(42) Fordelen var desuden øjensynligt selektiv, eftersom den omhandlede jord kun bortforpagtes til én virksomhed, AS Tartu Agro. De øvrige betingelser i artikel 107, stk. 1, i TEUF (statsmidler, fordrejning af konkurrencevilkårene og påvirkning af samhandelen) lod også til at være opfyldt (jf. betragtning 43-45 og 65-67 til åbningsafgørelsen).

(43) Kommissionen satte også spørgsmålstegn ved, om foranstaltningen kunne anses for forenelig med det indre marked, eftersom statsstøtte i form af urimeligt lave forpagtningsafgifter udgør driftsstøtte, idet den reducerer støttemodtagerens normale driftsomkostninger. Driftsstøtte anses for umiddelbart at være uforenelig med det indre marked, særligt i henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF ([7]).

3. ESTLANDS BEMÆRKNINGER

(44) Estland finder, at forpagtningen af landbrugsjord til AS Tartu Agro ikke udgør statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF.

(45) Estland bestrider den antagelse, at udbudsproceduren muligvis ikke var gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget udbudsprocedure.

([6]) Domstolens dom af 7.12.2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, præmis 62, og Domstolens dom af 3.12.2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, præmis 20. Se også Kommissionens fortolkningsmeddelelse om den fællesskabsret, der finder anvendelse på tildelingen af kontrakter, som ikke eller kun delvist er omfattet af udbudsdirektiverne (EUT C 179 af 1.8.2006, s. 2).

([7]) Sag C-156/98, Tyskland mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2000:467, præmis 30, forenede sager C-71/09 P, C-73/09 P og C-76/09 P, Comitato »Venezia vuole vivere« mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2011:368, præmis 136, og sag T-459/93 Siemens mod Kommissionen, EU:T:1995:100, præmis 48.

(46) For det første blev den nationale lovgivning, som den forelå på tidspunktet for forpagtningsaftalens indgåelse, overholdt under udbudsproceduren. Proceduren for forpagtning af statsejet jord var omhandlet i loven om statslige aktiver ([8]) (Riigivaraseadus) og blev gennemført i overensstemmelse med regeringsbekendtgørelse nr. 285 af 1. august 1995 om godkendelse af reglerne for adgang til at anvende statslige aktiver (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) (»reglerne«).

(47) Med hensyn til gennemsigtighed og ikkediskriminering forklarer de estiske myndigheder, at Aiu Põllumajanduse OÜ blev udelukket fra forhandlingerne, fordi virksomheden ikke opfyldte kravene i udbudsbekendtgørelsen (jf. betragtning 21-22). Virksomhedens ansøgning indeholdt nemlig hverken en beslutning truffet af dens bestyrelse om at deltage i udbuddet eller virksomhedens bevis for registrering i handelsregistret, som kunne have dokumenteret virksomhedens retsevne. Det fremgik klart af reglernes punkt 32 og 55, at det var obligatorisk at fremlægge disse dokumenter. Dokumenterne er nødvendige for, at den myndighed, der gennemfører udbuddet, kan forvisse sig om, at den pågældende virksomhed faktisk findes, og at den person, der afgiver tilbuddet, har beføjelse til at repræsentere den juridiske enhed.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ indgav ikke disse oplysninger, og ministeriet var derfor nødt til at udelukke den pågældende virksomhed fra udbuddet, jf. reglernes punkt 33. Ifølge de estiske myndigheder var der derfor ikke tale om diskriminering eller mangel på gennemsigtighed i udbudsproceduren.

(49) Med hensyn til forretningsplanen forklarer de estiske myndigheder, at der ikke var specifikke krav herom i 2000, men at en forretningsplan sædvanligvis indeholder elementer, der beskriver en forretningsidé, ressourcer, finansielle prognoser (herunder en cost-benefit-analyse), risikovurdering osv. Kravet om en forretningsplan havde til formål at gøre det muligt at vurdere tilbudsgiverens vision og muligheder for at udnytte landbrugsjorden, herunder lagring af den nationale frøreserve og formering af højtydende frøsorter i overensstemmelse med OECD's standarder, på grundlag af de fremlagte finansielle prognoser.

(50) Ifølge de estiske myndigheder indeholdt AS Tartu Agros forretningsplan de oplysninger, der skulle bruges som beslutningsgrundlag. Den indeholdt en beskrivelse af virksomhedens strategiske mål og forudsætninger for at nå disse mål, oplysninger om virksomhedens finansielle stilling og personale, detaljerede projektbeskrivelser, markedsføringsprincipper, finansielle prognoser og en risikovurdering.

(51) Aiu Põllumajanduse OÜ's forretningsplan indeholdt ingen forklaringer af, hvordan virksomhedens vision ville blive realiseret. I vurderingsudvalgets rapport hedder det: »Den indgivne forretningsplan opfylder ikke kravene. Den indeholder overhovedet ingen analyser eller planer. Den tilbudte forpagtningsafgift er 200 EEK/ha, men det fremgår ikke, hvordan betalingen af afgiften garanteres.« De estiske myndigheder fandt derfor, at der ikke var nogen sikkerhed for, at Põllumajanduse OÜ's finansielle stilling, erfaring og kapacitet ville have gjort det muligt for virksomheden at betale den tilbudte afgift i hele forpagtningsaftalens løbetid. Det kunne ligeledes ikke fastlægges, hvordan Aiu Põllumajanduse OÜ kunne garantere, at kravene i udbudsbekendtgørelsen ville blive opfyldt.

(52) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt tilbuddet var ubetinget, har de estiske myndigheder anført, at beslutningen om at pålægge et yderligere krav i udbuddet, hvorefter AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle fortsætte, ikke var betinget. Formålet med fastsættelsen af denne betingelse i udbudsbekendtgørelsen var ikke knyttet til AS Tartu Agros aktiviteter som virksomhed, men til dens landbrugsproduktion, dvs. behovet for og forpligtelsen til at formere særligt højtydende frøsorter, som opfylder OECD's standarder, og til at lagre dem for den nationale frøreserve. Ifølge de estiske myndigheder var kravet derfor objektivt begrundet.

(53) De estiske myndigheder har endvidere anført, at kravet om at formere og lagre frø var objektivt og gav alle interesserede parter mulighed for at deltage i udbuddet. Der blev ikke fastsat en specifik metode for deltagerne i udbuddet. Målet var tværtimod at sikre, at et så bredt udsnit af landbrugsbedrifter som muligt kunne deltage i udbuddet. Ministeriet fastsatte derfor ikke tidsmæssige eller geografiske begrænsninger for opfyldelsen af kravet om at fortsætte landbrugsproduktionen, og alle parter, der var interesserede i at deltage i udbuddet, kunne selv vælge, hvordan de ville opfylde forpligtelsen til at formere og lagre de pågældende frøsorter.

([8]) Lov om statslige aktiver, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Regeringsbekendtgørelse nr. 285 af 1.8.1995 om godkendelse af reglerne for adgang til at anvende statslige aktiver, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Dette krav om formering af frø, der opfylder OECD's standarder, og lagring af dem for den nationale frøreserve blev oprindeligt indført på grundlag af landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 55 af 30. april 1997. Ved denne bekendtgørelse blev forgængeren for AS Tartu Agro — Tartu State Farm — pålagt at formere og lagre frøene.

(55) På grundlag af ovenstående finder de estiske myndigheder, at udbudsproceduren blev gennemført på en gennemsigtig og ikkediskriminerende måde og uden betingelser.

(56) De estiske myndigheder hævder videre, at værdien af forpagtningsafgiften svarede til markedsværdien af følgende grunde. Der er for det første ikke taget behørigt hensyn til jordbundskvaliteten i åbningsafgørelsen, fordi mindst 12,34 % af den forpagtede jord er uegnet til landbrugsproduktion. Mere præcist består i alt 377,92 ha af i) 42,4 ha skov, ii) 260,5 ha permanente græsarealer (Emajõgi-flodsletten (naturlige græsarealer) og iii) 75,02 ha veje, stier og grøfter mellem matrikulære enheder. Der findes også veje, stier og grøfter inden for de matrikulære enheder, hvis samlede areal ikke er blevet undersøgt.

(57) For det andet var landbrugsproducenterne i Estland på tidspunktet for udbuddet kendetegnet ved en meget lav økonomisk kapacitet. Ifølge oplysninger fra 2001 var gennemsnitsstørrelsen på en landbrugsbedrift 15,6 ha. Der var i alt 24 bedrifter på over 2 000 ha, hvoraf kun otte var sammenlignelige med udbuddets genstand, dvs. de havde et udnyttet landbrugsareal på over 3 000 ha. Der var derfor kun et meget begrænset antal landbrugsproducenter, som var interesserede i at forpagte mere end 3 000 ha landbrugsjord til særlige formål, og som var villige til at løbe risikoen og havde kapacitet til at gøre det.

(58) Det ikkeeksisterende forpagtningsmarked sætter for det tredje også begrænsninger for den eventuelle forpagtningsafgift. Ved indgåelsen af forpagtningsaftalen blev landbrugsjord generelt overdraget gratis til anvendelse for at forhindre, at den blev opgivet. Ministeriet skulle derfor være både rimeligt og fleksibelt, da det fastsatte kravene.

(59) De estiske myndigheder anfører for det fjerde, at alle AS Tartu Agros udgifter (som anført i betragtning 26) bør betragtes som forpagtningsindtægter for ministeriet.

(60) De estiske myndigheder understreger i denne forbindelse, at investeringerne i drænsystemet ikke er et valg, men er pålagt ved forpagtningsaftalen og ved lov. I henhold til § 16, stk. 1, i jordforbedringsloven (Maaparandusseadus) ([10]), som var gældende på det pågældende tidspunkt, var vedligeholdelsen af jordforbedringssystemet et krav til jordejeren, som i dette tilfælde var staten. Ifølge forpagtningsaftalen var AS Tartu Agro imidlertid forpligtet til at bevare de væsentlige dele af og installationer på den forpagtede jord i en stand, der svarer til en korrekt forvaltning, og at udskifte dem efter behov uden ret til at kræve godtgørelse af omkostningerne til disse investeringer fra staten. De estiske myndigheder hævder i denne forbindelse, at en privat investor, der driver virksomhed på markedsvilkår, ville have været interesseret i at overføre disse forpligtelser og denne risiko til forpagteren.

(61) På denne baggrund bør disse investeringer i drænsystemet efter de estiske myndigheders opfattelse anses for at udgøre en del af ministeriets forpagtningsindtægt i tillæg til den forpagtningsafgift, der betales i henhold til aftalen, og bør medregnes, når det vurderes, om forpagtningsaftalen er i overensstemmelse med de normale markedsforhold.

(62) Med hensyn til udgifterne til vedligeholdelse af jorden og forbedring af jordbundskvaliteten var disse ifølge de estiske myndigheder nødvendige for at sikre, at landbrugsjorden ville kunne anvendes i en længere periode fremover. Uden sådanne udgifter ville kvaliteten af den forpagtede landbrugsjord og dens økonomiske værdi være faldet. Det forhold, at AS Tartu Agros udgifter til forbedring af jordens næringsstofbalance medførte en stabilisering af jordens frugtbarhed, bekræftes af landbrugsforskningscentret. Det var således både rentabelt og nødvendigt, at staten indgik en forpagtningsaftale i denne form. Forpagterens forpligtelser betød, at staten ikke selv skulle afholde omkostningerne, men kunne overføre dem til AS Tartu Agro i tillæg til forpagtningsafgiften.

(63) Med hensyn til betaling af skatter og afgifter skal grundskyld i henhold til §§ 3 og 10 i lov om grundskyld ([11]) (Maamaksuseadus) betales af ejeren eller brugeren af jorden. Brugeren af jorden skal betale grundskyld, hvis jorden ikke er blevet omregistreret efter den procedure, der er fastsat i jordreformloven (Maareformi seadus). I henhold til disse bestemmelser i loven havde den estiske stat pligt til at betale grundskylden.

([10]) Jordforbedringslov RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([11]) Lov om grundskyld, RT I 1996, 41, 797.

(64) De estiske myndigheder finder derfor, at forpagtningsafgiften sammen med de øvrige finansielle forpligtelser var i overensstemmelse med de normale markedsforhold, da den mindst svarede til eller var højere end afgiften på det pågældende marked.

(65) Ifølge de estiske myndigheder ønskede ministeriet at opnå de størst mulige indtægter fra bortforpagtningen af jorden.

(66) De estiske myndigheder finder også, at beslutningen om at indgå aftalen med AS Tartu Agro efter afslutningen af udbuddet ikke var selektiv, da valget af AS Tartu Agro blev foretaget på en gennemsigtig og ikkediskriminerende måde og uden betingelser. Staten handlede logisk i denne udvælgelsesprocedure med den fornødne omhu og i overensstemmelse med den nationale lovgivning, som var gældende, da udbudsproceduren blev gennemført. De estiske myndigheder er ligeledes ikke enige i Kommissionens vurdering i åbningsafgørelsen, hvorefter foranstaltningen truer med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne. De estiske myndigheder anfører, at Kommissionen ikke har forklaret forpagtningsaftalens virkning, eller hvordan den konkret fordrejer konkurrencen. Det kan derfor ikke udelukkes, at muligheden for, at forpagtningsaftalen fordrejer konkurrencen og påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne, er rent hypotetisk.

(67) Endelig anfører de estiske myndigheder, at der, selv om Kommissionen finder, at betingelserne i artikel 107, stk. 1, i TEUF er opfyldt, ikke kan fremsættes påstande om foranstaltninger eller transaktioner vedrørende statsstøtte, inden klagen blev registreret den 28. juli 2014.

4. **BEMÆRKNINGER FRA INTERESSEREDE PARTER**

Bemærkninger fra AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro anfører, at virksomheden ikke modtog ulovlig statsstøtte fra den estiske regering i 2000, da den ikke mener, at den har modtaget nogen økonomisk fordel på noget tidspunkt under forpagtningsaftalen.

(69) Ifølge AS Tartu Agro blev forpagtningsaftalen indgået gennem en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget udbudsprocedure i overensstemmelse med den lovgivning, der var gældende på tidspunktet for undertegnelsen, af følgende grunde.

(70) De dokumenter, der kræves for at deltage i udbuddet, var anført i reglernes punkt 32.

(71) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt udbuddet var ubetinget, henviser AS Tartu Agro til betydningen af at sikre, at virksomheden havde produktionsmidler i form af landbrugsjord inden salget af dens aktier i 2001 (jf. betragtning 12). Ellers ville ingen have ønsket at købe AS Tartu Agros aktier, hvorved deres værdi ville være faldet til nul. Hvis det var tilfældet, ville staten ikke have været en privat investor, der handlede i overensstemmelse med markedsøkonomiske principper. For at sælge aktierne og for at opnå den højest mulige pris for dem var det derfor nødvendigt at kombinere forpagtningen af jorden med betingelsen om at videreføre AS Tartu Agros landbrugsaktiviteter. Ifølge AS Tartu Agro var denne betingelse fastsat i en tilstrækkelig åben form i udbuddet, således at alle tilbudsgivere frit kunne anføre, hvordan de ville opfylde den.

(72) AS Tartu Agro forklarer videre, at virksomheden var strategisk vigtig for den estiske regering, da den var blevet udpeget som et frøcenter og som uddannelses- og forsøgscenter for ministeriet. I denne sammenhæng besluttede OECD's frøordningsråd den 13. oktober 1997 at optage Estland i OECD's frøordninger, og AS Tartu Agro blev medtaget i OECD's frødyrkningssystem. AS Tartu Agro spillede derfor en vigtig rolle som frøcenter ved at sikre formering af certificerede frø og bevaring af den nationale føreserve.

(73) AS Tartu Agro fungerer også som uddannelses- og forsøgscenter for Estlands naturvidenskabelige universitet på områderne for veterinærmedicin, husdyrhold, dyregenetik, dyreavl og plantebeskyttelse. AS Tartu Agro var derfor (og er stadig) vigtig for den estiske regering med hensyn til gennemførelsen af forskellige uddannelsesmål.

(74) På grundlag af ovenstående finder AS Tartu Agro, at den ikke har fået nogen fordel ved at indgå forpagtningsaftalen.

(75) AS Tartu Agro hævder endvidere, at forpagtningsaftalen er i overensstemmelse med de normale markedsforhold, af følgende grunde.

(76) AS Tartu Agro hævder, at parterne i en forpagtningsaftale ikke ensidigt kan ændre eller ophæve aftalen, selv om markedsforholdene ændrer sig i aftalens løbetid. Dette skyldes den estiske aftaleret (§ 8, stk. 2, i lov om forpligtelser ([12])), som fastsætter, at aftaler er bindende for parterne. Parterne i aftalen kan derfor ikke løbende tilpasse en langfristet aftale til markedsforholdene.

(77) AS Tartu Agro hævder endvidere, at forpagtningsafgiften og forpagterens yderligere forpligtelser (jf. betragtning 25 og 26) er gensidigt og uadskilleligt forbundne og skal ses som en samlet faktisk forpagtningsindtægt. Staten handlede som en fornuftig ejer, da den pålagde forpligtelsen til at foretage investeringer for at bevare den forpagtede jords værdi og frugtbarhed. Ifølge AS Tartu Agro gjorde staten dette for at sikre en langsigtet forbedring af jordens værdi, hvilket godtgør, at den handlede i overensstemmelse med det markedsøkonomiske investorprincip.

(78) Med hensyn til de årlige investeringer i drænsystemet investerede AS Tartu Agro i alt 1 458 611 EUR i jordforbedringer i de første 16 år af forpagtningsaftalen, dvs. i gennemsnit 91 163 EUR om året. Dette er 3,57 gange mere end, hvad der kræves i forpagtningsaftalen.

(79) Forpligtelsen til at foretage investeringer på mindst 400 000 EEK (25 565 EUR) om året i fornyelse (dvs. ikke kun vedligeholdelse) af jordforbedringssystemer blev pålagt forpagteren på et tidspunkt, hvor sådanne forpligtelser ikke var almindelige, som det fremgår af Uus Maa-rapporten. Dette var derfor en betydelig forpligtelse for forpagteren i tillæg til forpagtningsafgiften. For staten var det en klar fordel og en vigtig forpligtelse, som derfor uundgåeligt var forbundet med forpagtningsafgiften.

(80) Med hensyn til forpagterens udgifter til vedligeholdelse af landbrugsjorden og til forbedring af jordbundskvaliteten var disse forpligtelser ifølge AS Tartu Agro vigtige for staten, da den bortforpagtede jorden for en længere periode. Selv om forbedringen af jordfrugtbarheden er i forpagterens interesse, er den også til fordel for staten i den forstand, at den forøger jordens værdi, som det også bekræftes af landbrugsforskningscentret. For AS Tartu Agro medførte forpligtelserne en udgift på 3 981 000 EEK (254 432 EUR) om året.

(81) Ifølge AS Tartu Agro viser data indsamlet af informationsnettet for landøkonomisk bogføring, at de specifikke omkostninger til planteavl pr. hektar i Estland i gennemsnit beløb sig til 43,42 EUR/ha i 2000. For mælkeproducenter af en størrelse svarende til AS Tartu Agro var omkostningerne i gennemsnit 28,57 EUR/ha. I forpagtningsaftalen beløb omkostningerne til forbedring af jordfrugtbarheden sig imidlertid til mindst 82,36 EUR/ha, hvilket er væsentligt højere end det estiske gennemsnit for den pågældende periode.

(82) Med hensyn til skatter og afgifter skal grundskyld i henhold til § 8, stk. 1, i lov om grundskyld ([13]) betales af jordejeren, medmindre ejeren og forpagteren har aftalt andet.

(83) I den foreliggende sag blev det aftalt, at AS Tartu Agro skulle betale grundskyld og eventuelle andre skatter og afgifter i forbindelse med genstanden for forpagtningsaftalen. Ifølge AS Tartu Agro blev jordejerens juridiske forpligtelse til at betale grundskyld således til en yderligere forpligtelse for forpagteren. Betalingen af grundskyld skal derfor tages i betragtning, når forpagtningsafgiftens størrelse vurderes.

(84) AS Tartu Agro hævder videre, at en betydelig del af den forpagtede jord ikke kan anvendes til landbrugsproduktion, og henviser i denne henseende til Uus Maa-rapporten, hvorefter kun 2 833,596 ha af den forpagtede jord er agerjord. Resten består af 116,58 ha (naturlige græsarealer, 44,06 ha skov, 0,3 ha trafikområder og 76,3348 ha øvrige arealer (f.eks. veje, grøfter og inddæmmede arealer). Endnu omkring 283 ha agerjord består af permanente græsarealer, som ikke kan bruges til landbrugsproduktion, og for hvilke der ikke betales landbrugsstøtte til AS Tartu Agro, men som i henhold til den gældende lovgivning skal bevares som permanente græsarealer. Derfor kan kun 2 550,596 ha af de forpagtede 3 061,9 ha, dvs. 83,3 %, anvendes til det tilsigtede formål. De resterende 16,7 % kan ikke anvendes til landbrugsproduktion. AS Tartu Agro hævder på dette grundlag, at den faktiske forpagtningsafgift pr. hektar er 16,7 % højere end den forpagtningsafgift, der er anført i forpagtningsaftalen.

([12]) Lov om forpligtelser, RT I, 31.12.2016, 7, findes på: www.riigiteataja.ee/akt/võs.
([13]) Lov om grundskyld, RT I, 10.11.2016, 10, findes her: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Den nettoforpagtningsafgift, der er fastsat i forpagtningsaftalen, er desuden blevet forhøjet mere end 100 gange i de første 16 år af aftalen (fra 0,21 EUR/ha til 27,24 EUR/ha), mens markedsprisen ifølge Uus Maa-rapporten er steget i et langsommere tempo (ti gange). AS Tartu Agro hævder også, at det ikke er korrekt at sammenligne denne forpagtningsaftale med forpagtningsaftaler af mindre omfang og med kortere løbetid, da forpagterens og bortforpagterens motiver — og dermed også balancen mellem de kontraktlige forpligtelser i sådanne aftaler — varierer betydeligt fra dem, der er anført i den omhandlede forpagtningsaftale.

Bemærkninger fra klageren

(86) Med hensyn til udbudsprocedurerne henleder klageren opmærksomheden på det forhold, at forpligtelser såsom betaling af grundskyld, årlige investeringer i drænsystem og udgifter til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten (»de øvrige forpligtelser«) ikke nævnes i udbudsbetingelserne og -vilkårene.

(87) Med hensyn til udgifterne i forbindelse med forpligtelserne til at vedligeholde jorden og forbedre jordbundskvaliteten hævder klageren, at ministeriet har erkendt, at det ikke kontrollerede AS Tartu Agros opfyldelse af disse forpligtelser. Ministeriet kan derfor ikke fremlægge dokumentation for, at disse udgifter ikke indgår i forpagtningsafgiften. De øvrige forpligtelser bør efter klagerens opfattelse generelt ikke tages i betragtning, når forpagtningsafgiftens størrelse vurderes.

(88) Med hensyn til jordloddets størrelse anfører klageren, at den præcise størrelse af genstanden for forpagtningsaftalen ifølge landinspektoratets geoportal var 3 053,59 ha i 2016. Forskellen i forhold til det areal, der er angivet i forpagtningsaftalen, udspringer af det forhold, at ministeriet i de senere år har ommatrikuleret og omregistreret visse jordlodder, men disse ændringer er endnu ikke blevet indsat i forpagtningsaftalen). Heraf er 2 831,55 ha ren agerjord (92,73 %), og 1 033,00 ha forvaltes som naturlige græsarealer (3,38 %). Kun ét jordlod på 26,60 ha er direkte udelukket fra landbrugsanvendelse, fordi det består af 90 % skov. Klageren nævner, at ministeriet også har udstedt en årlig skovningstilladelse til AS Tartu Agro med henblik på at forvalte denne skov.

(89) Kun 3,02 % af genstanden for forpagtningsaftalen udgøres desuden af »øvrige arealer«. Denne betegnelse dækker alle tilslutningsveje og vejsider, grøftekanter, uopdyrkede markkanter, grønne områder og stenbunker på markeder, broer, diger, regnvandskanaler, marskområder osv. AS Tartu Agro har også givet sine ansatte mulighed for at anvende kanten af et jordlod som et område til kolonihaver og drivhuse. Det samlede areal af brugbar landbrugsjord, som er omfattet af forpagtningsaftalen, er således på 2 934,85 ha (96,11 %). Klageren bestrider på dette grundlag ministeriets påstand om, at hele 12 % af genstanden for forpagtningsaftalen er udelukket fra landbrugsmæssig anvendelse.

(90) Data fra Estlands landbrugsregister og informationsstyrelse (ARIB) webkort ([14]) viser, at AS Tartu Agro har ansøgt om EU-støtte til et areal på 2 900,81 ha, hvilket svarer til 95,00 % af genstanden for forpagtningsaftalen. Ansøgningerne vedrører betalinger under den generelle arealbetalingsordning, betalinger for landbrugsmetoder, der er til gavn for klimaet og miljøet, og støtte til miljøvenlig produktion.

(91) Ifølge klageren havde AS Tartu Agro også yderligere indtægter fra jorden. Ifølge de oplysninger, som klageren har indhentet fra ministeriet, fik AS Tartu Agro tildelt tilladelse til skovning af ca. 5 000 m^3 tømmer (birk, grantræ, fyr, asp og el) i perioden 2000-2015. Dataene fra det private skovbrugscenter ([15]) (SA Erametsakeskus) viser, at markedsprisen for tømmer i Estland varierede som følger i perioden 2004-2016: stammer af birk, fyr og gran: 58-83 EUR/m^3, stammer af asp og el: 29-46 EUR/m^3 og træ til opvarmning: 16-31 EUR/m^3. I de sidste tre år har det statslige skovbrugscenter ([16]) solgt tømmer fra dets skove til en gennemsnitspris på 42-46 EUR/m^3. På grundlag af disse oplysninger vurderer klageren, at AS Tartu Agro opnåede indtægter på 210 000-230 000 EUR i perioden 2000-2016 fra virksomhedens tømmeraktiviteter.

(92) Klageren henviser også til data fra landinspektoratet, som viser, at de faktiske forpagtningsafgifter er højere end de forpagtningsafgifter, der er anført i Uus Maa-rapporten, idet den gennemsnitlige forpagtningsafgift for jord var ca. 200 EUR/ha i regionen Tartu i 2015 ([17]).

([14]) Se også: https://kls.pria.ee/kaart/.
([15]) Se http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([16]) Se http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.
([17]) Se også: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.

(93) Klageren påpeger endvidere, at AS Tartu Agro på tidspunktet for udbudsproceduren var en privatretlig juridisk person, som var 100 % statsejet, mens genstanden for forpagtningsaftalen — landbrugsjorden — også tilhørte staten. Ministeriet var den ansvarlige myndighed for begge ejendomme, dvs. at både alle aktierne i AS Tartu Agro og den jord, der var genstand for forpagtningsaftalen, var opført på ministeriets balance. Ministeriet afholdt derfor i det væsentlige udbudsforhandlingerne med sig selv. Klageren tilføjer, at den forretningsplan, som AS Tartu Agro indgav i forbindelse med udbuddet, viser, at virksomheden vurderede, at den største risiko var forbundet med det primære produktionsmiddel, dvs. jorden. Hvis jorden faldt i en anden ejers eller forpagters hænder, ville virksomheden ikke kunne fortsætte sin landbrugsproduktion. Dette forklarer efter klagerens opfattelse, hvorfor udbuddet omfattede en betingelse, der krævede, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion blev videreført. Formålet med udbuddet var i det væsentlige at indgå en forpagtningsaftale med denne virksomhed.

Bemærkninger fra de estiske myndigheder

(94) De estiske myndigheder anfører, at de ikke er enige i nogen af klagerens argumenter.

(95) Med hensyn til udgifterne til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten anfører de estiske myndigheder, at disse udgifter bør lægges til forpagtningsafgiften — modsat, hvad klageren hævder. De estiske myndigheder afviser for det første argumentet om, at disse yderligere krav oprindeligt ikke var nævnt i udbudsbekendtgørelsen. Dette skete for at give potentielle tilbudsgivere mulighed for at afgive tilbud på betaling af forpagtningsafgiften.

(96) Forpagterens vedligeholdelse af aktiver var for det andet et krav i henhold til forpagtningsloven (Rendiseadus § 10, stk. 1), som var gældende på tidspunktet for indgåelsen af forpagtningsaftalen. I dette tilfælde var der behov for investeringer i 2000, herunder forbedring af jordfrugtbarheden.

(97) De estiske myndigheder anfører endvidere, at forpagterens forpligtelser bekræftes af ministeriets administrative organer. De estiske myndigheder anfører også, at gennemførelsen af forpagtningsaftalen ikke er relevant for vurderingen af forpagtningsaftalens indhold.

(98) Med hensyn til klagerens oplysninger om, at de faktiske forpagtningsafgifter er højere end anført i Uus Maa-rapporten, anfører de estiske myndigheder, at dette ikke er relevant. Landinspektoratet begyndte først at indsamle oplysninger om jordforpagtningsaftaler fra 2005, og den omhandlede forpagtningsaftale blev indgået i 2000.

(99) Med hensyn til yderligere indtægter fra jorden i form af indtægter fra salg af tømmer er klagerens påstand ifølge de estiske myndigheder usand, idet udstedelsen af tilladelser til skovning ikke kan sidestilles med de gennemsnitlige salgspriser for tømmer, og salgsindtægter ikke kan sidestilles med fortjeneste. De estiske myndigheder hævder videre, at det forhold, at AS Tartu Agro havde mulighed for at opnå indtægter fra salg af tømmer fra genstanden for forpagtningsaftalen, er irrelevant, når det skal fastslås, om der er tale om statsstøtte.

(100) Forpagtningsafgiften er desuden blevet forhøjet flere gange siden 2000 og afspejler ifølge de estiske myndigheder markedsprisen.

5. **VURDERING**

5.1. **Forekomst af statsstøtte — artikel 107, stk. 1, i TEUF**

(101) I artikel 107, stk. 1, i TEUF fastsættes følgende: »Bortset fra de i traktaterne hjemlede undtagelser er statsstøtte eller støtte, som ydes ved hjælp af statsmidler under enhver tænkelig form, og som fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene ved at begunstige visse virksomheder eller visse produktioner, uforenelig med det indre marked, i det omfang den påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne«.

(102) En foranstaltning udgør således statsstøtte efter denne bestemmelse, hvis alle følgende betingelser er opfyldt: i) Foranstaltningen skal kunne tilregnes staten og være finansieret med statsmidler, ii) den skal give modtageren en fordel, iii) denne fordel skal være selektiv, og iv) foranstaltningen skal fordreje eller true med at fordreje konkurrence-vilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne.

Statsmidler

(103) Staten, som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, dækker alle organer i statsforvaltningen, fra den centrale regering til det administrative niveau. Den pågældende jord ejes af staten (jf. betragtning 14) og bortforpagtes af ministeriet. Ethvert nedslag i forpagtningsafgiften udgør derfor en overførsel af statsmidler, og forpagtningsaftalen kan tilregnes staten.

Virksomhed

(104) For at udgøre statsstøtte efter artikel 107, stk. 1, i TEUF, skal foranstaltningen give en virksomhed en fordel. Virksomheder er enheder, der udøver en økonomisk aktivitet, uanset deres juridiske status og den måde, hvorpå de er finansieret. Den omstændighed, at AS Tartu Agro på tidspunktet for udbudsproceduren var et statsligt ejet aktieselskab, er irrelevant, eftersom Unionens retsorden er neutral i forhold til ejendomsretlige ordninger ([18]).

(105) Økonomiske aktiviteter er aktiviteter, der består i at udbyde varer eller tjenesteydelser på et marked. Den påståede begunstigede af foranstaltningen er AS Tartu Agro. Virksomheden producerer og sælger landbrugsprodukter (jf. betragtning 10) og er derfor en virksomhed som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF.

Fordel

(106) En fordel som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF er en økonomisk fordel, som en virksomhed ikke kunne have opnået under normale markedsbetingelser, dvs. uden statslig indgriben ([19]). For at udgøre statsstøtte skal foranstaltningen give støttemodtageren fordele, der fritager denne for udgifter, som normalt ville være afholdt over vedkommendes budget. Hvis transaktionen blev gennemført på gunstige vilkår, således at AS Tartu Agro betalte en forpagtningsafgift, der var lavere end markedsprisen, ville virksomheden opnå en fordel som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF.

(107) For at kunne undersøge spørgsmålet om, hvorvidt den økonomiske transaktion, der er gennemført af en offentlig enhed, medfører en fordel for modparten, skal det vurderes, om transaktionen blev gennemført i overensstemmelse med de normale markedsforhold ([20]). Unionens retsinstanser har udviklet »det markedsøkonomiske investorprincip« med henblik på at identificere tilstedeværelsen af statsstøtte i tilfælde af offentlige investeringer. Unionens retsinstanser har ligeledes udviklet testen vedrørende »den private sælger« for at afgøre, om et salg eller en tilsvarende transaktion, som gennemføres af et offentligt organ, omfatter statsstøtte, ud fra en vurdering af, om en privat sælger, som handler på normale markedsbetingelser, kunne have opnået den samme eller en bedre pris ([21]).

(108) Hvis køb og salg af aktiver, varer og tjenesteydelser eller andre sammenlignelige transaktioner, f.eks. forpagtning af aktiver, gennemføres efter en konkurrencepræget, gennemsigtig og ubetinget udbudsprocedure uden forskelsbehandling, som lever op til TEUF's principper om offentlige indkøb ([22]), kan det generelt formodes, at disse transaktioner foregår på markedsvilkår, forudsat at de relevante kriterier for udvælgelse af køber, sælger eller forpagter er blevet anvendt ([23]).

(109) I åbningsafgørelsen rejste Kommissionen tvivl om, hvorvidt den udbudsprocedure, der blev anvendt i forbindelse med bortforpagtningen af jorden, var gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget. Kommissionen vurderede udbuddet på grundlag af udbudsbekendtgørelsen, evalueringspanelets referat og de indgivne bemærkninger. Tilbudsgivernes faktiske indgivelser er ikke tilgængelige.

(110) Udbudsproceduren skal være gennemsigtig, så alle interesserede tilbudsgivere kan blive informeret ligeligt og behørigt under hele udbudsproceduren. Adgang til oplysninger, tilstrækkelig tid til interesserede tilbudsgivere og klarhed om udvælgelses- og tildelingskriterierne er alle afgørende elementer for en gennemsigtig udvælgelsesprocedure.

([18]) I artikel 345 i TEUF fastsættes følgende: »De ejendomsretlige ordninger i medlemsstaterne berøres ikke af traktaterne«.

([19]) Domstolens dom af 11.7.1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60, og Domstolens dom af 29.4.1999, Spanien mod Kommissionen, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, præmis 41.

([20]) Domstolens dom af 11.7.1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60 og 61.

([21]) Rettens dom af 28.2.2012, Land Burgenland og Østrig mod Kommissionen, forenede sager T-268/08 og T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Domstolens dom af 7.12.2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, præmis 62, og Domstolens dom af 3.12.2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, præmis 20. Se også Kommissionens fortolkningsmeddelelse om den fællesskabsret, der finder anvendelse på tildelingen af kontrakter, som ikke eller kun delvist er omfattet af udbudsdirektiverne (EUT C 179 af 1.8.2006, s. 2).

([23]) Kommissionens meddelelse om begrebet statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, punkt 89 (EUT C 262 af 19.7.2016, s. 1).

(111) Kommissionen er enig med de estiske myndigheder i, at udbudsproceduren blev gennemført i overensstemmelse med de regler, der var gældende på tidspunktet for forpagtningsaftalens underskrivelse (jf. betragtning 46). Reglerne fastsatte, hvilke dokumenter en kandidat skulle indgive for at være berettiget til at deltage i udbudsproceduren.

(112) Disse dokumenter omfattede ifølge udbudsbekendtgørelsen i) en ansøgning, ii) en kvittering for betaling af deltagelsesgebyret på 1 000 EEK, iii) et tilbud på forpagtningsafgiften og iv) en forretningsplan (jf. betragtning 17). Ifølge reglernes punkt 32 skulle følgende oplysninger desuden indgives sammen med tilbuddet: 1) den potentielle tilbudsgivers navn og hjemsted, 2) samtykke til udbudsprocedurens betingelser, 3) kvittering for forskudsbetaling og betaling af tilmeldingsgebyrer 4) forpagtningsafgiften skrevet med tal og i ord 5) underskriften fra den person, der indgiver tilbuddet, eller, hvis der er tale om en repræsentant for en fysisk eller juridisk person, dokumentation for repræsentation. Ovennævnte krav var offentligt tilgængelige via offentliggørelsen af udbuddet i de officielle meddelelser og gennem den lov, der var gældende på tidspunktet for gennemførelsen af udbudsproceduren. De potentielle tilbudsgivere havde derfor lige adgang til de nødvendige oplysninger om udvælgelseskriterierne.

(113) Tilbudsgiverne havde tilstrækkelig tid til at afgive deres tilbud, idet de havde 20 dage til at gøre dette efter offentliggørelsen af udbuddet i de officielle meddelelser (jf. betragtning 16).

(114) Med hensyn til tildelingskriterierne tildeles en kontrakt, jf. § 19, stk. 5, i lov om statslige aktiver, i tilfælde af en begrænset udbudsprocedure som omhandlet i betragtning 15 til den tilbudsgiver, hvis tilbud anses for at være det bedste af alle tilbuddene, under hensyntagen til både den tilbudte pris og de yderligere fastsatte betingelser. Den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste forpagtningsafgift, bør derfor generelt tildeles forpagtningsaftalen. I det foreliggende udbud var der imidlertid fastsat en yderligere betingelse om, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle videreføres. Som beskrevet i betragtning 123-130 fremgår det ikke tydeligt, hvordan denne betingelse ville blive taget i betragtning ved vurderingen af tildelingskriterierne. På grundlag af ovenstående finder Kommissionen, at tildelingskriterierne ikke var klare.

(115) På grundlag af ovenstående konkluderer Kommissionen derfor, at udbudsproceduren ikke var gennemsigtig.

(116) Ikkediskriminering af alle tilbudsgivere på alle etaper af udbuddet og objektive udvælgelses- og tildelingskriterier, som er specificeret forud for udbudsproceduren, er ufravigelige betingelser for, at den deraf følgende transaktion kan anses for at foregå på markedsvilkår. For at sikre ligebehandling skal tildelingskriterierne gøre det muligt at sammenligne tilbuddene og vurdere dem objektivt.

(117) Som anført i betragtning 112 var udvælgelseskriterierne beskrevet i udbudsbekendtgørelsen og i reglernes punkt 32. Kommissionen kan derfor konkludere, at udvælgelseskriterierne var angivet forud for udbudsproceduren og var tilstrækkeligt objektive.

(118) Med hensyn til tildelingskriterierne kan Kommissionen, jf. analysen i betragtning 114, ikke konkludere, at den yderligere betingelse om, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle videreføres, var objektiv. Det fremgår ikke klart, hvad der forventes af de potentielle tilbudsgivere, og en bestemt virksomhed begunstiges tilsyneladende.

(119) Hvad angår udelukkelsen af en af tilbudsgiverne fra udbudsproceduren, skyldtes udelukkelsen af Aiu Põllumajanduse OÜ fra udbudsproceduren ifølge de estiske myndigheder, at denne virksomheds ansøgning og forretningsplan var mangelfuld.

(120) De estiske myndigheder har godtgjort, at det fremgik klart af reglerne, at tilbudsgiverne skulle indgive en fuldstændig ansøgning for at blive anset for en berettiget tilbudsgiver (jf. betragtning 112). Ifølge evalueringspanelets referat var virksomhedens beslutning om at deltage i udbuddet og dens bevis for registrering i det estiske centrale handelsregister imidlertid ikke vedlagt Aiu Põllumajanduse OÜ's ansøgning. Ministeriet havde således en retlig forpligtelse til at udelukke Aiu Põllumajanduse OÜ fra udbuddet (jf. betragtning 48).

(121) De estiske myndigheder har også forklaret, at en fuldstændig forretningsplan er nødvendig for vurderingen af tilbudsgiverens vision og muligheder for at udnytte landbrugsjorden. Ifølge evalueringsudvalgets rapport indeholdt den forretningsplan, som Aiu Põllumajanduse OÜ havde indgivet, ingen analyser eller planer, jf. evalueringspanelets referat. Det var desuden ikke klart, hvordan der ville blive stillet garanti for betalingen af den tilbudte forpagtningsafgift (200 EEK/ha) (jf. betragtning 51). På grundlag af ovennævnte var udelukkelsen af Aiu Põllumajanduse OÜ ikke diskriminerende baseret på udvælgelseskriterierne, da virksomhedens beslutning om at deltage i udbuddet og dens bevis for registrering i det estiske centrale handelsregister ikke var vedlagt ansøgningen.

(122) Med hensyn til udbudsproceduren generelt var udbudsproceduren — baseret på vurderingen af tildelingskriterierne nedenfor — diskriminerende, fordi den garanterede en udbudsdeltagers fremtidige drift.

(123) Med hensyn til kravet om en betingelsesfri udbudsprocedure er et udbud ubetinget, hvis det står enhver potentiel køber frit at købe aktiverne, varerne eller tjenesteydelserne, som skal sælges, og anvende dem til egne formål, uanset om denne driver en bestemt virksomhed eller ej. Hvis det er en betingelse, at køberen skal påtage sig særlige forpligtelser til fordel for de offentlige myndigheder eller af hensyn til almenvellet, som en privat sælger ikke ville have krævet (bortset fra forpligtelser affødt af almindelige nationale retsforskrifter eller planmyndigheders beslutninger), kan udbuddet ikke anses for at være ubetinget ([24]).

(124) Det er fastslået, at udbudsbekendtgørelsen indeholdt en betingelse om, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle videreføres (jf. betragtning 16). Ifølge de estiske myndigheder var formålet med denne betingelse ikke, at AS Tartu Agros aktiviteter som en virksomhed skulle videreføres, men var knyttet til dens specifikke landbrugsproduktion. Ministeriet ønskede nemlig at sikre den fortsatte formering af særligt højtydende frøsorter, der opfylder OECD's standarder, og lagringen af den nødvendige nationale frøreserve (jf. betragtning 52).

(125) De estiske myndigheder har endvidere anført, at kravet om at dyrke og lagre højtydende frøsorter var objektivt og gav alle interesserede parter mulighed for at deltage i udbuddet. Der blev ikke fastsat en specifik metode for deltagerne i udbuddet (jf. betragtning 53). Kommissionen bemærker imidlertid, at det i udbudsbekendtgørelsen ikke var anført, at den potentielle tilbudsgiver skulle formere og lagre visse frø. Det var blot anført, at en bestemt virksomheds — AS Tartu Agros — landbrugsaktiviteter skulle videreføres efter overtagelsen af den forpagtede jord. Dette er klart betinget.

(126) Selv om den betingelse, der er fastsat i udbudsbekendtgørelsen, var begrænset til formering og lagring af ovennævnte frø, må den stadig anses for betinget og for at henvise til AS Tartu Agros aktiviteter. Betingelsen om formering af særligt højtydende frøsorter, der opfylder OECD's standarder, og lagringen af dem (på den forpagtede jord) udspringer ikke af generel national lovgivning. Denne forpligtelse blev pålagt AS Tartu Agro (tidligere Tartu State Farm) i 1997 (jf. betragtning 54) ved landbrugsministerens bekendtgørelse. Denne forpligtelse er derfor ikke knyttet til den forpagtede jord, men til AS Tartu Agros virksomhed. Bemærkningerne fra klageren understreger ligeledes, at udbuddet var vigtigt for AS Tartu Agro (betragtning 93). Kommissionen konkluderer derfor, at hverken kravet om formering og lagring af særlige frø eller videreførelsen af AS Tartu Agros landbrugsaktiviteter udsprang af den nationale lovgivning, men at sidstnævnte udgør en betingelse for udbuddet.

(127) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt formering og lagring af særlige frø eller betingelsen om videreførelse af AS Tartu Agros landbrugsaktiviteter var en beslutning truffet af en planlægningsmyndighed, var dette efter Kommissionens opfattelse ikke tilfældet. En planlægningsmyndighed udarbejder og gennemfører generelt en udviklingsplan for et bestemt lokalområde, og dette omfatter udstedelse af byggetilladelse til jordparceller. Den fastlagte anvendelse af den forpagtede jord var og er stadig landbrugsproduktion generelt. Arealanvendelsen repræsenterer generelt de økonomiske aktiviteter som f.eks. anvendelse til landbrugsformål, boliger, industri og kommercielle formål. Landbrugsjord defineres som jord, der enten er agerjord med permanente afgrøder eller permanente græsningsarealer ([25]). Planlægningsmyndighederne definerer ikke, hvilke afgrøder eller hvilke landbrugsaktiviteter der kan dyrkes eller udføres på landbrugsjord. I den foreliggende sag blev betingelsen endda pålagt Tartu State Farm ved en ministerbekendtgørelse og dermed ikke ved en beslutning truffet af en planlægningsmyndighed vedrørende den forpagtede jord. Planlægningsmyndigheden kan ligeledes ikke begrænse de berettigede virksomheder til at være aktive i landbrugssektoren, som det kræves af betingelsen vedrørende videreførelsen af AS Tartu Agro landbrugsaktiviteter.

(128) Ved at gøre forpagtningen af jord betinget af et krav om, at en bestemt virksomheds landbrugsaktiviteter skal videreføres, begrænses den potentielle tilbudsgivers anvendelse af jorden klart. Staten, som gav afkald på muligheden for at opnå den højest mulige forpagtningsafgift, handlede dermed ikke som en privat markedsaktør, men som en offentlig myndighed, der forfølger politiske hensyn. En privat markedsaktør, som ikke er underlagt disse begrænsninger, ville have været i stand til at tiltrække flere tilbud og opnå en højere pris.

([24]) Punkt 94 i meddelelsen om begrebet statsstøtte.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm.

(129) AS Tartu Agros bemærkninger bekræfter øjensynligt også, at betingelsen i udbudsbekendtgørelsen var knyttet til den offentlige opgave med at dyrke frø, der opfylder OECD's standarder (jf. betragtning 71 og 72). Disse bemærkninger viser også, at betingelsen i udbudsbekendtgørelsen var relevant for privatiseringen af AS Tartu Agro. Dette argument støttes også umiddelbart af klageren (jf. betragtning 93). Transaktionerne vedrørende forpagtning af jord og privatiseringen af AS Tartu Agro var imidlertid to særskilte transaktioner, og privatiseringen af AS Tartu Agro undersøges ikke i denne afgørelse.

(130) På grundlag af ovenstående konkluderer Kommissionen, at udbudsproceduren vedrørende forpagtning af jord var uigennemsigtig, diskriminerende og betinget og dermed ikke opfyldte betingelserne for at konkludere, at transaktionen blev gennemført i overensstemmelse med de normale markedsforhold.

(131) Det skal endvidere vurderes, om ministeriets bortforpagtning af jord til AS Tartu Agro var i overensstemmelse med de normale markedsforhold på grundlag af den ekspertudtalelse, der er anført i Uus Maa-rapporten, jf. betragtning 28, og de data, der er fremlagt af de estiske myndigheder, jf. betragtning 39 ([26]). Det skal derfor først analyseres, om forpagtningsafgiften, som kun omfatter forpagtningen og ikke de øvrige udgifter som f.eks. grundskyld og vedligeholdelse, der blev betalt af AS Tartu Agro, var på niveau med den gennemsnitlige forpagtningsafgift for landbrugsjord i Estland i forpagtningsperioden. Med hensyn til AS Tartu Agros øvrige forpligtelser vurderes de i næste trin.

(132) I forbindelse med fastsættelsen af markedsprisen for forpagtningsafgiften vil Kommissionen undersøge de foreliggende mulige estimater: i) en rapport om forpagtningsafgifterne udarbejdet af Uus Maa, en privat ejendomsvirksomhed (jf. betragtning 28), og ii) data fra det statistiske kontor (jf. betragtning 39).

(133) Uus Maa-rapporten indeholder efter Kommissionens opfattelse plausible, men konservative estimater af forpagtningsafgifter i regionen Tartu i perioden 2000-2014. Med hensyn til det statistiske kontors data er markedsestimaterne for 2015-2017 gennemsnitspriser for den indberettede forpagtningsafgift og udgør ikke en ekspertvurdering af forpagtningsafgiften for jorden. Disse estimater tager ikke de særlige karakteristika ved den jord, der forpagtes af AS Tartu Agro, i betragtning.

(134) Ifølge Uus Maa-rapporten svingede forpagtningsafgiften for landbrugsjord i Tartumaa mellem 6-10 EUR/ha i perioden 2000-2004 (jf. betragtning 31). AS Tartu Agro betalte en forpagtningsafgift på 0,20 EUR/ha, som kun omfatter forpagtningen og ikke de øvrige udgifter som f.eks. skatter, afgifter og vedligeholdelse (jf. betragtning 25) i 2000, og den forpagtningsafgift, som AS Tartu Agro betalte, er derfor lavere end markedsprisen.

(135) Ifølge Uus Maa-rapporten steg forpagtningsafgiften for landbrugsjord i Tartumaa til 10-20 EUR/ha i perioden 2005-2009, (jf. betragtning 32). Ifølge de estiske myndigheder blev AS Tartu Agros forpagtningsafgift den 14. januar 2005 hævet til 1,66 EUR/ha og den 21. marts 2007 til 5,21 EUR/ha. AS Tartu Agros forpagtningsafgift er også i den periode lavere end markedsprisen.

(136) I perioden 2010-2014 steg forpagtningsafgifterne yderligere og svingede mellem 25-60 EUR/ha (jf. betragtning 35). AS Tartu Agros forpagtningsafgift blev den 12. maj 2009 hævet til 8,68 EUR/ha (jf. betragtning 25), men var tilsyneladende også lavere end markedsprisen i perioden 2010-2014.

(137) Ifølge de data, der er indgivet af de estiske myndigheder, lå den gennemsnitlige forpagtningsafgift for landbrugsjord i Estland i 2015 på 52 EUR/ha og på 55 EUR/ha for agerjord (jf. betragtning 39, tabel 1). I regionen Tartu, hvor AS Tartu Agros forpagtede jord er beliggende, var afgiften henholdsvis 63 EUR/ha og 65 EUR/ha. Ifølge de estiske myndigheder betalte AS Tartu Agro en forpagtningsafgift på 26,86 EUR/ha. AS Tartu Agros forpagtningsafgift var derfor lavere end markedsprisen i 2015.

(138) I 2016 lå den gennemsnitlige forpagtningsafgift for landbrugsjord og agerjord i Estland på henholdsvis 52 EUR/ha og EUR 54 EUR/ha (jf. betragtning 39, tabel 1). I regionen Tartu lå afgiften på henholdsvis 61 EUR/ha og 61 EUR/ha. Ifølge de estiske myndigheder betalte AS Tartu Agro en forpagtningsafgift på 27,30 EUR/ha. AS Tartu Agros forpagtningsafgift var derfor lavere end markedsprisen også i 2016.

(139) I 2017 lå den gennemsnitlige forpagtningsafgift for landbrugsjord og agerjord i Estland på henholdsvis 58 EUR/ha og EUR 60 EUR/ha (jf. betragtning 39, tabel 1). Der foreligger ingen data for regionen for det pågældende år. Ifølge de estiske myndigheder betalte AS Tartu Agro en forpagtningsafgift på 27,28 EUR/ha. AS Tartu Agros forpagtningsafgift i sig selv var derfor lavere end markedsprisen også i 2017.

(140) På grundlag af disse tal lå forpagtningsafgiften i sig selv under markedsprisen i hele perioden 2000-2017.

([26]) Rettens dom af 28.2.2012, Land Burgenland og Østrig mod Kommissionen, forenede sager T-268/08 og T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, præmis 72.

(141) Nedenfor vurderes de øvrige forpligtelser, der er anført i aftalen: i) årlige investeringer i drænsystemer, ii) udgifter til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten, herunder udgifter til f.eks. plantebeskyttelse, mineralsk og organisk gødning, kalktilførsel og vedligeholdelse af vejsider og iii) betaling af alle skatter og afgifter (betragtning 26).

(142) De estiske myndigheder hævder, at alle de ovennævnte forpligtelser for forpagteren bør tages i betragtning, når forpagtningsindtægten vurderes.

(143) Kommissionen kan godtage dette argument for en del af de årlige investeringer i drænsystemet (betragtning 36, 60 og 79). I henhold til § 16, stk. 1, i jordforbedringsloven (Maaparandusseadus), som var gældende på det pågældende tidspunkt, var vedligeholdelsen af jordforbedringssystemet et krav til jordejeren. Ovennævnte retsgrundlag henviser imidlertid til vedligeholdelsen af jordforbedringssystemet generelt og angiver f.eks. ikke minimumskravene til jordforbedringssystemer eller regulerer investeringerne i nye drænsystemer. I den foreliggende sag foretog AS Tartu Agro ifølge ministeriet investeringerne med det beløb, der er fastsat i aftalen, uden at modtage godtgørelse fra staten. Med hensyn til beløbet for disse investeringer blev det imidlertid øjensynligt foreslået af AS Tartu Agro og ikke pålagt AS Tartu Agro (jf. betragtning 77-79). Ifølge evalueringspanelets referat lå AS Tartu Agros oprindelige tilbud for forpagtningsafgiften på henholdsvis 10 000 EEK (ca. 639 EUR) om året og 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha) plus betaling af grundskyld på 85 000 EEK (ca. 5 432 EUR) og investeringer på op til 5 mio. EEK (ca. 320 000 EUR) om året (jf. betragtning 20). Efter de begrænsede forhandlinger blev forpagtningsafgiften fastsat på samme niveau som i det oprindelige tilbud (jf. betragtning 25), og de øvrige forpligtelser blev fastsat som i) årlige investeringer på 400 000 EEK (ca. 25 565 EUR eller 8,28 EUR/ha) i drænsystemer, ii) udgifter til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten på i alt 3 981 100 EEK (ca. 254 444 EUR) og iii) betaling af alle skatter og afgifter (jf. betragtning 26). AS Tartu Agro anfører endvidere, at virksomheden investerede endnu mere i drænsystemet, nemlig 3,57 gange mere end de investeringer, der krævedes i forpagtningsaftalen (jf. betragtning 78). Dette viser umiddelbart, at investeringerne i drænsystemet kom fra AS Tartu Agro og var bestemt ikke pålagt ved lov alene af staten, især i betragtning af, at udbudsproceduren var uigennemsigtig, diskriminerende og betinget (jf. betragtning 130).

(144) Denne type investering foretages desuden på længere sigt end f.eks. investeringer i plantebeskyttelse og mineralsk gødning, som skal foretages hvert år. Samtidig havde forpagteren AS Tartu Agro også gavn af sådanne investeringer, som bidrog til en mere effektiv udnyttelse af jorden. Kommissionen bemærker, at forpagtningsaftalen havde en lang løbetid på 25 år, og at disse investeringer derfor i høj grad var til fordel for AS Tartu Agro, som er bruger af jorden. Dræning af landbrugsjord skaber generelt merværdi for produktionen og maksimerer producentens udbytte ([27]). Det øger udbyttepotentialet, dvs. at en veldrænet jord maksimerer afgrødernes vækstbetingelser. Et drænsystem reducerer desuden de variable produktionsomkostninger, idet der kræves mindre gødning og færre pesticider til veldrænet jord. Når jorden er veldrænet, kan landbrugsudstyr desuden udnyttes effektivt, og det reducerer f.eks. dieselforbruger og følgelig producentens omkostninger. Kommissionen anerkender imidlertid, at staten blev fritaget for visse omkostninger (vedligeholdelse), som den ellers skulle have båret som ejer af jorden, samtidig med at den nød godt af en mulig stigning i jordens værdi. I modsætning til konklusionen i åbningsafgørelsen (jf. betragtning 61 til åbningsafgørelsen) finder Kommissionen derfor, at investeringerne i drænsystemet delvist bør medregnes som en indtægt for staten. Under hensyntagen til ovennævnte argumenter finder Kommissionen, at der kan fås et konservativt skøn over den yderligere forpagtningsindtægt for ministeriet, hvis halvdelen af investeringerne i drænsystemet lægges til ministeriets forpagtningsindtægt. Dette gælder navnlig, fordi de samlede fordele ved disse investeringer generelt begunstigede AS Tartu Agro, og investeringernes størrelse oversteg det, der krævedes i henhold til loven. På grundlag af ovennævnte bør halvdelen af de årlige investeringer betragtes som en del af ministeriets forpagtningsindtægt.

(145) Kommissionen finder imidlertid, at udgifterne til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten er i forpagterens interesse, da de primært er knyttet til omkostningerne til produktionsinput som f.eks. plantebeskyttelse (pesticider) samt mineralske og organiske gødningsstoffer (jf. også betragtning 36). Sådanne input anvendes generelt for hver vækstperiode, og deres type afhænger af den afgrøde, der dyrkes. De er derfor en del af AS Tartu Agros årlige produktion og gavner i det væsentlige kun AS Tartu Agro, da de f.eks. øger udbyttet af de dyrkede afgrøder. Kommissionen er derfor ikke enig i de estiske myndigheders (betragtning 62) og AS Tartu Agros argumenter (betragtning 80 og 81). Hvis staten havde besluttet at anvende jorden til andre formål (f.eks. opførelse af boliger på de arealer, der ligger i nærheden af Estlands næststørste by — Tartu), ville den tidligere anvendelse af pesticider og gødning på jorden have haft begrænset indvirkning på jordens værdi. Under hensyntagen til den lange

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm.

forpagtningsperiode på 25 år er den primære begunstigede desuden brugeren af jorden — AS Tartu Agro. Som klageren anfører, kontrollerede staten endvidere ikke AS Tartu Agros opfyldelse af disse forpligtelser (jf. betragtning 87). På grundlag af ovenstående konkluderer Kommissionen, at udgifterne til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten på i alt ca. 254 444 EUR ikke bør betragtes som en del af statens forpagtningsindtægt.

(146) Skatter og afgifter er generelt ikke forpagtningsindtægt, da de betales af ejeren af aktiverne til staten. I den foreliggende sag har AS Tartu Agro betalt skatterne og afgifterne på vegne af jordejeren (staten), som de estiske myndigheder og AS Tartu Agro anførte (henholdsvis betragtning 63 og betragtning 82-83), og staten har derfor ikke selv haft udgifter til denne post. Modsat hvad der anføres i åbningsafgørelsen (jf. betragtning 61 til åbningsafgørelsen), bør værdien af den årlige grundskyld, der betales af AS Tartu Agro, derfor betragtes som en del af ministeriets forpagtningsindtægt.

(147) Selv om forpagtningsafgiften forhøjes med følgende komponenter som omhandlet ovenfor — halvdelen af investeringerne i drænsystemet og de skatter og afgifter, der blev betalt af AS Tartu Agro — er forpagtningsindtægten lavere end markedsprisen.

(148) På grundlag af disse tal lå forpagtningsafgiften, der blev betalt af AS Tartu Agro, under markedsprisen i hele perioden 2000-2017. I betragtning af, at udbudsproceduren var uigennemsigtig, diskriminerende og betinget, konkluderer Kommissionen derfor, at ministeriets bortforpagtning af jorden gav AS Tartu Agro en fordel.

Selektivitet

(149) Hvis der er tale om individuel støtte, giver identificeringen af en økonomisk fordel i princippet anledning til en formodning for, at den er selektiv, som Domstolen har fastslået ([28]). Kommissionen er ikke enig i de estiske myndigheders argument om, at foranstaltningen ikke var selektiv (betragtning 66). Foranstaltningen gav i denne henseende kun AS Tartu Agro en fordel, da den pågældende offentligt ejede jord blev bortforpagtet til denne virksomhed alene (jf. betragtning 14). Denne beslutning var resultatet af en udbudsprocedure, som var uigennemsigtig, diskriminerende og betinget (jf. betragtning 110-130). Betingelsen for selektivitet er derfor opfyldt.

Fordrejning af konkurrencevilkårene og påvirkning af samhandelen

(150) Foranstaltningen skal true med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne for at blive anset for statsstøtte efter artikel 107, stk. 1, i TEUF.

(151) Alene det forhold at en virksomheds konkurrencemæssige position styrkes i forhold til andre konkurrerende virksomheder, hvis den får en økonomisk fordel, som den ellers ikke ville have fået under normal udøvelse af erhvervet, peger ifølge Domstolens retspraksis i retning af en mulig konkurrencefordrejning. Enhver støtte, der ydes AS Tartu Agro i form af en nedsat forpagtningsafgift, vil derfor give virksomheden mulighed for at øge eller i det mindste videreføre sine aktiviteter som følge af støtten. Støtten kan derfor begrænse andre virksomheders muligheder.

(152) I henhold til Domstolens retspraksis kan støtte til en virksomhed påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne, når denne virksomhed er aktiv på et marked med samhandel inden for EU. Støttemodtageren driver virksomhed på markederne for mejeriprodukter, kød og korn (jf. betragtning 10), hvor der foregår samhandel mellem medlemsstaterne. I 2018 beløb værdien af Estlands eksport til EU-28 inden for kød og mejeriproduktion sig til henholdsvis 51 mio. EUR og 177 mio. EUR ([29]). Disse sektorer er åbne for konkurrence på EU-plan og kan derfor blive påvirket af enhver foranstaltning til fremme af produktionen i en eller flere medlemsstater. I modsætning til de estiske myndigheder (betragtning 66) finder Kommissionen på grundlag af ovennævnte betragtninger, at foranstaltningen kan fordreje konkurrencen og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne.

(153) Da alle de nødvendige betingelser i artikel 107, stk. 1, i TEUF er opfyldt, konkluderer Kommissionen, at den pågældende foranstaltning udgør statsstøtte. Fordelen skal derfor kvantificeres.

([28]) Dom af 4.6.2015, Kommissionen mod MOL, C-15/14 P, EU:C:2015:362, præmis 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database.

Kvantificering af fordelen

(154) I betragtning af ovenstående bør Uus Maa-rapporten benyttes til at fastslå den estimerede forpagtningsafgift for perioden 2000-2009. Ifølge Uus Maa-rapporten svingede forpagtningsafgiften for landbrugsjord i Tartumaa mellem 6-10 EUR/ha i perioden 2000-2004 (jf. betragtning 33). På grundlag af ovenstående bør en årlig gennemsnitlig forpagtningsafgift (et simpelt gennemsnit) ifølge Uus Maa-rapporten sammenlignes med den årlige forpagtningsafgift, som AS Tartu Agro betalte i perioden 2000-2004.

(155) I perioden 2005-2009 steg den årlige forpagtningsafgift for landbrugsjord i Tartumaa til 10-20 EUR/ha. Tilsvarende bør en årlig simpel gennemsnitlig forpagtningsafgift baseret på Uus Maa-rapporten sammenlignes med den årlige forpagtningsafgift, som AS Tartu Agro betalte i perioden 2005-2009.

(156) I perioden 2010-2014 svingede forpagtningsafgifterne ifølge Uus Maa-rapporten mellem 25-60 EUR/ha. Dette interval er temmelig stort, og de tilgængelige gennemsnitlige forpagtningsafgifter (for landbrugsjord i Estland) fra det statistiske kontor bør derfor anvendes til at fastslå den årlige markedsreferenceværdi (jf. betragtning 39, tabel 1). For perioden 2015-2018 bør de gennemsnitlige årlige forpagtningsafgifter (for landbrugsjord i Estland) fra det statistiske kontor ligeledes anvendes.

(157) De estiske myndigheder hævder endvidere, at mindst 12,34 % af den forpagtede jord er uegnet til landbrugsproduktion (jf. betragtning 56). Kommissionen finder imidlertid, at det ikke i nogen del af forpagtningsaftalen anføres, at en del af jorden var uegnet til landbrug. Aftaleparterne ville normalt angive de særlige forhold vedrørende aftalens genstand i aftalen og tilpasse anvendelsen af vilkårene, dvs. forpagtningsafgiften, i overensstemmelse hermed.

(158) Klageren har desuden fremlagt oplysninger om størrelsen og anvendelsen af jordlodderne (jf. betragtning 88-91). Disse oplysninger viser, at AS Tartu Agro har ansøgt om EU-landbrugsstøtte og havde mulighed for at opnå yderligere indtægter fra jorden, f.eks. fra salg af tømmer (jf. betragtning 91). Som et eksempel på betaling af landbrugsstøtte modtog AS Tartu Agro i 2010 landbrugsstøtte til 2 912,76 ha, dvs. ca. 95 % af den forpagtede jord. Selv om ikke alle jordlodder var rene agerjordsarealer, kunne den jord, der ikke er agerjord, efter Kommissionens opfattelse være nyttig på andre måder. Skovarealet kunne f.eks. bruges til produktion af tømmer, græsarealerne kunne anvendes til produktion af foder og få tildelt EU-landbrugsstøtte, og adgangsvejene (jf. betragtning 56) gav en værdifuld direkte adgang til jordlodderne, som kunne bruges til transport af udbyttet (hvede, foder osv.). Da det er vanskeligt at finde pålidelige referenceværdier for markedsprisen for skovarealer, græsarealer og øvrige arealer, kan det antal hektar, der modtog landbrugsstøtte, efter Kommissionens opfattelse bruges til at beregne fordelen. Det antal hektar, der modtog landbrugsstøtte, udgjorde ca. 95-97 % af den forpagtede genstand i perioden 2004-2018.

(159) De estiske myndigheder hævder videre, at der kun var et begrænset antal landbrugsproducenter, der var interesserede i at forpagte mere end 3 000 ha landbrugsjord (jf. betragtning 57). Kommissionen finder i denne henseende, at de estiske myndigheder kunne have bortforpagtet jorden i særskilte lodder. Jorden var allerede opdelt i 23 adskilte lodder, som kunne have været bortforpagtet særskilt. Antallet af potentielle berettigede tilbudsgivere var desuden yderligere begrænset af den betingelse, at AS Tartu Agros landbrugsproduktion skulle videreføres.

(160) De estiske myndigheder hævder også, at det ikkeeksisterende forpagtningsmarked begrænser udfaldet af udbuddet. I Uus Maa-rapporten anføres det, at markedssituationen var ustabil, men også at der blev indgået forpagtningsaftaler for brug af landbrugsjord for en kort periode. På baggrund af markedssituationen ville en privat markedsinvestor derfor have fastsat en kortere forpagtningsperiode end 25 år.

(161) De estiske myndigheder hævder videre, at alle forpagterens forpligtelser — i) årlige investeringer i drænsystem, ii) udgifter til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten og iii) betaling af skatter og afgifter — bør tages i betragtning ved vurderingen af forpagtningsindtægten (jf. betragtning 26).

(162) Kommissionen kan godtage dette argument, for så vidt angår de årlige investeringer i drænsystemet (betragtning 36, 60 og 79), jf. betragtning 143 og 144. Halvdelen af værdien af de årlige investeringer som fastsat i forpagtningsaftalen bør derfor medregnes som en del af forpagtningsindtægten. Dette synes at være et konservativt estimat baseret på den omstændighed, at ejeren af jorden i henhold til loven var ansvarlig for vedligeholdelsen af jordforbedringssystemet (jf. betragtning 143 og 144), men at disse investeringer i vid udstrækning gavnede AS Tartu Agro, som er bruger af jorden, fordi forpagtningsaftalen havde en lang løbetid på 25 år.

(163) Kommissionen finder imidlertid, at udgifterne til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten primært er i forpagterens interesse, da de primært er knyttet til omkostningerne til produktionsinput som f.eks. plantebeskyttelse (pesticider) samt mineralske og organiske gødningsstoffer, jf. betragtning 145, og ikke bør betragtes som forpagtningsindtægt for staten.

(164) Skatter og afgifter er generelt ikke forpagtningsindtægt, da de betales af ejeren af aktiverne til staten. I den foreliggende sag betalte AS Tartu Agro imidlertid grundskyld på vegne af jordejeren (staten) som anført i betragtning 146, og værdien af den årlige grundskyld, som AS Tartu Agro betalte, bør derfor betragtes som en del af ministeriets forpagtningsindtægt.

(165) På grundlag af ovenstående beregnes fordelen som forskellen mellem de årlige estimater af markedsværdien for forpagtningsafgiften (jf. betragtning 154-156) og den faktiske forpagtningsafgift, der blev betalt til ministeriet. Halvdelen af værdien af AS Tartu Agros årlige investeringer i drænsystemet og den grundskyld, som AS Tartu Agro betalte på vegne af jordejeren, bør desuden lægges til den faktiske forpagtningsafgift som beskrevet i betragtning 162-164. Med hensyn til størrelsen af den forpagtede genstand bør det antal hektar, der modtog landbrugsstøtte, anvendes som grundlag for beregningen af fordelen (jf. betragtning 158).

5.2. **Kvalificering af foranstaltningen som eksisterende eller ny støtte**

(166) Forpagtningsaftalen mellem ministeriet og AS Tartu Agro blev indgået i 2000 og eksisterede således forud for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union. Den opfylder imidlertid ikke betingelserne for at blive betragtet som eksisterende støtte, jf. artikel 1, litra b), i Rådets forordning (EU) 2015/1589 ([30]) sammenholdt med bilag IV til Akt vedrørende vilkårene for Den Tjekkiske Republiks, Republikken Estlands, Republikken Cyperns, Republikken Letlands, Republikken Litauens, Republikken Ungarns, Republikken Maltas, Republikken Polens, Republikken Sloveniens og Den Slovakiske Republiks tiltrædelse ([31]). I henhold til bilag IV, afsnit 4 Landbrug, punkt 4, skal støtteforanstaltningen meddeles Kommissionen senest fire måneder efter tiltrædelsesdatoen for at blive anset for eksisterende støtte. Alle andre støtteforanstaltninger betragtes som ny støtte. Da en sådan meddelelse ikke fandt sted, er den nuværende foranstaltning en ny støtteforanstaltning som omhandlet i artikel 1, litra c), i forordning (EU) 2015/1589 fra og med 2000.

5.3. **Støttens forenelighed**

(167) En foranstaltning, der falder ind under artikel 107, stk. 1, i TEUF, er generelt uforenelig med det indre markeds funktion, medmindre den er omfattet af en af undtagelserne i TEUF. I henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF kan støtte anses for at være forenelig med det indre marked, hvis den fremmer udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske regioner, når den ikke ændrer samhandelsvilkårene på en måde, der strider mod den fælles interesse. For at denne undtagelsesbestemmelse kan finde anvendelse, skal støtten overholde de relevante EU-statsstøtteregler.

(168) I henhold til Kommissionens meddelelse om fastlæggelse af reglerne for vurdering af ulovlig statsstøtte ([32]) skal ulovlig støtte, der falder ind under artikel 1, litra f), i forordning (EU) 2015/1589, vurderes efter de tekster, der er gældende på det tidspunkt, hvor støtten blev ydet.

(169) Da støtten blev ydet i 2000, og betingelserne i forpagtningsaftalen blev ændret flere gange (jf. betragtning 27), skal denne foranstaltning undersøges i lyset af EF-rammebestemmelserne for statsstøtte til landbrug og skovbrug for 2000-2006 ([33]) og de efterfølgende rammebestemmelser. Denne foranstaltning kan efter Kommissionens opfattelse ikke erklæres forenelig på grundlag af rammebestemmelserne for 2000-2006. Denne foranstaltning kan heller ikke erklæres forenelig på grundlag af EF-rammebestemmelserne for statsstøtte i landbrugs- og skovbrugssektoren for 2007-2013 ([34]) eller på grundlag af EU-retningslinjerne for statsstøtte i landbrugs- og skovbrugssektoren og i landdistrikter 2014-2020 ([35]).

([30]) Rådets forordning (EU) 2015/1589 af 13. juli 2015 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (EUT L 248 af 24.9.2015, s. 9).

([31]) EUT L 236 af 23.9.2003, s. 17.

([32]) EFT C 119 af 22.5.2002, s. 22.

([33]) EFT C 28 af 1.2.2000, s. 2.

([34]) EUT C 319 af 27.12.2006, s. 1.

([35]) EUT C 204 af 1.7.2014, s. 1. Ændret ved meddelelser offentliggjort i EUT C 390 af 24.11.2015, s. 4, EUT C 139 af 20.4.2018, s. 3, og EUT C 403 af 9.11.2018, s. 10.

(170) Statsstøtte i form af urimeligt lave forpagtningsafgifter udgør generelt driftsstøtte, idet den reducerer støttemodtagerens normale driftsomkostninger. Driftsstøtte anses for umiddelbart at være uforenelig med det indre marked, særligt i henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF ([36]).

(171) Under alle omstændigheder er det ikke blevet tilstrækkeligt godtgjort, at foranstaltningen var nødvendig og forholdsmæssig for at nå eventuelle mål af fælles interesse. Estland har ikke fremført argumenter vedrørende forenelighed, og den omhandlede foranstaltning skal under alle omstændigheder betragtes som driftsstøtte. Kommissionen har derfor ikke fundet noget grundlag for at erklære støtten forenelig med det indre marked i lyset af artikel 107, stk. 3, i TEUF.

(172) Kommissionen konkluderer derfor, at ministeriets bortforpagtning af jorden til AS Tartu Agro udgør statsstøtte, og at den er ulovlig og uforenelig med det indre marked i henhold til artikel 107, stk. 1, i TEUF.

6. **INDDRIVELSE**

(173) Da støtten er ulovlig og uforenelig med det indre marked, bør Republikken Estland bringe foranstaltningen til ophør og tilbagesøge den ydede støtte fra AS Tartu Agro, medmindre støtten blev ydet til et bestemt projekt, som på det tidspunkt, hvor støtten blev ydet, opfyldte alle betingelserne i gruppefritagelsesforordningerne, i de minimis-forordningen eller i en støtteordning godkendt af Kommissionen.

(174) Støttebeløbet skal endvidere tilbagesøges for at genoprette den situation, der fandtes på markedet, inden støtteforanstaltningen blev gennemført. I artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 fastsættes det, at Kommissionens beføjelser til at kræve tilbagebetaling af støtte forældes efter ti år (»forældelsesfristen«). Forældelsesfristen løber fra det tidspunkt, hvor den ulovlige støtte tilkendes støttemodtageren. I forbindelse med den foreliggende foranstaltning blev aftalen om forpagtning af landbrugsjord undertegnet mellem ministeriet og AS Tartu Agro den 16. november 2000 (jf. betragtning 24).

(175) I henhold til artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 afbryder enhver foranstaltning, der træffes af Kommissionen eller af en medlemsstat efter opfordring fra Kommissionen angående den ulovlige støtte, denne frist. I denne forbindelse kontaktede Kommissionen første gang de estiske myndigheder vedrørende denne foranstaltning den 14. august 2014. Efter at have modtaget en klage den 24. juli 2014 fremsendte Kommissionen nemlig klagen til de estiske myndigheder og anmodede dem om at indgive oplysninger og fremsætte bemærkninger til klagerens påstande (jf. betragtning 1). Forældelsesfristen blev derfor afbrudt af Kommissionens handlinger på denne dato.

(176) Den støtte, som AS Tartu Agro modtog, bør derfor inddrives fra og med den 14. august 2004. Det beløb, der skal inddrives, beregnes som beskrevet i betragtning 154-165. Dette beløb tilskrives renter beregnet i overensstemmelse med artikel 9 i Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 ([37]) fra den 14. august 2004 og indtil fuld tilbagebetaling —

VEDTAGET DENNE AFGØRELSE:

Artikel 1

Statsstøtten i form af bortforpagtning af landbrugsjord til en forpagtningsafgift, der ligger under markedsprisen, blev ydet ulovligt af Estland i strid med artikel 108, stk. 3, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde til fordel for AS Tartu Agro.

Artikel 2

Støtten udgør ikke statsstøtte, hvis den på det tidspunkt, hvor den blev ydet, opfyldte betingelserne i artikel 2 i Rådets forordning (EF) nr. 994/98 ([38]), der var gældende på det tidspunkt, hvor støtten blev ydet.

([36]) Sag C-156/98, Tyskland mod Kommissionen, EU:C:2000:467, præmis 30, forenede sager C-71/09 P, C-73/09 P og C-76/09 P, Comitato »Venezia vuole vivere« mod Kommissionen, ECLI:EU:C:2011:368, præmis 136, og sag T-459/93 Siemens mod Kommissionen, EU:T:1995:100, præmis 48.

([37]) Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 af 21. april 2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EF) nr. 659/1999 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af EF-traktatens artikel 93 (EUT L 140 af 30.4.2004, s. 1).

([38]) Rådets forordning (EF) Nr. 994/98 af 7. maj 1998 om anvendelse af artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på visse former for horisontal statsstøtte (EFT L 142 af 14.5.1998, s. 1).

Artikel 3

Individuel støtte, der blev ydet under foranstaltningen omhandlet i artikel 1, som på det tidspunkt, hvor støtten blev ydet, opfyldte betingelserne i forordning (EU) nr. 702/2014 ([39]) eller i en anden godkendt støtteordning, er forenelig med det indre marked op til de maksimale støtteintensiteter, der gælder for den pågældende støttetype.

Artikel 4

1. Republikken Estland skal tilbagesøge den i artikel 1 omhandlede støtte fra AS Tartu Agro.

2. De beløb, der skal tilbagesøges, pålægges renter fra det tidspunkt, hvor de blev udbetalt til AS Tartu Agro, og indtil de faktisk er tilbagebetalt.

3. Renterne af de beløb, der skal tilbagesøges, beregnes med renters rente i overensstemmelse med kapitel V i forordning (EF) nr. 794/2004 og Kommissionens forordning (EF) nr. 271/2008 ([40]) om ændring af forordning (EF) nr. 794/2004.

Artikel 5

1. Tilbagesøgningen af støtte, der er tildelt i henhold til de i artikel 1 omhandlede støtteordninger, iværksættes omgående og effektivt.

2. Republikken Estland sikrer, at denne afgørelse efterkommes inden for fire måneder efter dens meddelelse.

Artikel 6

1. Senest to måneder efter meddelelsen af denne afgørelse forelægger Estland følgende oplysninger:

det samlede beløb (støttebeløbet og renter), der ikke er omfattet af de minimis-reglen, forordning (EU) nr. 702/2014 eller en godkendt støtteordning, som skal tilbagesøges hos AS Tartu Agro

2. Republikken Estland holder løbende Kommissionen orienteret om de nationale foranstaltninger, der træffes for at efterkomme denne afgørelse, indtil den i artikel 1 omhandlede støtte er fuldt tilbagebetalt. Estland indsender på Kommissionens anmodning straks oplysninger om de foranstaltninger, der allerede er truffet eller planlagt for at efterkomme afgørelsen.

Artikel 7

Denne afgørelse er rettet til Republikken Estland.

Udfærdiget i Bruxelles, den 24. januar 2020.

På Kommissionens vegne
Margrethe VESTAGER
Ledende næstformand

([39]) Kommissionens forordning (EU) nr. 702/2014 af 25. juni 2014 om forenelighed med det indre marked efter artikel 107 og 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde af visse kategorier af støtte i landbrugs- og skovbrugssektoren og i landdistrikter (EUT L 193 af 1.7.2014, s. 1).

([40]) Kommissionens forordning (EF) nr. 271/2008 af 30. januar 2008 om ændring af forordning (EF) nr. 794/2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EF) nr. 659/1999 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af EF-traktatens artikel 93 (EUT L 82 af 25.3.2008, s. 1).