2025/1270

2.7.2025

KOMMISSIONENS AFGØRELSE (EU) 2025/1270

af 25. november 2024

vedrørende foranstaltningerne SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Påstået ulovlig støtte ydet af Estland til Tartu Agro AS

(meddelt under nummer C(2024) 8047)

(Kun den engelske udgave er autentisk)

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR —

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

efter at have opfordret interesserede parter til i overensstemmelse med nævnte artikler at fremsætte bemærkninger ([1]), under hensyntagen til disse bemærkninger og

ud fra følgende betragtninger:

1. SAGSFORLØB

(1) Ved en klage indgivet til Kommissionen den 24. juli 2014 blev Kommissionen underrettet om, at ministeriet for landdistrikter (tidligere det estiske landbrugsministerium, nu ministeriet for regionale anliggender og landbrug) (»ministeriet«) angiveligt havde ydet ulovlig statsstøtte til fordel for Tartu Agro AS. Klagen blev registreret hos Kommissionen den 28. juli 2014.

(2) Ifølge klageren har ministeriet ydet ulovlig statsstøtte til Tartu Agro AS gennem forpagtning af landbrugsjord i regionen Tartu til priser, der har ligget under markedsprisen siden forpagtningsaftalens begyndelse i 2000.

(3) 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 svarede den 3. oktober 2014.

(4) Ved brev af 27. februar 2017 meddelte Kommissionen Estland, at den havde besluttet at indlede proceduren efter artikel 108, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF) (»undersøgelsesproceduren«) i den ovennævnte sag.

(5) Kommissionens afgørelse om at indlede undersøgelsesproceduren blev offentliggjort i *Den Europæiske Unions Tidende* ([2]) (»åbningsafgørelsen«) ([3]), og Kommissionen opfordrede interesserede parter til at fremsætte deres bemærkninger senest en måned efter datoen for offentliggørelsen af åbningsafgørelsen.

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

(7) Kommissionen modtog endvidere to sæt bemærkninger fra interesserede parter. Disse bemærkninger blev videresendt til de estiske myndigheder den 10. maj 2017 og den 12. maj 2017. De estiske myndigheder fremsendte deres bemærkninger den 28. juni 2018.

(8) 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.

(9) Tartu Agro AS kontaktede Kommissionen ved brev af 30. august 2017. Kommissionen svarede ved brev af 11. september 2017.

([1]) EUT C 103 af 1.4.2017, s. 4.
([2]) EUT C 103 af 1.4.2017, s. 4.
([3]) Kommissionens afgørelse C(2017) 1286 endelig af 27. februar 2017 (EUT C 103 af 1.4.2017, s. 4).

(10) Klageren kontaktede Kommissionen ved brev af 9. januar 2018, 30. januar 2019 og 14. juli 2019. Kommissionen svarede ved brev af henholdsvis 7. februar 2018, 1. marts 2019 og 17. juli 2019.

(11) Den 7. februar 2019 blev der afholdt en telekonference med de estiske myndigheder.

(12) 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.

(13) Den 24. januar 2020 vedtog Kommissionen sin første endelige afgørelse, hvori den fastslog, at Estland ulovligt havde ydet statsstøtte i form af forpagtning af landbrugsjord til en forpagtningsafgift, der ligger under markedsprisen, i strid med artikel 108, stk. 3, TEUF, til Tartu Agro AS (»den oprindelige afgørelse«) ([4]).

(14) Kommissionen konkluderede, at ud over den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, skulle 50 % af investeringerne i jordforbedringssystemet og 100 % af den årlige grundskyld have været betragtet som en del af forpagtningsafgifterne. Kommissionen anvendte et skøn over markedsprisen, som var et gennemsnit af et prisinterval anslået i en ekstern eksperts værdiansættelsesrapport (Uus Maa-rapporten) og data fra det estiske statistiske kontor afhængigt af tidsperioden.

(15) I den oprindelige afgørelse blev det konkluderet, at Estland skulle bringe foranstaltningen til ophør og tilbagesøge den ulovlige støtte, der var ydet til Tartu Agro AS, medmindre støtten var blevet ydet til et specifikt projekt, som på tildelingstidspunktet opfyldte alle betingelserne i gruppefritagelsesforordningerne, i de minimis-forordningen eller i en støtteordning godkendt af Kommissionen (17. betragtning til den oprindelige afgørelse). De estiske myndigheder gennemførte den oprindelige afgørelse. Den ulovlige støtte blev navnlig tilbagesøgt, og den 29. december 2020 forhøjede de estiske myndigheder forpagtningsafgiften i overensstemmelse med den metode, der var fastsat i den oprindelige afgørelse, og anvendte den med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2020.

(16) Den 13. juli 2021 annullerede Retten den oprindelige afgørelse i sin helhed ([5]) (»Rettens dom«).

(17) Den 29. september 2022 sendte de estiske myndigheder et brev til Kommissionen vedrørende Rettens dom. Kommissionen svarede de estiske myndigheder den 7. oktober 2022.

(18) Den 13. oktober 2022 sendte de estiske myndigheder deres svar på Kommissionens brev af 7. oktober 2022 ved brev af 12. oktober 2022. Kommissionen svarede de estiske myndigheder den 16. november 2022.

(19) Den 22. november 2022 sendte Tartu Agro AS et brev til Kommissionen for at give udtryk for sine synspunkter om Rettens dom og metoden til kvantificering af fordelen. Den 14. december 2022 svarede Kommissionen Tartu Agro AS og videresendte dette brev til de estiske myndigheder og anmodede om bemærkninger fra de estiske myndigheder. Den 22. december 2022 anmodede Kommissionen om yderligere oplysninger fra de estiske myndigheder. De estiske myndigheder fremsatte deres bemærkninger den 6. februar 2023 ved brev af 3. februar 2023. Den 17. april 2023 sendte Tartu Agro AS et brev til Kommissionen og gav udtryk for sine synspunkter og fremsatte bemærkninger til de estiske myndigheders indlæg af 6. februar 2023.

(20) Den 5. juni 2023 anmodede Kommissionens tjenestegrene de estiske myndigheder om at bekræfte, at deres brev af 6. februar 2023 ikke indeholder fortrolige oplysninger. Den 13. juni 2023 svarede de estiske myndigheder Kommissionen og bekræftede, at deres bemærkninger ikke indeholder fortrolige oplysninger.

(21) Den 26. juni 2023 videresendte Kommissionens tjenestegrene de estiske myndigheders brev af 6. februar 2023 til Tartu Agro AS. Den 25. juli 2023 besvarede Tartu Agro AS Kommissionens brev af 26. juni 2023 og anmodede om et møde med Kommissionens myndigheder.

([4]) 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 (EUT L 35 af 1.2.2021, s. 2, ELI: https://eur-lex.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Rettens dom af 13. juli 2022, T-150/20, *Tartu Agro mod Kommissionen,* ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Den 27. september 2023 blev der arrangeret et telefonmøde mellem Kommissionens tjenestegrene og Tartu Agro AS.

(23) Den 3. oktober 2023 sendte Tartu Agro AS sin præsentation, der blev givet mundtligt på telefonmødet den 27. september 2023, skriftligt.

(24) Den 24. oktober 2023 fremsendte Tartu Agro AS ved brev bemærkninger med tilhørende dokumentation til Kommissionen.

(25) Den 16. maj 2024 afviste forvaltningsdomstolen i Tallinn Tartu Agro AS' søgsmål vedrørende tilbagebetaling af den tilbagesøgte ulovlige støtte i sag 3-20-620.

(26) Estland har undtagelsesvis givet afkald på sine rettigheder i henhold til artikel 342 i TEUF sammenholdt med artikel 3 i Rådets forordning (EF) nr. 1 ([6]) og indvilliget i at få denne afgørelse vedtaget og meddelt på engelsk (»afgørelsen«).

2. **BESKRIVELSE**

2.1. **Støttemodtageren**

(27) Støttemodtageren er Tartu Agro AS, som i dag er et anpartsselskab inden for landbrugs- og skovbrugssektorens primærproduktion. Det producerer bl.a. mælk, kød og korn ([7]).

2.2. **Foranstaltningerne og afgørelsens anvendelsesområde**

(28) De foranstaltninger, som Estland har truffet til fordel for Tartu Agro AS (»foranstaltningerne«), består af:

a) en forpagtningsaftale, der er baseret på resultatet af en begrænset udbudsprocedure (»udbudsproceduren«) undertegnet den 16. november 2000 (»den oprindelige forpagtningsaftale«) mellem ministeriet og Tartu Agro AS (under ét »parterne«) (betragtning 8 i åbningsafgørelsen) for en periode på 25 år, nemlig den fordelagtige oprindelige forpagtningspris (»forpagtningsafgift«) og bestemmelser vedrørende justering af afgifterne i løbet af perioden (»den oprindelige forpagtning af jorden«)

b) genforhandlet eller ensidigt forhøjet fordelagtig forpagtningsafgift siden den 1. maj 2004 (eksklusive den ensidige forhøjelse med tilbagevirkende kraft, som de estiske myndigheder besluttede den 29. december 2020, og som fandt anvendelse fra den 1. januar 2020 med henblik på at gennemføre den oprindelige afgørelse — se betragtning 15 og 29)

c) undtagelser fra normal markedspraksis, når Estland har anvendt bestemmelserne i den oprindelige forpagtningsaftale som ændret (»forpagtningsaftalen«), nemlig det forhold, at de årlige forhøjelser af forpagtningsafgiften ikke blev håndhævet i overensstemmelse med forpagtningsaftalen, og at Estland ikke forhøjede forpagtningsafgiften, selv om statsstøttereglerne blev obligatoriske i Estland som følge af landets tiltrædelse af EU i 2004.

(29) Det er Kommissionens opfattelse, at anvendelsesområdet for åbningsafgørelsen og dermed også for nærværende afgørelse omfatter de foranstaltninger, som parterne i forpagtningsaftalen (dvs. Estland og Tartu Agro AS) har forhandlet sig frem til og gennemført. Estlands ensidige ændring med tilbagevirkende kraft af 29. december 2020 med henblik på at fuldbyrde den oprindelige afgørelse har ændret forpagtningsaftalen væsentligt. Denne materielle ændring falder derfor uden for denne afgørelses anvendelsesområde. Eventuelle yderligere fordele, der er indrømmet Tartu Agro fra den 1. januar 2020, skal derfor undersøges særskilt, da sådanne eventuelle fordele vil kunne betragtes som »ny støtte« som omhandlet i artikel 1, litra c), i Rådets forordning (EU) 2015/1589 ([8]).

([6]) Rådets forordning nr. 1 om den ordning, der skal gælde for Det Europæiske Økonomiske Fællesskab på det sproglige område (EFT 17 af 6.10.1958, s. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).

([7]) Se støttemodtagerens websted: http://www.tartuagro.ee/.

([8]) 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, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Baggrund og præsentation af Tartu Agro AS

(30) Tartu Agro AS, oprindeligt »Tartu statslandbrug«, er efterfølgeren til et statslandbrug, der blev oprettet ved beslutning truffet af Estlands øverste råd i 1992 ([9]), med henblik på dyrkning af frø og forskning i husdyrbesætninger.

(31) I 1997 blev Tartu statslandbruget omdannet til anpartsselskabet Tartu Agro AS.

(32) Den 16. november 2000 forpagtede ministeriet jord til Tartu Agro AS i 25 år for jordlodder på i alt 3 089,17 ha beliggende i Tähtvere kommune.

(33) I august 2001 besluttede staten at sælge sine aktier i Tartu Agro AS. Aktierne blev den 2. oktober 2001 solgt til OÜ Tartland, et privatejet selskab. I 2002 fusionerede OÜ Tartland med Tartu Agro AS.

(34) Den 1. maj 2004 blev statsstøttereglerne obligatoriske for Republikken Estland (»Estland«) på datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union. Foranstaltningerne blev ikke anmeldt til Kommissionen senest fire måneder efter tiltrædelsesdatoen (se betragtning 469).

(35) Den oprindelige leasingaftale, herunder betingelserne vedrørende forpagtningsafgifterne, er blevet genforhandlet flere gange siden den 1. maj 2004 (se betragtning 75-82).

2.4. Begrundelse for indledning af proceduren

(36) Kommissionen konkluderede i sin åbningsafgørelse, at den ikke kunne udelukke, at den undersøgte foranstaltning kunne udgøre statsstøtte som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF. Mere specifikt rejste Kommissionen tvivl om, hvorvidt den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte i henhold til den forpagtningsaftale, der blev fastsat for 25 år fra den 16. november 2000, var lavere end markedsprisen, hvilket gav Tartu Agro AS en økonomisk fordel.

(37) Kommissionen mindede om, at det for at kunne undersøge spørgsmålet om, hvorvidt den økonomiske transaktion, der er gennemført af en offentlig enhed, medfører en fordel for modparten, skal vurderes, om transaktionen blev gennemført i overensstemmelse med de normale markedsforhold. Det skal endvidere vurderes, om parterne de facto har handlet i overensstemmelse med en indgået aftale og normale markedsvilkår.

(38) I denne forbindelse kan det, hvis lejen af aktiver gennemføres efter en åben, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure i overensstemmelse med principperne for offentlige udbud ([10]), generelt antages, at det er i overensstemmelse med markedsvilkårene, forudsat at aftaleparterne opererer som aftalt. I åbningsafgørelsen kunne Kommissionen ikke konkludere, at udbudsproceduren var gennemsigtig, ikkediskriminerende eller ubetinget (betragtning 58 til åbningsafgørelsen).

(39) Den uafhængige Uus Maa-rapport indgivet af de estiske myndigheder indikerede desuden, at den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, lå under markedsprisen. Kommissionen konkluderede derfor, at det ikke kunne udelukkes, at Tartu Agro AS er blevet begunstiget.

([9]) Beslutning truffet af Republikken Estlands øverste råd, RT 1992, 36, 475 (tildeling af statsjord til landbrugsformål til uddannelses-, forsøgs- og forskningsinstitutioner, Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele).

([10]) Domstolens dom af 7. december 2000, *Telaustria* (C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, præmis 62) og af 3. december 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 delvis er omfattet af udbudsdirektiverne (EUT C 179 af 1.8.2006, s. 2).

(40) Fordelen var øjensynligt selektiv, eftersom den omhandlede jord kun bortforpagtes til én virksomhed, Tartu Agro AS. De øvrige betingelser i artikel 107, stk. 1, i TEUF, nemlig anvendelse af statsmidler, konkurrencefordrejning og påvirkning af samhandelen, lod til at være opfyldt (betragtning 43-45 og 65-67 til åbningsafgørelsen), navnlig i betragtning af at Tartu Agro AS er aktiv inden for landbrugssektorens primærproduktion, hvor der normalt opererer flere mikrovirksomheder og små og mellemstore virksomheder (»SMV'er«), som er sårbare over for konkurrencefordrejning og påvirkning af samhandelen. Desuden var forpagtningstransaktionen usædvanlig med hensyn til størrelsen af det forpagtede område og forpagtningsaftalens varighed.

(41) Kommissionen vurderede også, om foranstaltningerne kunne erklæres forenelige med det indre marked. Da statsstøtte i form af urimeligt lave forpagtningsafgifter udgør driftsstøtte ved at reducere støttemodtagerens normale driftsomkostninger, blev driftsstøtten anset for at være umiddelbart uforenelig med det indre marked, navnlig i henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF ([11]).

2.5. **Data om leasingaftalens og dens håndhævelses overensstemmelse med markedsvilkårene**

2.5.1. *Proceduren for indgåelse af den oprindelige forpagtningsaftale*

(42) Beslutningen om at indgå den oprindelige forpagtningsaftale med Tartu Agro AS var baseret på et begrænset udbud. De estiske myndigheder har ikke fremlagt dokumentation for, hvorfor den oprindelige forpagtningsaftale blev indgået for en usædvanlig lang periode og et stort areal.

(43) Det første trin i udvælgelsesproceduren var den officielle offentliggørelse af udbuddet. Udbuddet blev offentliggjort i de officielle meddelelser den 6. juli 2000 efter anmodning fra ministeriet (»udbudsbekendtgørelsen«). Udbudsbekendtgørelsen indeholdt en betingelse om, at Tartu Agro AS' landbrugsproduktion skulle videreføres (»betingelsen om at videreføre Tartu Agro AS' landbrugsproduktion«). Fristen for indgivelse af tilbud var den 26. juli 2000.

(44) Følgende fremgik af udbudsbekendtgørelsen: »Landbrugsministeriet bekendtgør en udbudsprocedure med forudgående forhandling (begrænset udbud) med henblik på at forpagte statsejede jordenheder med et samlet areal på 3 089,17 hektar beliggende i Tähtvere kommune i regionen Tartu. Arealanvendelsen betegnes som overskudsgivende jord, og en betingelse for, at jorden kan forpagtes, er, at Tartu Agro AS viderefører landbrugsproduktionen«.

(45) Ifølge udbudsbekendtgørelsen skulle deltagerne indgive i) en ansøgning, ii) en kvittering for betaling af deltagelsesgebyret på 1 000 EEK (63,91 EUR ([12])), iii) et tilbud på forpagtningsafgiften og iv) en forretningsplan (»udvælgelseskriterierne«).

(46) Som anført ovenfor (betragtning 43) indeholdt udbudsbekendtgørelsen en betingelse om, at Tartu Agro AS' landbrugsproduktion skulle videreføres.

(47) Efter denne første procedure blev der opstillet en liste over forhåndsudvalgte ansøgere ud fra udvælgelseskriterierne. De forhåndsudvalgte kandidater var derpå berettigede til at forhandle om de yderligere betingelser, der skulle fastsættes i forpagtningsaftalen (»den begrænsede forhandling«).

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

([11]) Domstolens dom af 19. september 2000, *Tyskland mod Kommissionen* (C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, præmis 30), af 9. juni 2011, *Comitato »Venezia vuole vivere« mod Kommissionen* (C-71/09 P, C-73/09 P og C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, præmis 136), og Rettens dom af 8. juni 1995, *Siemens mod Kommissionen* (T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, præmis 48).

([12]) Estland har siden 1.1.2011 været medlem af euroområdet. Den faste omregningskurs er 1 EUR = 15,6466 EEK. Europa-Kommissionens officielle månedlige regnskabskurs for EUR/EEK-kursen har været 15,6466 siden februar 1999.

(49) 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 ([13]) blev det besluttet, at der skulle indledes forhandlinger med Tartu Agro AS, og at den anden tilbudsgiver — Aiu Põllumajanduse OÜ — skulle udelukkes fra forhandlingerne.

(50) Ifølge evalueringspanelets referat havde Tartu Agro AS indgivet de dokumenter, der krævedes i udbudsbekendtgørelsen. Tilbuddet om forpagtningsafgiften var EEK […] (*) (ca. […] EUR) om året, henholdsvis […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) Tartu Agro AS tilbød også at betale grundskylden på […] EEK (ca. […] EUR) og foretage investeringer med op til […] EEK (ca. […] EUR) om året. Tartu Agro AS tilbød at indgå forpagtningsaftalen for en periode på 10-25 år.

(52) Den anden tilbudsgiver, Aiu Põllumajanduse OÜ, havde også indgivet en ansøgning. Bestyrelsens 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.

(53) Dette var baggrunden for beslutningen om at udelukke Aiu Põllumajanduse OÜ og indlede forhandlinger med Tartu Agro AS, den udvalgte tilbudsgiver.

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

2.5.2. *Den oprindelige forpagtningsaftale undertegnet den 16. november 2000*

(55) Den oprindelige forpagtningsaftale blev undertegnet den 16. november 2000 for en periode på 25 år mellem ministeriet og Tartu Agro AS.

(56) I aftalens løbetid på 25 år er de forpagtede jordlodder blevet justeret, og den oprindeligt aftalte forpagtningsafgift er blevet genforhandlet og ensidigt forhøjet (»forpagtningstransaktionen«).

(57) Den oprindelige forpagtningsaftale på 3 061,93 ha beliggende i Tähtvere kommune i regionen Tartu blev gennemført på grundlag af en forhandlet udbudsprocedure. Den samlede størrelse af de jordlodder, der er omfattet af udbuddet ([14]) for forpagtningen, var 3 061,17 ha.

(58) Ejeren af den forpagtede jord er Estland.

(59) Ifølge den oprindelige forpagtningsaftale er formålet med forpagtningen at anvende jorden til landbrugsproduktion som indtægtsgivende jord, og forpagteren skal gøre fornuftig brug af jorden og navnlig sikre, at den er rentabel på et bæredygtigt grundlag.

(60) Den årlige forpagtningsafgift blev aftalt til i alt 10 000 EEK (ca. 639 EUR) pr. kalenderår for det forpagtede areal. Forpagtningsafgiften forfaldt til betaling to gange om året. 50 % af den årlige afgift forfaldt til betaling den 1. juli, og 50 % forfaldt til betaling den 1. december. Den første betaling i henhold til den oprindelige forpagtningsaftale forfaldt den 1. december 2000.

(61) I henhold til afsnittet om forpagtningsafgift samt skatter og afgifter i den oprindelige forpagtningsaftale var forpagteren forpligtet til at betale alle skatter og afgifter vedrørende aftalens genstand. Desuden havde parterne i henhold til forpagterens andre kontraktmæssige rettigheder og forpligtelser aftalt visse finansielle forpligtelser for forpagteren, som beskrevet nærmere i betragtning (68).

(62) Den oprindelige forpagtningsaftale indeholdt ikke en indekseringsbetingelse eller andre bestemmelser, som ville have muliggjort automatiske årlige stigninger af forpagtningsafgiften uden parternes aftale, men den indeholdt bestemmelser, som fastsatte, på hvilke betingelser den oprindelige forpagtningsaftale kunne revideres eller opsiges.

([13]) Evalueringspanelets referat af 27. juli 2000.

(*) *Fortrolige oplysninger.*

([14]) Udbud fra landbrugsministeriet af 3.7.2000 og anmodning nr. 7-7-1/1582 af 3. juli 2000 til offentliggørelse af statskancelliet.

(63) For det første blev forpagtningsaftalen, herunder forpagtningsafgiften, i henhold til punkt 9.3 i den oprindelige forpagtningsaftale revideret en gang om året ([15]).

(64) For det andet kan parterne i henhold til punkt 13 i den oprindelige forpagtningsaftale på visse betingelser anmode om en ændring af forpagtningsaftalen for at genoprette det oprindelige forhold mellem parternes forpligtelser.

(65) Forpagtningsaftalen kan også opsiges på visse betingelser.

(66) For så vidt angår forpagtningsafgiften fremgår det af punkt 13.5 i den oprindelige forpagtningsaftale, at hvis forpagtningsafgiften overstiger indtægterne fra den regelmæssige forvaltning af den pågældende forpagtede jord, eller hvis den afviger med mere end halvdelen af den rimelige forpagtningsafgift, ([16]) svarende til begge parters kontraktmæssige forpligtelser, kan en nedsættelse eller forhøjelse af forpagtningsafgiften med et rimeligt beløb ([17]) være påkrævet fra tidspunktet for betaling af forpagtningsafgiften efter indgivelse af anmodningen om ændring af forpagtningsafgiften. Forpagteren kan ikke kræve en ændring i forpagtningsafgiften som følge af en ændring i værdien af genstanden for aftalen som følge af sin økonomiske aktivitet.

(67) Desuden fremgår det af den oprindelige forpagtningsaftale, at dens vilkår kun kan ændres efter skriftlig aftale mellem parterne, undtagen i tilfælde, hvor en ændring følger af aftalen eller af lovgivningen.

(68) Under den oprindelige forpagtningsaftale skulle forpagteren også betale omkostningerne til vedligeholdelse og forbedring af jorden (»finansielle forpligtelser«), herunder:

a) EEK […] ([…] EUR) investering pr. kalenderår til fornyelse af jordforbedringssystemer (»investeringsforpligtelser« eller »tilsagn om investeringer«)

b) EEK […] ([…] EUR) udgifter til vedligeholdelse af jorden og forbedring af jordens frugtbarhed, bestående af:

1) plantebeskyttelse (mindst EEK […] (EUR […]))

2) mineralsk gødning (mindst […] EEK ([…] EUR))

3) organiske gødningsstoffer (mindst EEK […] (EUR […]))

4) kalkning af jord (mindst […] EEK ([…] EUR))

5) manuel bekæmpelse af flyvehavre (mindst […] EEK ([…] EUR)) samt

6) vedligeholdelse af vejkanter (mindst […] EEK ([…] EUR)), (samlet »forpligtelsen til vedligeholdelsesudgifter«).

(69) Ifølge den oprindelige forpagtningsaftale vil forbedringer foretaget af Tartu Agro AS, som på forhånd er aftalt skriftligt med forpagtningsgiveren (dvs. ud over tilsagnene om investeringer), blive forpagtningsgiverens ejendom, som forpligter sig til at erhverve dem til mindst deres normale værdi ved forpagtningsaftalens udløb (se betragtning 133).

2.5.3. *Salget af aktierne i Tartu Agro AS i 2001 og fusionen med køberen i 2002*

(70) I august 2001 (efter afslutningen af den oprindelige forpagtningsaftale den 16.11.2000) besluttede staten at sælge sine aktier i Tartu Agro AS.

(71) Den 2. oktober 2001 blev Tartu Agro AS solgt til OÜ Tartland ([18]) (»den administrative afgørelse om at sælge aktierne i Tartu Agro AS til OÜ Tartland«) på grundlag af resultatet af en begrænset udbudsprocedure (»privatiseringen«).

(72) Tilbuddet fra OÜ Tartland blev valgt, fordi det havde et større tilsagn om investeringer sammenlignet med den tilbudsgiver, der tilbød den højeste købspris.

([15]) Se punkt 9.3 i forpagtningsaftalen.

([16]) Ifølge forpagtningsaftalens punkt 16.3 er udgangspunktet for fortolkningen af rimelighed den måde, hvorpå de samme personer i gennemsnit ville operere under visse omstændigheder.

([17]) Ibidem.

([18]) Republikken Estlands regering, RTL 2001, 113, 1606, Anerkendelse af det bedste købstilbud på Tartu Agro AS-aktier (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*) https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link, 8. januar 2024.

(73) I november 2001 blev salgsaftalen vedrørende aktierne i Tartu Agro AS undertegnet (»salgsaftalen«). I henhold til salgsaftalen:

a) købsprisen for aktierne i Tartu Agro var […] EEK (ca. […] EUR)

b) køberen var forpligtet til at videreføre landbrugsproduktionen og tilrettelægge Tartu Agro AS' aktiviteter på en sådan måde, at Tartu Agro AS fortsatte landbrugsproduktionen og med at udføre følgende aktiviteter: produktion af sædekorn og høfrø (drift som frøcenter), mælkeproduktion, kødproduktion og kødforarbejdning

c) køberen var forpligtet til […]

d) køberen var forpligtet til selv eller via Tartu Agro AS at foretage langsigtede kapitalinvesteringer […] efter den årlige fordeling på sektorer, der var angivet i salgsaftalen, hvori det blev præciseret, at der mellem 2001 og 2006 skulle investeres 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) i afgrødeproduktion, bygninger, jord og maskiner.

(74) Efter ovennævnte aktiehandel blev OÜ Tartland den 30. maj 2002 fusioneret med Tartu Agro AS, dvs. Tartu Agro AS var den overtagende enhed, og OÜ Tartland (»moderselskabet«) ophørte med at eksistere (»fusionen«).

2.5.4. *Ændringer af forpagtningsaftalen*

(75) Den oprindelige forpagtningsaftale er blevet ændret flere gange siden 2004.

(76) Forpagtningsafgiften blev genforhandlet og tilpasset tre gange. Desuden forhøjede Estland ensidigt forpagtningsafgiften i 2020 for at efterkomme den oprindelige afgørelse (se betragtning 15).

(77) Nærmere bestemt blev forpagtningsafgiften den 14. januar 2005 forhøjet til […] EEK ([…] EUR) i alt pr. kalenderår. Parterne er endvidere enige om, at forpagtningsafgiften kan ændres efter aftale eller efter anmodning fra en af parterne hvert andet år.

(78) Den 21. marts 2007 blev forpagtningsafgiften forhøjet til […] EEK ([…] EUR) i alt pr. kalenderår.

(79) Den 12. maj 2009 blev den årlige forpagtningsafgift forhøjet til i alt […] EEK ([…] EUR) for 2009. Desuden skulle Tartu Agro AS betale grundskylden og investere mindst […] EEK ([…] EUR) pr. kalenderår i jordforbedringssystemer.

(80) Parterne blev enige om, at forpagtningsafgiften fra 2010 og fremefter vil blive ændret for at tage højde for det foregående års generelle arealbetaling ([19]) (jf. betragtning 136). Parterne blev enige om, at forpagtningsafgiften skulle udgøre ca. en tredjedel af det foregående års generelle arealbetaling, hvorfra forpagterens forpligtelser til at betale grundskyld og investeringer i opgradering af jordforbedringssystemer ville blive fratrukket.

(81) Den 29. december 2020 blev forpagtningsafgiften ensidigt forhøjet af ministeriet med tilbagevirkende kraft fra den 1. januar 2020 for at efterkomme den oprindelige afgørelse, hvori det blev fastslået, at Estland ulovligt havde ydet statsstøtte til Tartu Agro AS (se betragtning 15) ([20]).

(82) Ministeriet baserede forhøjelsen på den oprindelige afgørelse (se betragtning 13-15). I denne afgørelse anså Kommissionen statistikker fra det estiske statistiske kontor for at være et passende parameter for markedsprisen. Siden 2020 har ministeriet derfor baseret sine ensidige stigninger i forpagtningsafgifterne på data offentliggjort af det estiske statistiske kontor (se betragtning 213 og 304 som krævet i den oprindelige afgørelse).

([19]) Den generelle arealbetaling er en forenklet indkomststøtte fra EU til landbrugere i Bulgarien, Den Tjekkiske Republik, Estland, Cypern, Letland, Litauen, Ungarn, Polen, Rumænien og Slovakiet, som gjorde det muligt for de nationale myndigheder at gennemføre direkte støtte til landbrugere uden produktion, hvis landbrugerne opretholder deres jord i god landbrugs- og miljømæssig stand og overholder grundlæggende standarder med hensyn til miljø, fødevaresikkerhed, dyresundhed og dyrevelfærd.

([20]) De estiske myndigheder bekræftede ved brev af 11.6.2021, at Tartu Agro AS havde tilbagebetalt den reviderede forpagtningsafgift for 2020 som krævet i den oprindelige afgørelse.

(83) Selv om Tartu Agro AS har betalt den ensidigt forhøjede forpagtningsafgift, har virksomheden anført, at den afhængigt af resultatet af Kommissionens formelle undersøgelsesprocedure kan indgive en anmodning til ministeriet om tilbagebetaling af forskellen mellem den kontraktmæssige afgift og afgiften baseret på data offentliggjort af det estiske statistiske kontor. Denne ensidige forhøjelse falder ikke ind under afgørelsens anvendelsesområde, da den udgør en væsentlig ændring af forpagtningsaftalen (se betragtning 29).

(84) Desuden er forpagtningsaftalen blevet ændret ni gange ved aftaler mellem parterne, men disse ændringer var begrænset til mindre reduceringer af det forpagtede område, som ikke ændrede forpagtningsafgiften.

2.5.5. *Forpagtningsafgiften betalt af Tartu Agro A/S*

(85) Tartu Agro AS har ikke betalt den årlige forpagtningsafgift som aftalt i forpagtningsaftalen. Ifølge de estiske myndigheder er de årlige forpagtningsafgifter, som Tartu Agro AS faktisk betalte pr. år i henhold til forpagtningsaftalen indtil 2019 (se betragtning 29), som følger (se Tabel 1):

Tabel 1

Den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte i 2000 – 2019

År	Forpagtningsafgift (EUR/år)	År	Forpagtningsafgift (EUR/år)
2000	[…]	**2011**	[…]
2001	[…]	**2012**	[…]
2002	[…]	**2013**	[…]
2003	[…]	**2014**	[…]
2004	[…]	**2015**	[…]
2005	[…]	**2016**	[…]
2006	[…]	**2017**	[…]
2007	[…]	**2018**	[…]
2008	[…]	**2019**	[…]
2009	[…]		
2010	[…]		

Kilde: De estiske myndigheder.

(86) Mindre ændringer vedrørende det forpagtede areal er aftalt mellem parterne, og det forpagtede areal er blevet revideret i forpagtningsaftalens løbetid som vist i nedenstående tabel (se tabel 2).

(87) Desuden er det kun en del af de forpagtede arealer landbrugsarealer, der er berettiget til støtte under EU's fælles landbrugspolitik (CAP), jf. følgende tabel (se tabel 2).

Tabel 2

Antal hektar i henhold til forpagtningsaftalen og areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik (ha)

År	Samlet areal	Støtteberettiget under den fælles landbrugspolitik	År	Samlet areal	Støtteberettiget under den fælles landbrugspolitik
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

År	Samlet areal	Støtteberettiget under den fælles landbrugspolitik	År	Samlet areal	Støtteberettiget under den fælles landbrugspolitik
2003	3 083,49	[…]	**2015**	3 058,49	[…]
2004	3 080,93	[…]	**2016**	3 055,13	[…]
2005	3 080,93	[…]	**2017**	3 054,83	[…]
2006	3 080,93	[…]	**2018**	3 028,05	[…]
2007	3 068,70	[…]	**2019**	3 011,21	[…]
2008	3 068,70	[…]			
2009	3 067,16	[…]			
2010	3 061,93	[…]			
2011	3 061,93	[…]			

Kilde: De estiske myndigheder.

(88) Den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, omregnet til euro pr. hektar agerjord pr. år, fremgår af nedenstående tabel (se tabel 3).

(89) Når den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, omregnes til EUR pr. hektar:

1) for årene 2000-2003 var forpagtningsafgiften i euro pr. ha baseret på antallet af hektar agerjord ifølge Uus Maa-rapporten (2 839,5 ha) (tabel 2), en ekspertvurdering fremsendt af de estiske myndigheder i 2016 (se betragtning 39 og 119)

2) for årene 2004-2019 var forpagtningsafgiften i euro pr. ha baseret på antallet af hektar, der var berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, som angivet i tabel 2 ovenfor.

Tabel 3

Den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte i 2000-2019 (EUR/ha)

År	Årlig forpagtningsafgift betalt af Tartu Agro AS (EUR/ha)	År	Årlig forpagtningsafgift betalt af Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *Grundskyld betalt af Tartu Agro A/S*

(90) I Estland er jordejere forpligtet til at betale grundskyld baseret på den afgiftspligtige værdi af jorden. Parterne havde imidlertid i den oprindelige forpagtningsaftale aftalt, at Tartu Agro AS overtager forpligtelsen til at betale grundskyld. Ifølge de estiske myndigheder er grundskylden, som Tartu Agro AS betalte, som følger for de år, hvor den oprindelige forpagtningsaftale blev underskrevet, samt for de år, hvor forpagtningsafgiften blev genforhandlet eller ensidigt justeret (se tabel 4):

Tabel 4

Grundskyld betalt af Tartu Agro AS (EUR/år)

År	Grundskyld (EUR/år)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Kilde: De estiske myndigheder.

2.5.7. *Investeringer i jordforbedringssystemer betalt af Tartu Agro AS*

(91) Den 6. februar 2023 fremlagde de estiske myndigheder yderligere oplysninger om tilsagnet om investeringer i EEK […] ([…] EUR) pr. kalenderår til fornyelse af jordforbedringssystemer, som ikke var tilgængelige på vurderingstidspunktet for den oprindelige afgørelse.

(92) De estiske myndigheder forklarede, at fornyelsen af jordforbedringssystemerne på statens jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, organiseres gennem to jordforbedringssammenslutninger ([21]).

(93) I henhold til loven om jordforbedring (*Maaparandusseadus*) er en jordforbedringssammenslutning en privatretlig juridisk enhed. Dens medlemmer er ejerne af jordforbedringssystemerne og andre parter, der drager fordel af aktiviteterne.

(94) Med hensyn til den foreliggende sag er Estland og Tartu Agro AS medlemmer af de to jordforbedringssammenslutninger. Hver af sammenslutningerne har omkring 200 andre medlemmer. Estland er hovedejer af den jord, som disse to sammenslutninger er ansvarlige for at vedligeholde.

(95) De estiske myndigheder forklarede endvidere, at jordforbedringssammenslutningerne generelt opkræver den finansiering, som deres investeringer kræver, fra deres medlemmer. Med hensyn til den jord, der var omfattet af forpagtningsaftalen, blev størstedelen af investeringerne imidlertid ikke finansieret af sammenslutningernes medlemmer, men af ekstern støtte til jordforbedringssammenslutningerne.

(96) De estiske myndigheder forklarede, at jordforbedringssammenslutningerne fra 2004 til 2019 modtog i alt 2 102 953,38 EUR i støtte til investeringer i jordforbedringssystemer fra Den Europæiske Udviklings- og Garantifond for Landbruget ([22]) (»EUGFL«) og Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne (»ELFUL«) (»fondene under den fælles landbrugspolitik«). 1 410 024 EUR af dette beløb blev anvendt til investeringer i jordforbedringssystemer på de arealer, der var omfattet af forpagtningsaftalen.

([21]) Nemlig grundforbedringssammenslutningen Rahinge, der blev registreret den 17. april 2003 (registreringsnummer 80186585), og grundforbedringssammenslutningen Jänese, der blev registreret den 27. juli 2005 (registreringsnummer 80224305).

([22]) Ved Rådets forordning (EF) nr. 1290/2005 af 21. juni 2005 om finansiering af den fælles landbrugspolitik (EUT L 209 af 11.8.2005, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) blev der oprettet to europæiske landbrugsfonde, nemlig Den Europæiske Garantifond for Landbruget (EGFL) til finansiering af markedsforanstaltninger og Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne (ELFUL) til finansiering af programmer for udvikling af landdistrikterne.

(97) Ud over støtten fra fondene under den fælles landbrugspolitik blev investeringerne finansieret af sammenslutningernes medlemmer.

(98) Efter aftale med de estiske myndigheder blev i alt […] EUR fra 2004 til 2019 finansieret og afholdt af Tartu Agro AS vedrørende den jord, der var omfattet af forpagtningsaftalen.

(99) De estiske myndigheder forklarede, at de investeringer, der blev finansieret og gennemført af Tartu Agro AS fra 2004 til 2019, var som følger (se tabel 5):

Tabel 5

Tilsagn om investeringer faktisk finansieret af Tartu Agro AS

År	Tilsagn om investeringer finansieret af Tartu Agro AS (EUR/år)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
I alt	[…]

2.5.8. *Markedsoplysninger: forpagtningsafgiftsdata om jordforpagtningsaftaler*

(100) I denne sag består prisdataene om jordforpagtningsafgifter af statistiske data fra:

1) det estiske statistiske kontor (afsnit 2.5.8.1, se betragtning 304)

2) faktiske forpagtningsafgifter for den jord, som landinspektoratet har bortforpagtet (afsnit 2.5.8.2, se betragtning 314).

(101) Da jordforpagtninger afhænger af den generelle arealbetalingsstøtte, er udviklingen af den generelle arealbetalingsstøtte desuden relevant for vurderingen.

(102) Desuden havde Kommissionen adgang til tre eksterne ekspertvurderingsrapporter (afsnit 2.5.8.3 til 2.5.8.5), nemlig:

1) Uus Maa-rapporten (se betragtning 309-311)

2) Pindi Kinnisvara-rapporten (se betragtning 305-308)

3) Domus-rapporten (se betragtning 313).

(103) Den 6. februar 2023 trak de estiske myndigheder imidlertid udtrykkeligt fremlæggelsen af Pindi Kinnisvara-rapporten, dvs. den eksterne ekspertrapport, der er omhandlet i betragtning 116, tilbage af de årsager, der er forklaret i betragtning 212. Under undersøgelsesproceduren, før den oprindelige afgørelse, havde de estiske myndigheder fremlagt Uus Maa-rapporten, fordi Kommissionens tjenestegrene havde meddelt de estiske myndigheder, at Pindi Kinnisvara-rapporten ikke kunne betragtes som en uafhængig rapport, eftersom denne rapport var bestilt af forpagteren.

(104) Selv om de estiske myndigheder trak fremlæggelsen af Pindi Kinnisvara-rapporten tilbage, baserer Tartu Agro AS sine påstande på denne rapport, og den er derfor stadig en del af den administrative sagsmappe.

(105) Uus Maa-rapporten og Domus-rapporten indeholder estimater over forpagtningsafgifter for bestemte tidsperioder. I disse rapporter baseres estimater over markedsprisen for forpagtning på en detaljeret vurdering af de forpagtede jordlodder. Derimod indeholdt Pindi Kinnisvara-rapporten ikke nogen analyse på jordlodsniveau, og den indeholdt ikke et estimat over markedsprisen for bestemte tidsperioder. Desuden adskiller de eksterne eksperters rapporter sig betydeligt fra hinanden med hensyn til, hvordan de tager hensyn til de finansielle forpligtelser, der er omhandlet i betragtning 61 og 68.

2.5.8.1. Markedspriser for forpagtningsafgifter. Data offentliggjort af det estiske statistiske kontor

(106) Den 17. april 2019 og den 6. februar 2023 indgav de estiske myndigheder statistiske oplysninger fra det estiske statistiske kontor (»det statistiske kontor«) om markedsprisen for forpagtning af landbrugsjord. Disse data er tilgængelige i en offentlig database i en tabel med titlen PM59 ([23]).

(107) De offentliggjorte data om forpagtningsafgifter efter år, region og type landbrugsjord er som følger (se tabel 6 og tabel 7):

Tabel 6

Forpagtningsafgifter efter år (Estland) og type landbrugsjord (EUR/ha)

Estland	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Agerjord					43	50	55	54	60	62	
Permanente græsarealer					30	38	38	40	47	50	
Landbrugs-jord i alt	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Kilde: Det statistiske kontor.

Tabel 7

Forpagtningsafgifter efter år (regionen Tartu) og type landbrugsjord (EUR/ha)

Regionen Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Agerjord					52	58	65	61		77	
Permanente græsarealer					39	44	45	62			
Landbrugsjord i alt					50	56	63	61		75	

Kilde: Det statistiske kontor.

([23]) Det estiske statistiske kontor: statistisk database, PM59: Jordpriser og forpagtningsafgifter for udnyttede landbrugsarealer pr. hektar pr. region https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8. januar 2024.

(108) Ved brev af 3. februar 2023 bemærkede de estiske myndigheder, at det statistiske kontor har offentliggjort data om forpagtningsafgifter for landbrugsjord siden 2009. Kilden til dataene, dataindsamlingsmetoderne og de offentliggjorte statistikker har været forskellige fra år til år. Oplysninger om agerjord og permanente græsarealer efter region er blevet offentliggjort for årene 2013-2018.

(109) De estiske myndigheder forklarede navnlig, at dataene indtil 2020 også omfattede jord, der var forpagtet gratis, og transaktioner mellem beslægtede parter, som ikke nødvendigvis afspejler markedsprisen i overensstemmelse med standardpraksis (se betragtning 213 og 304).

2.5.8.2. Markedspriser for forpagtningsafgifter. Data om landinspektoratets faktiske forpagtningstransaktioner

(110) Den 6. februar 2023 indsendte de estiske myndigheder data, som Kommissionen ikke havde adgang til under undersøgelsesproceduren forud for den oprindelige afgørelse, om landinspektoratets faktiske forpagtningstransaktioner vedrørende landbrugsjord.

(111) Landinspektoratet er en offentlig myndighed i Estland, der tilrettelægger jordvurdering, kontrollerer, sælger statsejet jord og bortforpagter større arealer, der er egnede til landbrugsmæssig anvendelse, eller agerjord, der kan være nødvendig til offentlige formål i fremtiden. De gennemsnitlige faktiske forpagtningsafgifter for landbrugsjord forpagtet i regionen Tartu — herunder dem, der blev forpagtet til Tartu Agro AS — af landinspektoratet på en offentlig auktion i perioden 2005-2022, er som følger (se Tabel 8):

Tabel 8

Landinspektoratets forpagtningsafgifter (EUR/ha)

År	Antal auktioner i regionen Tartu	Antal auktioner i samtlige regioner	Gennemsnitlige forpagtningsafgifter (EUR/ha) i regionen Tartu	Gennemsnittet af gennemsnitlige forpagtningsafgifter (EUR/ha) i samtlige regioner
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Kilde: De estiske myndigheder.

(112) Landinspektoratet indgår normalt forpagtningsaftaler for en fast periode på fem år. Jorden forpagtes eller sælges til den højeste pris/afgift, der tilbydes på offentlige auktioner. Disse auktioner er åbne for alle interesserede parter. Buddene afgives elektronisk i form af en auktion.

(113) De højestbydende erhverver både retten til at forpagte jorden og fortrinsretten til fortsat at anvende jorden, når forpagtningsaftalen udløber, ved enten at købe jorden eller fortsætte med at forpagte den med forbehold af statens beslutning (betragtning 144).

(114) Forpagterne er forpligtet til at:

a) betale forpagtningsafgiften

b) betale grundskylden

c) holde jorden i god stand.

(115) Når der foreligger en skriftlig aftale med forpagteren, kan der desuden foretages ændringer og forbedringer ud over regelmæssig vedligeholdelse af den jord, der forpagtes, og disse investeringsomkostninger vil efterfølgende blive modregnet i forpagtningsafgiften.

2.5.8.3. Markedspriser for forpagtningsafgifter. Estimat baseret på den eksterne ekspert Pindi Kinnisvara

(116) Den 3. oktober 2014 fremsendte de estiske myndigheder en rapport, bestilt af Tartu Agro AS, dateret den 12. april 2013 om resultatet af en ekspertvurdering foretaget af et privat ejendomsselskab, AS Pindi Kinnisvara (»Pindi Kinnisvara-rapporten«). Som omhandlet i betragtning 103 og 104 trak de estiske myndigheder imidlertid den 6. februar 2023 udtrykkeligt fremlæggelsen af Pindi Kinnisvara-rapporten tilbage (se også betragtning 305). Værdiansættelsen i Pindi Kinnisvara-rapporten havde til formål at besvare følgende spørgsmål: »Hvad er nettoforpagtningsprisen i euro pr. hektar pr. år for landbrugsarealer på et attraktivt sted i regionen Tartu, hvor ca. 90 % af disse arealer er agerjord, henset til forpagterens forpligtelse til at foretage målrettede investeringer i agerjorden (fornyelse af jordforbedringssystemer, plantebeskyttelse, gødskning med mineralsk gødning, gødskning med organiske gødningsstoffer, kalkning, bekæmpelse af flyvehavre og vedligeholdelse af vejkanter), som beløber sig til ca. 104 EUR pr. hektar agerjord pr. år?«.

(117) I Pindi Kinnisvara-rapporten konkluderes det, at den markedsbaserede nettoforpagtningsafgift for jorden svarende til det areal, der er beskrevet i forespørgslen, ligger mellem 20 og 30 EUR pr. hektar agerjord om året. Det bemærkes i rapporten, at forpagtningsaftaler normalt ikke pålægger forpligtelser til at foretage ad hoc investeringer svarende til dem, der er nævnt i anmodningen, og konkluderer, at de finansielle forpligtelser i forbindelse med sådanne investeringer påvirker nettoforpagtningsafgiften omvendt i forhold til størrelsen af den kontraktmæssige forpligtelse pr. arealenhed af den forpagtede jord.

(118) I rapporten anføres endvidere følgende markedspriser for forpagtningsafgifter på grundlag af de oplysninger, der er indsamlet gennem interviews med landbrugere:

Tabel 9

Forpagtningsafgifter i henhold til Pindi Kinnisvara-rapporten (EUR/ha)

Aftaletype:	Anslået markedssats for forpagtet jord ifølge Pindi Kinnisvara-rapporten
Eksisterende aftaler	Mellem 30 og 50 EUR pr. hektar
Fornyelser af gældende aftaler og nye aftaler	Mellem 50 og 100 EUR pr. hektar
Logistisk veletablerede og konkurrencedygtige områder	Forpagtningsafgiften er undertiden højere end 100 EUR pr. hektar

Kilde: Pindi Kinnisvara-rapporten af 12. april 2013.

2.5.8.4. Markedsprisen for forpagtningsafgifter. Estimat baseret på den eksterne ekspert Uus Maa

(119) Den 1. februar 2016 fremsendte de estiske myndigheder en rapport af 10. december 2015 om resultatet af en vurdering foretaget af et privat ejendomsselskab, Uus Maa Tartu büroo OÜ (»Uus Maa-rapporten«). Denne rapport blev bestilt af de estiske myndigheder, mens Pindi Kinnisvara-rapporten blev bestilt af Tartu Agro AS.

(120) I Uus Maa-rapporten blev forpagtningsaftalens genstand vurderet. Rapporten indeholder en detaljeret beskrivelse af jordloddernes karakteristika, herunder byggerettigheder, arealanvendelse og jordkvalitet.

(121) Evalueringen havde to formål: for det første at vurdere markedsværdien af aktivernes forpagtningsafgift i perioden 2000-2014, dvs. den forpagtningsafgift, som aktivet højst sandsynligt ville tjene på det frie marked, og for det andet at vurdere, om forpagtningsaftalens punkt 10.2 vedrørende forpagtningsaftalens finansielle forpligtelser (betragtning 68) var normal markedspraksis.

(122) I Uus Maa-rapporten bemærkes det, at der i begyndelsen af 2000'erne var en tendens til, at forpagtningsaftaler var ret grundlæggende og generiske og kun indeholdt forpagtningsafgiften og betalingsbetingelserne. Rapporten indeholder en beskrivelse af, hvordan jordforbedring og regelmæssige vedligeholdelsesforpligtelser med hensyn til vejkanter er forpagternes forpligtelser, da det er enheder, der anvender og drager fordel af ejendommen, men bemærker, at disse forpligtelser er medtaget i forpagtningsaftaler i generelle vendinger, mens det i forpagtningsaftalen detaljeret angives, hvordan de årlige vedligeholdelsesudgifter skal anvendes. Endvidere bemærkes det i rapporten, at opførelse eller udskiftning af jordforbedringssystemer er en investering i ejerens ejendom, og hvis dette er aftalt, er det en vigtig forpligtelse ud over betaling af forpagtningsafgiften, og det er generelt også udtrykkeligt angivet i aftalerne.

(123) I Uus Maa-rapporten konkluderes det, at det ikke har været sædvanligt at medtage finansielle forpligtelser i forpagtningsaftaler i en form, der kan måles i penge, og at forpagtningsaftalen på ingen måde er normal med hensyn til dens længde og størrelsen af de hektar, der skal forpagtes. I Uus Maa-rapporten anerkendes det, at det primært på grund af forpagtningsaftalens længde var vigtigt at fastsætte, at jordens påtænkte anvendelse og frugtbarhed skulle opretholdes.

(124) Endvidere indeholder Uus Maa-rapporten en drøftelse af, hvordan forpagtningskulturen har udviklet sig, og primært fra 2005 blev forpligtelsen for forpagteren til at betale grundskyld og andre skatter og afgifter vedrørende forpagtning føjet til forpagtningsaftalerne, og klausuler om den påtænkte anvendelse af jorden og fornuftig agronomisk adfærd er blevet føjet til forpagtningsaftalerne siden 2010 på en generisk måde, således at hver forpagter beslutter, hvilke ressourcer der skal anvendes, og hvor meget der skal investeres, da dette afhænger direkte af den type afgrøde, der dyrkes, og også beliggenheden og arten af den jord, der forpagtes.

(125) Med hensyn til markedsprisen for forpagtning indeholder Uus Maa-rapporten data om agerjord i regionen Tartu (rapportens afsnit 7.1) og udviklingen i forpagtningsafgifterne i de sidste 15 år for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen (rapportens afsnit 8.2.2). Rapporten indeholder kun estimater over perioder ([24]), dvs. 2000-2004 (før Estlands tiltrædelse af EU), 2005-2009 og 2010-2014 (se tabel 11 og tabel 12).

(126) Med hensyn til perioden forud for Estlands tiltrædelse af EU forklares det i rapporten, at der på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale (dvs. 2000) og forud for Estlands tiltrædelse af EU ikke var forudset en umiddelbart forestående eksponentiel stigning i agerjord, og at forpagtning ikke var særlig almindelig. I rapporten hedder det:

a) at forpagtningsafgiften for forpagtningsarealer i regionen Tartu kun omfattede rimelig agerjord og beløb sig til 100 EEK pr. hektar (6,4 EUR/ha) i 2000. Der blev ikke foretaget betalinger for tørvemoser, vilde områder og enge, da der ikke var noget udlejningsmarked for disse

b) at forpagtningsafgiften for jorden i henhold til forpagtningsaftalen for perioden 2000-2004 anslås til mellem 6 og 10 EUR/ha.

([24]) Rapporten indeholder ikke et estimat over forpagtningsafgiften pr. år, men for perioden 2000-2004.

(127) Mere specifikt forklares det i Uus Maa-rapporten for årene 2001-2003, at det først var fra 2001, hvor Estlands tiltrædelse af EU blev sandsynlig, at der begyndte at blive indgået flere forpagtningsaftaler. Rapporten fastslår:

a) at forpagtningsafgiften for agerjord i regionen Tartu var på ca. 10 EUR/ha

b) at rapporten ikke hvad angår forpagtningsafgiften for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, indeholder specifikke data, men som anført i betragtning 125 fastslås det, at forpagtningsafgiften for perioden 2000-2004 anslås til mellem 6 og 10 EUR/ha.

(128) For 2004 fremgår det af Uus Maa-rapporten:

a) at i regionen Tartu er den laveste anslåede forpagtningsafgift 10 EUR/ha

b) at forpagtningsafgiften for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, ikke fastsættes årligt, men som forklaret i betragtning 126, anslås den for perioden 2000-2004 til mellem 6 og 10 EUR/ha.

(129) For perioden 2005-2009 fremgår det af Uus Maa-rapporten:

a) at forpagtningsafgiften for agerjord i regionen Tartu ligger på mellem 10 EUR/ha og 20 EUR/ha

b) at forpagtningsafgiften for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, anslås til mellem 10 og 20 EUR/ha.

Tabel 10

Estimat over forpagtningsafgiften for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen (EUR/ha)

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Jord	6-**10**	**10**-20	30-50

Tabel 11

Estimat over forpagtningsafgiften for jorden i regionen Tartu (EUR/ha)

	2000	2001-2003	2004	2005-2009	2010-2014
Jord	6,4	10	**10-20**	10-20	25-60

(130) I rapporten understreges virkningen af muligheden for Estlands tiltrædelse af EU på forpagtningsafgifterne. Det anføres, at der også blev indgået jordforpagtningsaftaler for to til tre år, da det var underforstået, at tiltrædelse af EU kunne påvirke markedet for jordforpagtning og forpagtningsafgifter.

(131) Uus Maa-rapporten opsummerer den normale markedspraksis i de forpagtede arealer fra 2000 til 2014 i tre perioder som følger (se tabel 12):

Tabel 12

Markedspraksis på den jord, der ligger til grund for forpagtningsaftalen, ifølge Uus Maa-rapporten

	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Grundskyld	Betalt af forpagteren	Betalt af forpagteren	Betalt af ejeren
Yderligere kontraktmæssige forpligtelser for forpagteren	Ingen	Fornyelse af jordforbedringssystemer og rensning af septiktanke — ingen monetær dimension	Målrettet anvendelse af jorden i overensstemmelse med agrotekniske krav
Ændring af forpagtningsafgift i forpagtningsaftaler	-	-	Årlig stigning på 5 %

(132) I Uus Maa-rapporten anføres det, at eksistensen af forpagtningsaftalen ikke påvirker resultatet som vurderet på grundlag af formålet med værdiansættelsen. I Uus Maa-rapporten bemærkes det, at ejendommens likviditet i betragtning af dens beliggenhed, størrelse og tilstand kan betragtes som høj. Endvidere anføres det i rapporten, at værdiansættelsen er af middel nøjagtig, og at den faktiske forpagtningsafgift kan afvige med ± 20 %.

(133) Med hensyn til forpagterens accessoriske forpligtelser og andre kontraktmæssige rettigheder og forpligtelser anføres det i Uus Maa-rapporten, at forbedringer, som forpagteren har foretaget, og som på forhånd er aftalt skriftligt med bortforpagteren, tilhører forpagteren, som skal forpligte sig til at erhverve dem til deres sædvanlige værdi ved forpagtningsaftalens udløb (se betragtning 69).

(134) Desuden indeholder Uus Maa-rapporten en markedsoversigt i Estland og navnlig markedet for landbrugsjord i regionen Tartu.

(135) Med hensyn til de data, der er offentliggjort af det statistiske kontor, bemærkes det i Uus Maa-rapporten, at siden 2009 har det statistiske kontor indsamlet data om forpagtningsafgifter for landbrugsjord, men at den reelle gennemsnitlige forpagtningsafgift på agerjord faktisk har været højere end rapporteret i disse statistikker (se betragtning 109, 213 og 214).

(136) Endvidere bemærkes det i rapporten, at siden indførelsen af generelle arealbetalinger (»SAP«) har forpagtningsafgifterne for agerjord været direkte forbundet og implicit afledt af enhedsraterne for den generelle arealbetaling (se betragtning 80). I rapporten noteres følgende SAP-betalinger (se tabel 13).

Tabel 13

Generel arealbetalingsstøtte i Estland ifølge Uus Maa-rapporten (EUR/ha)

År	Generel arealbetalingsstøtte (EUR/ha)	År	Generel arealbetalingsstøtte (EUR/ha)
2004	26,46	**2010**	80,90
2005	33,66	**2011**	91,10
2006	42,17	**2012**	100,48
2007	48,55	**2013**	109,20
2008	59,60	**2014**	114,09
2009	70,80		

2.5.8.5. Markedspriser for forpagtningsafgifter. Estimat baseret på ekstern ekspert Domus Kinnisvara

(137) Den 7. februar 2023 fremlagde de estiske myndigheder en rapport om resultatet af en ekspertvurdering af den jord, der var forpagtet til Tartu Agro AS, udført af et privat ejendomsselskab, Domus Kinnisvara (»Domus-rapporten«).

(138) Domus-rapporten var dateret den 14. marts 2020 med valørdato ([25]) den 18. februar 2020.

(139) Formålet med vurderingen var at præsentere forpagtningsafgiften og markedsværdien med henblik på at fastsætte udbudsprisen ved en jordforpagtningsauktion.

(140) Det følger af formålet med værdiansættelsen, og som bemærket i Domus-rapporten, at den pågældende forpagtningsaftale (se betragtning 55), som udløber den 15. november 2025, ikke tages i betragtning i vurderingen.

(141) I Domus-rapporten bemærkes uden yderligere analyse […].

([25]) Valørdato er den dato, hvor værdiansættelsesresultatet (forpagtningsafgiften) indberettes.

(142) Domus-rapporten indeholder en analyse af forpagtningsafgifterne for den jord, som landbrugerne i regionen Tartu havde forpagtet i 2020.

(143) Kommissionen bemærker, at denne undersøgelsesperiode slutter den 31. december 2019 (betragtning 15). Derfor er estimatet over forpagtningsafgifter for 2000 i Domus-rapporten ikke relevant for den foreliggende sag. Af hensyn til gennemsigtigheden bemærker Kommissionen imidlertid, at det samlede areal, der var omfattet af forpagtningsaftaler, ifølge denne rapport var 667,14 ha, og at den årlige medianpris var 140 EUR pr. ha, og at den gennemsnitlige årlige forpagtningsafgift var 150 EUR pr. ha. De gennemsnitlige forpagtningsafgifter var lavere i Peipsi kommune og højere i Tartu. I Domus-rapporten bemærkes det, at ifølge landinspektoratet var den årlige medianpris for statsejede forpagtede arealer i regionen Tartu i 2019 174 EUR pr. ha, og gennemsnitsprisen var 186 EUR pr. ha, mens medianprisen for græsarealer var 59 EUR pr. ha pr. år, og gennemsnitsprisen var 73 EUR pr. ha.

(144) Det konkluderes i Domus-rapporten, at da afgifterne ved de auktioner, der organiseres af staten, har tendens til at være højere end forpagtningsafgifterne i den private sektor, er udbudsprisen ved den offentlige auktion vedrørende den gennemsnitlige årlige forpagtningsafgift for den jord, der forpagtes af landbrugerne i regionen Tartu, 150 EUR pr. ha. I Domus-rapporten anslås det, at nøjagtigheden af værdiansættelsesresultatet er ± 10 % af den anslåede udbudspris.

2.5.9. *Kvaliteten af den jord, der var bortforpagtet til Tartu Agro AS*

(145) Oplysninger om kvaliteten af den forpagtede jord består af:

1) Domus-rapporten

2) Uus Maa-rapporten

3) landinspektoratets data.

(146) Pindi Kinnisvara-rapporten (se betragtning 104 og 305-308) indeholder ikke en vurdering af kvaliteten af den jord, der er forpagtet til Tartu Agro AS, og den indeholder derfor ikke passende oplysninger om kvaliteten af den forpagtede jord. Det anføres imidlertid, at formålet med vurderingen var at værdiansætte landbrugsjord beliggende på et attraktivt sted i regionen Tartu (betragtning 116).

(147) Desuden har parterne givet udtryk for deres synspunkter vedrørende kvaliteten af den forpagtede jord.

2.5.9.1. Oplysninger om jordkvalitet baseret på Uus Maa-rapporten

(148) Med hensyn til kvaliteten af den forpagtede jord indeholder Uus Maa-rapporten en detaljeret analyse af følgende 52 matrikelenheder, deres kvalitet, arealanvendelse og beliggenhed. I rapporten konkluderes det, at med hensyn til jordtype befinder langt størstedelen af den jord, der vurderes, på gennemsnitligt dyrket agerjord på grundlag af landinspektoratets jordkort samt på god dyrket agerjord og individuelle arealenheder på agerjordstyper med græsarealer (se Tabel 14).

Tabel 14

Anvendelsen af de forpagtede registerenheder (Uus Maa-rapporten)

Område	Samlet areal (ha)	heraf dyrkede arealer (ha)	Antal matrikulerede enheder
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Område	Samlet areal (ha)	heraf dyrkede arealer (ha)	Antal matrikulerede enheder
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
nr. 4495104	324,43	303,44	5
nr. 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Samlet areal (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) 22 % af agerjorden blev klassificeret som værende af god kvalitet, og 78 % blev klassificeret som værende af gennemsnitlig kvalitet, som vist på arealniveau i nedenstående tabel (se Tabel 15).

Tabel 15

Kvaliteten af de forpagtede registerenheder (Uus Maa-rapporten)

Område efter kvalitetsklassifikation	Samlet areal (ha)	heraf dyrkede arealer (ha)
Gennemsnit	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
nr. 4495104	185,94	181,98
nr. 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Område efter kvalitetsklassifikation	Samlet areal (ha)	heraf dyrkede arealer (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
God	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
nr. 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
I alt	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) Det fremgår af Uus Maa-rapporten, at agerjords jordbundsforhold bestemmes bedst af jordbundsscoren eller boniteten, der udtrykkes som en numerisk indikator i et 100-pointsystem.

(151) I Uus Maa-rapporten konkluderes det, at indikatoren for den jord, der var bortforpagtet til Tartu Agro AS, ligger over gennemsnittet for frugtbar jord i Estland og regionen Tartu.

(152) Ifølge den rapport udgør det samlede areal med bygninger, skovbevoksede arealer og arealer med lavere frugtbarhed 5 %. Hvad angår jordtype, er langt størstedelen af den jord, der vurderes, gennemsnitlig agerjord samt god agerjord.

(153) Med hensyn til den samlede aktivkvalitet anvender Uus Maa-rapporten tre kvalitetskategorier: A, B og C, hvoraf A er den højeste og C den laveste, og forklarer, at ved fastlæggelsen af kvalitetskategorien vurderes hver faktor separat ved hjælp af skalaen A til C som angivet, og den samlede vurdering af ejendommen er resultatet af vurderingen af de tre faktorer.

(154) I Uus Maa-rapporten konkluderes det, at kvalitetskategorien for alle jordenheder i den ejendom, der skal værdiansættes, er AA.

2.5.9.2. Oplysninger om jordkvalitet baseret på Domus-rapporten

(155) Domus-rapporten indeholder en detaljeret vurdering af 1 373,91 ha, som var forpagtet til Tartu Agro AS. I Domus-rapporten redegøres der detaljeret for egenskaberne ved disse matrikelenheder, herunder jordbundskvaliteten og anvendelsen af parcellerne som agerjord, græsarealer, skov eller andre områder.

(156) Domus-rapporten konkluderer, at den samlede aktivkvalitet på skalaen A-C, hvoraf A er den højeste og C den laveste, er B--.

(157) Der noteres fire positive faktorer (et stort sæt markblokke i et enkelt område, agerjord dyrkes og græsarealer vedligeholdes, agerjord og græsarealer er støtteberettigede under den fælles landbrugspolitik og matrikelenhederne støder overvejende op til offentlig vej) og en negativ faktor (nogle matrikelenheder har lavere jordkvalitet).

(158) Domus-rapporten anvendes referencetransaktioner ved vurderingen af jordens salgsværdi. For at sammenligne referencetransaktionerne med de aktiver, der skulle værdiansættes, blev visse karakteristika analyseret i detaljer, og referencetransaktionerne blev justeret tilsvarende. Formålet med justeringen var at vurdere, hvor meget en forskel i en parameter for et aktiv, der værdiansættes, ændrer markedsværdien af referencetransaktionen.

(159) Domus-rapporten bemærker følgende karakteristika i sin vurdering: transaktionstid, stordriftseffekt (arealets størrelse), andel af agerjord, kompakthed, jordens frugtbarhed, agerjordens tilstand, tilsigtet formål, berettigelse til støtte under den fælles landbrugspolitik og adgang.

2.5.9.3. Oplysninger om jordkvalitet baseret på data fra landinspektoratet

(160) Den 6. februar 2023 fremlagde ministeriet for landdistrikter ved brev af 3. februar 2023 Kommissionen data om kvalitetsklassificeringen af den jord, der var bortforpagtet til AS Tartu Agro, jord i regionen Tartu og i Estland.

(161) De estiske myndigheder forklarede, at landbrugsjordens frugtbarhed også afhænger af mange andre væsentlige faktorer, men klassificeringen af jorden — som en vurdering af dens langsigtede karakteristika — var en indikator, der er målbar.

(162) Disse oplysninger viser, at den vægtede gennemsnitlige klassificering af den landbrugsjord, som landinspektoratet bortforpagtede, er noget bedre (44 point) end den gennemsnitlige klassificering i Estland (41 point), og at den vægtede gennemsnitlige klassificering af den landbrugsjord, der var bortforpagtet i regionen Tartu, er 45 point.

(163) For så vidt angår den landbrugsjord, der var bortforpagtet til Tartu Agro AS, er det vægtede gennemsnit af klassificeringen 47 point med intervallet fra 32 til 62 point.

3. BEMÆRKNINGER FRA ESTLAND OG INTERESSEREDE PARTER FØR RETTENS DOM

3.1. Bemærkninger fra Estland før Rettens dom

(164) Estlands holdning ændrede sig med betydelige forskelle mellem de argumenter, der blev fremført før og efter Rettens dom, navnlig med hensyn til forekomsten af støtten (se betragtning 184 og 216). Da Estland imidlertid ikke formelt trak sine tidligere argumenter tilbage, fremføres de ligeledes af Kommissionen.

(165) Før Rettens dom bemærkede Estland med hensyn til udbudsproceduren, at den nationale lovgivning på det tidspunkt, hvor forpagtningsaftalen blev underskrevet, blev overholdt under udbudsproceduren.

(166) Med hensyn til gennemsigtighed og ikkediskriminering forklarede de estiske myndigheder, at Aiu Põllumajanduse OÜ blev udelukket fra forhandlingerne, fordi virksomheden ikke opfyldte kravene i udbudsbekendtgørelsen (betragtning 52 og 53).

(167) 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 var 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.

(168) 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.

(169) Med hensyn til forretningsplanen forklarede de estiske myndigheder, at der ikke var indført specifikke krav i 2000, men at det var normalt, at en forretningsplan indeholdt dele, der beskriver en forretningsidé, ressourcer, finansielle prognoser (herunder en cost-benefit-analyse), en risikovurdering osv. Forretningsplanen var nødvendig for at vurdere tilbudsgiverens vision og muligheder for at udnytte landbrugsjorden, herunder opbevaring af den nationale frøreserve og formering af højtydende frøsorter i overensstemmelse med OECD's standarder på grundlag af de fremlagte finansielle prognoser.

(170) Ifølge de estiske myndigheder indeholdt Tartu Agros AS' forretningsplan de oplysninger, der skulle bruges som beslutningsgrundlag.

(171) 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 er uklart, hvordan betalingen af forpagtningsafgiften garanteres.« De estiske myndigheder fandt derfor, at der ikke var sikkerhed for, at Aiu Põllumajanduse OÜ's finansielle situation, erfaring og kapacitet ville have gjort det muligt for selskabet at betale den forpagtningsafgift, det tilbød, i hele forpagtningsaftalens løbetid. Det kunne ligeledes ikke fastlægges, hvordan Aiu Põllumajanduse OÜ kunne have garanteret, at kravene i udbudsbekendtgørelsen ville blive opfyldt.

(172) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt udbuddet var ubetinget, har de estiske myndigheder anført, at beslutningen om at pålægge et yderligere krav i udbuddet (betragtning 44), hvorefter Tartu Agro AS' landbrugsproduktion skulle fortsætte ikke var betinget. Formålet med at fastsætte betingelsen om at fortsætte Tartu Agro AS' landbrugsproduktion i udbudsbekendtgørelsen vedrørte ikke Tartu Agro AS' aktiviteter som selskab, men denne betingelse var i stedet knyttet til Tartu Agro AS' landbrugsproduktion, nemlig behovet for og forpligtelsen til at formere bestemte højtydende frøsorter, der opfylder OECD's standarder, og at oplagre dem med henblik på den nationale frøreserve. Ifølge de estiske myndigheder var kravet derfor objektivt begrundet.

(173) 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.

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

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

(176) De estiske myndigheder gjorde endvidere gældende, at værdien af forpagtningsafgiften svarede til markedsværdien af følgende grunde. Der var for det første ikke taget behørigt hensyn til jordbundskvaliteten i åbningsafgørelsen, fordi mindst 12,34 % af den forpagtede jord var uegnet til landbrugsproduktion. Mere præcist bestod i alt 377,92 ha af i) 42,4 ha skovareal, ii) 260,5 ha bestod af permanente græsarealer, nemlig Emajõgi-flodsletten (naturlige græsarealer) og iii) 75,02 ha bestod af veje, stier og grøfter mellem matrikulære enheder. Der var også veje, stier og grøfter inden for de matrikulære enheder, hvor det samlede areal blev undersøgt.

(177) 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.

(178) 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.

(179) For det fjerde gjorde de estiske myndigheder gældende, at de finansielle forpligtelser skal betragtes som forpagtningsindtægter for ministeriet.

(180) De estiske myndigheder understregede i denne forbindelse, at investeringerne i jordforbedringssystemet ikke var et valg, men blev pålagt ved forpagtningsaftalen og ved lov. I henhold til § 16, stk. 1, i jordforbedringsloven (Maaparandusseadus) ([27]), som var gældende på det pågældende tidspunkt, var fornyelsen af jordforbedringssystemet et krav til jordejeren, som i dette tilfælde var staten. Ifølge forpagtningsaftalen var Tartu Agro AS imidlertid også forpligtet til at bevare de væsentlige dele af og installationer på den forpagtede jord i en stand, der svarer til en korrekt forvaltning, og om nødvendigt udskifte dem. De estiske myndigheder hævdede 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.

(181) På denne baggrund skulle disse investeringer i jordforbedringssystemet 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 markedsvilkår.

(182) 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 Tartu Agro AS' 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 Tartu Agro AS i tillæg til forpagtningsafgiften.

(183) Med hensyn til betaling af skatter og afgifter skal grundskyld i henhold til §§ 3 og 10 i lov om grundskyld ([28]) (*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 lovbestemmelser skulle de estiske myndigheder have betalt grundskylden.

(184) De estiske myndigheder fandt 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.

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

(186) De estiske myndigheder fandt også, at beslutningen om at indgå den oprindelige forpagtningsaftale med Tartu Agro AS efter afslutningen af udbuddet ikke var selektiv, da valget af Tartu Agro AS 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 var ligeledes ikke enige i vurderingen i åbningsafgørelsen, hvorefter foranstaltningerne truer med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne. De estiske myndigheder hævdede, at det kun er hypotetisk, at foranstaltningerne kan fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne, og Kommissionen har ikke forklaret forpagtningsaftalens indvirkning eller hvordan den specifikt fordrejer konkurrencevilkårene og påvirker samhandelen. Det kan derfor ikke udelukkes, at muligheden for, at forpagtningsaftalen fordrejer konkurrencen og påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne, er rent hypotetisk.

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

3.2. **Bemærkninger fra Tartu Agro AS før Rettens dom**

(187) Tartu Agro AS fastholdt sin holdning før og efter Rettens dom og integrerede den med yderligere argumenter.

(188) Tartu Agro AS anførte, at virksomheden ikke modtog ulovlig statsstøtte fra den estiske regering i 2000, da den ikke mente at have modtaget nogen økonomisk fordel på noget tidspunkt under forpagtningsaftalen.

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

(190) Med hensyn til spørgsmålet om, hvorvidt udbuddet om forpagtning af jorden var ubetinget, henviste Tartu Agro AS til betydningen af at sikre, at virksomheden havde produktionsmidler i form af landbrugsjord inden privatiseringen i 2001. Ellers ville ingen have ønsket at købe Tartu Agro AS' 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 påvirke aktiesalget og for at opnå den højest mulige pris for dem var det derfor nødvendigt at kombinere forpagtningen af jorden med betingelsen om at videreføre Tartu Agro AS' landbrugsaktiviteter. Ifølge Tartu Agro AS var denne betingelse fastsat i en tilstrækkelig åben form i udbuddet, således at alle tilbudsgivere frit kunne anføre, hvordan de ville opfylde den.

(191) AS Tartu Agro forklarede videre, at virksomheden var strategisk vigtig for den estiske regering ([29]), da den var blevet udpeget som et frøcenter og som ministeriets uddannelses- og forsøgscenter.

(192) Tartu Agro AS hævdede, 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 ([30])), som fastsætter, at aftaler er bindende for parterne. Parterne i forpagtningsaftalen kan derfor ikke løbende tilpasse en langfristet aftale til markedsvilkårene (se betragtning 402).

(193) AS Tartu Agro hævdede endvidere, at forpagtningsafgiften og forpagterens yderligere forpligtelser 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.

(194) Med hensyn til skatter og afgifter skal grundskyld i henhold til § 8, stk. 1, i lov om grundskyld ([31]) betales af jordejeren, medmindre ejeren og forpagteren har aftalt andet.

(195) Tartu Agro AS hævdede endvidere, at en betydelig del af den forpagtede jord ikke kunne have været anvendt til landbrugsproduktion. Tartu Agro AS henviste i denne forbindelse til Uus Maa-rapporten, ifølge hvilken kun 2 833,60 ha af den forpagtede jord var agerjord. Resten bestod af 116,58 ha naturlige græsarealer, 44,06 ha skov, 0,3 ha trafikområder og 76,33 ha øvrige arealer (f.eks. veje, grøfter og inddæmmede arealer). Endnu omkring 283 ha agerjord bestod af permanente græsarealer, som ikke kan bruges til landbrugsproduktion, og for hvilke der ikke betaltes landbrugsstøtte til Tartu Agro AS, men som i henhold til den gældende lovgivning skulle bevares som permanente græsarealer. Derfor var det kun 2 550,60 ha af de forpagtede 3 061,9 ha, dvs. 83,3 %, der blev anvendt til det tilsigtede formål. De resterende 16,7 % af den forpagtede jord blev ikke anvendt til landbrugsproduktion. Tartu Agro AS hævder på dette grundlag, at den faktiske forpagtningsafgift pr. hektar er 16,7 % højere end den forpagtningsafgift, der er anført i forpagtningsaftalen.

([29]) De estiske myndigheder bekræftede ikke påstanden om Tartu Agro AS' strategiske relevans for den estiske regering. Estland bekræftede imidlertid betydningen af at opretholde landbrugsproduktionen på den forpagtede jord (se Estlands bemærkninger før Rettens dom — afsnit 3.1.). Forpligtelsen til at fortsætte landbrugsproduktionen blev også fastsat i den officielle udbudsbekendtgørelse (se betragtning 43).

([30]) Lov om forpligtelser, RT I, 31.12.2016, 7, findes på: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Lov om grundskyld, RT I, 10.11.2016, 10, findes på: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

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

3.3. **Klagerens bemærkninger før Rettens dom**

(197) Klageren indsendte kun oplysninger forud for Rettens dom.

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

(199) Med hensyn til udgifterne i forbindelse med forpligtelserne til at vedligeholde jorden og forbedre jordbundskvaliteten hævdede klageren, at ministeriet har erkendt, at det ikke kontrollerede Tartu Agro AS' opfyldelse af disse forpligtelser som nævnt i betragtnings 225. De øvrige forpligtelser skulle efter klagerens opfattelse generelt ikke have været taget i betragtning, når forpagtningsafgiftens størrelse vurderes.

(200) Med hensyn til det forpagtede areals størrelse anfører klageren, at den præcise størrelse af genstanden for forpagtningsaftalen ifølge landinspektoratets geoportal var 3 053,59 ha i 2016.

(201) Forskellen i forhold til det areal, der er angivet i forpagtningsaftalen, udspringer af det forhold, at ministeriet havde ommatrikuleret og omregistreret visse jordlodder, men disse ændringer var ikke blevet indsat i forpagtningsaftalen. Heraf er 2 831,55 ha ren agerjord (92,73 %), og 1 033,00 ha forvaltes som naturlige græsarealer. Kun ét jordlod på 26,60 ha er direkte udelukket fra landbrugsanvendelse, fordi det består af 90 % skov. Klageren nævnte, at ministeriet også har udstedt en årlig skovningstilladelse til Tartu Agro AS med henblik på at forvalte denne skov.

(202) Desuden er kun 3,02 % af den forpagtede jord »øvrige arealer«. Denne betegnelse dækker alle tilslutningsveje og vejsider, grøftekanter, uopdyrkede markkanter, grønne områder og stenbunker på markeder, broer, diger, regnvandskanaler, marskområder osv. Tartu Agro AS har også tilladt sine medarbejdere at anvende kanten af en grund som areal 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.

(203) Data fra Estlands landbrugsregister og informationsstyrelse (ARIB) webkort viser, at Tartu Agro AS har ansøgt om EU-støtte til et areal på 2 900,81 ha, hvilket svarer til 95 % af den forpagtede jord. Disse ansøgninger vedrører betalinger under den generelle arealbetalingsordning, betalinger for landbrugsmetoder, der er til gavn for klimaet og miljøet, og støtte til miljøvenlig produktion.

(204) Ifølge klageren havde Tartu Agro AS også yderligere indtægter fra jorden. Ifølge de oplysninger, som klageren har indhentet fra ministeriet, fik Tartu Agro AS tildelt tilladelse til skovning af ca. 5 000 m^3 tømmer (birk, grantræ, fyr, asp og el) i perioden 2000-2015.

(205) Dataene fra Det Private Skovcenter ([32]) (*SA Erametsakeskus*) viser, at markedsprisen for tømmer i Estland varierede som følger i årene 2004-2016: stammer af birk, fyr og gran: 58-83 EUR pr. m^3, stammer af el og asp: 29-46 EUR pr. m^3 og træ til opvarmning: 16-31 EUR pr. m^3. På det tidspunkt solgte det statslige skovbrugscenter ([33]) tømmer fra dets skove til en gennemsnitspris på 42-46 EUR pr. m^3. På grundlag af disse oplysninger vurderer klageren, at Tartu Agro AS har modtaget tømmerindtægter på 210 000-230 000 EUR i perioden 2000-2016.

([32]) http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([33]) http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.

(206) 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 ([34]).

(207) Klageren påpegede endvidere, at Tartu Agro AS på tidspunktet for udbudsprocedurerne var en privatretlig juridisk person, der var 100 % statsejet, og at den forpagtede jord også ejes af staten.

(208) Ministeriet var den ansvarlige myndighed for begge ejendomme, dvs. at både alle aktierne i Tartu Agro AS og den forpagtede jord var opført på ministeriets balance. Ministeriet afholdt derfor i det væsentlige udbudsforhandlingerne med sig selv.

(209) Klageren tilføjede, at den forretningsplan, som Tartu Agro AS indgav i forbindelse med udbuddet, viser, at virksomheden vurderede, at den største risiko var forbundet med det primære produktionsmiddel, dvs. jorden. Hvis jorden var faldet i en anden ejers eller forpagters hænder, ville det ikke have været muligt for virksomheden at fortsætte sin landbrugsproduktion. Dette forklarer efter klagerens opfattelse, hvorfor udbuddet omfattede en betingelse, der krævede, at Tartu Agro AS' landbrugsproduktion blev videreført. Formålet med udbuddet var i det væsentlige at indgå en forpagtningsaftale med denne virksomhed.

4. BEMÆRKNINGER FRA ESTLAND OG INTERESSEREDE PARTER EFTER RETTENS DOM

4.1. Estlands bemærkninger efter Rettens dom

(210) Efter Rettens dom forklarede ministeriet, at det har fremsat forslag til Tartu Agro AS om at forhøje forpagtningsafgiften, hvilket forpagteren ikke har accepteret. Ministeriet forklarede endvidere, at det har foreslået den regionale gennemsnitspris ved beregningen af forpagtningsafgiften fra 2023. Ministeriet er af den opfattelse, at en forhøjelse af forpagtningsafgiften er nødvendig, men i henhold til punkt 13 i forpagtningsaftalen er det kun muligt at ændre forpagtningsaftalen i meget begrænsede tilfælde.

(211) De estiske myndigheder forklarer, at selv om der er forskelle mellem den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, og den jord, som landinspektoratet har bortforpagtet, med hensyn til forpagtningsaftalernes størrelse og varighed, er de estiske myndigheder af den opfattelse, at den metode, som landinspektoratet har anvendt, kan sammenlignes med den metode, der er beskrevet i punkt 84, nr. ii), i Kommissionens meddelelse om begrebet statsstøtte i artikel 107, stk. 1, i TEUF ([35]).

(212) Den 6. februar 2023 trak de estiske myndigheder fremlæggelsen af Pindi Kinnisvara-rapporten tilbage. De estiske myndigheder forklarede, at rapporten var bestilt af en repræsentant for Tartu Agro AS, og at dens udarbejdelse i generelle vendinger ikke gør det muligt at drage konklusioner om referencepriser. Rapporten henviser til interviews, mens metodologien, herunder den stikprøve, som der blev draget konklusioner på baggrund af, ikke er kendt, og det er den periode, rapporten dækker, heller ikke.

(213) Med hensyn til det statistiske kontors data forklarede de estiske myndigheder, at disse data indtil 2020 også omfattede jord, der var forpagtet gratis, eller for hvilken der var indgået en aftale om kun at betale grundskylden. Dataene omfatter transaktioner mellem beslægtede parter, som ikke nødvendigvis afspejler markedsprisen i overensstemmelse med almindelig praksis. Det omfatter f.eks. situationer, hvor en landbrugsbedrift, som er en virksomhed, forpagter jord gratis eller til under markedsprisen af landbrugeren eller andre familiemedlemmer. Fra 2021 udelukkede dataene også jordforpagtninger, for hvilke kun grundskylden blev betalt som forpagtningsafgift.

(214) Desuden bemærkede de estiske myndigheder, at det statistiske kontors metode med hensyn til arealrelateret landbrugsstøtte også omfatter data, der dækker to forskellige praksisser. I nogle forpagtningsaftaler er retten til at ansøge om arealrelateret landbrugsstøtte blevet overført til forpagteren, mens det i andre tilfælde er jordejeren, der kan ansøge om støtten. Når forpagteren har ret til at ansøge om arealstøtte, er der en tendens til, at den aftalte forpagtningsafgift er lavere.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) EUT C 262 af 19.7.2016, s. 1.

(215) De estiske myndigheder forklarede endvidere, at de ikke er enige i Tartu Agro AS' påstand (se betragtning 195) om, at der kun skal tages hensyn til andelen af agerjord. Ministeriet bemærker, at genstanden for forpagtningsaftalen er jord og ikke landbrugsparceller. Ministeriet bemærker endvidere, at der ikke er nogen begrundelse for at anvende arealrelateret støtte under foranstaltninger i henhold til den fælles landbrugspolitik til ikkelandbrugsarealer, og at naturlige græsarealer betragtes som landbrugsarealer i henhold til artikel 4, stk. 3, litra c), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2021/2115 ([36]). Ministeriet er af den opfattelse, at arealer, der er udlagt som landbrugsareal i forbindelse med den arealbaserede støtteprocedure og de arealrelaterede betalinger, skal betragtes som landbrugsarealer.

(216) Ministeriet bemærker endvidere, at:

a) Den forpagtede jord ligger i en logistisk god beliggenhed langs byen Tartu og er let tilgængeligt

b) forpagtningsafgifterne i regionen Tartu er højere end de gennemsnitlige forpagtningsafgifter for landbrugsjord i Estland

c) det bl.a. fremgår af Domus-rapporten, at forpagtningsaftalens vilkår ikke svarer til markedsvilkårene, fordi forpagtningsafgiften ligger betydeligt under markedsprisniveauet

d) i betragtning af den forpagtede jords højere bonitet end gennemsnittet, gode adgang til jordlodderne og andre faktorer, der fører til højere forpagtningsafgifter i regionen Tartu end det estiske gennemsnit, mener ministeriet, at anvendelsen af gennemsnitlige intervaller for forpagtningsafgiften som fastsat i Uus Maa ikke er berettiget

e) Tartu Agro AS' påstand om, at 20 % bør fratrækkes forpagtningsafgiftens mindstepris i Uus Maa-rapporten, er ubegrundet i lyset af ovenstående punkter.

4.2. **Tartu Agro AS' bemærkninger efter Rettens dom**

(217) Tartu Agro AS hævder, at forpagtningsaftalen blev indgået gennem en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget udbudsprocedure i overensstemmelse med den lovgivning, der var gældende på tidspunktet for undertegnelsen. Alternativt blev forpagtningsaftalen indgået som led i forberedelserne til privatiseringen for at maksimere indtægterne fra salget af aktierne i Tartu Agro AS eller for at kompensere Tartu Agro AS for offentlige tjenester.

(218) Tartu Agro AS hævder, 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. Alternativt hævder Tartu Agro AS, at salget af aktierne i Tartu Agro og fusionen fjernede enhver økonomisk fordel i forbindelse med forpagtningsaftalen.

(219) Tartu Agro AS hævder endvidere, at eventuel statsstøtte er fritaget og forenelig med det indre marked.

(220) Endelig hævder Tartu Agro AS, at en eventuel tilbagesøgning af støtten vil være i strid med princippet om beskyttelse af den berettigede forventning og retssikkerhedsprincippet eller udelukket enten på grund af tidsrummet mellem Kommissionens første handling og en endelig afgørelse eller artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i TEUF.

(221) Tartu Agro AS hævder, at forpagtningsaftalen ikke gav nogen økonomisk fordel på noget tidspunkt i henhold til forpagtningsaftalen af følgende årsager:

a) I 2000 var Estland ikke medlem af EU, og der blev ikke ydet landbrugsstøtte i Estland, og værdien af og forpagtningspriserne for landbrugsjord var lave.

([36]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2021/2115 af 2. december 2021 om regler for støtte til strategiske planer, der udarbejdes af medlemsstaterne under den fælles landbrugspolitik og finansieres gennem Den Europæiske Garantifond for Landbruget (EGFL) og Den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling af Landdistrikterne (ELFUL), og om ophævelse af forordning (EU) nr. 1305/2013 og (EU) nr. 1307/2013 (EUT L 435 af 6.12.2021, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) Den forpagtede jord krævede investeringer i jordforbedringssystemer, og der var behov for betydelige investeringer for at erstatte afskrevne og ødelagte dræn, og Tartu Agro AS hævder derfor, at den i gennemsnit foretog […] EUR årlige investeringer i jordforbedringssystemer.

c) Estland var ikke parat til at foretage investeringer i jordforbedringssystemer og forpagtede derfor jorden i 25 år.

d) Investeringer i jordforbedringssystemer kommer jordejeren til gode.

e) Forpagtningsaftalen krævede, at forpagteren foretog investeringer, jf. betragtning 68, litra a), som bør betragtes som en del af forpagtningsafgiften.

f) Forpagtningsaftalen omfattede en forpligtelse for forpagteren til at betale nærmere angivne årlige udgifter, jf. betragtning 68, litra b), som bør betragtes som en del af afgiftsbetalingen.

g) På grund af den kontraktmæssige forpligtelse til investeringer, årlige udgifter og andre investeringer forbedrede forpagtningsaftalen ikke Tartu Agro AS' finansielle stilling.

(222) Med hensyn til markedsprisen for forpagtning bemærker Tartu Agro AS følgende:

a) I Uus Maa-rapporten anføres det, at værdien af jord i 2000 var lav, og at Estlands fremtidige tiltrædelse af EU ikke var forudset. Det forpagtede område var beliggende i områder, hvor jordforbedringssystemerne kræver løbende vedligeholdelse.

b) Det anføres i Uus Maa-rapporten, at forpagtningsaftalen på ingen måde er standard med hensyn til dens længde og antallet af hektar.

c) I AS Pindi Kinnisvara-rapporten anføres det, at forpagtningsaftaler vedrørende landbrugsjord normalt ikke pålægger forpagteren forpligtelser til at foretage målrettede investeringer.

d) Uus Maa-rapporten indeholder ikke et troværdigt estimat over markedsprisen, da det heri anføres, at den faktiske markedspris for forpagtning kan variere med ± 20 %.

e) Markedsdataene fra det statistiske kontor og landinspektoratet tager ikke hensyn til jordens størrelse, dens frugtbarhed og værdi eller de omkostninger/investeringer, der indgår i forpagtningsafgiften.

f) Den finansielle virkning af de kontraktmæssige forpligtelser til at forbedre jordens frugtbarhed, der var fastsat i forpagtningsaftalen, var betydeligt højere end det estiske gennemsnit på daværende tidspunkt.

g) Forpagtningsaftalen forpligtede Tartu Agro AS til at foretage investeringer og afholde udgifter på mindst de beløb, der er anført i betragtning 68.

h) Det er ikke korrekt at sammenligne forpagtningsaftalen med forpagtningsaftaler af mindre omfang og kortere varighed, da forpagterens og bortforpagterens motiver og derfor også balancen mellem kontraktmæssige forpligtelser i sådanne aftaler adskiller sig væsentligt fra dem i forpagtningsaftalen i dette tilfælde.

i) Anvendelsen af den forpagtede jord var begrænset til landbrugsformål.

(223) Med hensyn til forpagtningsafgiften hævder Tartu Agro AS, at følgende elementer bør indgå i dens forpagtningsafgift:

a) den aftalte forpagtningsafgift, som den er blevet forhøjet

b) forpligtelsen til årlige investeringer i jordforbedringssystemer

c) forpligtelsen til at afholde årlige udgifter til vedligeholdelse af jorden og forbedring af jordens frugtbarhed

d) faktiske investeringer i jordforbedringssystemer, der oversteg de beløb, der er angivet i forpagtningsaftalen

e) skatter og afgifter i forbindelse med den forpagtede jord.

(224) Forpligtelsen til at foretage investeringer på mindst […] EEK ([…] EUR) om året i fornyelse 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.

(225) Med hensyn til forpagterens udgifter til vedligeholdelse af jorden og til forbedring af jordbundskvaliteten var disse forpligtelser ifølge Tartu Agro AS 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. For Tartu Agro AS medførte forpligtelserne en udgift på […] EEK ([…] EUR) pr. år.

(226) Med hensyn til privatiseringen af Tartu Agro AS og fusionen anfører Tartu Agro AS følgende:

a) De estiske myndigheder havde til hensigt at maksimere fortjenesten ved at arrangere udbudsproceduren for forpagtning af jord som et selektivt udbud for at sikre, at Tartu Agro AS fortsatte sine landbrugsproduktionsaktiviteter og bevarede sin værdi, der var afhængig af virksomhedens evne til at udnytte den forpagtede jord.

b) Tartu Agro AS' mulighed for at anvende den forpagtede jord var en forudsætning for virksomhedens forretningsaktiviteter og værdi.

c) På tidspunktet for privatiseringen og fusionen var Tartu Agro AS' værdi baseret på forpagtningsaftalens værdi.

d) Enhver unormal økonomisk fordel som følge af forpagtningsaftalen forhøjede Tartu Agro AS' salgspris.

(227) Tartu Agro AS hævder derfor følgende:

a) Estland handlede som en privat investor, da landet søgte at maksimere overskuddet ved at forpagte jorden til under markedsprisen til sin enhed og derefter sælge denne enheds aktier.

b) Købet af aktierne i Tartu Agro AS og den efterfølgende fusion fjernede enhver økonomisk fordel, der fulgte af forpagtningsaftalen, og som indgik i den pris, som OÜ Tartland betalte for købet af Tartu Agro AS, og Tartu Agro AS ville derfor have tilbagebetalt den fordel, der fulgte af forpagtningsaftalen, til den estiske stat.

(228) Tartu Agro AS hævder endvidere, at en eventuel statsstøtte ville være fritaget og forenelig med det indre marked eller ville udgøre de minimis støtte, navnlig på grund af den økonomiske situation, som forpagtningsaftalen blev indgået i, og det forhold, at Tartu Agro AS var ansvarlig for at opfylde OECD's krav til frøformering og udgjorde lærings- og testgrundlag for det estiske naturvidenskabelige universitet.

(229) Tartu Agro AS forklarer, 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 Tartu Agro AS blev medtaget i OECD's frødyrkningssystem. Tartu Agro AS havde derfor en vigtig rolle som frøcenter ved at sikre formering af certificerede frø og bevaring af den nationale føreserve.

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

(231) Tartu Agro AS mener desuden, at landinspektoratets statistikker er uegnede til sammenligning med den pågældende forpagtede jord. Disse statistikker er generelle og tager ikke hensyn til den pågældende jords særlige karakteristika. Både forpagtningsafgiften for agerjord og jordkvaliteten afhænger også af faktorer, der ikke indgik i analysen. Ifølge Tartu Agro AS giver landinspektoratet ikke oplysninger om kvaliteten af den forpagtede jord, men noterer sig i stedet kun den vægtede gennemsnitlige kvalitet af de forpagtede landbrugsarealer uden at angive den relevante periode. Landinspektoratets forpagtningsaftaler kan desuden ikke indholdsmæssigt sammenlignes med den omtvistede forpagtningsaftale, da de generelt ikke indeholder yderligere forpligtelser for forpagterne som dem, der er indeholdt i aftalen.

(232) Tartu Agro AS hævder endvidere, at der i Domus-rapporten ikke tages hensyn til arten af den jord, der ligger til grund for forpagtningsaftalen. Rapportens værdiansættelse har udelukkende til formål at fastsætte startprisen for en auktion eller et salg/en forpagtning, og den er ikke egnet til brug i statsstøtteproceduren. Rapporten forsøger ikke at gennemføre en efterfølgende vurdering af markedsprisen for den pågældende forpagtningsaftale i aftalens løbetid. Desuden er en af de vurderingskilder, som rapporten bygger på, landinspektoratets transaktionsdatabase, som ikke kan sammenlignes med den pågældende forpagtede jord.

5. VURDERING AF FORANSTALTNINGERNE

5.1. Relevante tidspunkter og perioder for vurderingen af, om der foreligger statsstøtte

(233) Da forpagtningsaftalen blev undertegnet før Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union (16.11.2000) for en periode på 25 år og ændret flere gange, er det første spørgsmål at fastlægge de relevante tidspunkter, hvor der blev ydet statsstøtte, og for hvilke perioder.

(234) EU's retlige ramme for statsstøttekontrol og statsstøtte blev obligatorisk for Estland den 1. maj 2004, som er datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union (»tiltrædelsen«). Den oprindelige forpagtningsaftale blev undertegnet og dens gennemførelse påbegyndt før Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union, men i betragtning af dens varighed har forpagtningsaftalen, som ændret, været i kraft siden da (betragtning 55). Ændringerne af den oprindelige forpagtningsaftale er blevet aftalt efter tiltrædelsen, og forpagtningsaftalen er stadig gyldig indtil 2025.

(235) Med hensyn til Tartu Agro AS' påstande, der er omhandlet i betragtning 228-230, anerkender Kommissionen, at der kun var få forpagtninger af agerjord i Estland før Estlands tiltrædelse af EU, og at Tartu Agro AS oprindeligt (i stedet for profitmaksimering) havde en frødyrkning og et forskningsformål (betragtning 30), og at den oprindelige forpagtningsaftale og salgsaftalen indeholdt betingelser, der havde til formål at sikre videreførelsen af landbrugsaktiviteterne og kvaliteten af den forpagtede jord (betragtning 44). Kommissionen bemærker imidlertid, at spørgsmålet om, hvorvidt den oprindelige forpagtningsaftale var forenelig med det indre marked på datoen for dens undertegnelse eller på en anden dato forud for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union, ikke er omfattet af denne procedure, da statsstøttereglerne som anført i betragtning 234 først finder anvendelse i Estland fra dets tiltrædelse af Den Europæiske Union ([37]). Det følger heraf, at eksistensen af den påståede fordel skal være baseret på aftalens karakteristika på datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union.

(236) Med hensyn til de tidspunkter, hvor den påståede støtte blev ydet til Tartu Agro AS, bemærker Kommissionen, at selv om den oprindelige forpagtningsaftale blev undertegnet i 2000, er dens betingelser blevet ændret flere gange siden 2004 [betragtning 28, litra b), og betragtning 75-82]. I henhold til den oprindelige forpagtningsaftale blev forpagtningsafgiften desuden revideret en gang om året, og forpagtningsaftalen gjorde det muligt at forhøje forpagtningsafgiften på visse betingelser. Den oprindelige forpagtningsaftale indeholdt navnlig en ændringsmulighed, hvis en ændring følger af lovgivningen (betragtning 62 og 64). Derfor udgør de afgiftsbetalinger, der er foretaget siden 2004, ikke udelukkende håndhævelse af rettigheder baseret på den oprindelige forpagtningsaftale.

(237) Det følger heraf, at støtten blev ydet, hver gang Estland afveg fra den normale markedsadfærd, som skete på tidspunktet for undertegnelsen af den oprindelige forpagtningsaftale i 2000 og dens uændrede tilstand på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union i 2004, men også på det tidspunkt, hvor forpagtningsafgiften blev genforhandlet.

(238) Nærmere bestemt blev der efter tiltrædelsen ydet støtte på følgende datoer:

1) den 14. januar 2005 (betragtning 77)

2) den 21. marts 2007 (betragtning 78)

3) den 12. maj 2009, hvor en anden forhøjelse af forpagtningsafgiften blev ledsaget af indførelsen af yderligere forpligtelser for Tartu Agro AS (betragtning 79).

(239) Endelig måtte Estland efter vedtagelsen af den oprindelige afgørelse, hvori det blev fastslået, at Estland ulovligt havde ydet statsstøtte i strid med artikel 108, stk. 3, i TEUF til Tartu Agro AS, bringe foranstaltningerne til ophør (se betragtning 15). Den 29. december 2020 ændrede Estland derfor betingelserne i forpagtningsaftalen (se betragtning 81 og 82) ved ensidigt at forhøje forpagtningsafgiften med tilbagevirkende kraft. Fra 2020 er forpagtningsbetingelserne derfor ikke dem, der er forhandlet af aftaleparterne, men dem, der følger af gennemførelsen af den oprindelige afgørelse. Forpagtningsaftalen som revideret for at efterkomme den oprindelige afgørelse falder uden for denne afgørelses anvendelsesområde (se betragtning 29).

([37]) Domstolens dom af 1. oktober 2015, *Electrabel SA og Dunamenti Erőmű Zrt mod Europa-Kommissionen* (C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, præmis 65-67).

(240) Kommissionen konkluderer, at den periode, der er omfattet af den foreliggende afgørelse, løber fra tidspunktet for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union (1.5.2004) til den 31. december 2019.

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

(241) 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«.

(242) En foranstaltning udgør således støtte efter denne artikel, hvis følgende betingelser alle er opfyldt: i) foranstaltningen skal kunne tilregnes staten og finansieres ved hjælp af statsmidler, ii) den skal give visse virksomheder en fordel, iii) denne fordel skal være selektiv og iv) foranstaltningen skal fordreje eller true med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstater.

5.2.1. *Statsmidler og tilregnelse til staten*

(243) 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 (betragtning 58) og bortforpagtes af ministeriet (betragtnings 32). Offentliggørelsen af udbudsbekendtgørelsen med henblik på forpagtning af jorden (betragtning 43) skete på grundlag af en beslutning truffet af en offentlig myndighed. Efterfølgende er indgåelsen af den oprindelige aftale, som blev ændret, og udøvelsen af statens rettigheder i henhold til denne aftale også baseret på handlinger foretaget af personer eller myndigheder, der er bemyndiget til at handle på statens vegne. Foranstaltningerne kan derfor tilregnes staten, og de blev finansieret ved hjælp af statsmidler, da enhver påstået forpagtningsafgift, der er aftalt under markedspriserne, udgør en overførsel af statsmidler i form af mistede indtægter ([38]) ([39]).

5.2.2. *Virksomhed*

(244) For at udgøre statsstøtte efter artikel 107, stk. 1, i TEUF, skal foranstaltningerne give en virksomhed en fordel. Virksomheder er enheder, der udøver en økonomisk aktivitet, uanset deres juridiske status og den måde, hvorpå de er finansieret.

(245) Det forhold, at Tartu Agro AS på tidspunktet for den officielle offentliggørelse af udbuddet den 6. juli 2000 (betragtning 43 og 48) var et statsejet aktieselskab, er irrelevant, da Unionens retsorden er neutral med hensyn til ejendomsretlige ordninger.

(246) Økonomiske aktiviteter er aktiviteter, der består i at udbyde varer eller tjenesteydelser på et marked. Modtageren af foranstaltningerne er Tartu Agro AS, som producerer og sælger landbrugsprodukter (betragtning 27). Tartu Agroo AS er dermed en virksomhed i overensstemmelse med artikel 107, stk. 1, i TEUF. Støttemodtagerens karakter af virksomhed blev ikke påvirket af privatiseringen (betragtning 70) eller den efterfølgende fusion (betragtning 74), fordi den samme økonomiske aktivitet fortsatte efter disse begivenheder. Den omstændighed, at Tartu Agro AS fungerer som frøcenter for den estiske regering og som uddannelses- og forsøgscenter for både ministeriet og det estiske naturvidenskabelige universitet (228. og 229. betragtning), rejser heller ikke tvivl om dens karakter af virksomhed. Selv om det at fungere som et statsligt frøcenter og som uddannelses- og forsøgscenter for et universitet kan betragtes som ikkeøkonomiske aktiviteter under visse omstændigheder, gælder det stadig, at når jord bortforpagtes til en enhed, der udøver både økonomiske og angiveligt ikkeøkonomiske aktiviteter, er fordelen i sagens natur til gavn for begge typer aktiviteter. Dette skyldes, at det ikke er muligt at sikre, at dele af den forpagtede jord udelukkende anvendes til enten økonomiske eller ikkeøkonomiske formål, og selv om det var muligt, ville dette ikke udelukke risikoen for krydssubsidiering. Tartu Agro AS' hovedaktivitet er utvivlsomt økonomisk og vedrører produktion og markedsføring af landbrugsprodukter (betragtning 27 og 284). Modtageren af foranstaltningerne, Tartu Agro AS, var derfor en virksomhed i hele den undersøgte periode.

([38]) Domstolens dom af 16. maj 2000, *Den Franske Republik mod Ladbroke Racing Ltd og Kommissionen* (C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, præmis 50).

([39]) Se også Rettens dom af 28. oktober 2015. *Hammar Nordic Plugg AB mod Europa-Kommissionen* (T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, præmis 112).

5.2.3. *Begrebet fordel*

(247) 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 ([40]), dvs. uden statslig indgriben ([41]). For at udgøre statsstøtte skal en foranstaltning give støttemodtageren fordele, der fritager denne for udgifter, som normalt ville være afholdt støttemodtageren. Begrebet »fordel« som omhandlet i artikel 107, stk. 1, TEUF omfatter ikke blot positive ydelser såsom tilskud, men ligeledes indgreb, der under forskellige former letter de byrder, som normalt belaster den støttemodtagende virksomheds budget ([42]).

(248) Foranstaltninger — uanset hvilken form de end måtte have — anses for statsstøtte, hvis de direkte eller indirekte kan favorisere visse virksomheder, eller den begunstigede virksomhed opnår en økonomisk fordel, som den ikke ville have opnået under sædvanlige markedsvilkår ([43]). Fordelen er til stede, når den statslige indgriben forbedrer en virksomheds finansielle situation på vilkår, der afviger fra de normale markedsvilkår. Dette kan vurderes ved at sammenligne virksomhedens finansielle situation efter foranstaltningen med den finansielle situation uden foranstaltningen ([44]).

(249) Levering af varer og tjenesteydelser på særligt gunstige vilkår kan anses for statsstøtte med henblik på artikel 107, stk. 1, i TEUF ([45]). Dette begreb gælder også, når offentlige myndigheder leaser aktiver til priser under markedsprisen med mulighed for at give leasingtageren en økonomisk fordel. Forpagtning af jord til en angiveligt fordelagtig pris kan sammenlignes med en offentlig myndigheds salg af jord til en virksomhed ([46]). I dette tilfælde skal det efterprøves, om den pris, som den formodede støttemodtager har betalt, svarer til en pris, som vedkommende ikke ville have opnået under normale markedsvilkår. I denne forbindelse svarer fordelen til forskellen mellem den pris, som modtageren faktisk betalte, og den pris, som modtageren skulle have betalt på det pågældende tidspunkt under normale markedsvilkår ([47]).

(250) På denne baggrund foretager Kommissionen en kompleks økonomisk vurdering. I denne forbindelse skal Kommissionen være i stand til med tilstrækkelig nøjagtighed at anslå foranstaltningernes værdi og følgelig fastsætte en pris, der ligger så tæt som muligt på markedsværdien ([48]).

([40]) Domstolens dom af 11. juli 1996, *SFEI m.fl.* (C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60 og 61).

([41]) Domstolens dom af 11. juli 1996, *SFEI m.fl.* (C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60), og af 29.4.1999, *Spanien mod Kommissionen* (C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, præmis 41).

([42]) Domstolens dom af 17.11.2022, *Volotea SA og easyJet Airline Co. Ltd mod Europa-Kommissionen* (C-331/20 P og C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, præmis 104), og af 7. maj 2020, *BTB Holding Investments SA og Duferco Participations Holding SA mod Europa-Kommissionen og Foreign Strategic Investments Holding (FSIH)* (C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, præmis 45).

([43]) Rettens dom af 24. oktober 2019, *Autostrada Wielkopolska S.A. mod Europa-Kommissionen* (T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, præmis 31). Se Domstolens dom af 2. september 2010, *Kommissionen mod Deutsche Post* (C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, præmis 40 og den deri nævnte retspraksis), og af 27. juni 2017, *Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania* (C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, præmis 65 og den deri nævnte retspraksis).

([44]) Domstolens dom af 2. juli 1974, *Italien mod Kommissionen* (173/73, ECLI:EU:C:1974:71, præmis 13).

([45]) Dom af 11. juli 1996, SFEI m.fl. (C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 59 og den deri nævnte retspraksis), af 1. juli 2010, *ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni mod Kommissionen* (T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, præmis 57 og den deri nævnte retspraksis), og af 28. februar 2012, *Land Burgenland mod Kommissionen* (T-268/08 og T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, præmis 47 og den deri nævnte retspraksis).

([46]) Rettens dom af 13. juli 2022, *Tartu Agro mod Kommissionen* (T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, præmis 37).

([47]) Dom af 9. december 2015, *Grækenland og Ellinikos Chrysos mod Kommissionen* (T-233/11 og T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, præmis 79).

([48]) Rettens dom af 9. december 2015, *Den Hellenske Republik og Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou mod Europa-Kommissionen* (T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, præmis 131).

(251) Hvis en transaktion som leasing af aktiver gennemføres efter en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure i overensstemmelse med principperne i TEUF om offentlige udbud ([49]), kan det generelt antages, at en sådan transaktion er i overensstemmelse med markedsvilkårene, forudsat at de relevante kriterier for udvælgelse af leasingtageren er blevet anvendt ([50]). ([51])

(252) For at afgøre, om forpagtningsaftalen indebærer støtte, skal Kommissionen anvende det markedsøkonomiske investorprincip (se afsnit 5.2.3.2) til at afgøre, om den pris, som den formodede støttemodtager har betalt, svarer til den salgspris, som en privat investor, der opererer på normale konkurrencevilkår, sandsynligvis ville have fastsat ([52]).

(253) Det følger heraf, at Kommissionen for at vurdere, om der foreligger en fordel, først vil analysere, om aftalen følger en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget udbudsprocedure, og dernæst resultatet af vurderingen af det markedsøkonomiske investorprincip.

5.2.3.1. Forpagtningen af jord og udbudsproceduren

(254) Hvis en transaktion som leasing af aktiver gennemføres efter en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure i overensstemmelse med principperne i TEUF om offentlige udbud ([53]), kan det generelt antages, at en sådan transaktion er i overensstemmelse med markedsvilkårene, forudsat at de relevante kriterier for udvælgelse af leasingtageren er blevet anvendt ([54]). ([55]) En transaktions overensstemmelse med markedsvilkårene kan derfor fastslås direkte, når den er blevet gennemført gennem en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure. Hvis den udbudsprocedure, der gik forud for forpagtningsaftalen, derimod ikke opfyldte disse betingelser, er dette allerede et stærkt indicium for en fordel i sig selv, og det påvirker også fortolkningen af vilkårene i forpagtningsaftalen samt vurderingen af forpagtningsafgiften.

(255) I åbningsafgørelsen rejste Kommissionen tvivl om, hvorvidt den udbudsprocedure, der anvendtes i forbindelse med bortforpagtningen af jorden, var gennemsigtig, ikkediskriminerende og ubetinget.

(256) I den foreliggende sag var der i udbudsbekendtgørelsen om forpagtningen en betingelse om, at Tartu Agro AS' landbrugsproduktionsaktiviteter skal videreføres (betragtning 44).

(257) 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. Anvendt på et udbud om forpagtning betyder dette, at forpagteren frit skal kunne anvende den pågældende jord til hvilket som helst formål vedkommende ønsker.

(258) Hvis det er en betingelse, at køberen eller forpagteren 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 ([56]).

([49]) Domstolens dom af 7. december 2000, *Telaustria* (C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, præmis 62), og af 3. december 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 delvis er omfattet af udbudsdirektiverne (EUT C 179 af 1.8.2006, s. 2).

([50]) Domstolens dom af 17. november 2022, *Volotea SA og easyJet Airline Co. Ltd mod Europa-Kommissionen* (C-331/20 P og C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, præmis 128).

([51]) Kommissionens meddelelse om begrebet statsstøtte i artikel 107, stk. 1, i TEUF, punkt 89 (EUT C 262 af 19.7.2016, s. 1, »meddelelsen om statsstøttebegrebet«).

([52]) Domstolens dom af 16. december 2010, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH og Co. KG mod BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, præmis 34).

([53]) Domstolens dom af 7. december 2000, *Telaustria* (C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, præmis 62), og af 3. december 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 delvis er omfattet af udbudsdirektiverne (EUT C 179 af 1.8.2006, s. 2).

([54]) Domstolens dom af 17. november 2022, *Volotea SA og easyJet Airline Co. Ltd mod Europa-Kommissionen* (C-331/20 P og C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, præmis 128).

([55]) Punkt 89 i meddelelsen om statsstøttebegrebet.

([56]) Punkt 94 i meddelelsen om statsstøttebegrebet.

(259) Ifølge de estiske myndigheder var formålet med den betingelse, der er omhandlet i (betragtning 44), ikke, at Tartu Agro AS' aktiviteter som virksomhed skulle videreføres, men det var knyttet til dens specifikke landbrugsproduktion.

(260) Kommissionen bemærker, 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 — Tartu Agro AS' — landbrugsaktiviteter skulle videreføres efter overtagelsen af den forpagtede jord. Efter Kommissionens opfattelse er dette en betingelse, der er knyttet til udbuddet. Det forhold, at den eneste støtteberettigede deltager i udbuddet i sidste ende var den samme virksomhed, styrker udbuddets skræddersyede, partiske og dermed betingede karakter.

(261) 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. Med hensyn til muligheden for at opnå den højest mulige forpagtningsafgift handlede Estland således ikke som en privat markedsaktør, men snarere som en offentlig myndighed, der forfølger politiske overvejelser i forbindelse med en økonomisk aktivitet, der består i at bortforpagte landbrugsjord. En privat markedsaktør, som ikke er underlagt disse begrænsninger, ville have været i stand til at tiltrække flere tilbud og opnå en højere forpagtningsafgift.

(262) Kommissionen konkluderer derfor, at udbudsproceduren ikke var ubetinget.

(263) På grundlag af ovenstående opfyldte udbudsproceduren om forpagtning af jorden ikke de betingelser, der er omhandlet i betragtning 254 og nødvendige for at konkludere, at transaktionen var i overensstemmelse med markedsvilkårene.

5.2.3.2. Det markedsøkonomiske investorprincip

(264) Medlemsstaterne kan gribe ind på markedet uden at være omfattet af forbuddet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, hvis deres indgreb svarer til adfærden hos en rationel og profitorienteret privat markedsaktør, der handler under lignende omstændigheder på normale markedsvilkår. Økonomiske transaktioner eller investeringer foretaget af offentlige organer giver med andre ord ikke modparten en fordel, hvis de gennemføres på normale markedsvilkår ([57]).

(265) I henhold til det markedsøkonomiske investorprincip skal offentlige organers adfærd sammenlignes med tilsvarende private erhvervsdrivendes adfærd på normale markedsvilkår for at afgøre, om sådanne organers økonomiske transaktioner giver deres modparter en fordel. Økonomiske transaktioner, der gennemføres af offentlige organer, giver ikke deres modpart en fordel og udgør derfor ikke støtte, hvis de gennemføres på normale markedsvilkår.

(266) Om en statslig indgriben foregår på markedsvilkår, skal vurderes på et forudgående grundlag ud fra de oplysninger, der var tilgængelige på det tidspunkt, hvor der blev taget beslutning om indgrebet ([58]). Faktisk vil enhver forsigtig markedsøkonomisk aktør normalt foretage sin egen forhåndsvurdering af et projekts strategiske og finansielle udsigter ([59]). En forsigtig markedsøkonomisk aktør vurderer typisk deres indgreb på forhånd ved hjælp af flere forskellige metoder.

(267) Ved anvendelsen af det markedsøkonomiske investorprincip vurderer Kommissionen hele forpagtningsaftalen og ændringerne heraf for at afgøre, om ministeriet har handlet som en rationel markedsøkonomisk aktør i en markedsøkonomi. Ved vurderingen af de omhandlede foranstaltninger undersøger Kommissionen alle de relevante elementer i foranstaltningerne og deres sammenhæng ([60]).

([57]) Dom af 11. juli 1996, *SFEI m.fl.* (C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, præmis 60 og 61).

([58]) Domstolens dom af 5. juni 2012, *Kommissionen mod EDF* (C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, præmis 83, 84, 85 og 105), Domstolens dom af 16. maj 2002, *Frankrig mod Kommissionen (Stardust)* (C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, præmis 71 og 72), Rettens dom af 30. april 1998, *Cityflyer Express mod Kommissionen* (T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, præmis 76), og.

([59]) Domstolens dom af 5. juni 2012, *Kommissionen mod EDF* (C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, præmis 82, 85 og 105).

([60]) Af meddelelsen om statsstøttebegrebet (punkt 82) fremgår følgende: »For at vurdere, om bestemte transaktioner er foregået på markedsvilkår, bør alle relevante omstændigheder i den konkrete sag tages i betragtning. Der kan f.eks. forekomme ekstraordinære omstændigheder, hvorunder en offentlig myndigheds køb af varer eller tjenesteydelser ikke kan anses for at foregå på markedsvilkår, selv om de foretages til markedspriser«. Fremhævelse tilføjet.

(268) Kommissionen mener derfor, at den i den foreliggende sag ud over den aftalte årlige forpagtningsafgift også skal tage hensyn til andre elementer i aftalen såsom den sammenhæng, hvori foranstaltningen blev vedtaget, den gældende markedspris for lignende transaktioner på det pågældende tidspunkt, størrelsen og kvaliteten af det forpagtede område, indtægterne fra de forskellige dele af den forpagtede jord, varigheden, de finansielle forpligtelser og vilkårene i forpagtningsaftalen, der fastsætter betingelserne for ændringer af forpagtningsaftalen, samt hvordan forpagtningsaftalen blev håndhævet (betragtning 75-84). I denne forbindelse bemærker Kommissionen, at de estiske myndigheder for så vidt angår den oprindelige forpagtningsaftale eller ændringerne heraf ikke har fremlagt dokumentation, der kunne tyde på, at de estiske myndigheder gennemførte en forudgående vurdering af, om den oprindelige forpagtningsaftale og ændringerne heraf blev gennemført på normale markedsvilkår, og om rentabilitetsudsigterne blev maksimeret.

(269) I lyset af retspraksis ([61]) vurderer Kommissionen, om foranstaltningerne kan betragtes som rationelle ud fra et økonomisk, kommercielt og finansielt perspektiv, idet der tages hensyn til deres rentabilitetsudsigter på kort eller længere sigt og til de øvrige kommercielle eller økonomiske interesser, som de involverede. En privat erhvervsdrivendes handlinger er i princippet styret af rentabilitetsudsigter. Når en offentlig aktørs indgriben til fordel for en virksomhed tilsidesætter enhver udsigt til rentabilitet, kan den således ikke anses for at overholde det markedsøkonomiske investorprincip.

(270) I den foreliggende sag bemærker Kommissionen med hensyn til varigheden på 25 år uden indekseringsbetingelser (se betragtning 62), at en rationel markedsøkonomisk aktør kan prioritere rentabilitetsudsigterne på lang sigt, men at dette bør kræve en passende kompensation for risikoen og tidsværdien.

(271) Med hensyn til den sammenhæng, hvori foranstaltningerne fandt sted, bemærker Kommissionen, at foranstaltningerne består af de estiske myndigheders handlinger på forskellige tidspunkter i aftalens 25-årige løbetid. Kommissionen bemærker, at det relevante bevismateriale i forbindelse med dens vurdering er de oplysninger, der var tilgængelige, og den udvikling, der kunne forudses på det tidspunkt, hvor de estiske myndigheders afgørelser blev truffet.

(272) Kommissionen bemærker, at den estiske tiltrædelses indvirkning på forpagtningsafgifterne i landbrugssektoren i den foreliggende sag ikke var forudset på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale. Den blotte omstændighed, at markedsprisen for forpagtning stiger i løbet af forpagtningsaftalens løbetid på 25 år, giver ikke i sig selv en fordel.

(273) Med hensyn til sammenhængen bemærker Kommissionen endvidere, at parternes argumenter vedrørende situationen på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale eller betydningen af Tartu State Farm har begrænset relevans, når Kommissionen vurderer, om ministeriet har handlet som en rationel markedsøkonomisk aktør i en markedsøkonomi, når det har håndhævet forpagtningsaftalen efter Estlands tiltrædelse af EU i forbindelse med en økonomisk transaktion vedrørende en virksomhed (se betragtning 246).

(274) I betragtning af, at den aftalte lave oprindelige forpagtningsafgift ikke tog tilstrækkeligt hensyn til varigheden, og at de estiske myndigheder ikke har udnyttet alle deres muligheder for forhøjelse af forpagtningsafgiften, som den oprindelige forpagtningsaftale muliggjorde (betragtning 403 og 455-456), er det Kommissionens opfattelse, at en rationel markedsøkonomisk aktør ikke ville have indgået en 25-årig forpagtningsaftale, der ikke indeholder en indekseringsbetingelse eller andre bestemmelser, der ville have muliggjort ensidige eller automatiske årlige forhøjelser af forpagtningsafgiften uden parternes aftale.

(275) En hypotetisk rationel markedsøkonomisk aktør i en sammenlignelig situation ville ikke have haft en økonomisk begrundelse for en så lang løbetid i aftalen. Den blotte omstændighed, at kvaliteten af den forpagtede jord opretholdes eller endog øges gennem aktivt landbrug, berettiger ikke varigheden på 25 år, da den samme positive indvirkning på kvaliteten af den forpagtede jord kunne være opnået ved hjælp af en kortere forpagtningsaftale og vilkår, der kan sammenlignes med dem, der anvendes af landinspektoratet. Forpagtningsaftalens varighed er usædvanlig lang i forhold til normal markedspraksis (se betragtning 130). I øvrigt havde bortforpagteren faktisk ikke nogen reel fordel af de investeringer, som forpagteren foretog (se betragtning 277 og afsnit 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Rettens dom af 10. april 2024, *Kommissionen mod Danske Slagtermestre* (T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, præmis 67).

(276) Med hensyn til betingelserne om, at forpagteren skulle betale alle skatter og afgifter vedrørende forpagtningsaftalens genstand (betragtning 61), er det Kommissionens opfattelse, at en rationel markedsøkonomisk aktør ville have haft en interesse i at medtage en sådan betingelse i sine forpagtningsaftaler, da betingelsen vedrører udgifter, der er en lovbestemt forpligtelse over for bortforpagteren. Ifølge Uus Maa-rapporten og landinspektoratets data er det normal praksis i forbindelse med offentlige forpagtningsaftaler, at forpagteren betaler grundskylden (se betragtning 361-364). Forpagterens forpligtelse til at betale grundskyld som fastsat i den pågældende forpagtningsaftale er derfor i overensstemmelse med almindelig praksis for en rationel markedsøkonomisk aktør. Kommissionen bemærker imidlertid, at det ved vurderingen af fordelen er afgørende, om denne forpligtelse er en yderligere forpligtelse for Tartu Agro AS i forhold til andre virksomheder.

(277) Med hensyn til tilsagnet om vedligeholdelsesudgifter [betragtning 68, litra b)] finder Kommissionen, at en rationel markedsøkonomisk bortforpagter ikke ville have haft nogen interesse i at medtage en sådan betingelse, som er vejledende for forpagterens drift, i monetære termer i sine forpagtningsaftaler, da betingelsen vedrører driftsomkostninger for en virksomhed, der opererer inden for landbrugssektorens primærproduktion, og den vedrører ikke reduktion af statens udgifter (se afsnit 5.2.3.3.2.6.4). Kommissionen bemærker med hensyn til et mål om at sikre, at jordens kvalitet bevares, at landinspektoratets forpagtningsaftaler, som svarer til normal markedspraksis for offentlige forpagtningsaftaler, omfatter vedligeholdelsesforpligtelser uden tilsagn udtrykt i pengeværdi. Uanset hvordan disse tilsagn om vedligeholdelsesudgifter blev udtrykt i forpagtningsaftalen og ændringerne hertil, viser vurderingen i afsnit 5.2.3.3.2.6.4, at disse udgifter ikke bør udgøre en del af forpagtningsafgiften (se betragtning 377 og 69).

(278) Med hensyn til salgsaftalen (betragtning 73) ville en rationel markedsøkonomisk aktør heller ikke have haft nogen interesse i eller grund til at medtage betingelser om detaljerede investeringer eller gennemsnitligt antal ansatte i salgsaftalen. Der var tale om salg eller privatisering af en offentlig virksomhed, hvor sælgeren normalt burde være motiveret af fortjenesten på salgsprisen og ikke af sociale hensyn eller af de investeringer i jorden, der kommer forpagteren til gode.

(279) Med hensyn til tilsagnet om investeringer [betragtning 68, litra a)] finder Kommissionen, at eftersom disse investeringer var vigtige for at sikre, at jordens kvalitet bevares, ville en rationel markedsøkonomisk aktør have haft en interesse i selv at foretage investeringen (i overensstemmelse med praksis og gældende lovbestemte forpligtelser for bortforpagteren) eller, hvis de blev overladt til forpagteren, kontrolleret, at de gennemføres.

(280) I denne forbindelse minder Kommissionen om, at landinspektoratets forpagtningsaftaler, som svarer til normal markedspraksis for offentlige jordforpagtningsaftaler, kun omfatter visse vedligeholdelsesforpligtelser uden investeringsforpligtelser, der udtrykkes i pengeværdier. Desuden fastsætter loven om jordforbedring også, at denne type investeringer foretages af bortforpagteren (betragtning 180). Kommissionen mener imidlertid ikke, at den blotte omstændighed, at Tartu Agro AS indvilligede i at finansiere disse investeringer, er tilstrækkelig til at konkludere, at forpagtningsaftalen er i overensstemmelse med det markedsøkonomiske investorprincip ([62]).

(281) Kommissionen bemærker endvidere, at tilsagnet om investering ikke er blevet håndhævet som aftalt mellem ministeriet og Tartu Agro AS (betragtning 99). Det beløb, som Tartu Agro AS har investeret i fornyelse af jordforbedringssystemer, er mindre end det aftalte investeringstilsagn. En rationel markedsøkonomisk aktør ville have sikret, at forpagteren finansierer sine tilsagn som aftalt.

(282) Kommissionen konkluderer, at en rationel markedsøkonomisk aktør i en lignende situation med en aftale af 25-års længde ville have sikret, at tilsagnet om investeringer blev gennemført.

(283) Med hensyn til påstandene om, at den oprindelige forpagtningsaftale er blevet anvendt til at erhverve frøtjenester (betragtning 228-230), bemærker Kommissionen, at Estland, navnlig på det tidspunkt, hvor Tartu Agro AS blev drevet som en statslig landbrugsbedrift, kan have haft et reelt behov for at købe tjenesterne i forbindelse med formering og opbevaring af frøene og reelle mål af samfundsmæssig interesse.

([62]) I denne situation vurderes konklusionen om, hvorvidt omkostningerne i forbindelse med investeringsforpligtelsen skal lægges til forpagtningsafgiften, i afsnit 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Kommissionen bemærker imidlertid, at forpagtningsaftalen og Tartu Agros aktiviteter generelt fortsat henhører under området for økonomisk aktivitet (se betragtning 246). Desuden har de estiske myndigheder ikke fremlagt nogen dokumentation, der kunne have vist, at de havde gennemført nogen forudgående analyse af, om de pågældende tjenester blev prissat på markedsvilkår, og hvad der ville have været det ønskede benchmark for disse tjenester. Desuden henviste den oprindelige forpagtningsaftale på ingen måde til eller specificerede nogen specifik forpligtelse til formering og opbevaring af frø. De estiske myndigheder hverken påberåbte sig endsige påviste, at den pågældende aktivitet opfyldte kriterierne for tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse.

(285) Alene det forhold, at i) forpagtningsaftalen (betragtning 59), ii) betingelsen om at fortsætte Tartu Agro AS' landbrugsproduktionsaktiviteter (betragtning 43) og iii) salgsaftalen [betragtning 73, litra b)] alle indeholdt en betingelse om videreførelse af landbrugsproduktionen, tyder ikke på, at de estiske myndigheder ville have handlet uden for området for økonomiske aktiviteter ved forpagtningen af jorden. Uanset deres begrundelse for at indgå og ændre forpagtningsaftalen blev forpagtningsaftalen indgået med en virksomhed og skulle overholde statsstøttereglerne fra tidspunktet for Estlands tiltrædelse af Unionen (betragtning 289).

(286) I betragtning af at ministeriet, som er en offentlig aktør, har begunstiget virksomheden Tartu Agro AS og set bort fra udsigten til rentabilitet ved at give den forpagtede jord en for lav, fordelagtig forpagtningsafgift (betragtning 457), kan det ikke, som der gøres nærmere rede for i de følgende afsnit, anses for at være i overensstemmelse med princippet om den private aktør eller kriteriet om det markedsøkonomiske investorprincip. Kommissionen konkluderer, at Estland ikke handlede som en profitorienteret privat markedsaktør i forbindelse med gennemførelsen, ændringen og håndhævelsen af forpagtningsaftalen.

5.2.3.3. Vurdering af foranstaltningerne i forhold til markedsvilkårene

5.2.3.3.1. Almindelige bemærkninger

(287) I den foreliggende sag giver en påstået fordelagtig forpagtningsafgift, der kan sammenlignes med en forpagtningsafgift, som ville have været gældende under normale markedsvilkår, støttemodtageren en fordel. Med andre ord vurderer Kommissionen, om den forpagtningsafgift, som de estiske myndigheder har fastsat, svarer til den forpagtningsafgift, som en privat aktør, der driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, sandsynligvis ville have fastsat, under hensyntagen til, at det eneste relevante bevis er de oplysninger, der var tilgængelige, og den udvikling, der kunne forudses på det tidspunkt, hvor forpagtningsaftalen blev indgået og ændret af parterne. Kommissionen vurderer, hvornår Tartu Agro AS' finansielle situation er blevet forbedret siden datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union som følge af forpagtningsaftalen på vilkår, der afviger fra normale markedsvilkår.

(288) Som Kommissionen konkluderede, blev den oprindelige forpagtningsaftale ikke tildelt gennem et *betingelsesløs* udbud (betragtning 262). På tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale var Tartu Agro AS desuden ikke en uafhængig enhed (fra staten), men opererede under ministeriets kontrol. Det følger heraf, at udbuddet ikke indeholder noget direkte og konkret bevis for en transaktion, hvor parterne handlede uafhængigt og i egen interesse og under overholdelse af markedsvilkårene. Denne vurdering omfatter en sammenligning af foranstaltningerne med normale markedsvilkår, og Tartu Agro AS' finansielle situation efter indgåelsen af forpagtningsaftalen skal sammenlignes med virksomhedens finansielle situation, hvis foranstaltningen ikke var blevet gennemført.

(289) Kun virkningen af den oprindelige forpagtningsaftale [betragtning 28, litra a)], ændringerne heraf [betragtning 28, litra b)] og håndhævelsen heraf [betragtning 28, litra c)] siden den 1. maj 2004, datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union, til udgangen af 2019 (da dette er den periode, der er omfattet af denne afgørelse (se betragtning 29) er relevante, og ikke årsagen til eller formålet med statens indgriben på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale ([63]). Dvs. at det er irrelevant, af hvilke grunde eller mål de estiske myndigheder har indgået forpagtningsaftalen med Tartu Agro AS, og om de estiske myndigheder f.eks. har haft til formål at sikre frøproduktion af høj kvalitet i Estland.

([63]) Domstolens dom af 17. november 2022, *Volotea SA og easyJet Airline Co. Ltd mod Europa-Kommissionen* (C-331/20 P og C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, præmis 106 og 107).

(290) Kommissionen bemærker, at selv om datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union den 1. maj 2004 lå før udløbet af forældelsesfristen (afsnit 5.5.1), er dette ikke til hinder for, at Kommissionen fastslår, at der er tale om ulovlig støtte efter udløbet af forældelsesfristen (dvs. den 14. august 2004 (se betragtning 497 og 498)), eller at de nationale domstole kræver støtten tilbagebetalt i overensstemmelse med deres egne nationale forældelsesregler.

(291) Jordforpagtningen, som gav Tartu Agro AS fordelen, vedrørte økonomiske aktiviteter og ikke statens udøvelse af offentlig myndighed eller andre ikkeøkonomiske aktiviteter (se betragtning 246). For at fastsætte markedsprisen for forpagtningsafgiften beregner Kommissionen forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, og en sammenlignelig markedspris i lyset af de udvalgte elementer, som er direkte eller indirekte relevante for fastsættelsen af den rimelige markedsværdi på det identificerede marked. Vurderingen af følgende elementer sikrer en omfattende og nøjagtig fastsættelse af markedsprisen for forpagtningsafgiften, der afspejler alle relevante markedsvilkår og -faktorer:

a) egenskaberne ved det udbud, der gik forud for forpagtningen (betragtning 254-263)

b) varigheden (betragtning 295)

c) det forhold, at det aftalte forpagtningsbeløb er forskelligt fra det beløb, som AS Tartu Agro faktisk betalte (betragtning 296)

d) parternes finansielle forpligtelser i forpagtningsaftalen (betragtning 358, 364, 377 og 390)

e) det forhold, at størrelsen af den investeringsforpligtelse, som Tartu Agro AS faktisk betalte, er forskellig fra størrelsen af de aftalte investeringsforpligtelser (betragtning 91 og 99)

f) bestemmelserne om revision af forpagtningsafgifter (betragtning 391-403)

g) håndhævelsen af parternes rettigheder, da forpagtningsaftalen ikke håndhæves som aftalt (betragtning 456)

h) størrelsen og kvaliteten af den forpagtede jord (betragtning 87, 341-343)

i) bortforpagterens status som stat og dens indvirkning på markedsprisen (afsnit 5.2).

(292) Forpagtningsafgiften for forpagtningsaftalen kan ikke betragtes isoleret, men kun ved at medtage ovennævnte karakteristika i vurderingen. Disse faktorer er relevante elementer i forpagtningsaftalen og kan ikke udelukkes fra en omfattende vurdering med henblik på at fastslå og sammenligne den med de normale markedsvilkår.

(293) For at vurdere om Tartu Agro AS nød godt af en fordelagtig forpagtningsafgift, dvs. en forpagtningsafgift under markedsprisen, skal de finansielle forpligtelser i den forpagtningsaftale, der er omhandlet i betragtning 68, analyseres. Kommissionen vurderer derfor i afsnit 5.2.3.3.2.6.2, om udgifter i forbindelse med disse forpligtelser skal betragtes som en del af forpagtningsbetalingerne, og om de kan betragtes som en del af bortforpagterens forpagtningsindtægt.

(294) Med hensyn til varigheden bemærker Kommissionen, at ændringen af den underliggende markedspris (»prisrisikoen«) i løbet af en langsigtet aftale ikke i sig selv medfører en fordel i statsstøttesammenhæng, hvis den oprindeligt aftalte pris og den efterfølgende tilpassede pris efter hver ændring eller ændring har taget hensyn til forpagtningsaftalens varighed og prisrisikoen. Den blotte omstændighed, at spotpriserne svinger i løbet af en langfristet aftale, giver ikke nødvendigvis en fordel, forudsat at der er taget tilstrækkeligt hensyn til prisrisikoen i henhold til normal markedspraksis (se betragtning 436).

(295) Det følger heraf, at Kommissionen i denne sag under hensyntagen til den 25-årige varighed, hvor der blev foretaget flere ændringer, i betragtning 391-400 vurderer, om varigheden er blevet taget i betragtning på passende vis.

(296) Det er Kommissionens opfattelse, at det i dens vurdering og kvantificering af fordelen er afgørende, hvad der har været den faktiske håndhævelse og gennemførelse af forpagtningsaftalen, snarere end hvad der formelt er aftalt mellem parterne. I dette tilfælde har det halvårlige forpagtningsbeløb, som Tartu Agro AS faktisk betalte, været forskelligt fra det aftalte forpagtningsbeløb. Desuden er investeringsforpligtelsen ikke blevet håndhævet som defineret i forpagtningsaftalen. Det følger heraf, at for at vurdere fordelen skal den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, sammenlignes med markedspriserne og ikke den forpagtningsafgift, som parterne har aftalt, og kun den faktiske håndhævelse af investeringsforpligtelsen skal lægges til forpagtningsafgiften, når forpagtningsafgiften sammenlignes med benchmarket for markedet for forpagtningsafgifter.

(297) For at sikre, at det forpagtningsafgiftsbeløb, som Tartu Agro AS faktisk betalte, er sammenligneligt med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, skal de årlige forpagtningsafgifter desuden omregnes til hektarbaserede værdier ved hjælp af en nævner, der er baseret på tilsvarende jordtype som den pågældende forpagtede jord. Denne metode vil sikre bedre sammenlignelighed.

(298) Overholdelse af markedsvilkårene kan generelt fastslås direkte, når en transaktion er baseret på en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure, hvorfor Kommissionen i afsnit 5.2.3.1 vurderer den udbudsprocedure, der er beskrevet i betragtning 42-54. Da udbudsproceduren forud for forpagtningsaftalen ikke opfyldte disse betingelser, men var betinget af støttemodtagerens fortsatte drift på denne jord, er dette allerede et stærkt tegn på en fordel i sig selv, og det påvirker også fortolkningen af vilkårene i forpagtningsaftalen samt vurderingen af forpagtningsafgiften, som lå under markedsprisen i hele aftalens varighed, som ændret (betragtning 423).

5.2.3.3.2. Forpagtningsgebyrets overensstemmelse med markedsvilkårene

(299) For at beregne forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og den forpagtningsafgift, som virksomheden skulle have betalt under normale markedsvilkår, foretager Kommissionen følgende:

a) analyserer de tilgængelige data om markedspriser på forpagtning af jord (afsnit 5.2.3.3.2.1) og fastlægger en passende markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter (afsnit 5.2.3.3.2.2)

b) fastlægger under hensyntagen til kvaliteten af den forpagtede jord (betragtning 318) og sagens omstændigheder og sammenhængen (betragtning 317) den passende markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter på tidspunktet for den oprindelige forpagtning (5.2.3.3.2.3), Estlands tiltrædelse af EU (afsnit 5.2.3.3.2.4) og fra 2005 og fremefter (5.2.3.3.2.5)

c) fastlægger det areal, der anvendes som nævner, når de årlige afgifter sammenlignes med euro pr. hektarværdier (afsnit 5.2.3.3.2.6), for at sikre, at der anvendes sammenlignelige tal

d) analyserer i afsnit 5.2.3.3.2.6.1, hvordan indtægter fra forpagtede områder, der ikke indgår i den anvendte nævner, kan tages i betragtning

e) analyserer de økonomiske virkninger, når den valgte nævner ikke omfatter 100 % af det forpagtede areal, og hvordan indtægter fra det reducerede areal kan tages i betragtning (afsnit 5.2.3.3.2.6.1)

f) analyserer de finansielle forpligtelsers økonomiske ulempe og overensstemmelse med markedsvilkårene med henblik på at definere, i hvilket omfang den årlige forpagtningsafgift skal justeres for at sikre, at den svarer til den valgte markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter (afsnit 5.2.3.3.2.6.2), og vurderer hver af disse finansielle forpligtelser særskilt: i) grundskyld (afsnit 5.2.3.3.2.6.3), ii) årlige vedligeholdelsesudgifter (afsnit 5.2.3.3.2.6.4) og iii) investeringsforpligtelse (afsnit 5.2.3.3.2.6.5)

g) beregner forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union med henblik på at fastslå, om forpagtningsafgiften er i overensstemmelse med markedsvilkårene på denne dato (afsnit 5.2.3.3.2.8)

h) beregner forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, når forpagtningsafgiften blev justeret af parterne for at kontrollere, om forpagtningsafgiften var i overensstemmelse med markedsvilkårene i disse perioder (afsnit 5.2.3.3.2.9)

i) beregner (afsnit 5.2.3.3.2.10) forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter siden 2005

j) analyserer følsomheden af dens konklusion (afsnit 5.2.3.3.2.10.1-5.2.3.3.2.10.3)

k) vurderer en påstand om, at den påståede fordel som følge af den beregnede forskel blev fjernet, da Estland solgte sine aktier i Tartu Agro AS (afsnit 5.2.3.3.2.11)

l) fremlægger sin konklusion om tilstedeværelsen af en fordel (afsnit 5.2.3.5).

(300) Kommissionen foretager desuden følgende:

a) analyserer de økonomiske og finansielle virkninger og overensstemmelsen med markedsvilkårene af varigheden og bestemmelserne om prisjusteringer (afsnit 5.2.3.3.2.7)

b) vurderer overensstemmelsen med markedsvilkårene af forpagtningsaftalens håndhævelse i afsnit 5.2.3.4.

5.2.3.3.2.1. Vurdering af den tilgængelige markedspris for benchmarks for forpagtningsafgifter

(301) I den foreliggende sag er der ingen enkelt kilde til fastsættelse af markedsprisen, som dækker aftalens løbetid, dvs. fra 2000 til 2025 (aftalens udløb) eller endda til 2019 (udgangen af undersøgelsesperioden). Tværtimod skal Kommissionen anvende de forskellige datasæt fra Estland og Tartu Agro AS til at fastsætte en korrekt markedsbenchmark.

(302) For at fastsætte markedsprisen for en forpagtet grund kan Kommissionen anvende en uafhængig ekspertvurdering af markedsværdien foretaget forud for salgsforhandlingerne på basis af almindeligt accepterede markedsindikatorer og -vurderinger ([64]). I den foreliggende sag har Kommissionen vurderet eksperternes værdiansættelsesrapporter og anmodet om yderligere oplysninger fra de estiske myndigheder vedrørende de tilgængelige markedsbenchmarks. Desuden anmodede Kommissionen den 14. december 2022 og den 22. december 2022 de estiske myndigheder om yderligere oplysninger vedrørende nøjagtigheden af de tilgængelige statistiske oplysninger. Efter anmodningen fremlagde de estiske myndigheder flere data om jordforpagtningspriser.

(303) Navnlig består de prisdata om jordforpagtningspriser, som Estland har fremlagt, af to statistiske datakilder (landinspektoratet og det statistiske kontor) og tre eksterne ekspertvurderingsrapporter (betragtning 102).

(304) For så vidt angår den data, der er offentliggjort af det statistiske kontor, konkluderer Kommissionen, at den ikke giver en passende markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter, og af de årsager, der er forklaret i betragtning 109, 113 og 213-214, giver den en prisreference, der ligger under de relevante markedspriser, fordi dataene omfatter forpagtningsaftaler, der indgås gratis, eller for hvilke der var indgået en aftale om kun at betale grundskylden. Desuden indeholder den ikke et estimat over jord, der bortforpagtes af en offentlig myndighed, og som ifølge eksperterne har højere prisniveauer end jord, der bortforpagtes af private aktører, på grund af fortrinsretten til fortsat anvendelse af jorden, når forpagtningen udløber, ved enten at købe jorden eller fortsætte med at forpagte den med forbehold af statens beslutning. Denne konklusion er i overensstemmelse med Uus Maa-rapporten (betragtning 135). Det følger af retspraksis, at metoderne til fastsættelse af markedsværdien skal tage hensyn til ajourføring af priserne i tilfælde af kraftige prisstigninger, således at den pris, som reelt betales, i videst mulige omfang er tilnærmet markedsværdien ([65]). Kommissionen er af den opfattelse, at de data, det statistiske kontor har offentliggjort, ikke opfylder denne betingelse.

(305) Med hensyn til Pindi Kinnisvara-rapporten (betragtning 104 og 116-118) bemærker Kommissionen, at den blev bestilt af Tartu Agro AS og trukket tilbage af de estiske myndigheder, og at rapporten ikke præciserer, for hvilken periode dens værdiansættelse er relevant.

(306) Kommissionen bemærker endvidere, at da Pindi Kinnisvara-rapporten indeholder en vurdering af et estimat over markedsprisen for landbrugsjord beliggende på et attraktivt sted i regionen Tartu med ca. 90 % af det udnyttede areal i betragtning af forpagterens forpligtelse til at foretage målrettede investeringer (se betragtning 116), tager dens prisbenchmark hensyn til de finansielle forpligtelser, beliggenheden og parcellernes størrelse og anvendelse.

([64]) Punkt 103 i meddelelsen om statsstøttebegrebet. Jf. Rettens dom af 13. juli 2022, *Tartu Agro mod Kommissionen* (T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, præmis 37, hvorefter udlejning af jord til en angiveligt favørpris kan sammenlignes med en offentlig myndigheds salg af jord til en virksomhed.

([65]) Domstolens dom af 6. december 2010, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH og Co. KG mod BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, præmis 54).

(307) I Pindi Kinnisvara-rapporten drøftes eller forklares det imidlertid ikke, hvordan der blev taget hensyn til disse elementer, som er relevante for vurderingen, dvs. at det i rapporten ikke præciseres, hvordan forpligtelsen på 104 EUR pr. hektar for målrettede investeringer (betragtning 116) er blevet beregnet, og at denne forpligtelse har påvirket vurderingen af den markedsforpagtningsafgift, som Tartu Agro AS har betalt.

(308) Det følger heraf, at Kommissionen finder, at Pindi Kinnisvara-rapporten ikke giver et pålideligt, nøjagtigt og nyttigt prisestimat over den forpagtede jord. Kommissionen konkluderer derfor, at dens estimat over markedsprisen ikke kan anvendes i vurderingen.

(309) Med hensyn til Uus Maa-rapporten bemærker Kommissionen, at den indeholder præcise estimater over markedspriserne for tiden forud for Estlands tiltrædelse af EU. For perioden efter tiltrædelsen bemærker Uus Maa-rapporten en stigning i prisniveauet og sammenfatter sine estimater over forpagtningsprisen som prisintervaller i femårige tidsintervaller. Da prisintervallet repræsenterer en prisudvikling i løbet af tidsperioden, er et gennemsnit af de angivne prisintervaller derfor ikke en nøjagtig markedsprisreference ved slutningen eller starten af tidsintervallerne, navnlig under hensyntagen til de stigende priser. Det følger af retspraksis, at metoderne til fastsættelse af markedsværdien skal tage hensyn til ajourføring af priserne i tilfælde af kraftige prisstigninger, således at den pris, som reelt betales, i videst mulige omfang er tilnærmet markedsværdien ([66]). Det er Kommissionens opfattelse, at det forhold, at Uus Maa-rapporten kun angiver prisintervaller efter Estlands tiltrædelse af EU, i betydelig grad mindsker nøjagtigheden af Uus Maa-rapportens data i analysen af perioden siden 2005.

(310) I Uus Maa-rapporten er analysen baseret på en detaljeret vurdering af den jord, som Tartu Agro AS forpagtede. Desuden indeholder Uus Maa-rapporten en analyse af forpagtningsaftalen, idet det bemærkes, at forpagtningsaftalen i detaljer præciserer, at Tartu Agro AS skal udføre vedligeholdelsesydelser, og hvilken form for vedligeholdelse der skal betales, mens disse vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til normal markedspraksis blev medtaget i forpagtningsaftaler i generelle vendinger. Endvidere bemærkes det i Uus Maa-rapporten, at forpagtningsaftalen har en usædvanlig lang varighed og et stort areal sammenlignet med normal markedspraksis (betragtning 123).

(311) Kommissionen bemærker, at Uus Maa-rapporten ikke forklarer eller analyserer forpagtningsaftalens lange varighed, store areal, bortforpagterens forpligtelse til at erhverve investeringer foretaget af forpagteren ved aftalens udløb og forpagtningsaftalens finansielle forpligtelser (se betragtning 61 og 68). Det er Kommissionens opfattelse, at dette i betydelig grad mindsker den måde, hvorpå Kommissionen kan anvende Uus Maa-rapporten i analysen.

(312) Kommissionen konkluderer derfor, at de mest pålidelige oplysninger, som Uus Maa-rapporten giver, er dens oplysninger om kvaliteten af den forpagtede jord, markedsprisen før tiltrædelsen og dens indvirkning på markedsprisen, da den giver specifikke markedspriser på benchmarks for forpagtningsafgifter for disse tidspunkter. Kommissionen baserer sig således på denne rapport vedrørende forpagtningsafgiften i 2004 og bemærker, at landinspektoratets data først foreligger fra 2005 (se betragtning 314).

(313) Domus-rapporten indeholder en detaljeret vurdering af ca. 45 % af den forpagtede jord, der er omfattet af aftalen og genstand for afgørelsen (se betragtning 155). Som anført i afsnit 2.5.9 kan jordens kvalitet dog variere. Den indeholder også et prisestimat over en udbudspris for en offentlig bortforpagtningsauktion med en valørdato ([67]) den 18. februar 2020. Desuden indeholder Domus-rapporten ikke prisestimater med tilbagevirkende kraft (dvs. prisestimater vedrørende fortiden), hvilket indebærer, at denne rapport har begrænset relevans for Kommissionens vurdering, da 2020 ligger uden for den undersøgelsesperiode, der er omfattet af afgørelsen ([68]) (betragtning 15).

(314) Dataene fra landinspektoratet indeholder data om faktiske forpagtninger af landbrugsjord vedrørende transaktioner, der svarer til den omhandlede transaktion, dvs. salg eller forpagtning af offentlig jord. Kommissionen minder om, at offentlige forpagtningsaftaler har højere prisniveauer end private forpagtningsaftaler, fordi de højestbydende erhverver både retten til at forpagte jord og fortrinsretten til fortsat at anvende jorden, når forpagtningsaftalen udløber, ved enten at købe jorden eller fortsætte med at forpagte den med forbehold af statens beslutning (betragtning 111-113). Desuden svarer disse data til markedspriser, der opnås ved transaktioner, der er baseret på et

([66]) Domstolens dom af 6. december 2010, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH og Co. KG mod BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, præmis 54).
([67]) Valørdato er den dato, hvor værdiansættelsesresultatet (forpagtningsafgiften) indberettes.
([68]) Vurdering af jordens kvalitet (afsnit 2.5.9.2). Se også betragtning 315, litra e).

åbent og betingelsesløst offentligt udbud. Landinspektoratets data indeholder faktiske prisdata siden 2005. Kommissionen erkender, at kvaliteten af landinspektoratets forpagtede jord varierer, og det samme gælder antallet af forpagtninger i et givet år. Desuden er forpagterne forpligtet til at påtage sig visse forpligtelser (betragtning 114), der til dels svarer til dem, der er indeholdt i forpagtningsaftalen. Det følger heraf, at landinspektoratet siden 2005 har fastsat et årligt benchmark for markedsprisen, som er baseret på faktiske transaktioner på et relevant marked (forpagtning af offentlig landbrugsjord) baseret på et betingelsesløst offentligt udbud.

5.2.3.3.2.2. Udvælgelse af den relevante markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter

(315) Kommissionen bemærker, at det for at fastlægge et passende benchmark er nødvendigt at være nøje opmærksom på typen af forpagtningsaftale (forpagtning af landbrugsjord), den pågældende aktør, den pågældende transaktionstype (langtidsforpagtning) og det pågældende marked (jord forpagtet af en offentlig myndighed) ([69]).

(316) Tidspunktet for transaktionen er også særlig relevant, når der har fundet en betydelig økonomisk udvikling sted, f.eks. Estlands tiltrædelse af EU, og når de tilgængelige ekspertrapporter har forskellige valørdatoer, fordi de anvender forskellige år til deres estimat over forpagtningsafgiften, og der ikke foreligger en entydig rapport, der dækker hele forpagtningsaftalens løbetid.

(317) Med hensyn til sagens omstændigheder og den sammenhæng, hvori benchmarkingmetoden anvendes, bemærker Kommissionen følgende:

a) Ifølge Uus Maa-rapporten var der inden Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union i 2004 kun få forpagtningsaftaler om agerjord, og der blev sjældent indgået forpagtningsaftaler, og jorden kan være blevet stillet gratis til rådighed for at forhindre, at den blev opgivet.

b) Markedet for forpagtning af jord har udviklet sig, og forpagtningsafgifterne er steget betydeligt siden 2000 (se tabel 8, tabel 10 og tabel 11).

c) Den jord, der forpagtes af landinspektoratet, ejes af staten (betragtning 111), hvilket er en faktor, der påvirker prisniveauet for forpagtningsafgifter i henhold til eksperternes udtalelser, og det samme gælder den jord, der forpagtes til Tartu Agro AS (se betragtning 113 og 144).

d) Forpagtningsaftalens usædvanlige varighed er en faktor, der kun kan øge værdien af den påståede fordel, når forpagtningsafgiften sammenlignes med markedsprisen (betragtning 403).

e) Domus-rapporten (selv om den kun indeholder et estimat over forpagtningsafgiften for 2020), som er den seneste ekspertvurderingsrapport, der er baseret på en detaljeret vurdering af jorden, er i overensstemmelse med landinspektoratets data, og det fremgår endvidere, at landinspektoratets data giver et forsigtigt prisestimat (afsnit 5.2.3.3.2.10.2).

f) Landinspektoratets data er baseret på faktiske offentlige forpagtningstransaktioner og svarer til prisdata om forpagtningstransaktioner, der er gennemført gennem en konkurrencepræget, gennemsigtig, ikkediskriminerende og betingelsesløs udbudsprocedure.

(318) Kommissionen konkluderer, at Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union i 2004 havde en betydelig indvirkning på markedet for forpagtningsaftaler på landbrugsområdet. Desuden har markedet for landbrugsjord, herunder niveauet for forpagtningsafgifter, udviklet sig betydeligt. Det følger af retspraksis, at metoden til fastsættelse af markedsværdien skal tage hensyn til ajourføring af priserne i tilfælde af kraftige prisstigninger, således at den pris, som reelt betales, i videst mulige omfang er tilnærmet markedsværdien ([70]). Et gennemsnit af et prisinterval, der sammenfatter prisudviklingen i årenes løb, er ikke en passende markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter for stigende priser, da det måske ikke afspejler prisudsvingene korrekt. Ved benchmarking af markedsværdier er det

([69]) Se Kommissionens meddelelse om statsstøttebegrebet.

([70]) Domstolens dom af 6. december 2010, *Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH og Co. KG mod BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH* (C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, præmis 54.

vigtigt at tage hensyn til prisudsving inden for en valgt periode, der i videst muligt omfang giver mulighed for en præcis og omfattende vurdering. Efter at have evalueret de data, som Kommissionen råder over, og deres pålidelighed (se afsnit 5.2.3.3.2.1) konkluderer Kommissionen derfor, at den mest nøjagtige sammenligning af markedsværdier er baseret på årlige data. Det følger heraf, at årlige data er det mest hensigtsmæssige benchmark for forpagtningsafgifter. Med hensyn til kvaliteten af den forpagtede jord bemærker Kommissionen følgende:

a) Ifølge Uus Maa-rapporten er 2 839,50 ha af det areal (92 %), der blev vurderet, agerjord (betragtning 148).

b) Ifølge Uus Maa-rapporten er 22 % af agerjorden af god kvalitet, og 78 % er af gennemsnitlig kvalitet (betragtning 149).

c) Det følger af ovenstående, at det forpagtede areal for så vidt angår typen af jord svarer godt til landbrugsjord, og at kvaliteten af den forpagtede jord svarer godt til den gennemsnitlige landbrugsjord.

d) I Uus Maa-rapporten forklares det, at den numeriske kvalitetsindikator [se betragtning 150 og 216, litra d), som der henvises til i betragtning 160] for den jord, der er bortforpagtet til Tartu Agro AS, er højere end den gennemsnitlige kvalitetsindikator i Estland og regionen Tartu (betragtning 151). Kvaliteten af den forpagtede jord svarer således i tilstrækkelig grad til kvaliteten af jorden i Estland og regionen Tartu.

e) Det vægtede gennemsnit af kvalitetsklassificeringen af den jord, der bortforpagtes til Tartu Agro AS, er højere end den jord, der forpagtes af landinspektoratet (se betragtning 162-163).

f) Da Uus Maa-rapporten (betragtning 154) konkluderer, at det vurderede areal i henhold til forpagtningsaftalen havde en kvalitetstype AA, og Domus-rapporten (betragtning 156) konkluderer, at det vurderede areal havde en kvalitetstype B--, svarer den forpagtede jord for det første godt til den gennemsnitlige jord i Estland, og for det andet havde Domus-rapporten, som kun indeholder en vurdering af en del af den forpagtede jord, en lavere kvalitetsvurdering end Uus Maa-rapporten, som indeholder en vurdering af 100 % af det forpagtede areal.

(319) Kommissionen bemærker endvidere, at de eksterne eksperter (dvs. Uus Maa-rapporten eller Domus-rapporten), som foretager en detaljeret vurdering af den forpagtede jord, ikke konkluderede, at området havde væsentlige ulemper i forhold til den forpagtede jord i regionen Tartu.

(320) AS Pindi Kinnisvara blev desuden anmodet om at vurdere jordværdien »på en attraktiv beliggenhed i regionen Tartu«.

(321) Kommissionen finder desuden, at Tartu Agro AS' påstand om, at landinspektoratets data ikke er sammenlignelig med forpagtningsaftalen, ikke er korrekt (betragtning 231). I landinspektoratets auktioner præciseres det nemlig, at forpagteren ud over at betale forpagtningsafgiften skal betale grundskylden og forpligte sig til at holde jorden i god stand. De fastslår også, at når der foreligger en skriftlig aftale med forpagteren, kan der også foretages ændringer og forbedringer ud over regelmæssig vedligeholdelse af den forpagtede jord, som efterfølgende vil blive modregnet i forpagtningsafgiften (således skal disse omkostninger betragtes som en del af forpagtningsafgiften). Der er således kun én forskel mellem landinspektoratets praksis og forpagtningsaftalen, og den hænger sammen med, at investeringerne i jordforbedringssystemer skal finansieres af forpagteren i henhold til forpagtningsaftalen. Samtidig er forpagtningsafgiften og størrelsen af vedligeholdelses- og investeringsforpligtelserne vedrørende jordforbedringssystemer alle kvantificeret (betragtning 68, 85, 89 og 99), og disse værdier kan derfor sammenlignes særskilt med benchmarket. Det er tilstrækkeligt at identificere og adskille omkostningerne til investeringer i jordforbedringssystemer for at sammenligne forpagtningsaftalen med data fra landinspektoratet, som ellers har lignende aftaler. Kommissionen konkluderer derfor, at landinspektoratets forpagtningsaftaler kan sammenlignes med forpagtningsaftalen efter en justering af omkostningerne til investeringer i jordforbedringssystemer. Endelig bemærker Kommissionen med hensyn til kvaliteten af jorden i henhold til forpagtningsaftalen, at den ikke afviger med hensyn til kvalitet fra landinspektoratets data, og Kommissionen konkluderer, at den jord, der er forpagtet i henhold til forpagtningsaftalen, bortset fra varigheden og størrelsen af de forpagtede hektarer svarer til den jord, der bortforpagtes af landinspektoratet. Da landinspektoratets data stammer fra jordforpagtninger, der ejes af en offentlig myndighed, er dataene sammenlignelige og knyttet til den samme type transaktioner (dvs. offentlige transaktioner).

(322) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, at landinspektoratets forpagtningstransaktioner i alle regioner (betragtning 111) udgør det mest hensigtsmæssige benchmark for markedsforpagtningsafgiften for perioden efter 2004, da oplysningerne om landinspektoratets forpagtningstransaktioner svarer til den forpagtningspris, som en privat aktør, der driver virksomhed på normale konkurrencevilkår, sandsynligvis ville have fastsat. Denne konklusion gælder, selv om Kommissionen anerkender, at landinspektoratets data ikke anvender nøjagtige aftaletyper (dvs. Kommissionen anerkender, at kvaliteten af landinspektoratets forpagtede jord varierer, samt antallet af forpagtninger i et givet år. Desuden har forpagterne visse forpligtelser (betragtning 114), som kun delvis svarer til dem, der er indeholdt i forpagtningsaftalen (se betragtning 314). Disse forskelle underminerer imidlertid ikke værdien af landinspektoratets data som benchmark, fordi dataene stadig er pålidelige og sammenhængende og giver tilstrækkeligt grundlag for at beregne den forpagtningsafgift, der ligger så tæt som muligt på markedsværdien ([71]). I denne forbindelse (se også betragtning 321) er det Kommissionens opfattelse, at den offentlige karakter af den forpagtning af landbrugsjord, som landinspektoratet har vurderet, er den altoverskyggende faktor, da den fokuserer vurderingen på markedet for forpagtning af offentlig landbrugsjord (dvs. ikke privat jord), og dataene henviser til reelle transaktioner, hvorfor dataene er pålidelige. Desuden kan det forhold, at landinspektoratets data ikke omfatter aftaler med investeringer svarende til dem, der indgår i forpagtningsaftalen, neutraliseres ved at lægge omkostningerne ved disse investeringer til forpagtningsafgiften (betragtning 114). Endelig er kvalitetsforskellene mellem de gennemsnitlige data fra landinspektoratet og den estimerede kvalitet af den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen (betragtning 162 og 163), ikke tilstrækkelige til at anfægte konklusionen, og dataene er fortsat sammenhængende.

5.2.3.3.2.3. Markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale i 2000

(323) Kommissionen bemærker, at for så vidt angår tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale i 2000 er de eneste tilgængelige oplysninger, som Kommissionen råder over, Uus Maa-rapporten, og de estiske myndigheder har ikke fremlagt nogen forudgående analyse, hvor de har vurderet forpagtningsafgiften og betingelserne i den oprindelige forpagtningsaftale.

(324) Pindi Kinnisvara-rapporten og Domus-rapporten indeholder ikke prisestimater med tilbagevirkende kraft, det statistiske kontor har kun offentliggjort data om forpagtningsafgifter for landbrugsjord siden 2009, og landinspektoratet har rapporteret data om gennemførte transaktioner siden 2005.

(325) Uus Maa-rapporten indeholder et benchmark for markedsprisen for 2000 (betragtning 428). Rapporten er baseret på en omfattende markedsanalyse og en tilbundsgående analyse af den forpagtede jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen, samt jord i regionen Tartu. Uus Maa-rapporten indeholder en analyse af den generelle markedssituation og jordens karakteristika. Selv om Uus Maa-rapporten ikke indeholder nogen vurdering af de finansielle forpligtelser, indeholder denne rapport desuden særlige forhold vedrørende forpagtningsaftalen, nemlig varigheden og de yderligere finansielle forpligtelser (jf. afsnit 2.5.8.4).

(326) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, at Uus Maa-rapporten udgør et gyldigt benchmark for markedsprisen på landbrugsjord for 2000. Desuden svarer den jord, der forpagtes i henhold til forpagtningsaftalen, godt til en gennemsnitlig jord i Estland (betragtning 318 og betragtning 319).

(327) I Uus Maa-rapporten konkluderes det, at der forud for Estlands tiltrædelse af EU ikke var forudset en umiddelbart forestående eksponentiel stigning inden for agerjord. I 2000 blev forpagtningsafgiften for rimelig agerjord i regionen Tartu anslået til 100 EEK pr. hektar (6,4 EUR/ha) (betragtning 125) (se også tabel 10 og tabel 11).

5.2.3.3.2.4. Markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af EU i 2004

(328) Kommissionen bemærker, at selv om statsstøttereglerne blev obligatoriske for Estland den 1. maj 2004, datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union, og det fremgår af den oprindelige forpagtningsaftale, at dens vilkår kan ændres, hvis en ændring følger af aftalen eller lovgivningen, ændrede de estiske myndigheder ikke forpagtningsaftalen i 2004.

([71]) Rettens dom af 13. juli 2022, *Tartu Agro mod Kommissionen* (T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, præmis 40 og 73).

(329) Med hensyn til de foreliggende data om markedspriser bemærker Kommissionen, at de eneste tilgængelige data på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af EU i 2004 er baseret på Uus Maa-rapporten (se tabel 10 og tabel 11).

(330) Kommissionen mener derfor, at den relevante markedsprisvurdering på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af EU i 2004 skal baseres på Uus Maa-rapporten.

(331) For at følge en forsigtig tilgang ved udvælgelsen af markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter i 2004 bemærker Kommissionen, at dataene i Uus Maa-rapporten viser følgende:

1) Der var en generel tendens til en stigning i markedsforpagtningsværdierne for jord i det forpagtede areal og i regionen Tartu over tid (se tabel 10 og tabel 11).

2) Intervallet af markedsforpagtningsværdier for jord i regionen Tartu var mellem 10 og 20 EUR/ha i 2004 (se tabel 11).

3) Markedsforpagtningsafgiften for jord, der var omfattet af forpagtningsaftalen, var på 6-10 EUR/ha mellem 2000 og 2004 og 10-20 EUR/ha mellem 2005 og 2009 (se tabel 10).

(332) Med henblik på at fastsætte benchmarket er det Kommissionens opfattelse, at de mest specifikke oplysninger og derfor de mest nøjagtige data er dem, der henviser til selve forpagtningsaftalen. Dataene vedrørende værdien af jord i regionen Tartu kan imidlertid også anvendes til at fastsætte benchmarket, hvis estimaterne er sammenhængende og pålidelige. Kommissionen bemærker, at Uus Maa-rapporten for 2004 ikke indeholder et estimat over forpagtningsafgiften for den jord, der er omfattet af forpagtningsaftalen for et bestemt år (se betragtning 331, nr. 3), men kun et skøn for perioden 2000-2004. I betragtning af, at 2004 ligger i den øvre ende af denne periode, og i betragtning af, at den laveste ende for den efterfølgende periode (dvs. 2005-2009) er 10 EUR/ha, mener Kommissionen imidlertid, at en pris på 10 EUR/ha er det mest pålidelige estimat over markedsprisen for 2004 (i forhold til hvilket, der anvendes en yderligere nedsættelse på 20 % for at tage hensyn til dataenes følsomhed (betragtning 334 og 514). Dette underbygges af den generelle tendens til, at markedsforpagtningsværdierne stiger for jord over tid som forklaret i samme rapport (se betragtning 331, nr. 1). Dette bekræftes yderligere af markedsprisangivelsen for det specifikke år 2004 i det andet datasæt i samme rapport, nemlig data vedrørende værdien af jord i regionen Tartu: som beskrevet i tabel 16, *Estimat over forpagtningsafgiften for jord i regionen Tartu*, er den laveste forpagtningsafgift i dette interval også 10 EUR/ha. Normalt er data for et bestemt år mere pålidelige og vejledende end et bredere prisinterval, der dækker en periode.

(333) Markedsprisbenchmarket på 10 EUR/ha for 2004 er også sammenhængende i forhold til data fra regionen Tartu (se betragtning 331, nr. 2), hvilket tyder på, at prisen i 2004 kan være højere, op til 20 EUR/ha, men stadig inden for dette specifikke interval.

(334) Ved at krydsanalysere de to datasæt fra Uus Maa-rapporten (se tabel 10 og tabel 11) i lyset af betragtning 331-333 konkluderer Kommissionen efter en rimelig og forsigtig tilgang, at markedsprisbenchmarket var 10 EUR pr. hektar agerjord i 2004, hvor der anvendes en nedsættelse på 20 % for at tage højde for dataenes følsomhed (betragtning 514).

5.2.3.3.2.5. Markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter siden 2005

(335) Kommissionen konkluderer som anført i betragtning 322, at den mest nøjagtige og passende benchmarkpris er baseret på landinspektoratets forpagtningstransaktioner.

(336) Dataene om landinspektoratets faktiske forpagtningstransaktioner har været tilgængelige siden 2005, og siden 2005 er det relevante estimat over markedsprisen derfor baseret på landinspektoratets data om medianpriserne for forpagtning i Estland.

5.2.3.3.2.6. Areal, der anvendes til at omregne årlige forpagtningsbetalinger til hektarbaserede værdier

(337) Forpagtningsafgiften aftales som en årlig betaling, mens de foreliggende markedsdata er baseret på euro pr. hektarværdier. Det følger heraf, at for at kunne sammenligne disse værdier skal det aftalte årlige beløb til forpagtningsafgift omregnes til en euro pr. hektarværdi.

(338) Denne omregning skal tage hensyn til jordens kvalitet ved hjælp af en nævner, der svarer til den jord, som markedsprisestimatet er givet for med henblik på, for at sikre, at de to værdier er sammenlignelige.

(339) Landinspektoratets oplysninger vedrører offentlige forpagtninger af landbrugsjord. Kommissionen bemærker, at den i afgørelsen omhandlede forpagtningsaftale ikke kun omfatter landbrugsjord, men også skovbrug. For at kunne sammenligne forpagtningsafgiften i henhold til forpagtningsaftalen og landinspektoratets data (med henblik på at sammenligne lignende arealer) medregner Kommissionen kun det areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik ([72]). Dette er efter Kommissionens opfattelse en forsigtig metode til at estimere, hvad forpagtningsafgiften skulle have været, og/eller til at fastslå, om der foreligger en fordel. Kommissionen konkluderer derfor, at det areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, skal anvendes som nævner, når de årlige forpagtningsafgifter sammenlignes med landinspektoratets data.

(340) Kommissionen erkender, at denne metode kun giver et estimat, da:

a) både det forpagtede areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, og det areal, der forpagtes af landinspektoratet, omfatter arealer, hvis kvalitet varierer

b) tilgangen, hvor en del af det forpagtede areal ikke indgår i vurderingen, forudsætter, at arealer, der ikke er berettiget til landbrugsstøtte under den fælles landbrugspolitik, ikke vil have nogen markedsværdi i forpagtningsaftalens løbetid på 25 år.

(341) Det er imidlertid Kommissionens opfattelse, at den metode, der er beskrevet i betragtning 339, giver et tilstrækkeligt sammenligneligt estimat over sammenlignelige områder, hvilket er fornuftigt med henblik på at afgøre, hvad forpagtningsafgiften skulle have været, og dermed om forpagtningsaftalen indebærer en fordel.

(342) Da Uus Maa-rapporten forklarer, at der i 2000 kun var et marked for rimelig agerjord, konkluderer Kommissionen, at for årene før Estlands tiltrædelse af EU og dataene om støtteberettigede arealer under den fælles landbrugspolitik er antallet af hektar agerjord ifølge Uus Maa-rapporten (2 839,5 ha) (betragtning 89) det mest nøjagtige skøn over rimelig agerjord, og det skal derfor anvendes som nævner, når de årlige forpagtningsbetalinger sammenlignes med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, der er baseret på Uus Maa-rapporten.

(343) I nedenstående tabel sammenfatter Kommissionen den nævner, der skal anvendes, når de årlige forpagtningsafgifter omregnes til euro pr. hektarværdi efter datakilde.

Tabel 17

Nævnerne (er af en type), der skal anvendes, når de årlige betalinger omregnes til euro pr. hektarværdier

Datakilde	Bemærkning	Konklusion vedrørende nævneren
Uus Maa-rapporten	Ifølge denne rapport var der i 2000 kun et marked for rimelig agerjord.	Nævneren (størrelsen af den forpagtede jord), der anvendes til at omregne den årlige forpagtningsafgift til euro pr. hektar, skal kun omfatte rimelig agerjord, dvs. 2 839,50 ha (betragtning 148).
Pindi Kinnisvara-rapporten	Denne rapport indeholder et estimat over landbrugsarealer på et attraktivt sted i regionen Tartu, hvor ca. 90 % af disse arealer er agerjord. Derfor er der allerede taget hensyn til jordens anvendelse og kvalitet i prisestimatet.	Det samlede forpagtede areal og ikke kun landbrugsarealet skal anvendes som nævner, når den årlige forpagtningsafgift sammenlignes med markedsprisestimatet i Pindi Kinnisvara-rapporten.

([72]) Kommissionen anvender det støtteberettigede areal under den fælles landbrugspolitik i landinspektoratets data med henblik på at foretage et forsigtigt skøn. Den fælles landbrugspolitik støtter landbrugsjorden, mens forpagtningsaftalen omfatter forskellige typer jord, der ikke kun er bestemt til landbrugsmæssig anvendelse. I den forbindelse valgte Kommissionen at anvende det støtteberettigede areal under den fælles landbrugspolitik som det areal, der ligner mest i forhold til det areal, der ligger til grund for forpagtningsaftalen.

Datakilde	Bemærkning	Konklusion vedrørende nævneren
Domus-rapporten	Den vurderede jord er overvejende agerjord (jf. afsnit 2.5.9.2). Dette prisestimat tager således hensyn til, at arealet ikke fuldt ud er agerjord.	Det samlede forpagtede areal og ikke kun agerjordsarealet skal anvendes som nævner, når den årlige forpagtningsafgift sammenlignes med Domus-rapportens estimat over markedsprisen.
Landinspektoratets data	Dataene fra landinspektoratet dækker **markedssatsen for forpagtning af landbrugsjord.**	Landbrugsarealet, dvs. det areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, og ikke det samlede forpagtede areal, kan anvendes som nævner, når den årlige forpagtningsafgift justeres som forpagtningsafgift i euro pr. hektar og sammenlignes med landinspektoratets data.
Data om jordforpagtningspriser offentliggjort af det statistiske kontor	Dataene fra det statistiske kontor dækker **markedssatsen for forpagtning af landbrugsjord**	Landbrugsarealet, dvs. det areal, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, og ikke det samlede forpagtede areal, skal anvendes som nævner, når den årlige forpagtningsafgift justeres som forpagtningsafgift i euro pr. hektar og sammenlignes med data fra det statistiske kontor.

5.2.3.3.2.6.1. Indtægter fra forpagtet jord, der ikke er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik

(344) Metoden til omregning af årlige betalinger til euro pr. hektarværdier, hvor der kun anvendes jord, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, forudsætter, at jord, der ikke er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, ikke har nogen værdi. Hvis forpagtningsafgiften ligger under markedsvilkårene, selv hvis der ses bort fra eventuelle indtægter i form af salg af træ eller leje af ejendomme, kan det derfor bekræftes, at der foreligger en fordel.

(345) Med hensyn til indtægterne fra salg af træ bemærker Kommissionen, at kvantificeringen af de yderligere indtægter fra salg af træ ikke udelukkende kan baseres på formodede salgsmængder og gennemsnitlige salgspriser, da en sådan tilgang ville forudsætte, at salg af træ ikke kræver nogen udgifter, men enten på realiserede nettoindtægter fra salg af træ eller estimerede markedspriser for forpagtning af skovarealer. Generelt er skovbrugssektorens produktionscyklus flere årtier, dvs. betydeligt længere end forpagtningsaftalens løbetid på 25 år. Derfor giver data om markedsprisen for forpagtning inden for skovbrugssektoren muligvis ikke et pålideligt skøn over markedsprisen for en given periode.

(346) Da skovarealet i den foreliggende sag er relativt lille i forhold til landbrugsarealet, konkluderer Kommissionen, at værdien af skovarealet af forsigtigheds- og forenklingshensyn ikke skal medtages i vurderingen af fordelen.

5.2.3.3.2.6.2. De finansielle forpligtelser — vurdering af økonomisk ulempe og overensstemmelse med markedsvilkår.

(347) Som anført i betragtning 291, litra d), og betragtning 292, kan de finansielle forpligtelser, der er omhandlet i betragtning 60 og 68, være relevante elementer i forpagtningsaftalen ved vurderingen af den påståede fordel. For så vidt angår deres indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle og økonomiske stilling i forhold til andre virksomheder, der opererer på markedsvilkår, er det relevant, om disse forpligtelser:

a) var i Tartu Agro AS' eller bortforpagterens interesse, dvs. at vurderingen skal tage hensyn til, i hvilket omfang de finansielle forpligtelser i det mindste delvist er i forpagterens egen interesse

b) blev udført som aftalt i henhold til normal markedspraksis

c) var yderligere forpligtelser sammenlignet med andre virksomheder, der opererer på markedet.

(348) Kommissionen bemærker, at i betragtning af at forpagtningsaftalen har en usædvanlig lang varighed, og at den dækker et usædvanligt stort område, betyder den blotte omstændighed, at det ikke var normal markedspraksis i 2000 at medtage finansielle forpligtelser i forpagtningsaftaler i en form, der kan måles i penge (se betragtning 122 og 123), ikke automatisk, at disse forpligtelser har en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation, således at de helt eller delvis skal betragtes som en del af forpagtningsafgiften, når fordelen vurderes.

(349) Desuden er statens påståede mål i 2000 om at sikre, at jordens frugtbarhed og dermed værdien af statens ejendom bevares og forbedres, ikke i sig selv afgørende, når Kommissionen vurderer, om de finansielle forpligtelser er blevet betragtet som en del af forpagtningsafgiften siden 2004.

(350) Kommissionen bemærker, at det i den oprindelige forpagtningsaftale var fastsat, at Tartu Agro AS var forpligtet til at betale alle skatter og afgifter vedrørende den forpagtede jord som en del af bestemmelserne om forpagtningsafgiften, mens investeringer i jordforbedringssystemer og forpligtelsen til at betale vedligeholdelsesudgifter blev betragtet som andre kontraktmæssige rettigheder og forpligtelser.

(351) Da forpagtningsaftalen blev ændret i 2009, blev parterne enige om, at forpagterens forpligtelse til at betale investeringer i opgradering af jordforbedringssystemer fra 2010 skulle fratrækkes den forpagtningsafgift, der var afhængig af den generelle arealstøtte (betragtning 79 og 80).

(352) Kommissionen konkluderer imidlertid, at den formelle klassificering af de finansielle forpligtelser i forpagtningsaftalen enten som en del af forpagtningsafgifterne eller andre forpligtelser ikke er afgørende, da den ikke definerer deres økonomiske virkninger.

(353) Kommissionen bemærker, at der ved vurderingen af, om der foreligger en fordel, skal tages hensyn til, at de tilgængelige markedsprisdatakilder adskiller sig betydeligt fra hinanden med hensyn til, hvordan de vurderer virkningen af de finansielle forpligtelser.

(354) Afhængigt af markedsprisestimatet medtages eller udelades de finansielle forpligtelser enten fra prisestimatet eller anerkendes kun delvist.

(355) Vurderingen skal navnlig tage hensyn til, at f.eks. Domus-rapporten udtrykkeligt udelukkede virkningen af disse finansielle forpligtelser (betragtning 143), mens Pindi Kinnisvara-rapporten indeholder et estimat over markedsprisen for landbrugsjord i betragtning af forpagterens forpligtelse til at afholde visse udgifter på 104 EUR pr. ha (se betragtning 116).

(356) Landinspektoratets forpagtningsaftaler omfatter visse skatte- og vedligeholdelsesforpligtelser for en forpagter, men disse vedligeholdelsesforpligtelser er ikke opgjort i pengeværdi, og der kræves ikke noget specifikt årligt beløb til vedligeholdelsesudgifter.

(357) I Uus Maa-rapporten drøftes, hvad der er normal markedspraksis med hensyn til de finansielle forpligtelser. Det beskrives eller forklares imidlertid ikke udtrykkeligt, hvordan den finansielle forpligtelse eller andre elementer i forpagtningsaftalen påvirker vurderingen, hvilket gør rapporten mindre nyttig på dette område.

(358) Det følger af ovenstående, at Kommissionen i afsnit 5.2.3.3.2.6.3-5.2.3.3.2.6.5 vurderer, i hvilket omfang forpagterens forpligtelse til at betale i) grundskyld og ii) vedligeholdelse og foretage iii) investeringer i fornyelse af jordforbedringssystemer skal tages i betragtning, dvs. betragtes som en del af forpagtningsindtægterne, når den aftalte forpagtningsafgift sammenlignes med den relevante markedsforpagtningsafgift.

5.2.3.3.2.6.3. Forpagterens forpligtelse til at betale grundskyld

(359) Da ejeren af jorden har en retlig forpligtelse til at betale grundskylden, finder Kommissionen, at forpagterens forpligtelse i henhold til forpagtningsaftalen til at betale grundskylden, jf. betragtning 61, er i bortforpagterens interesse, og at denne betingelse har en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation.

(360) Det følger heraf, at det for så vidt angår beregningen af forskellen mellem den faktiske forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og den, som Tartu Agro AS skulle have betalt på daværende tidspunkt under normale markedsvilkår, er afgørende, om denne forpligtelse medfører en yderligere byrde for Tartu Agro AS, som skal tillægges forpagtningsafgiften i forhold til andre virksomheder.

(361) Med hensyn til landinspektoratets data bemærker Kommissionen, at en forpagter i forbindelse med statslige forpagtningsaftaler betaler grundskylden (betragtning 114). Da forpligtelsen til at betale grundskyld gælder for alle forpagtere i offentlige forpagtningsaftaler, er forpligtelsen til at betale grundskyld i den oprindelige forpagtningsaftale således ikke en yderligere forpligtelse, og den medfører ikke nogen yderligere byrde for Tartu Agro AS, når de forpagtningsafgifter, som Tartu Agro AS betaler, sammenlignes med den markedspris, der er baseret på landinspektoratets data.

(362) Da landinspektoratets auktioner udgør den normale praksis for offentlige jordforpagtningsaftaler, er denne forpligtelse i overensstemmelse med den normale markedspraksis.

(363) Med hensyn til Uus Maa-rapporten bemærkes det i rapporten, at det indtil 2010 generelt var forpagteren, der skulle betale grundskylden (betragtning 124). Da forpagternes forpligtelse til at betale grundskyld var en normal markedspraksis, er forpligtelsen til at betale grundskyld i den oprindelige forpagtningsaftale således ikke en yderligere forpligtelse, og den medfører ikke nogen yderligere byrde for Tartu Agro AS, når de forpagtningsafgifter, som Tartu Agro AS betalte, sammenlignes med den markedspris, der er baseret på Uus Maa-dataene. Når den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, sammenlignes med markedsprisestimatet i Uus Maa-rapporten for årene 2000-2004, er forpligtelsen til at betale grundskyld derfor ikke en yderligere byrde for Tartu Agro AS, da det er en forpligtelse, der er i overensstemmelse med normal markedspraksis.

(364) Det følger af ovenstående, at den grundskyld, som Tartu Agro AS betalte, ikke skal lægges til de årlige forpagtningsafgifter, som Tartu Agro AS betalte, når de sammenlignes med markedsprisen for den benchmark for forpagtningsafgifter, der er baseret på:

1) Uus Maa-data i 2000 og 2004 (afsnit 5.2.3.3.2.8)

2) landinspektoratets data siden 2005 (afsnit 5.2.3.3.2.9).

5.2.3.3.2.6.4. Forpagterens forpligtelse til at betale vedligeholdelsesudgifter

(365) De årlige vedligeholdelsesudgifter er i kraft af deres økonomiske karakter driftsomkostninger, der genererer indtægter og/eller øger jordens værdi på kort sigt, uanset at aktivt og bæredygtigt landbrug også har en positiv indvirkning på jordens værdi.

(366) Alle virksomheder, der beskæftiger sig med primærproduktion, skal også afholde disse omkostninger på normale markedsvilkår.

(367) Kommissionen bemærker, at Uus Maa-rapporten indeholder en drøftelse af, hvad der har været markedspraksis med hensyn til forpagternes andre forpligtelser. Det bemærkes navnlig, at jordforbedring og regelmæssig vedligeholdelse af vejkanter indgår i aftalerne som forpligtelser for forpagteren, som er en enhed, der anvender og drager fordel af ejendommen. Disse forpligtelser er imidlertid medtaget i forpagtningsaftaler i generelle vendinger, mens det i forpagtningsaftalen i den foreliggende sag i detaljer er præciseret, hvordan de årlige vedligeholdelsesudgifter skal anvendes. Endvidere understreges det i Uus Maa-rapporten, at forpagtningsaftalen har en usædvanlig stor størrelse og lang varighed.

(368) Kommissionen er af den opfattelse, at den blotte omstændighed, at tilsagnet om vedligeholdelsesudgifter blev udarbejdet i detaljer i pengeværdi, ikke ændrer deres økonomiske karakter. Desuden ændrer det ikke det forhold, at disse udgifter er i Tartu Agro AS' interesse, da virksomheden kan drage fordel af disse udgifter i løbet af forpagtningsaftalens 25-årige løbetid, og enhver virksomhed, der beskæftiger sig med primærproduktion, skal ligeledes afholde tilsvarende udgifter på normale markedsvilkår.

(369) Det forhold, at de estiske myndigheder i 2000 kan have haft mål af samfundsmæssig interesse om at udøve kontrol over Tartu Agro AS' driftsmæssige beslutninger gennem forpagtningsaftalen ved at fastlægge anvendelsen af vedligeholdelsesomkostningerne, ændrer ikke det forhold, at disse udgifter hovedsagelig er i Tartu Agro AS' interesse, når den anvender jorden til landbrugsvirksomhed, da enhver virksomhed, der beskæftiger sig med primærproduktion, også skal afholde lignende udgifter under normale markedsvilkår. Med hensyn til de bemærkninger, der er omhandlet i betragtning 229 og 230, bemærker Kommissionen, at det er irrelevant, af hvilke grunde eller mål de estiske myndigheder har indarbejdet forpligtelsen til vedligeholdelsesudgifter i forpagtningsaftalen.

(370) Kommissionen bemærker endvidere, at forpagtningsaftalen indeholder en betingelse, der gør det muligt at nedsætte forpagtningsafgiften, hvis forpagtningsafgiften overstiger indtægterne fra normal landbrugsmæssig forvaltning af den forpagtede jord (betragtning 66). Kommissionen konkluderer således, at denne betingelse reelt overfører den operative risiko fra forpagteren til bortforpagteren og mindsker enhver økonomisk byrde, som forpligtelsen til at afholde visse driftsomkostninger kunne have påført forpagteren.

(371) Tilsagnet om vedligeholdelsesudgifter, dvs. forpligtelsen til at betale de årlige vedligeholdelsesudgifter, jf. betragtning 68, litra b), har derfor ikke en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation i forhold til andre virksomheder på markedet. Disse omkostninger er en del af forpagterens driftsomkostninger.

(372) Kommissionen erkender, at en kontraktmæssig forpligtelse vedrørende årlige driftsudgifter kun kan have en væsentlig finansiel virkning, hvis en virksomhed er nødt til at indstille sine aktiviteter inden for landbrugssektorens primærproduktion. Så længe Tartu Agro AS opererer i henhold til going concern-princippet, har en kontraktmæssig forpligtelse til årlige driftsomkostninger derfor ikke en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle stilling, når den sammenlignes med andre virksomheder.

(373) Desuden har den blotte omstændighed, at den nominelle værdi af forpligtelsen til vedligeholdelsesudgifter på tidspunktet for den oprindelige forpagtningsaftale ville have været højere end de gennemsnitlige vedligeholdelses-udgifter i sektoren (betragtning 222, litra f)), ikke en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation, når den sammenlignes med andre virksomheder, der opererer i sektoren i forpagtningsaftalens løbetid på 25 år.

(374) Desuden bemærker Kommissionen, at det i Uus Maa-rapporten beskrives, hvordan vedligeholdelsesforpligtelser er blevet medtaget i forpagtningsaftaler, efterhånden som markedet for jordforpagtning har udviklet sig i løbet af forpagtningsaftalens løbetid (betragtning 122-124), og at landinspektoratets forpagtningsaftaler indeholder en forpligtelse for forpagterne til at forpligte sig til at holde jorden i god stand (betragtning 114). Den blotte omstændighed, at vedligeholdelsespligten er udtrykt i penge, betyder således ikke, at landsinspektoratets forpagtningsaftaler, som er udtryk for normal markedspraksis, ikke indeholder en forpligtelse, der har en tilsvarende økonomisk virkning.

(375) I lyset af betragtning 60 og 61 bemærker Kommissionen desuden, at forpagtningsaftalens form ikke tyder på, at parterne havde til formål at betragte de årlige vedligeholdelsesudgifter som en del af forpagtningsafgiften, da de ikke formelt er knyttet til forpagtningsafgiften.

(376) Desuden har de estiske myndigheder ikke fremlagt nogen forudgående analyse, der viser, at de årlige vedligeholdel-sesudgifter blev betragtet som en form for forpagtningsafgift eller endda en kompensation for tabt forpagtningsafgift.

(377) Det følger af ovenstående, at da tilsagnet om vedligeholdelsesudgifter ikke har en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation, må tilsagnet om vedligeholdelsesudgifter ikke lægges til den årlige forpagtningsafgift, når det sammenlignes med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter.

5.2.3.3.2.6.5. Forpagterens forpligtelse til årlige investeringer i jordforbedringssystemer

(378) På grund af deres økonomiske karakter genererer de investeringer i jordforbedringssystemer, der er omhandlet i betragtning 68, litra a), indtægter på lang sigt, der kan overstige forpagtningsaftalens varighed, og kan som sådan udgøre en fordel for jordejeren.

(379) Kommissionen bemærker følgende:

a) Tilsagnet om […] EUR årlige investeringer i fornyelse af jordforbedringssystemer [betragtning 68, litra a)] er medtaget i forpagtningsaftalen, og forpagtningsaftalen omfattede desuden en forpligtelse til visse investeringer [betragtning 73, litra d)].

b) Forpagtningsaftalens varighed er betydeligt længere end markedspraksis (betragtning 112 og 123).

c) Kun en del af investeringerne i jordforbedringssystemer er blevet finansieret af Tartu Agro AS, dvs. at investeringstilsagnet [betragtning 68, litra a)] ikke er blevet finansieret af Tartu Agro som aftalt i den oprindelige forpagtningsaftale (betragtning 96-99).

d) Parterne har aftalt (betragtning 69 og 133), at forbedringerne ved forpagtningsaftalens udløb bliver ministeriets ejendom, som skal erhverve dem til normal markedsværdi, når forpagtningsaftalen udløber.

(380) Kommissionen konkluderer for det første i lyset af betragtning 379, at kun de investeringer, der er yderligere investeringer som direkte følge af forpagtningsaftalen, kan have en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle stilling, dvs. at kun de investeringer, der er foretaget for at opfylde investeringstilsagnet i betragtning 68, litra a), kan være relevante, når fordelen er fastslået og kvantificeret. Med hensyn til Tartu Agro AS' påstand om, at alle dens investeringer skal tages i betragtning, bemærker Kommissionen først og fremmest, at investeringer, der foretages af normale forretningsmæssige hensyn, dvs. investeringer foretaget af Tartu Agro AS, som ikke er påkrævet i henhold til forpagtningsaftalen, selv om deres levetid ville overstige de 25 års varighed, ikke er baseret på forpagtningsaftalen.

(381) Kommissionen mener, at det er indlysende, at en forpagter, der driver primærproduktion af en grund over 25 år, også har forretningsmæssige grunde til langsigtede investeringer. Kommissionen konkluderer derfor, at Tartu Agro AS ikke effektivt kan hævde, at alle dets investeringer, navnlig investeringer ud over forpligtelserne i forpagtningsaftalen, i den forpagtede jord skal betragtes som en del af forpagtningsafgiften.

(382) For det andet kan kun de investeringer, der i praksis finansieres af Tartu Agro AS, have en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle stilling. Den nominelle værdi af investeringstilsagnet er ikke afgørende, men kun den del af tilsagnet, der i praksis er blevet håndhævet og finansieret af Tartu Agro AS. For så vidt angår investeringer i jordforbedringssystemer, der finansieres af tredjeparter (betragtning 91-99), finder Kommissionen, at disse investeringer ikke har en negativ indvirkning på Tartu Agro AS' finansielle situation. Derfor kan kun den del af tilsagnet om investeringer, der er gennemført for Tartu Agro AS' regning, betragtes som en del af forpagtningsafgiften.

(383) For det tredje bemærker Kommissionen følgende med hensyn til forpagtningsaftalens betingelse om, at forbedringer under visse betingelser kan blive ministeriets ejendom, og at ministeriet skal erhverve dem, når forpagtningsaftalen udløber [betragtning 69, betragtning 379, litra d), osv.]: Det kan forekomme, at nogle af disse investeringer stadig har en restværdi ved aftalens udløb, men det er ikke sikkert. Det er muligt, at Tartu Agro AS genindvinder en del af værdien af disse investeringer ved aftalens udløb. Dette er dog endnu usikkert, mens forpagtningsaftalen stadig er i kraft. Desuden bemærker Kommissionen under alle omstændigheder, at Tartu Agro AS i praksis har påtaget sig en finansiel forpligtelse, der påhvilede ejeren.

(384) I denne situation antager Kommissionen af forsigtighedshensyn, at investeringstilsagn, der er finansieret af Tartu Agro AS, skal betragtes som en del af forpagtningsafgiften [se betragtning 388, litra b), og betragtning 389, litra a)], da der ikke foreligger oplysninger om ministeriets mulige fremtidige erhvervelser af restværdien af aktiver før forpagtningsaftalens udløb, og da disse oplysninger er usikre.

(385) Med hensyn til investeringernes levetid bemærker Kommissionen, at fordelene ved de investeringer i jordforbedringssystemer, der er omhandlet i betragtning 68, litra a), deles mellem parterne, når investeringernes levetid overstiger forpagtningsaftalens varighed. Tartu Agro AS kan kun drage fordel af sine forpligtede investeringer i forpagtningsaftalens løbetid på 25 år. Den resterende del af levetiden kommer bortforpagteren til gode. Tartu Agro AS ville imidlertid også have nydt godt af disse investeringer, hvis de var blevet betalt af Estland som fastsat af § 16, stk. 1, i loven om jordforbedring (se betragtning 180).

(386) Desuden udgør de kumulative afskrevne investeringer i en situation, hvor Tartu Agro AS vil være i stand til at fortsætte driften i henhold til going concern-princippet ved forpagtningsaftalens udløb, den del af investeringerne, der er til fordel for Tartu Agro AS. Resten af investeringerne kommer udelukkende bortforpagteren til gode. De kumulative afskrivninger repræsenterer den økonomiske værdi af investeringerne, som udelukkende er i forpagterens egen interesse, og den del af investeringerne, som ikke afskrives eller erhverves af bortforpagteren ved forpagtningsaftalens udløb, repræsenterer bortforpagterens økonomiske fordel ved denne kontraktmæssige forpligtelse.

(387) Kommissionen bemærker, at kontrafaktiske data om kumulative afskrivninger i forhold til jordforbedringssystemer i en situation, hvor Tartu Agro AS vil være i stand til at fortsætte driften i henhold til going concern-princippet, imidlertid ikke er tilgængelige. Det følger heraf, at Kommissionen af forsigtighedshensyn antager, at investeringerne i forhold til jordforbedringssystemer har uendelig levetid, dvs. at beløbet for de investeringer i jordforbedringssystemer, der er finansieret af Tartu Agro AS, ikke skal reduceres med det beløb, der udgør Tartu Agro AS' økonomiske fordel.

(388) På grundlag af betragtning 379-387 antager Kommissionen ved vurderingen af, om der foreligger en fordel, af forsigtighedshensyn, at:

a) de investeringer i jordforbedringssystemer, der er foretaget som følge af investeringstilsagnet, har en uendelig levetid, dvs. at der ikke foretages afskrivninger, og bortforpagteren kan fuldt ud drage fordel af disse investeringer

b) ved forpagtningsaftalens udløb hverken erhverver eller betaler staten nogen kompensation for de aktiver, der er finansieret af Tartu Agro AS på grund af investeringstilsagnet.

(389) Det følger af betragtning 388, at:

a) hvis staten alligevel erhverver eller betaler kompensation for de aktiver, der er finansieret af investeringsforpligtelsen ved forpagtningsaftalens udløb, kan dette medføre en ny foranstaltning, der kan vurderes i henhold til statsstøttereglerne

b) den nominelle årlige værdi på […] EUR af investeringstilsagnet, jf. betragtning 68, litra a), ikke skal betragtes som en del af den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte (da det ikke altid blev opfyldt)

c) 100 % af det årlige tilsagn om investeringer, som Tartu Agro AS faktisk betalte i et givet år, i stedet skal betragtes som en del af forpagtningsafgiften og lægges til den årlige forpagtningsafgift, når den sammenlignes med den relevante markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter.

(390) Det følger af ovenstående, at tilsagnet om de investeringer, der er omhandlet i betragtning 68, litra a), kun kan lægges til den årlige forpagtningsafgift i forhold til markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter op til det beløb, der i praksis blev finansieret af Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7. Varigheden af og bestemmelserne om prisjusteringer — vurdering af de økonomiske virkninger og overensstemmelsen med markedsvilkårene

(391) Med hensyn til forpagtningsaftalens varighed på 25 år er den betydeligt længere end markedspraksis. Navnlig i forbindelse med landinspektoratets forpagtningsaftaler fastsættes de generelt til en fast periode på fem år (se betragtning 112). I denne sammenhæng konstaterer Kommissionen følgende:

a) Den oprindeligt aftalte årlige forpagtningsafgift, der stadig var gældende på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union, var […] EUR pr. kalenderår for […] hektar (betragtning 85).

b) Forpagtningsaftalen indeholder ikke en betingelse, der muliggør automatiske prisjusteringer uden parternes aftale, da forpagtningsaftalen kun indeholder de betingelser, der er omhandlet i betragtning 63-66, og som gør det muligt for parterne at justere den betalte forpagtningsafgift på visse betingelser.

(392) For så vidt angår den foreliggende sag og betingelserne i forpagtningsaftalen, jf. betragtning 63-67, finder Kommissionen, at disse betingelser, som giver parterne mulighed for at anmode om en nedsættelse eller forhøjelse af forpagtningsafgiften med et rimeligt beløb, hvis den forpagtningsafgift, som forpagteren skal betale, overstiger indtægterne eller afviger med mere end halvdelen fra den rimelige forpagtningsafgift, der svarer til begge parters kontraktmæssige forpligtelser, og ikke i tilstrækkelig grad opfylder en passende indekseringsbetingelse. De vilkår i forpagtningsaftalen, der gør det muligt for parterne at iværksætte en proces med henblik på at ændre forpagtningsafgiften, sikrer ikke, at den aftalte forpagtningsafgift følger markedspriserne på passende vis.

(393) For det første giver denne betingelse kun mulighed for justering af forpagtningsafgiften, hvis afvigelsen fra det normale markedsprisniveau er på mere end 50 %.

(394) For det andet kræves det, at parterne indgiver en specifik anmodning om regulering af forpagtningsafgiften.

(395) For det tredje overfører den også operationel risiko fra forpagter til bortforpagter, da forpagtningsaftalen indeholder en betingelse, der gjorde det muligt for forpagteren at kræve en nedsættelse af forpagtningsafgiften, hvis den overstiger indtægterne fra den regelmæssige forvaltning af den forpagtede jord.

(396) Det følger heraf, at betingelsen ikke sikrer, at forpagtningsaftalen i dens løbetid er i overensstemmelse med markedsprisen.

(397) Kommissionen mener derfor, at den 25-årige varighed uden bestemmelser, som f.eks. en indeksbetingelse, der sikrer overensstemmelse med markedsprisen, er et kendetegn ved forpagtningsaftalen, der har en væsentlig indvirkning på det økonomiske og finansielle resultat af forpagtningsaftalen.

(398) Kommissionen noterer sig endvidere, at:

a) de estiske myndigheder ikke har fremlagt nogen forudgående analyse, der indeholder en vurdering af, om den oprindelige forpagtningsafgift tager tilstrækkeligt hensyn til forpagtningsaftalens varighed

b) de detaljerede bestemmelser i den oprindelige forpagtningsaftale, som i praksis definerer de økonomiske og finansielle virkninger af forpagtningsaftalen, blev indgået under den begrænsede forhandling, da Tartu Agro AS var en statsejet enhed (betragtning 47).

(399) I lyset af ovenstående finder Kommissionen, at en virksomhed ikke kunne have opnået sådanne vilkår på normale markedsvilkår, da den oprindeligt aftalte forpagtningsafgift ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til varigheden og manglen på en indeksbetingelse.

(400) Kommissionen konkluderer, at varigheden og de bestemmelser, der er omhandlet i betragtning 64-66, er elementer i forpagtningsaftalen, som en virksomhed ikke kunne have opnået på normale markedsvilkår.

(401) Under normale markedsvilkår ville en forpagter ud fra et økonomisk, kommercielt og finansielt perspektiv ikke have haft en rationel grund til under hensyntagen til varigheden af den oprindelige forpagtningsaftale at begrænse sine muligheder for prisstigninger på de betingelser, der er omhandlet i betragtning 64-66.

(402) Kommissionen er også uenig i Tartu Agro AS' argument om, at parterne i en forpagtningsaftale er ude af stand til løbende at tilpasse en langfristet aftale til markedsvilkårene (se betragtning 192). Kommissionen minder om princippet om EU-rettens forrang ([73]) og det forhold, at hverken national ret eller en aftale underskrevet af en medlemsstat kan være i strid med statsstøttereglerne (se også betragtning 285).

(403) I betragtning af at forpagtningsaftalen indeholdt betingelser, jf. betragtning 64-66, som overfører en del af forpagterens operationelle risiko til bortforpagteren og dermed skaber en fordel for forpagteren, konkluderer Kommissionen, at forpagtningsaftalens varighed er en optionstype i forpagtningsaftalen, og at den derfor ikke har nogen negativ værdi for bortforpagteren, og at varigheden kun kan øge værdien af fordelen, når den årlige forpagtningsafgift sammenlignes med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, der er baseret på aftaler med en kortere varighed.

5.2.3.3.2.8. Forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union

(404) I 2004 var den laveste markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter 10 EUR pr. ha baseret på Uus Maa-rapporten [betragtning b) og 128], eftersom landinspektoratets data først forelå fra 2005.

(405) Det følger heraf, at den årlige markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter for 2 839,50 ha agerjord var 28 395 EUR. For 2 920,98 ha jord, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik, var den årlige markedspris 29 209,80 EUR.

([73]) Domstolens dom af 15. juli 1964, *Flaminio Costa mod E.N.E.L.* (6-64, ECLI:EU:C:1964:66).

(406) I 2004 var den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, dvs. forpagtningsafgiften eksklusive grundskyld eller andre finansielle forpligtelser, på […] EUR (betragtning 85), dvs. […] EUR pr. agerjord (2 839,50 ha) (betragtning 148) eller […] EUR pr. hektar, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik ([…] ha).

(407) I lyset af betragtning 390 skal tilsagnet om investeringer [betragtning 68, litra a)], når den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betaler, sammenlignes med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, medtages som en del af forpagtningsafgiften op til det beløb, der finansieres af Tartu Agro AS.

(408) Tartu Agro AS finansierede imidlertid ingen investeringer i jordforbedringssystemer i 2004 (betragtning 99).

(409) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, at den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte ([…] EUR, […] EUR pr. agerjordshektar ([…] ha)) i forhold til markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter (29 209,80 EUR, 10 EUR pr. ha (laveste pris ifølge Uus Maas-rapporten, se betragtning 128 og 332)), lå under markedsprisen.

(410) Konklusionen om, at der foreligger en fordel, forbliver den samme, også hvis markedsbenchmarksatsen på 10 EUR pr. ha reduceres med 20 % (som foreslået i Uuus Maas-rapporten), hvorved der tages hensyn til det maksimale interval for værdiansættelsernes nøjagtighed (se betragtning 132, 144 og 424).

(411) Kun i en kontrafaktisk situation, hvor Tartu Ago AS ville have finansieret investeringstilsagnet som dets nominelle årlige værdi, […] EUR pr. år, ville forpagtningsafgiften have oversteget markedsbenchmarksatsen på 10 EUR pr. ha.

(412) Under hensyntagen til forpagtningsaftalens varighed på 25 år og de fordelagtige betingelser for fremtidige prisstigninger, som en virksomhed ikke kunne have opnået på normale markedsvilkår (betragtning 399), følger det heraf, at forpagtningsaftalen gav Tartu Agro AS en økonomisk fordel på tidspunktet for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union.

5.2.3.3.2.9. Forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på tidspunktet for de genforhandlede forpagtningsafgifter siden Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union

(413) Da forpagtningsafgiften blev genforhandlet eller ensidigt forhøjet efter tiltrædelsen (se afsnit 2.5.4), vurderer Kommissionen, om de reviderede forpagtningsafgifter var i overensstemmelse med markedsbenchmarket.

(414) Siden 2005 har den relevante markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter henset til betragtning 335 været baseret på landinspektoratets data om medianforpagtningspriser i Estland, jf. betragtning 111.

(415) I lyset af konklusionerne i afsnit 5.2.3.3.2.6 om omregningen af forpagtningsafgiften i euro pr. ha og om de finansielle forpligtelsers overensstemmelse med markedet og økonomiske relevans skal der foretages følgende ændringer og justeringer for at beregne forskellen mellem markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, dvs. landinspektoratets data, og den faktiske forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS har betalt:

a) Den faktiske afgiftsbetaling i 2014 ([…] EUR), som oversteg den aftalte forpagtningsafgift ([…] EUR), dvs. […] EUR, skal fordeles som en forsinket betaling for 2012, hvor den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, var mindre end aftalt.

b) Det årlige beløb til investeringstilsagn, som Tartu Agro AS faktisk finansierede og afholdte, skal lægges til de årlige forpagtningsafgifter, som Tartu Agro AS betalte (betragtning 99).

c) Det årlige forpagtningsafgiftsbeløb, dvs. forpagtningsafgiften og det beløb, der er lagt til i det foregående punkt, og som Tartu Agro faktisk har betalt (EUR pr. år), skal omregnes til EUR pr. hektarværdi ved at dividere det med antallet af hektar, der var berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik i et givet år, eller alternativt skal de hektar, der er berettiget til støtte under den fælles landbrugspolitik i et givet år, multipliceres med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, dvs. landinspektoratets data.

(416) Det følger heraf, at når forskellen mellem den faktiske forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og den, som virksomheden skulle have betalt på daværende tidspunkt under normale markedsvilkår, beregnes, har de genforhandlede og ensidigt forhøjede forpagtningsafgifter ligget under markedsbenchmarksatserne siden 2005, hvor den årlige forpagtningsafgift blev justeret som vist i følgende tabel (se tabel 18):

Tabel 18

Forpagtningsprisen sammenlignet med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter på det tidspunkt, hvor parterne justerede den årlige forpagtningsafgift

År	Årligt betalt forpagtningsafgift	Investeringstilsagn (beløb finansieret af AS Tartu Agro)	Forpagtningspris sammenlignelig med benchmarkprisen	Benchmark for markedsprisen	Støtteberettigede arealer under den fælles landbrugspolitik EUR/ha benchmarkpris
2005	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha 34,60 EUR/ha
2007	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 EUR/ha
2009	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 EUR/ha

(417) Kommissionen konkluderer derfor, at parterne har aftalt en forpagtningsafgift, som selv om den forhøjes med det årlige tilsagnsbeløb for investeringer, som Tartu Agro AS har finansieret, fortsat ligger under den pris, som virksomheden skulle have betalt på daværende tidspunkt under normale markedsvilkår siden Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union.

5.2.3.3.2.10. Forskellen mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter siden 2005

(418) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, at forskellen mellem den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og markedsprisen skyldes:

a) at forpagtningsafgiften oprindeligt blev aftalt under markørbenchmarket (afsnit 5.2.3.3.2.8)

b) fordelagtige betingelser med hensyn til varighed og betingelser for justering af forpagtningsafgiften (afsnit 5.2.3.3.2.7)

c) reviderede forpagtningsafgifter, der blev aftalt til under markedsprisen (afsnit 5.2.3.3.2.9).

(419) Det følger heraf, at for så vidt angår beregningen af forskellen mellem den faktiske forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, og hvad virksomheden på daværende tidspunkt skulle have betalt under normale markedsvilkår, skal Kommissionen (se betragtning 291) sammenligne den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter for at fastslå, om bortforpagtningen blev leveret til Tartu Agro AS på fordelagtige vilkår.

(420) De ændringer og justeringer, der er beskrevet i betragtning 415, skal foretages for at sikre, at forskellen mellem markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, dvs. landinspektoratets data, og den faktiske forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, er baseret på sammenlignelige værdier.

(421) Kommissionen bemærker, at fordelen af klarhedshensyn vurderes på årsbasis, selv om den påståede fordel blev indrømmet Tartu Agro AS, da den forpagtede jord blev stillet til rådighed for Tartu Agro AS under markedsprisen, dvs. når forpagtningsafgiften under markedsprisen forfaldt til betaling to gange om året, nemlig den 1. juli og den 1. december (se betragtning 508).

(422) Som det fremgår af nedenstående tabel (se tabel 19), lå den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte fra 2015 til 2019, og som var forhøjet med det tilsagn om investeringer i jordforbedringssystemer, som Tartu Agro AS faktisk betalte, under den årlige markedsbenchmarksats.

Tabel 19

Årlig forpagtningsafgift betalt af Tartu Agro AS sammenlignet med markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter

År	Betalt forpagtnings-afgift (EUR/år)	Investeringstil-sagn faktisk betalt af Tartu Agro AS (EUR/år)	Markedsbench-marksats (EUR/ha) (landinspektora-tet)	Hektar (støtteberetti-get under den fælles landbrugspo-litik)	Markedsbench-mark (EUR/ha) (landinspektora-tet)	Forskel (EUR/år)
Kolonne	A (betragtning 85)	B (betragtning 99)	C = D * E	D (betragtning 87)	E (betragtning 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) Da forpagtningsaftalen ikke var i overensstemmelse med markedsvilkårene med hensyn til forpagtningsafgift, varighed, indekseringsbetingelser (afsnit 5.2.3.3.2.7) og håndhævelse (afsnit 5.2.3.4), følger det heraf, at forpagtningsaftalen gav den forpagtede jord til Tartu Agro AS under markedsprisen. Kommissionen konkluderer, at forskellen, navnlig i forhold til den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS har betalt, og som fremgår af ovenstående tabel, viser, at der er tale om en fordel i forbindelse med de estiske myndigheders prissætning af forpagtningsaftalen.

5.2.3.3.2.10.1. Følsomhedsanalyse hvad angår den relevant markedsprisdata

(424) Følsomhedsanalyse er en metode, der anvendes til at bestemme, hvordan forskellige variabler eller faktorer i en model eller et system kan påvirke resultatet. Det indebærer, at der ændres en variabel ad gangen for at se, hvor meget resultatet ændrer sig. I denne forbindelse bemærker Kommissionen med hensyn til prisforskellens følsomhed over for nøjagtigheden af markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, at konklusionen forbliver den samme, selv om den relevante markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter reduceres med 20 %. Kommissionen bemærker endvidere, at:

a) det fremgår af Uus Maa-rapporten, at værdiansættelsen er af middel nøjagtighed, og at den faktiske forpagtningsafgift kan afvige med ± 20 %

b) det i den seneste ekspertrapport (selv om den kun indeholdt et skøn for 2020), Domus-rapporten, anføres, at nøjagtigheden af værdiansættelsen er ± 10 %

c) kvalitetsoplysningerne viser, at den jord, der bortforpagtes i henhold til forpagtningsaftalen, har en højere kvalitet end den jord, der bortforpagtes af landinspektoratet.

5.2.3.3.2.10.2. Følsomhedsanalyse for så vidt angår de andre tilgængelige markedspriskilder

(425) Med hensyn til landinspektoratets data bemærker Kommissionen, at de repræsenterer de faktiske markedspriser for forpagtning af landbrugsjord, som staten har forpagtet. Det følger heraf, at da bortforpagteren er regeringen, repræsenterer dataene i det foreliggende tilfælde det relevante marked for forpagtning af jord, dvs. det mest sammenlignelige sæt af transaktioner i forhold til forpagtningsaftalen, som først var tilgængelige efter 2004.

(426) Med hensyn til konsistensen af de tilgængelige benchmarks for forpagtningsafgifter bemærker Kommissionen, at:

a) det i Pindi Kinnisvara-rapporten af 12. april 2013 anføres, at forlængelser af gældende aftaler og nye aftaler blev foretaget for mellem 50-100 EUR pr. ha og undertiden i logistisk veletablerede og konkurrencedygtige områder med højere priser

b) der i Uus Maa-rapporten anføres et afgiftsinterval på 30-50 EUR pr. ha fra 2010 til 2014, dvs. at Pindi Kinnisvara-rapporten rapporterer om højere markedspriser end Uus Maa-rapporten

c) landinspektoratets data angiver et afgiftsniveau på 80,39 EUR pr. ha for 2012 og 122,31 EUR pr. ha for 2013

d) Estlands statistiske kontor oplyser om et afgiftsniveau på 26 EUR pr. ha for 2012.

(427) Kommissionen konkluderer, at Pindi Kinnisvara-rapporten, som blev bestilt af Tartu Agro AS og trukket tilbage af de estiske myndigheder, ikke er i strid med landinspektoratets data. Landinspektoratets data bør vise højere forpagtningsafgifter end Pindi Kinnisvara, fordi offentlige forpagtningsaftaler har et højere prisniveau end private forpagtningsaftaler (betragtning 314), og Pindi Kinnisvara-rapporten begrænser ikke sine betragtninger til offentlige forpagtningsaftaler, mens landinspektoratets data er begrænset til offentlige forpagtningsaftaler.

(428) Med hensyn til Uus Maa-rapporten konkluderer Kommissionen, at den præsenterer en rimelig, sammenhængende og forsigtig markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter, da dens prisintervaller ligger tæt på dataene fra Estlands statistiske kontor, som af de årsager, der er forklaret i betragtning 109 og bekræftet i Uus Maa-rapporten (betragtning 135), udgør et prisestimat, der ligger under markedsprisen. Som forklaret ovenfor er Uus Maa-rapporten imidlertid det bedste tilgængelige prisbenchmark for 2004, som stadig kan betragtes som pålideligt.

(429) Med hensyn til Domus-rapporten bemærker Kommissionen, at dens valørdato ([74]) er den 18. februar 2020, og denne rapport indeholder ikke prisestimater med tilbagevirkende kraft for den forpagtede jord.

(430) Kommissionen konkluderer, at Domus-rapporten er af ringe relevans (betragtning 313) for denne undersøgelse, da den indeholder estimater for 2020, som ikke er berørt af denne undersøgelse (se betragtning 15 og 144).

(431) Oversigten over de tilgængelige prisdata vises i følgende tabeller.

Tabel 20

Tilgængelige prisdatakilder for 2014

År 2014	EUR/ha	Type datakilde	Bemærkning
SAP-betaling	114,09	SAP-støtte modtaget af forpagteren	Forpagterens indtægt, ifølge eksperterne følger jordforpagtningsafgifter nøje SAP-niveauet.
Estlands statistiske kontor	58	Statistiske data i regionen Tartu	Ifølge eksperter og Estland er markedspriserne faktisk højere end de statistiske data (se betragtning 304). Desuden er dataene ikke begrænset til offentlige forpagtninger, der har højere prisniveauer end private forpagtninger.

([74]) Valørdato er den dato, hvor værdiansættelsesresultatet (forpagtningsafgiften) indberettes.

År 2014	EUR/ha	Type datakilde	Bemærkning
Pindi Kindisvara	50-100, over 100	Ekspertudtalelse baseret på de priser, der er observeret på markedet	Ved logistisk veletablerede og konkurrencedygtige områder kan forpagtningsafgiften være højere end 100 EUR pr. ha.
Pindi Kindisvara	20-30	Ekspertudtalelse under hensyntagen til områdets karakteristika	Ekspertudtalelse under hensyntagen til, at 90 % af jorden er agerjord på et attraktivt sted i regionen Tartu og investeringstilsagnet på 104 EUR pr. hektar (rapporten angiver ikke en valørdato og forklarer ikke, hvordan investeringstilsagnet på 104 EUR er taget i betragtning i prisoverslaget) (se betragtning 116).
Uus Maa	50	Ekspertudtalelse baseret på de priser, der er observeret på markedet	50 EUR/ha er prisestimatet ved udgangen af tidsintervallet. Prisestimatet gives en nøjagtighed på 20 %. (Rapporten forklarer ikke, hvordan prisniveauerne for årene efter tiltrædelsen estimeres).
Landinspektoratet	109,85	Gennemsnit af mediantransaktioner i Estland	Prisdata om faktiske offentlige forpagtninger i Estland (se betragtning 425).

(432) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, også i betragtning af at SAP-støtten er en faktor, der har indvirkning på priserne på jordforpagtninger, at andre prisestimater ikke undergraver konklusionen om, at det prisniveau, der er anslået ud fra den relevante markedspris for forpagtningsafgifter, dvs. landinspektoratets data, giver det mest nøjagtige prisestimat fra 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Følsomhedsanalyse for så vidt angår varigheden

(433) Kommissionen

a) anerkender henset til betragtning 112, at landinspektoratets data i princippet er baseret på forpagtningsaftaler, der har en varighed på fem år, mens forpagtningsaftalen har en varighed på 25 år,

b) tager hensyn til, at forpagtningsaftalen ikke indeholder en passende indekseringsbetingelse (betragtning 397), selv om forpagtningsaftalen er blevet ændret, og den afhænger af SAP-støtten.

(434) Med hensyn til forskellen i varighed mellem den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betaler, og markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter i landinspektoratets data, er det Kommissionens opfattelse, at det er en forsigtig tilgang at sammenligne forskellen mellem den forpagtningspris, som Tartu Agro AS har betalt, med den markedspris, der fastsættes hvert femte år.

(435) En markedsbenchmarksats, der fastsættes hvert femte år, svarer til landinspektoratets markedspraksis og dermed til den forpagtningspris, som en privat aktør, der opererer på normale konkurrencevilkår, sandsynligvis ville have fastsat.

(436) Kommissionen bemærker, at denne tilgang udelukker prisrisikoen fra fordelen (se betragtning 294).

(437) Desuden indebærer denne tilgang følgende:

a) Den svarer til en kontrafaktisk situation, hvor jorden i henhold til forpagtningsaftalen ville være blevet bortforpagtet på lignende betingelser, hvis staten havde forpagtet jorden i henhold til normal praksis gennem landinspektoratet.

b) Den tager hensyn til, at det eneste relevante bevis er de oplysninger, der var tilgængelige, og den udvikling, der kunne forudses på det tidspunkt, hvor forpagtningsaftalen blev ændret af parterne.

(438) Tabellen i betragtning 422 (se tabel 19) viser, at selv om markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter blev fastsat i 2005, 2010 og 2015, ville den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS betalte, være lavere end den markedspris, som Tartu Agro ville have betalt under normale markedsvilkår.

(439) Kommissionen konkluderer, at konklusionen om, at der foreligger en fordel, som vist er den samme, selv om den passende markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter fastsættes hvert femte år.

5.2.3.3.2.11. Tartu Agro AS' sekundære påstand om, at den påståede fordel blev fjernet, da Estland solgte sine aktier i Tartu Agro AS

(440) Tartu Agro AS har fremsat sekundære påstande om, at den påståede fordel blev fjernet som følge af privatiseringen og fusionen. Tartu Agro AS hævder endvidere, at foranstaltningerne, privatiseringen og fusionen skal betragtes som én transaktion.

(441) For det første bemærker Kommissionen, at fusionen ikke var en aktivhandel, men en aktiehandel. Det var OÜ Tartland, der blev fusioneret med Tartu Agro AS, hvilket betyder, at den retlige kontinuitet mellem Tartu Agro AS og den fusionerede enhed er klar og uafbrudt. Det følger heraf, at Tartu Agro AS på alle måder er den retlige efterfølger til den tidligere retlige enhed med samme navn, Tartu Agro AS. Fordelen fjernes ikke på nogen måde, men bæres af Tartu Agro AS, som anses for at være den samme juridiske person som følge af retssuccession.

(442) Hvad for det andet angår Tartu Agro AS' påstande om, at fusionen og den oprindelige jordforpagtning udgør én transaktion, og at privatiseringen fjerner enhver fordel, medgiver Kommissionen, at på hinanden følgende statslige indgreb i visse tilfælde kan betragtes som et enkelt indgreb som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, når på hinanden følgende indgreb er så tæt forbundet med hinanden, navnlig henset til deres kronologi, deres formål og virksomhedens omstændigheder på tidspunktet for disse indgreb, at de er uadskillelige.

(443) Kommissionen bemærker, at der i den foreliggende sag ikke er noget bevis for Tartu Agro AS' påstand, jf. betragtning 226 og 227, om, at forpagtningen, privatiseringen og fusionen skal betragtes som én transaktion, fordi Estland havde til formål at maksimere sine salgsindtægter ved at forpagte jorden til under markedsprisen.

(444) Privatiseringen fandt ikke sted umiddelbart efter forpagtningen. For det andet bemærker Kommissionen, at der ikke er nogen generel formodning for, at kun et salg af en støttemodtagende virksomhed fjerner støttens økonomiske virkninger.

(445) Kommissionen bemærker endvidere, at ([75]):

a) i overensstemmelse med den administrative afgørelse om at sælge aktierne i Tartu Agro AS til OÜ Tartland blev OÜ Tartlands tilbud valgt, fordi det havde højere investeringstilsagn end den tilbudsgiver, der havde det højeste købstilbud.

b) salgsaftalen indeholdt forpligtelser til at opretholde beskæftigelsen og fortsætte landbrugsproduktionen som nærmere angivet i salgsaftalen

([75]) Kommissionen bemærker, at den i forbindelse med denne afgørelse ikke vurderer, om der er ydet yderligere støtte i forbindelse med privatiseringen, men begrænser sin vurdering af fordelen inden for rammerne af åbningsafgørelsen.

c) salgsaftalen omfattede forpligtelser for køberen til enten at foretage investeringer eller forvalte Tartu Agro AS til at foretage investeringer inden for en periode på fem år som angivet i salgsaftalen (afsnit 2.5.3).

(446) Kommissionen bemærker, at det højeste købstilbud ikke blev valgt (betragtning 72). Desuden krævede udvælgelseskriterierne, dvs. størrelsen af de investeringer, der blev forvaltet eller foretaget af Tartu Agro AS, ikke, at OÜ Tartland skulle investere yderligere kapital, men udelukkende at forvalte Tartu Agro AS' investeringer.

(447) Desuden omfattede salgsaftalen investerings-, beskæftigelses- og produktionsforpligtelser, der forfølger offentlige mål. En privat investor ville ikke have medtaget disse forpligtelser i en salgsaftale ved salget af sine aktiver.

(448) Det er derfor Kommissionens opfattelse, at forpagtningsaftalen ikke udelukkende er en forberedende handling til privatiseringen som hævdet af Tartu Agro AS, og at forpagtningsaftalen og privatiseringen er to særskilte transaktioner. Desuden tyder privatiseringen ikke på, at Estland ville have handlet som en privat investor, da landet bortforpagtede jorden.

(449) Kommissionen er af den opfattelse, at en normal økonomisk aktør ikke ville have været villig til at foretrække investeringstilsagn frem for en højere salgspris eller medtage detaljerede betingelser for det fremtidige gennemsnitlige antal ansatte. Kommissionen konkluderer, at gennemførelsen af privatiseringen ikke tyder på, at salgsprisen for aktierne i Tartu Agro AS fuldt ud ville have afspejlet konsekvenserne af den påståede støtte, og privatiseringen bør undersøges nærmere.

(450) Endelig bemærker Kommissionen, at håndhævelsen af den oprindelige forpagtningaftale, nemlig dens ændringer, der fastlægger forpagtningsafgiften under markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, indtraf efter fusionen og datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union.

(451) I lyset af ovenstående konkluderer Kommissionen, at privatiseringen og fusionen ikke har fjernet fordelen, som Tartu Agro AS hævder.

5.2.3.4. Overensstemmelse med markedsvilkårene af forpagtningsaftalens håndhævelse

(452) Der kan være tale om en fordel som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, hvis Estlands gennemførelse af forpagtningsaftalen ikke er i overensstemmelse med normal markedspraksis, og hvis dette reducerer de omkostninger, der normalt ville indgå i Tartu Agro AS' budget.

(453) I den foreliggende sag bemærker Kommissionen følgende:

a) For det første indeholdt den oprindelige forpagtningsaftale en betingelse (betragtning 62-67) om, at forpagtningsafgiften skulle revideres en gang om året på visse betingelser, men sådanne revisioner har ikke fundet sted systematisk, da forpagtningsafgiften blev genforhandlet og tilpasset tre gange (betragtning 76).

b) For det andet gav den oprindelige forpagtningsaftale mulighed for ændringer, hvor en ændring følger af lovgivningen, hvorfor den oprindelige forpagtningsaftale, da EU's statsstøtteregler trådte i kraft i Estland i 2004, ville have muliggjort ændringer uden parternes aftale, men sådanne forhøjelse af forpagtningsafgiften har ikke fundet sted.

c) For det tredje ligger forpagtningsafgiften fortsat under markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter, selv om den oprindelige forpagtningsaftale er blevet ændret, og den årlige forpagtningsafgift er steget siden 2004 ([76]) (afsnit 5.2.3.3.2.4 og 5.2.3.3.2.5).

(454) Det følger heraf, at Kommissionen konkluderer, at Estland i den periode, der er omfattet af afgørelsen, ikke har håndhævet alle de muligheder for at forhøje forpagtningsafgiften, som forpagtningsaftalen muliggjorde.

(455) En privat aktør, der opererer under normale markedsøkonomiske vilkår, ville have udnyttet de tilgængelige muligheder for at forhøje forpagtningsafgiften.

([76]) Henvisningen til ændringerne af forpagtningsaftalen udelukker den ændring, som Estland har foretaget for at efterkomme den oprindelige afgørelse.

(456) Forpagtningsaftalen blev derfor ikke fordelagtig udelukkende på grund af det oprindeligt aftalte prisniveau for forpagtningsafgiften og udviklingen på fællesmarkedet eller prisstigninger, men også på grund af Estlands handlinger eller snarere passivitet fra 2004 til den 31. december 2019.

5.2.3.5. Konklusionen vedrørende eksistensen af en fordel

(457) Kommissionen konkluderer, at foranstaltningerne gav Tartu Agro AS en fordel som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF.

(458) Forpagtningsaftalen og håndhævelsen heraf skaber en økonomisk fordel for Tartu Agro AS fra datoen for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union indtil den 31. december 2019. Fordelen har form af den 25-årige forpagtningsaftale, der tilbyder landbrugsjord under markedsprisen, hvilket en virksomhed ikke ville have opnået under normale markedsvilkår ([77]) (betragtning 423 og 454-456).

5.2.4. *Selektivitet*

(459) Foranstaltningerne opfylder ikke kriterierne for en støtteordning, fordi den forpagtede jord ikke stilles til rådighed for en støttemodtager, der er defineret på en generel og abstrakt måde, men til en enkelt virksomhed, der specifikt er udvalgt og nævnt i den oprindelige forpagtningsaftale. Foranstaltningerne er desuden knyttet til en specifik forpagtning af jord, der forvaltes af forpagteren, og de betingelser, der definerer forpagtningsaftalens økonomiske og finansielle virkninger, var et resultat af forhandlingerne mellem bortforpagteren og forpagteren.

(460) Det følger heraf, at foranstaltningerne, eftersom de giver en fordel til en enkelt virksomhed, Tartu Agro AS, mens andre virksomheder i en sammenlignelig retlig og faktisk situation ikke modtager den samme påståede fordel, udgør individuel støtte.

(461) Hvis der er tale om individuel støtte, giver identificeringen af en økonomisk fordel i princippet anledning til en formodning for, at den er selektiv ([78]). Dette gælder, uanset om der findes aktører på de relevante markeder, som befinder sig i en sammenlignelig faktisk og retlig situation. Kommissionen konkluderer derfor, at foranstaltningerne er selektive i henhold til artikel 107, stk. 1, i TEUF.

5.2.5. *Fordrejning af konkurrencevilkårene og påvirkning af samhandelen mellem medlemsstaterne*

(462) Ved en begunstigelse styrker foranstaltningen støttemodtagerens konkurrencemæssige stilling på markedet. 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 ([79]).

(463) I henhold til Domstolens retspraksis kan begunstigelse af en virksomhed påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne, når denne virksomhed er aktiv på et marked med samhandel inden for EU ([80]).

(464) Samhandel inden for EU finder sted inden for landbrugssektorens primærproduktion, hvor støttemodtageren opererer, og denne sektor er åben for konkurrence på EU-plan og derfor følsom over for enhver foranstaltning til fordel for produktionen i en eller flere medlemsstater. Kommissionen bemærker endvidere, at den landbrugsproduktionskapacitet, der er knyttet til landbrugsjord, er genstand for handel og investeringer i Den Europæiske Union. Kommissionen bemærker navnlig, at Tartu Agro AS opererer i en sektor, hvor virksomhederne hovedsagelig er SMV'er. Foranstaltningerne vil derfor kunne fordreje eller true med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirke samhandelen mellem medlemsstaterne.

([77]) Se Rettens dom af 13. juli 2022, *Tartu Agro mod Kommissionen* (T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, præmis 35).

([78]) Rettens dom af 29. september 2021, *TUIfly GmbH mod Kommissionen* (ECLI:EU:T:2021:625, præmis 65 og den deri nævnte retspraksis). Se også Domstolens dom af 4. februar 2016, *Orange mod Kommissionen* (ECLI:EU:C:2016:78, præmis 64).

([79]) Domstolens dom af 17. september 1980, *Phillip Morris Holland BV mod Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber* (730/79, ECLI:EU:C:1980:209).

([80]) Se navnlig Domstolens dom af 13. juli 1988, *Den Franske Republik mod Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber* (102/87, ECLI:EU:C:1988:391) og Rettens dom af 28. oktober 2015, *Hammar Nordic Plugg AB mod Europa-Kommissionen* (T-253/12, ECLI:EU:T:2015:81, præmis 123).

5.2.6. *Konklusion vedrørende forekomsten af statsstøtte*

(465) Kommissionen konkluderer, at forpagtningsaftalen, ændringerne hertil og håndhævelsen heraf i den periode, der er omfattet af denne afgørelse (betragtning 240), udgør støtte til Tartu Agro AS, fordi:

a) foranstaltningerne kan tilregnes staten og finansieres ved hjælp af statsmidler (afsnit 5.2.1)

b) den giver en selektiv (afsnit 5.2.4) fordel (afsnit 5.2.3.5) til Tartu Agro AS, som er en virksomhed (afsnit 5.2.2)

c) foranstaltningerne fordrejer eller truer med at fordreje konkurrencevilkårene og påvirker samhandelen mellem medlemsstaterne (afsnit 5.2.5).

(466) Det følger heraf, at foranstaltningerne opfylder alle betingelserne i artikel 107, stk. 1, i TEUF og derfor udgør statsstøtte.

5.3. **Støttens lovlighed**

(467) Forpagtningsaftalen mellem ministeriet og Tartu Agro AS blev indgået i 2000 og eksisterede således forud for Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union.

(468) Den opfylder imidlertid ikke betingelserne for at blive betragtet som eksisterende støtte som defineret i artikel 1, litra b), i forordning (EU) 2015/1589 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i TEUF sammenholdt med bilag IV til akten vedrørende Tjekkiets, Estlands, Cyperns, Letlands, Litauens, Ungarns, Maltas, Polens, Sloveniens og Slovakiets tiltrædelse ([81]), da støtteforanstaltningen i henhold til bilag IV, afsnit 4, Landbrug, punkt 4, skal anmeldes til Kommissionen senest fire måneder efter tiltrædelsesdatoen for at blive betragtet som eksisterende støtte, idet al anden støtte betragtes som ny støtte.

(469) Da der ikke blev foretaget en sådan anmeldelse som omhandlet i betragtning 468, udgør de nuværende foranstaltninger ny støtte som omhandlet i artikel 1, litra c), i forordning (EU) 2015/1589. I lyset af ovenstående udgør foranstaltningerne ulovlig støtte, da ny støtte er blevet gennemført i strid med artikel 108, stk. 3, i TEUF, idet de estiske myndigheder ved ikke at anmelde foranstaltningerne, før de blev gennemført, ikke har overholdt deres forpligtelser i henhold til artikel 108, stk. 3, i TEUF.

5.4. **Støttens forenelighed**

(470) En foranstaltning som omhandlet i artikel 107, stk. 1, i TEUF, er generelt uforenelig med det indre markeds funktion, medmindre den er omfattet af en af undtagelserne i TEUF.

(471) De foranstaltninger, der er nævnt i betragtning 28, er ikke en støtteordning, men udgør en ad hoc støtte, fordi forpagtningstransaktionen angiveligt omfatter støtte til en virksomhed, Tartu Agro AS, der i den oprindelige forpagtningsaftale er angivet som forpagter.

(472) I henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF kan en støtte anses for at være forenelig med det indre marked, hvis den fremmer udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske områder, når den ikke ændrer samhandelsvilkårene på en måde, der strider mod den fælles interesse.

(473) Derfor skal forenelig støtte i henhold til denne bestemmelse i traktaten i) bidrage til udviklingen af visse erhvervsgrene eller økonomiske områder, og den ii) må ikke fordreje konkurrencen på en måde, der strider mod den fælles interesse.

(474) I henhold til Kommissionens meddelelse om fastlæggelse af reglerne for vurdering af ulovlig statsstøtte ([82]) 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.

([81]) EUT L 236 af 23.9.2003, s. 17.
([82]) EUT C 119 af 22.5.2002, s. 22.

(475) Selv om Estland ikke fremsatte nogen argumenter om forenelighed, hævder Tartu Agro AS, at statsstøtte ville være forenelig med det indre marked på grund af den økonomiske situation, hvor forpagtningsaftalen blev indgået, og det forhold, at Tartu Agro AS var ansvarlig for at opfylde OECD's krav til frøformering og udgjorde lærings- og testgrundlag for det estiske biovidenskabelige universitet (228.-230. betragtning).

(476) Kommissionen bemærker, at da Tartu Agro AS opererer inden for skovbrugssektoren og den primære landbrugssektor, skal foranstaltningen undersøges på baggrund af EF-rammebestemmelserne for statsstøtte til landbrugs- og skovbrugssektoren 2000-2006 ([83]) (»rammebestemmelserne 2000-2006«) og de efterfølgende rammebestemmelser (betragtning 480).

(477) Kommissionen bemærker, at forpagtningsaftalen ikke indeholder elementer, der ville medføre forbedringer, som markedet ikke selv kan levere, eller ændre Tartu Agro AS' adfærd på en sådan måde, at virksomheden ville udøve yderligere aktiviteter, som den ikke ville udøve uden støtten, eller som den ville udøve i begrænset omfang eller på en anden måde.

(478) Statsstøtte i form af urimeligt lave forpagtningsafgifter udgør generelt driftsstøtte, idet den reducerer støttemodtagerens normale driftsomkostninger.

(479) Driftsstøtte anses for umiddelbart at være uforenelig med det indre marked, særligt i henhold til artikel 107, stk. 3, litra c), i TEUF ([84]).

(480) Det følger heraf, at foranstaltningerne ikke afhjælper et konstateret markedssvigt. De negative konkurrencefordrejende virkninger på konkurrencen og samhandelen opvejer derfor foranstaltningernes eventuelle positive virkninger. Denne foranstaltning kan derfor efter Kommissionens opfattelse ikke erklæres forenelig på grundlag af rammebestemmelserne 2000-2006. Disse foranstaltninger kan heller ikke erklæres forenelige på grundlag af EF-rammebestemmelserne for statsstøtte til landbrugs- og skovbrugssektoren 2007-2013 ([85]), EU-retningslinjerne for statsstøtte til landbrugs- og skovbrugssektoren og i landdistrikter 2014-2020 ([86]) eller Kommissionens gældende retningslinjer for statsstøtte i landbrugs- og skovbrugssektoren og i landdistrikter fra 2022 ([87]).

(481) Med hensyn til Tartu Agro AS' påstande om, at enhver fordel ville være en kompensation for virksomhedens tjenester og strategiske betydning for Estland bemærker Kommissionen, at selv om forpagtningsaftalen indeholdt betingelser, der forpligtede Tartu Agro AS til at virke inden for landbrugssektorens primærproduktion, indeholdt forpagtningsaftalen eller salgsaftalen ingen kvantificerbare forpligtelser til offentlig tjeneste. Forpagtningsaftalen og købsaftalen forpligtede kun Tartu Agro AS til at virke inden for landbrugssektorens primærproduktion og opretholde et bestemt antal ansatte.

(482) Desuden har de estiske myndigheder ikke gjort gældende, og der er ingen andre tegn på, at Tarty Agro AS har haft særlige forpligtelser til offentlig tjeneste siden 2004.

(483) Desuden er primærproduktion inden for landbrug blevet leveret i Estland i et markedsmiljø. Navnlig er forpagtningen af landbrugsjorden forbundet med en økonomisk aktivitet. Med hensyn til påstandene om Tartu Agro AS' betydning for OECD's krav til frøformering og læring og testning (betragtning 228-230), var disse mål ikke klart definerede forpligtelser til offentlig tjeneste. Desuden beregnes og fastsættes en eventuel kompensation for disse tjenester i form af en forpagtningsafgift, der ligger under markedsprisen, navnlig ved at knytte forpagtningsafgiften til den generelle arealbetaling (betragtning 80), ikke på en objektiv og gennemsigtig måde. Selv om varerne eller tjenesteydelserne vedrørende såsæd, testning eller forskning blev finansieret ved at sælge en enhed, der drager fordel af forpagtningsaftalen under markedsværdien, blev disse tjenesteydelser desuden ikke erhvervet ved en gennemsigtig og ikkediskriminerende udbudsprocedure (afsnit 5.2.3.1).

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

([84]) Domstolens dom af 19. september 2000, *Tyskland mod Kommissionen* (C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, præmis 30), af 9. juni 2011, *Comitato »Venezia vuole vivere« mod Kommissionen* (C-71/09 P, C-73/09 P og C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, præmis 136), og Rettens dom af 8. juni 1995, *Siemens mod Kommissionen* (T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, præmis 48).

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

([86]) 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.

([87]) EUT C 485 af 21.12.2022, s. 1.

(484) 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 de omhandlede foranstaltninger 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.

(485) Kommissionen konkluderer derfor, at ministeriets bortforpagtning af jorden til Tartu Agro AS udgør statsstøtte (afsnit 5.2.6), og at den er ulovlig (afsnit 5.3) og uforenelig (betragtning 484) med det indre marked på grundlag af artikel 107, stk. 1, i TEUF.

5.5. **Inddrivelse**

(486) I henhold til TEUF og Unionens retsinstansers faste praksis har Kommissionen, når den har fundet støtte uforenelig med det indre marked, kompetence til at beslutte, at den pågældende medlemsstat skal ophæve eller ændre den ([88]). Ifølge Unionens retsinstansers faste praksis har en medlemsstats forpligtelse til at ophæve den støtte, som Kommissionen anser for at være uforenelig med det indre marked, til formål at genoprette den tidligere situation ([89]).

(487) I den sammenhæng har Unionens retsinstanser fastslået, at dette mål er nået, når modtageren har tilbagebetalt de beløb, der er tildelt som ulovlig støtte, hvorved modtageren mister den fordel, der var opnået på markedet i forhold til konkurrenterne, og situationen fra tiden før ydelsen af støtte genoprettes ([90]).

(488) I overensstemmelse med denne retspraksis bestemmer artikel 16, stk. 1 i Rådets forordning (EU) 2015/1589, at »i negative beslutninger om ulovlig støtte bestemmer Kommissionen, at den pågældende medlemsstat skal træffe alle nødvendige foranstaltninger til at kræve støtten tilbagebetalt fra støttemodtageren«.

(489) Eftersom den pågældende foranstaltning blev gennemført i strid med artikel 108, stk. 3, i TEUF og skal betragtes som ulovlig og uforenelig støtte skal støtten tilbagesøges med henblik på at genoprette den situation, der eksisterede på det indre marked, før den blev ydet.

(490) I lyset af betragtning 489 og under hensyntagen til, at de estiske myndigheder har foretaget en tilbagesøgning på grundlag af den oprindelige afgørelse, skal de estiske myndigheder overholde deres standstill-forpligtelse og afgøre, om det allerede tilbagebetalte beløb svarer til den ulovlige og uforenelige støtte i sin helhed med renter, eller om der er behov for fremtidig tilbagesøgning eller genoprettelse.

(491) Det følger af ovenstående, at Estland skal tilbagesøge ethvert beløb, der ikke er omfattet af den tidligere tilbagesøgning fra Tartu Agro AS siden afbrydelsen af forældelsesfristen, dvs. den 14. august 2004 (se afsnit 5.5.1.), indtil den 31. december 2019 af de årsager, der er forklaret i betragtning 29 og 239 og konklusionen i betragtning 498.

5.5.1. *Forældelsesfrist*

(492) I artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 fastsættes det, at Kommissionens beføjelser til at kræve tilbagebetaling af støtte forældes efter ti år (»forældelsesfristen«).

(493) 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.

([88]) Dom af 12. juli 1973, *Kommissionen mod Tyskland* (C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, præmis 13).
([89]) Dom af 21. marts 1990, *Belgien mod Kommissionen* (C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, præmis 66).
([90]) Dom af 17. juni 1999, *Belgien mod Kommissionen* (C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, præmis 64 og 65).

(494) Forældelsesfristen løber fra det tidspunkt, hvor den ulovlige støtte tilkendes støttemodtageren ([91]). Det skal bemærkes, at tiårsfristen i artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 »idet den langt fra er udtryk for et generelt princip, hvorefter ny støtte ændres til eksisterende støtte, kun udelukker tilbagebetaling af støtte, som er indført mere end ti år før Kommissionens første indgreb« ([92]). Det følger heraf, at Kommissionen i henhold til artikel 17 i forordning (EU) 2015/1589 kun kan kræve tilbagebetaling af støtte, som støttemodtageren har modtaget i løbet af de ti år, der går forud for den første foranstaltning.

(495) I forbindelse med de foreliggende foranstaltninger blev forpagtningsaftalen om forpagtning af landbrugsjord indgået mellem ministeriet og Tartu Agro AS den 16. november 2000 [betragtning 28, litra a)] og opretholdt siden da. Betingelserne for forpagtningsafgiften blev imidlertid genforhandlet den 14. januar 2005, den 21. marts 2007 og den 12. maj 2009. Desuden blev forpagtningsafgiften den 29. december 2020 ensidigt forhøjet af Estland. (jf. betragtning 81).

(496) Den ulovlige støtte stilles til rådighed for Tartu Agro AS, da den forpagtede jord siden Estlands tiltrædelse af Den Europæiske Union blev ydet til Tartu Agro AS under markedsprisen, dvs. da forpagtningsafgiften under markedsprisen forfaldt til betaling to gange om året, den 1. juli og den 1. december.

(497) I forbindelse med de foreliggende foranstaltninger kontaktede Kommissionen for første gang de estiske myndigheder om disse foranstaltninger den 14. august 2014 efter at have modtaget en klage den 24. juli 2014, hvor Kommissionen videresendte klagen til de estiske myndigheder og opfordrede dem til at fremsende oplysninger og fremsætte bemærkninger til klagerens påstande. Forældelsesfristen blev således afbrudt den 14. august 2004 ved Kommissionens handling den 14. august 2014.

(498) Den ulovlige og uforenelige støtte, som Tartu Agro AS modtog mellem den 14. august 2004 og den 31. december 2019, skal derfor tilbagesøges.

(499) Det beløb, der skal tilbagebetales, pålægges renter beregnet i overensstemmelse med kapitel V i Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 ([93])fra det tidspunkt, hvor støtten blev stillet til rådighed for støttemodtageren, og indtil den er fuldt tilbagebetalt (»tilbagebetalingsrenter«).

5.5.2. *Generelle principper i EU-retten*

(500) I forbindelse med de foreliggende foranstaltninger er det Kommissionens opfattelse, at Tartu Agro AS' påstande om, at tilbagesøgning af støtte vil være i strid med et generelt princip i EU-retten ([94]), nemlig princippet om beskyttelse af den berettigede forventning og retssikkerhedsprincippet, er ubegrundede. Princippet om beskyttelse af den berettigede forventning vedrører enhver person, der kan have berettigede og velbegrundede forventninger, idet vedkommende har fået præcise, ubetingede og samstemmende forsikringer fra de kompetente EU-institutioner. ([95])

(501) For det første bemærker Kommissionen, at den ikke har nogen skønsbeføjelse til at give afkald på tilbagesøgning af den ulovlige støtte.

([91]) Domstolens dom af 12. januar 2023, *Dobeles* (C-702/20 og C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, præmis 108-111).

([92]) Domstolens dom af 30. april 2002, *Government of Gibraltar mod Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber* (T-195/01 og T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, præmis 130.

([93]) Kommissionens forordning (EF) nr. 794/2004 af 21. april 2004 om gennemførelse af Rådets forordning (EU) 2015/1589 om fastlæggelse af regler for anvendelsen af artikel 108 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (EUT L 140 af 30.4.2004, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).

([94]) Artikel 16 i forordning (EU) 2015/1589.

([95]) Se Domstolens dom af 24. marts 2011, *ISD Polska m.fl. mod Kommissionen* (C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, præmis 123 og den deri nævnte retspraksis).

(502) For det andet bemærker Kommissionen med hensyn til Estlands tiltrædelse af EU og håndhævelsen af statsstøttereglerne i Estland, at princippet om berettiget forventning ikke kan udvides til generelt at forhindre, at en ny regel finder anvendelse på de fremtidige virkninger af situationer, der er opstået under den tidligere regel ([96]). Som det fremgår af betragtning 468 og 469, betragtes foranstaltninger, der er truffet inden Estlands tiltrædelse, desuden kun som eksisterende støtte, hvis de opfylder betingelserne i artikel 1, litra b), i forordning (EU) 2015/1589. Disse betingelser er kendte, klare, præcise, stabile, sikre og forudsigelige. Kommissionen konkluderer derfor, at Estlands tiltrædelse af EU ikke skaber berettigede forventninger eller retssikkerhed, som forhindrer Kommissionen i at tilbagesøge støtten.

(503) Det er endvidere Kommissionens opfattelse, at Tartu Agro AS på grund af aftalens ekstraordinære karakteristika, nemlig den 25-årige varighed uden en indeksbetingelse og de betingelser, der er omhandlet i betragtning 62 og 64, skulle have taget hensyn til muligheden for, at forpagtningsaftalen udgjorde en fordel, der adskilte sig fra normale markedsvilkår. I betragtning af Tartu Agro AS' påstand om, at forpagtningsaftalen blev indgået og var forenelig på grund af dens strategiske betydning for Estland (betragtning 191), skulle Tartu Agro AS navnlig have taget hensyn til, at støttens forenelighed udelukkende kan vurderes af Kommissionen, mens der ikke blev foretaget nogen anmeldelse af støtte.

(504) Hvad for det tredje angår Tartu Agro AS' påstand om, at en forsinkelse i afsigelsen af den endelige afgørelse i denne sag kan skabe en berettiget forventning hos Tartu Agro AS, således at Kommissionen vil være forhindret i at foretage tilbagesøgning, bemærker Kommissionen, at den kontaktede de estiske myndigheder om disse foranstaltninger den 14. august 2014 efter at have modtaget en klage den 24. juli 2014, at foranstaltningerne aldrig har været underlagt Kommissionens forudgående tilladelse ([97]), at de vedrører en sektor, der er sårbar over for konkurrencefordrejninger, da den hovedsagelig består af SMV'er, og hvor Kommissionen har fastlagt retningslinjer siden den oprindelige forpagtningsaftale (betragtning 476), at foranstaltningerne vedrører driftsstøtte, der umiddelbart ikke er forenelig med det indre marked, og at Kommissionen gav udtryk for sin tvivl i åbningsafgørelsen. Tartu Agro AS kan derfor ikke med føje hævde, at virksomheden havde rimelig grund til at antage, at Kommissionens tvivl ikke forelå. I overensstemmelse med retspraksis ([98]) kan den omstændighed alene, at der er gået lang tid siden den oprindelige forpagtningsaftale og Kommissionens afgørelse om at indlede en undersøgelse, ikke i sig selv give denne foranstaltning objektiv karakter af eksisterende støtte, såfremt der er tale om støtte.

(505) I lyset af betragtning 500-504 konkluderer Kommissionen, at en tilbagesøgning ikke er i strid med de generelle principper i EU-retten.

5.5.3. *Kvantificering af fordelen*

(506) I henhold til artikel 16, stk. 1, i forordning (EU) 2015/1589 skal Estland træffe alle nødvendige foranstaltninger til at kræve støtten tilbagebetalt fra Tartu Agro AS. De estiske myndigheder skal kvantificere:

a) den støtte, der skal tilbagesøges på grundlag af den metode, der er fastsat i afgørelsen (afsnit 5.5.4)

b) det nøjagtige rentebeløb, der skal tilbagebetales fra det tidspunkt, hvor støtten blev stillet til rådighed for Tartu Agro AS, og indtil tilbagebetalingen.

(507) Som konkluderet i afsnit 5.2.6 giver de foranstaltninger, der er omhandlet i betragtning 28, en fordel, da forpagtningsafgiften har ligget under benchmarkprisen (betragtning 422).

(508) Selv om forpagtningsafgiften forfalder til betaling to gange om året, kan fordelen kvantificeres årligt (se betragtning 421).

([96]) Domstolens dom af 11. december 2008, *Kommissionen mod Freistaat Sachsen* (C-334/07 P ECLI:EU:C:2008:709, præmis 43), af 14.1.1987, *Tyskland mod Kommissionen* (C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, præmis 36), og af 20. september 1988, *Spanien mod Rådet* (C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, præmis 19).

([97]) Se Domstolens dom af 20. marts 1997, *Land Rheinland-Pfalz mod Alcan Deutschland* (C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, præmis 25), og af 8. december 2011, *France Télécom mod Kommissionen* (C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, præmis 58-60).

([98]) Rettens dom af 30. april 2002, *Government of Gibraltar mod Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber* (T-195/01 og T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, præmis 129).

(509) Forældelsesfristen blev afbrudt den 14. august 2004 af Kommissionens handling på denne dato (betragtning 497). Estland skal derfor tilbagesøge den støtte, som Tartu Agro AS modtog fra den 14. august 2004 til den 31. december 2019 (se betragtning 29 og 240).

(510) Ved kvantificeringen af de udbetalinger af fordele, der er foretaget før den 1. januar 2011, som er den dato, hvor Estland blev medlem af euroområdet, skal betalingerne desuden omregnes til euroværdier ved hjælp af de relevante omregningskurser, dvs. Kommissionens officielle månedlige regnskabskurs, på transaktionstidspunktet ([99]).

(511) Kvantificeringen af fordelen skal baseres på den årlige forskel mellem markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter og den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte. De justeringer og ændringer, der er omhandlet i betragtning 390 og 415, skal foretages, inden forskellen beregnes.

(512) For klarhedens skyld bemærker Kommissionen med hensyn til Tartu Agro AS' påstande, at følgende justeringer ikke må foretages:

a) forpligtelsen til at betale grundskylden skal ikke lægges til den betalte forpagtningsafgift (afsnit 5.2.3.3.2.6.3)

b) forpligtelsen til at afholde vedligeholdelsesudgifter, dvs. forpligtelsen til at betale årlige vedligeholdelsesudgifter, jf. betragtning 68, litra b) (afsnit 5.2.3.3.2.6.4)

c) enhver investering foretaget af andre grunde end investeringsforpligtelsen.

(513) For 2004 skal markedsprisen baseres på skønnet i Uus Maa-rapporten [se betragtning 128, litra b), 331, 332 og 404]. Selv om Kommissionen fulgte en rimelig, sammenhængende og forsigtig tilgang som forklaret i betragtning 404 og 428, er benchmarket for forpagtningsafgiften 10 EUR pr. ha.

(514) I 2004 og stadig efter en rimelig, sammenhængende og forsigtig tilgang reduceres det relevante marked for benchmarkpriser for forpagtningsafgifter med 20 % i betragtning af den maksimale vurderingsnøjagtighed (betragtning 410). Den årlige fordel er forskellen mellem:

a) den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk har betalt, jf. betragtning 511

b) markedsprisen for benchmarket for forpagtningafgifter i overensstemmelse med betragtning 513 og 517.

(515) Nedenstående tabel (se tabel 21) viser den årlige fordel i 2004 i overensstemmelse med betragtning 506-518.

Tabel 21

Påvisning af beregningen af den årlige fordel i 2004

År	Betalt forpagtnings-afgift	Investeringstilsagn faktisk betalt af Tartu Agro AS	Markedsbench-marksats (EUR/ha) (Uus Maa)	Hektar (støtteberetti-gede arealer under den fælles landbrugspo-litik)	Markedsbench-mark (EUR/ha) (Uus Maa-rapporten)	Forskel
	A (betragtning 85)	B (betragtning 99)	C = D *0,8 * E	D (betragtning 87)	E (betragtning 331)	F = C – (A+B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) Europa-Kommissionens officielle månedlige regnskabskurs for EUR/EEK-kursen er 15,6466 siden februar 1999.

(516) Fra 2005 skal den relevant markedspris for forpagtningsafgifter være baseret på de faktiske forpagtningspriser baseret på landinspektoratets data i overensstemmelse med betragtning 335 som vist i betragtning 110. Selv om Kommissionen systematisk har valgt en forsigtig tilgang, når den har vurderet foranstaltningerne (se f.eks. betragtning 346 og 388), skal landinspektoratets data reduceres med 10 % for at sikre, at kun en åbenbar fejl i forpagtningsprisen anses for at skabe en fordel i betragtning af, at det i den seneste ekspertrapport, Domus-rapporten, anføres, at nøjagtigheden af værdiansættelsen er ± 10 % (betragtning b). Det er Kommissionens opfattelse, at da markedsprisen for forpagtningsafgifter ikke er baseret på en teoretisk pris, men priser fra et åbent og betingelsesløst offentligt udbud (betragtning 314), skal ovennævnte margen, markedsbenchmarket for forpagtningsafgifter, tolereres.

(517) Fra 2005 skal den relevante markedspris for forpagtningsgebyrer:

a) nedsættes med 10 % af de årsager, der er forklaret ovenfor (se betragtning 516)

b) fastsættes hvert femte år siden 2005 for de følgende fem år, dvs. at den årlige justerede markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter skal beregnes for årene 2005, 2010 og 2015.

(518) Den årlige fordel er forskellen mellem:

a) den årlige forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk har betalt, jf. betragtning 511

b) markedsprisen for benchmarket for forpagtningsafgifter i overensstemmelse med betragtning 513 og 517.

Nedenstående tabel (se Tabel 22) viser den årlige fordel mellem 2005 og 2019 i overensstemmelse med betragtning 506-518.

Tabel 22

Påvisning af beregningen af den årlige fordel fra 2005 til 2019

År	Betalt forpagtningsafgift	Investeringstilsagn faktisk betalt af Tartu Agro AS	Markedsbenchmarksats (EUR/ha) (landinspektoratet)	Hektar (støtteberettiget under den fælles landbrugspolitik)	Markedsbenchmark (EUR/ha) (landinspektoratet) Fastsættes hvert femte år	Forskel
	A (betragtning 85)	B (betragtning 99)	C = D *0,9 * E	D (betragtning 87)	E (betragtning 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) I henhold til artikel 16, stk. 2, i forordning (EU) 2015/1589 beregnes renterne fra det tidspunkt, hvor støtten blev stillet til rådighed for støttemodtageren, og indtil den er tilbagebetalt. Støtten blev stillet til rådighed for Tartu Agro AS to gange om året, den 1. juli og den 1. december hvert år, fordi forpagtningsafgiften forfaldt på disse dage (se betragtning 496).

5.5.4. *Metode til kvantificering af inddrivelsesbeløbet*

(520) Det beløb, der skal tilbagesøges, jf. afsnit 5.5.3, skal beregnes af de estiske myndigheder på grundlag af den årlige forskel mellem den relevante markedspris for benchmarket for forpagtningsafgifter og den forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, som følger:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ max\ 2025} \left(a\ x\ MpL_n \mathrm{x}\ haC_n - (Rp_n\ )\right)$$

Hvor for 2004:

a) MpL_n i overensstemmelse med betragtning 322 er det passende skønsbaserede gennemsnit af markedsprisen i Uus maa-rapporten (EUR/ha)

b) haC_n i overensstemmelse med betragtning 339 er antallet af forpagtede hektar, der var berettiget til at modtage støtte under den fælles landbrugspolitik i 2004, jf. betragtning 87

c) *a* i overensstemmelse med betragtning 416 og 513 er en faktor på 0,80 for at tage hensyn til det maksimale interval for værdiansættelsers nøjagtighed

d) Rp_n er den afgiftsbetaling, som Tartu Agro AS faktisk betalte, herunder tilsagnet om investeringer, der faktisk blev finansieret af Tartu Agro AS, i 2004, som justeret i overensstemmelse med betragtning 390 og 415 og vist i betragtning 99.

Da inddrivelsen for 2004 og på grund af forældelsesfristen først kan gennemføres fra den 14. august 2004, skal der anvendes en pro rata-sats pr. måned.

Hvor for 2005-2019:

a) MpL_n i overensstemmelse med betragtning 322 er det relevante markedsprisestimat baseret på gennemsnittet af landinspektoratets medianbrugsafgifter (EUR/ha) i alle regioner som vist i betragtning 111, der er fastsat hvert femte år siden 2005, indtil Estland har bragt foranstaltningerne til ophør

b) haC_n i overensstemmelse med betragtning 339 er antallet af forpagtede hektar, der var berettiget til at modtage støtte under den fælles landbrugspolitik i et givet år n siden 2005, jf. betragtning 87

c) *a* i overensstemmelse med betragtning 513 er en faktor på 0,90 for at sikre, at kun en åbenlys fejl i forpagtningsafgiften anses for at skabe en fordel

d) Rp_n er den betaling af forpagtningsafgift, som Tartu Agro AS faktisk betalte, herunder tilsagnet om investeringer, der faktisk blev finansieret af Tartu Agro AS, i et givet år n, som justeret i overensstemmelse med betragtning 390 og 415 og vist i betragtning 99.

6. **KONKLUSION**

(521) Republikken Estland har ulovligt gennemført foranstaltningerne i den pågældende sag (betragtning 28) i strid med artikel 108, stk. 3, i TEUF (betragtning 469).

(522) Støtten i form af forpagtning af landbrugsjord til en forpagtningsafgift under markedsprisen til fordel for Tartu Agro AS er uforenelig med det indre marked (betragtning 485) og skal tilbagesøges fra den 14. august 2004 til den 31. december 2019 (betragtning 497 og 509) sammen med tilbagebetalingsrenterne (betragtning 499).

(523) Det nøjagtige støttebeløb, der skal tilbagesøges fra Tartu Agro AS, skal fastsættes af de estiske myndigheder i samarbejde med Kommissionen inden for rammerne af tilbagesøgningsproceduren —

VEDTAGET DENNE AFGØRELSE:

Artikel 1

Den statsstøtte, som Republikken Estland har ydet fra den 14. august 2004 til den 31. december 2019 i form af bortforpagtning af landbrugsjord til en forpagtningsafgift, der ligger under markedsprisen, til fordel for Tartu Agro AS, og som ulovligt er gennemført i strid med artikel 108, stk. 3, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, er uforenelig med det indre marked.

Artikel 2

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

Artikel 3

De beløb, der skal tilbagebetales, pålægges renter fra det tidspunkt, hvor de blev stillet til rådighed for AS, og indtil de er tilbagebetalt. Renten af de beløb, der skal tilbagesøges, beregnes med renters rente i overensstemmelse med kapitel V i forordning (EF) nr. 794/2004.

Artikel 4

Tilbagesøgningen af den støtte, der er ydet i henhold til de i artikel 1 nævnte foranstaltning, iværksættes omgående og effektivt.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

a) det samlede beløb (grundbeløb og renter), som støttemodtageren skal tilbagebetale

b) en detaljeret beskrivelse af de foranstaltninger, der allerede er iværksat og planlagt for at efterkomme denne afgørelse

c) dokumenter, som viser, at støttemodtageren er blevet pålagt at tilbagebetale støtten.

Artikel 7

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. Estland forelægger også udførlige oplysninger om de støttebeløb med renter, der allerede er tilbagebetalt af støttemodtageren.

Artikel 8

Denne afgørelse er rettet til Republikken Estland.

Kommissionen kan offentliggøre de støttebeløb og renter, der er tilbagebetalt i medfør af denne afgørelse, jf. dog artikel 30 i Rådets forordning (EU) 2015/1589.

Hvis afgørelsen indeholder fortrolige oplysninger, som ikke bør offentliggøres, bedes De informere Kommissionen herom inden for femten arbejdsdage efter modtagelsesdatoen. Hvis Kommissionen ikke modtager en begrundet anmodning inden for denne frist, vil den gå ud fra, at De er indforstået med, at afgørelsens tekst offentliggøres i sin helhed. En sådan anmodning med de relevante oplysninger skal sendes elektronisk til:

European Commission
Directorate-General Competition
State Aid Greffe
1049 Bruxelles/Brussel
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Udfærdiget i Bruxelles, den 25. november 2024.

På Kommissionens vegne
Margrethe VESTAGER
Ledende næstformand