Europeiska unionens
officiella tidning

SV
L-serien

2025/1270

2.7.2025

KOMMISSIONENS BESLUT (EU) 2025/1270

av den 25 november 2024

om åtgärderna SA.39182 (2017/C) (f.d. 2017/NN) (f.d. 2014/CP) – Påstått olagligt stöd till AS Tartu Agro som har genomförts av Estland

[delgivet med nr C(2024) 8047]

(Endast den engelska texten är giltig)

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 108.2 första stycket,

efter att i enlighet med nämnda artikel ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig [1] och med beaktande av deras synpunkter, och

av följande skäl:

1. FÖRFARANDE

(1) Genom ett klagomål till kommissionen av den 24 juli 2014 underrättades kommissionen om att det estniska landsbygdsministeriet (tidigare jordbruksministeriet, för närvarande ministeriet för regionala frågor och jordbruk) (*ministeriet*) påstods ha genomfört ett olagligt statligt stöd till förmån för AS Tartu Agro. Klagomålet registrerades av kommissionen den 28 juli 2014.

(2) Enligt klaganden har ministeriet beviljat AS Tartu Agro olagligt statligt stöd genom utarrendering av jordbruksmark i landskapet Tartumaa till ett pris som sedan arrendeavtalets början år 2000 legat under marknadspriset.

(3) Kommissionen översände klagomålet till de estniska myndigheterna den 14 augusti 2014 och uppmanade dem att lämna upplysningar och inkomma med synpunkter på påståendena från klaganden. De estniska myndigheterna svarade den 3 oktober 2014.

(4) Genom en skrivelse av den 27 februari 2017 underrättade kommissionen Estland om sitt beslut att inleda det förfarande som anges i artikel 108.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) (*granskningsförfarandet*) i ovannämnda ärende.

(5) Kommissionens beslut att inleda förfarandet offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* [2] (*beslutet att inleda förfarandet*) [3], och kommissionen uppmanade berörda parter att inkomma med sina synpunkter inom en månad från dagen för offentliggörandet av beslutet att inleda förfarandet.

(6) Den 21 april 2017 inkom de estniska myndigheterna med sina synpunkter.

(7) Kommissionen mottog även två uppsättningar synpunkter från berörda parter. Dessa synpunkter översändes till de estniska myndigheterna den 10 maj 2017 och den 12 maj 2017. De estniska myndigheterna lämnade sina synpunkter den 28 juni 2018.

(8) Den 11 juni 2017 inkom klaganden med ytterligare synpunkter som inkluderade fem bilagor. Eftersom tre av bilagorna inte gick att öppna skickade klaganden dem på nytt den 19 juni 2017. Synpunkterna översändes till de estniska myndigheterna den 3 juli 2017. De estniska myndigheterna inkom med sina synpunkter den 21 juli 2017.

(9) AS Tartu Agro kontaktade kommissionen genom en skrivelse av den 30 augusti 2017. Kommissionen svarade genom en skrivelse den 11 september 2017.

[1] EUT C 103, 1.4.2017, s. 4.
[2] EUT C 103, 1.4.2017, s. 4.
[3] Kommissionens beslut C(2017) 1286 final av den 27 februari 2017 (EUT C 103, 1.4.2017, s. 4).

(10) Klaganden kontaktade kommissionen genom skrivelser den 9 januari 2018, den 30 januari 2019 och den 14 juli 2019. Kommissionen svarade genom skrivelser den 7 februari 2018, den 1 mars 2019 och den 17 juli 2019.

(11) Den 7 februari 2019 hölls en telefonkonferens med de estniska myndigheterna.

(12) Kommissionen skickade den 15 februari 2019 en begäran om ytterligare upplysningar till de estniska myndigheterna, vilka dessa lämnade genom en skrivelse av den 17 april 2019.

(13) Den 24 januari 2020 antog kommissionen sitt första slutliga beslut i vilket det fastställdes att det statliga stödet i form av utarrendering av jordbruksmark till ett pris som ligger under marknadspriset beviljades olagligen av Estland till förmån för AS Tartu Agro i strid med artikel 108.3 i EUF-fördraget (*det ursprungliga beslutet*) ([4]).

(14) Kommissionen drog slutsatsen att utöver den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade skulle 50 % av investeringarna i systemet för markförbättring och 100 % av de årliga markskatterna betraktats som en del av arrendebetalningarna. Kommissionen använde sig av ett uppskattat marknadsvärde som var ett medelvärde av ett prisintervall som beräknats i en värderingsrapport från en extern expert (*rapporten från Uus Maa*) och av uppgifter från Estlands statistikbyrå, beroende på tidsperiod.

(15) I det ursprungliga beslutet drogs slutsatsen att Estland skulle upphöra med åtgärden och från AS Tartu Agro återkräva det olagliga stöd som beviljats, med undantag för stöd som beviljats för specifika projekt som, vid tidpunkten för beviljandet, uppfyllde alla villkor i gruppundantagsförordningarna, förordningen om stöd av mindre betydelse eller en stödordning som godkänts av kommissionen (skäl 17 i det ursprungliga beslutet). De estniska myndigheterna verkställde det ursprungliga beslutet. Det olagliga stödet återkrävdes, och den 29 december 2020 höjde de estniska myndigheterna arrendepriset i enlighet med den metod som fastställdes i det ursprungliga beslutet och tillämpade det retroaktivt från och med den 1 januari 2020.

(16) Den 13 juli 2021 ogiltigförklarade tribunalen det ursprungliga beslutet i dess helhet ([5]) (*tribunalens dom*).

(17) Den 29 september 2022 skickade de estniska myndigheterna en skrivelse till kommissionen om tribunalens dom. Kommissionen svarade de estniska myndigheterna den 7 oktober 2022.

(18) Den 13 oktober 2022 skickade de estniska myndigheterna sitt svar på kommissionens skrivelse av den 7 oktober 2022 genom en skrivelse daterad den 12 oktober 2022. Kommissionen svarade de estniska myndigheterna den 16 november 2022.

(19) Den 22 november 2022 skickade AS Tartu Agro en skrivelse till kommissionen i vilken de uttryckte sina synpunkter på tribunalens dom och metoden för att kvantifiera fördelen. Den 14 december 2022 svarade kommissionen AS Tartu Agro samt översände skrivelsen till de estniska myndigheterna och begärde synpunkter från de estniska myndigheterna. Den 22 december 2022 begärde kommissionen ytterligare upplysningar från de estniska myndigheterna. De estniska myndigheterna lämnade sina synpunkter den 6 februari 2023 genom en skrivelse daterad den 3 februari 2023. Den 17 april 2023 skickade AS Tartu Agro en skrivelse till kommissionen i vilken företaget framförde sin uppfattning och lämnade synpunkter på de estniska myndigheternas inlaga av den 6 februari 2023.

(20) Den 5 juni 2023 begärde kommissionen att de estniska myndigheterna skulle bekräfta att deras skrivelse av den 6 februari 2023 inte innehöll konfidentiella uppgifter. Den 13 juni 2023 svarade de estniska myndigheterna kommissionen och bekräftade att deras inlaga inte innehöll konfidentiella uppgifter.

(21) Den 26 juni 2023 översände kommissionen de estniska myndigheternas skrivelse av den 6 februari 2023 till AS Tartu Agro. Den 25 juli 2023 svarade AS Tartu Agro på kommissionens skrivelse av den 26 juni 2023 och begärde ett möte med kommissionens behöriga avdelningar.

([4]) Kommissionens beslut (EU) 2021/104 av den av den 24 januari 2020 om SA.39182 (2017/C) (f.d. 2017/NN) (f.d. 2014/CP) – Påstått olagligt stöd till AS Tartu Agro (EUT L 35, 1.2.2021, s. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Tribunalens dom av den 13 juli 2022, Tartu Agro/kommissionen, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Den 27 september 2023 anordnades ett konferenssamtal mellan kommissionens avdelningar och AS Tartu Agro.

(23) Den 3 oktober 2023 skickade AS Tartu Agro skriftligen den presentation som hållits muntligen vid konferenssamtalet den 27 september 2023.

(24) Den 24 oktober 2023 lämnade AS Tartu Agro genom en skrivelse synpunkter med styrkande handlingar till kommissionen.

(25) Den 16 maj 2024 avvisade förvaltningsdomstolen i Tallinn AS Tartu Agros talan om återbetalning av det olagliga stöd som återkrävts i mål 3-20-620.

(26) Estland avstod undantagsvis från sina rättigheter enligt artikel 342 i EUF-fördraget jämförd med artikel 3 i rådets förordning nr 1 ([6]) och samtyckte till att detta beslut antas och meddelas på engelska (*beslutet*).

2. BESKRIVNING

2.1 Mottagaren

(27) Mottagaren är AS Tartu Agro, som för närvarande är ett privat aktiebolag som är verksamt inom primär jordbruksproduktion och skogsbruk. Företaget producerar bland annat mjölk, kött och spannmål ([7]).

2.2 Åtgärden och beslutets tillämpningsområde

(28) De åtgärder som Estland beviljat till förmån för AS Tartu Agro (*åtgärderna*) består i

a) ett arrendeavtal på grundval av resultatet av ett selektivt upphandlingsförfarande (*upphandlingsförfarandet*) som undertecknades den 16 november 2000 (*det ursprungliga arrendeavtalet*) av ministeriet och AS Tartu Agro (tillsammans kallade *parterna*) (skäl 8 i beslutet att inleda förfarandet) med en löptid på 25 år, närmare bestämt det fördelaktiga ursprungliga arrendepriset (*arrendepriset*) och bestämmelser om justeringar av arrendepriset under avtalets löptid (*det ursprungliga arrendet*),

b) omförhandlade eller ensidigt höjda fördelaktiga arrendepriser sedan den 1 maj 2004 (med undantag för den ensidiga och retroaktiva höjning som beslutades av de estniska myndigheterna den 29 december 2020 och som tillämpades från och med den 1 januari 2020 i syfte att verkställa det ursprungliga beslutet – se skälen 15 och 29), och

c) avvikelser från normal marknadspraxis när bestämmelserna i det ursprungliga arrendeavtalet, med senare ändringar, (*arrendeavtalet*) har tillämpats av Estland, närmare bestämt det faktum att de årliga höjningarna av arrendepriset inte tillämpades i enlighet med arrendeavtalet och att arrendepriset inte höjdes av Estland trots att reglerna för statligt stöd blev bindande i Estland efter landets anslutning till EU 2004.

(29) Kommissionen anser att räckvidden för beslutet att inleda förfarandet och därmed även för detta beslut omfattar de åtgärder som förhandlats fram och genomförts av parterna i arrendeavtalet (dvs. Estland och AS Tartu Agro). Den ensidiga och retroaktiva ändring som Estland genomförde den 29 december 2020 i syfte att verkställa det ursprungliga beslutet har inneburit en väsentlig ändring av arrendeavtalet. Denna väsentliga ändring faller därför utanför räckvidden för detta beslut. Eventuella ytterligare fördelar som AS Tartu Agro beviljats från och med den 1 januari 2020 behöver därför bedömas separat, eftersom sådana eventuella fördelar utgör nytt stöd i den mening som avses i artikel 1 c i rådets förordning (EU) 2015/1589 ([8]).

([6]) Rådets förordning nr 1 om vilka språk som ska användas i Europeiska ekonomiska gemenskapen (EGT 17, 6.10.1958, s. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).
([7]) Se mottagarens webbplats: http://www.tartuagro.ee/.
([8]) Rådets förordning (EU) 2015/1589 av den 13 juli 2015 om tillämpningsföreskrifter för artikel 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUT L 248, 24.9.2015, s. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3 Bakgrund och presentation av AS Tartu Agro

(30) AS Tartu Agro, ursprungligen Tartu Riigimajand, är den rättsliga efterträdaren till ett statsägt jordbruk som inrättades genom ett beslut av Estlands högsta råd 1992 ([9]) i syfte att bedriva utsädesodling och forskning i samband med djuruppfödning.

(31) År 1997 omvandlades Tartu Riigimajand till aktiebolaget AS Tartu Agro.

(32) Den 16 november 2000 utarrenderade ministeriet mark till AS Tartu Agro för en period på 25 år bestående av skiften av jordbruksmark med en total areal på 3 089,17 hektar belägna i kommunen Tähtvere.

(33) I augusti 2001 beslutade staten att sälja sina aktier i AS Tartu Agro. Aktierna såldes den 2 oktober 2001 till OÜ Tartland, ett privatägt företag. År 2002 slogs OÜ Tartland samman med AS Tartu Agro.

(34) Den 1 maj 2004 blev reglerna om statligt stöd bindande för Republiken Estland (*Estland*), det datum då Estland anslöt sig till Europeiska unionen. Åtgärderna meddelades inte till kommissionen inom fyra månader efter anslutningen (se skäl 469).

(35) Det ursprungliga arrendeavtalet, däribland villkoren för betalning av arrendeavgiften, har omförhandlats vid flera tidpunkter sedan den 1 maj 2004 (se skälen 75–82).

2.4 Skäl till att inleda förfarandet

(36) Kommissionen kunde i beslutet att inleda förfarandet inte utesluta att de aktuella åtgärderna innehöll inslag av statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget. Kommissionen framförde i synnerhet betänkligheter om huruvida det arrendepris som AS Tartu Agro betalade enligt arrendeavtalet, som var fastställt för 25 år från och med den 16 november 2000, låg under marknadspriset och därmed innebar en ekonomisk fördel för AS Tartu Agro.

(37) Kommissionen erinrade om att det för att kunna undersöka om en ekonomisk transaktion som utförs av ett offentligrättsligt organ ger en fördel till dess motpart krävs att en bedömning görs av om transaktionen genomfördes i linje med normala marknadsvillkor. Vidare måste det bedömas om parterna i praktiken har agerat i linje med ett avtal som ingåtts och normala marknadsvillkor.

(38) Om en utarrendering av tillgångar sker efter ett öppet, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande som är i linje med principerna om offentlig upphandling ([10]), kan det i allmänhet antas att dessa transaktioner sker i linje med marknadsvillkoren, under förutsättning att avtalsparterna agerar i enlighet med överenskommelsen. I beslutet att inleda förfarandet kunde kommissionen inte dra slutsatsen att upphandlingsförfarandet var transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat (skäl 58 i beslutet att inleda förfarandet).

(39) Vidare tycktes den oberoende rapport från Uus Maa som de estniska myndigheterna lämnade in visa att det arrendepris som AS Tartu Agro betalade låg under marknadspriserna. Kommissionen drog därför slutsatsen att det inte kunde uteslutas att AS Tartu Agro hade beviljats en fördel.

([9]) Beslut av Republiken Estlands högsta råd, RT 1992, 36, 475 (tilldelning av statlig mark till utbildnings-, experiment- och forskningsinstitut på jordbruksområdet, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Domstolens dom av den 7 december 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punkt 62; domstolens dom av den 3 december 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punkt 20. Se även kommissionens tolkningsmeddelande om gemenskapsrättens tillämplighet på upphandlingskontrakt som inte, eller bara delvis, omfattas av direktiven om offentlig upphandling (EUT C 179, 1.8.2006, s. 2).

(40) Fördelen tycktes vara selektiv eftersom marken utarrenderades till ett enda företag, nämligen AS Tartu Agro. Övriga villkor i artikel 107.1 i EUF-fördraget föreföll också vara uppfyllda, nämligen användning av statliga medel, snedvridning av konkurrensen och påverkan på handeln (skälen 43–45 och 65–67 i beslutet att inleda förfarandet), särskilt med tanke på att AS Tartu Agro är verksamt inom primär jordbruksproduktion, där det normalt finns flera små och medelstora företag som är känsliga för snedvridning av konkurrensen och påverkan på handeln. Arrendetransaktionen var dessutom exceptionell i fråga om storleken på den arrenderade arealen och arrendeavtalets löptid.

(41) Kommissionen bedömde också huruvida åtgärderna kunde anses vara förenliga med den inre marknaden. Eftersom statligt stöd i form av orimligt låga arrendepriser utgör driftsstöd genom att det minskar stödmottagarens normala driftskostnader, ansågs driftsstödet vid första påseendet vara oförenligt med den inre marknaden, särskilt i enlighet med artikel 107.3 c i EUF-fördraget ([11]).

2.5 Uppgifter om arrendeavtalets marknadsmässighet och marknadsmässigheten i dess tillämpning

2.5.1 *Förfarandet för att ingå det ursprungliga arrendeavtalet*

(42) Beslutet om att ingå det ursprungliga arrendeavtalet med AS Tartu Agro grundades på ett selektivt upphandlingsförfarande. De estniska myndigheterna har inte lagt fram några styrkande handlingar som visar av vilken anledning det ursprungliga arrendeavtalet genomfördes med exceptionellt lång löptid och för en exceptionellt stor areal.

(43) Det första steget i urvalsförfarandet var det officiella tillkännagivandet av upphandlingen. Upphandlingen offentliggjordes i Estlands officiella kungörelseorgan den 6 juli 2000, på ministeriets begäran (*det officiella tillkännagivandet av upphandlingen*). I det officiella tillkännagivandet av upphandlingen angavs som ett villkor att den jordbruksproduktion som AS Tartu Agro bedrev skulle fortsätta (*villkoret om att AS Tartu Agro skulle fortsätta sin jordbruksproduktion*). Anbudstiden gick ut den 26 juli 2000.

(44) I det officiella tillkännagivandet angavs att jordbruksministeriet tillkännagav ett upphandlingsförfarande med föregående förhandling (selektiv upphandling) för att arrendera ut arealenheter av mark på totalt 3 089,17 hektar i kommunen Tähtvere i landskapet Tartumaa. Markanvändningstypen angavs vara vinstgivande mark, och som ett villkor för utarrenderingen av marken angavs att AS Tartu Agro skulle fortsätta sin jordbruksproduktion.

(45) Enligt det officiella tillkännagivandet av upphandlingen skulle de anbudssökande lämna in i) en ansökan, ii) ett kvitto på att avgiften på 1 000 estniska kronor (EEK) (63,91 euro ([12])) för att delta i förfarandet hade betalats, iii) ett erbjudande om arrendepris och iv) en affärsplan (*urvalskriterierna*).

(46) Såsom anges ovan (skäl 43) angavs som ett villkor i det officiella tillkännagivandet av upphandlingen att den jordbruksproduktion som AS Tartu Agro bedrev skulle fortsätta.

(47) Efter detta första förfarande upprättades en slutlista med utvalda sökande på grundval av urvalskriterierna. De sökande som valdes ut kunde sedan förhandla om villkoren i arrendeavtalet (*förhandlingarna i det selektiva förfarandet*).

(48) Två företag lämnade in anbud, nämligen AS Tartu Agro och Aiu Põllumajanduse OÜ.

([11]) Domstolens dom av den 19 september 2000, Tyskland/kommissionen, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, punkt 30; domstolens dom av den 9 juni 2011, Comitato "Venezia vuole vivere"/kommissionen, förenade målen C-71/09 P, C-73/09 P och C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, punkt 136, och förstainstansrättens dom av den 8 juni 1995, Siemens/kommissionen, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, punkt 48.

([12]) Från och med den 1 januari 2011 är Estland medlem av euroområdet. Den fasta omräkningskursen är 1 euro = 15,6466 EEK (estniska kronor). Europeiska kommissionens officiella månatliga bokföringskurs för euro/EEK är 15,6466 sedan februari 1999.

(49) Beslutet om vilka anbudssökande som valts ut för förhandlingar i det selektiva förfarandet fattades den 27 juli 2000. De anbud som lämnats in bedömdes av en utvärderingspanel, som upprättade ett protokoll om resultatet av bedömningen. Enligt protokollet ([13]) beslutades att förhandlingar skulle inledas med AS Tartu Agro och att den andra anbudsgivaren – Aiu Põllumajanduse OÜ – skulle uteslutas från förhandlingarna.

(50) Enligt utvärderingspanelens protokoll hade AS Tartu Agro lämnat in de dokument som krävdes enligt tillkännagivandet om upphandlingen. Erbjudandet om arrendepris var […] EEK (*) (ca […] euro) per år, motsvarande […] EEK per hektar ([…] euro/ha).

(51) AS Tartu Agro erbjöd sig också att betala markskatten på […] EEK (ca […] euro) och att göra investeringar på upp till […] EEK (ca […] euro) per år. AS Tartu Agro erbjöd sig att teckna ett arrendeavtal med en löptid på 10–25 år.

(52) Den andra anbudsgivaren, Aiu Põllumajanduse OÜ, hade också lämnat in en ansökan. Beslutet från dess styrelse om att delta i upphandlingen, liksom registreringsbeviset för privata aktiebolag från det estniska handelsregistret, hade dock inte bifogats ansökan. Affärsplanen ansågs inte heller uppfylla vissa krav i fråga om analys och planering. Det erbjudna arrendepriset låg på 200 EEK per hektar (ca 12,78 euro/ha) per år.

(53) Av dessa skäl beslutades att Aiu Põllumajanduse OÜ skulle uteslutas från upphandlingen och att förhandlingar med den vinnande anbudsgivaren AS Tartu Agro skulle inledas.

(54) Inför förhandlingarna ombads AS Tartu Agro att lämna en förklaring av de årliga investeringarna, inklusive en detaljerad förteckning över de årliga investeringarna.

2.5.2 *Det ursprungliga arrendeavtal som undertecknades den 16 november 2000*

(55) Det ursprungliga arrendeavtalet, med en löptid på 25 år, undertecknades av ministeriet och AS Tartu Agro den 16 november 2000.

(56) Under avtalets 25-åriga löptid har de arrenderade skiftena justerats och det arrendepris som ursprungligen avtalades har omförhandlats och ensidigt höjts (*arrendetransaktionen*).

(57) Det ursprungliga arrendeavtalet för 3 061,93 hektar i kommunen Tähtvere i landskapet Tartumaa genomfördes på grundval av ett förfarande för förhandlad upphandling. Den sammanlagda arealen för skiftena i anbudsinfordran ([14]) för arrendet uppgick till 3 061,17 hektar (ha).

(58) Ägare av den utarrenderade marken är Estland.

(59) Enligt det ursprungliga arrendeavtalet är syftet med utarrenderingen att marken ska användas för jordbruksproduktion som intäktsgenererande mark och att arrendatorn ska bruka marken på ett ansvarsfullt sätt och i synnerhet säkerställa att den skapar lönsamhet på hållbar grund.

(60) Det överenskomna årliga arrendepriset var totalt 10 000 EEK (ca 639 euro) per år för den arrenderade marken. Arrendeavgiften skulle betalas två gånger per år. 50 % av arrendeavgiften skulle betalas senast den 1 juli och 50 % senast den 1 december. Den första betalningen inom ramen för det ursprungliga arrendeavtalet skulle göras senast den 1 december 2000.

(61) Enligt avsnittet om arrendeavgift och skatter i det ursprungliga arrendeavtalet ansvarade arrendatorn för att betala alla skatter som hänförde sig till arrendeobjektet. Enligt arrendatorns övriga avtalsenliga rättigheter och skyldigheter hade parterna dessutom kommit överens om vissa ekonomiska förpliktelser för arrendatorn, vilket beskrivs närmare i skäl 68.

(62) Det ursprungliga arrendeavtalet innehöll inte något indexeringsvillkor eller andra bestämmelser som skulle ha möjliggjort automatiska årliga höjningar av arrendepriset utan parternas överenskommelse, men det innehöll villkor enligt vilka det ursprungliga arrendeavtalet kunde revideras eller sägas upp.

([13]) Utvärderingspanelens protokoll av den 27 juli 2000.

(*) *Konfidentiella uppgifter.*

([14]) Jordbruksministeriets anbudsinfordran av den 3 juli 2000 samt begäran nr 7–7-1/1582 av den 3 juli 2000 om Statskansliets offentliggörande.

(63) För det första skulle arrendeavtalet inklusive arrendepriset enligt punkt 9.3 i det ursprungliga arrendeavtalet ses över en gång om året ([15]).

(64) För det andra kunde parterna enligt punkt 13 i det ursprungliga arrendeavtalet på vissa villkor begära en ändring av arrendeavtalet i syfte att återställa det ursprungliga förhållandet mellan parternas skyldigheter.

(65) Arrendeavtalet kunde också sägas upp på vissa villkor.

(66) Vad gäller arrendepriset anges i punkt 13.5 i det ursprungliga arrendeavtalet att om arrendepriset skulle överstiga intäkterna från den löpande förvaltningen av den arrenderade marken i fråga, eller om det skulle avvika med mer än hälften av det skäliga arrendepris ([16]) som återspeglar båda parternas avtalsenliga skyldigheter, kan en minskning eller höjning av arrendepriset begäras med ett skäligt belopp ([17]) från och med den tidpunkt för betalning av arrendeavgiften som följer efter det att en begäran om ändring av arrendepriset har lämnats in. Arrendatorn får inte begära en ändring av arrendepriset på grundval av att värdet av föremålet för avtalet har ändrats till följd av arrendatorns ekonomiska verksamhet.

(67) I det ursprungliga arrendeavtalet angavs även att avtalsvillkoren får ändras endast efter skriftlig överenskommelse mellan parterna, utom i de fall en ändring härrör från avtalet eller från lagstiftning.

(68) Enligt det ursprungliga arrendeavtalet var arrendatorn också skyldig att betala kostnaderna för att underhålla och förbättra marken (*de ekonomiska förpliktelserna*), vilket inbegrep

a) […] EEK ([…] euro) per kalenderår i investeringar för förnyelse av markförbättringssystem (*investeringsåtagandet* eller *de åtagna investeringarna*),

b) […] EEK ([…] euro) i underhållskostnader för marken och förbättring av markens bördighet, som utgjordes av

1) växtskydd (minst […] EEK ([…] euro)),

2) mineralgödselmedel (minst […] EEK ([…] euro)),

3) organiska gödselmedel (minst […] EEK ([…] euro)),

4) kalkning av mark (minst […] EEK ([…] euro)),

5) manuell bekämpning av flyghavre (minst […] EEK ([…] euro)), och

6) underhåll av vägrenar (minst […] EEK ([…] euro)) (tillsammans kallade *åtagandet om underhållsutgifter*).

(69) Enligt det ursprungliga arrendeavtalet ska de förbättringar som görs av AS Tartu Agro och som i förväg skriftligen överenskommits med upplåtaren (och som därmed går utöver de åtagna investeringarna) vara upplåtarens egendom, och upplåtaren åtar sig att förvärva dem till minst deras marknadsvärde när arrendeavtalet löper ut (se skäl 133).

2.5.3 *Försäljningen av aktierna i AS Tartu Agro 2001 och sammanslagningen med köparen 2002*

(70) I augusti 2001 (efter ingåendet av det ursprungliga arrendeavtalet den 16 november 2000) beslutade staten att sälja sina aktier i AS Tartu Agro.

(71) Den 2 oktober 2001 såldes AS Tartu Agro till OÜ Tartland ([18]) (*det administrativa beslutet att sälja aktierna i AS Tartu Agro till OÜ Tartland*) på grundval av resultatet av ett selektivt upphandlingsförfarande (*privatiseringen*).

(72) OÜ Tartlands anbud valdes ut eftersom företaget hade ett högre investeringsåtagande än den anbudsgivare som erbjöd det högsta inköpspriset.

([15]) Se punkt 9.3 i arrendeavtalet.

([16]) Enligt punkt 16.3 i arrendeavtalet är utgångspunkten för skälighetsbedömningen det sätt på vilket samma personer i allmänhet skulle agera under vissa omständigheter.

([17]) Ibid.

([18]) Republiken Estlands regering, RTL 2001, 113, 1606, tillkännagivande om det bästa anbudet för förvärv av aktier i AS Tartu Agro (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine*), https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link, 8 januari 2024.

(73) I november 2001 undertecknades försäljningsavtalet för aktierna i AS Tartu Agro (*försäljningsavtalet*). Enligt försäljningsavtalet

a) var försäljningspriset för aktierna i AS Tartu Agro […] EEK (ca […] euro),

b) var köparen skyldig att fortsätta jordbruksproduktionen och organisera den verksamhet som AS Tartu Agro bedrev på ett sådant sätt att AS Tartu Agro fortsatte sin jordbruksproduktion och att bedriva följande verksamhet: spannmåls- och vallfröproduktion (verksamhet som utsädescentrum), mjölkproduktion, köttproduktion och köttberedning,

c) var köparen skyldig att […], och

d) var köparen skyldig att själv eller genom AS Tartu Agro göra långsiktiga kapitalinvesteringar […] enligt den årliga sektorsfördelning som angavs i försäljningsavtalet, där det angavs att 21 140 000 EEK (1 400 000 euro) skulle investeras i växtodling, byggnader, mark och maskiner mellan 2001 och 2006.

(74) Efter den ovannämnda aktieaffären genomfördes den 30 maj 2002 en sammanslagning av OÜ Tartland och AS Tartu Agro, i vilken AS Tartu Agro var den förvärvande enheten och OÜ Tartland (moderbolaget) upphörde att existera (*sammanslagningen*).

2.5.4 *Ändringarna av arrendeavtalet*

(75) Det ursprungliga arrendeavtalet har ändrats vid flera tillfällen sedan 2004.

(76) Arrendepriset omförhandlades och justerades vid tre tillfällen. Estland höjde också ensidigt arrendepriset 2020 för att följa det ursprungliga beslutet (se skäl 15).

(77) Närmare bestämt höjdes arrendepriset den 14 januari 2005 till totalt […] EEK ([…] euro) per kalenderår. Parterna kom även överens om att arrendepriset kunde ändras efter överenskommelse eller på begäran av endera parten vartannat år.

(78) Den 21 mars 2007 höjdes arrendepriset till totalt […] EEK ([…] euro) per kalenderår.

(79) Den 12 maj 2009 höjdes det årliga arrendepriset till totalt […] EEK ([…] euro) för 2009. AS Tartu Agro blev också skyldigt att betala markskatten och investera minst […] EEK ([…] euro) per kalenderår i markförbättringssystem.

(80) Parterna enades också om att arrendepriset från och med 2010 skulle ändras för att ta hänsyn till föregående års enhetliga arealersättning ([19]) (se skäl 136). Parterna kom överens om att arrendepriset skulle uppgå till cirka en tredjedel av föregående års enhetliga arealersättning, från vilket arrendatorns skyldigheter att betala markskatt och att investera i uppgradering av markförbättringssystem skulle dras av.

(81) Den 29 december 2020 höjde ministeriet ensidigt arrendepriset retroaktivt från och med den 1 januari 2020 för att följa det ursprungliga beslutet, enligt vilket det statliga stödet olagligen hade beviljats av Estland till förmån för AS Tartu Agro (se skäl 15) ([20]).

(82) Ministeriet baserade höjningen på det ursprungliga beslutet (se skälen 13–15). I det beslutet ansåg kommissionen att statistiken från Estlands statistikbyrå utgjorde ett lämpligt riktmärke. Ministeriet har därför sedan 2020 baserat sina ensidiga höjningar av arrendepriset på uppgifter som offentliggjorts av Estlands statistikbyrå (se skälen 213 och 304), i enlighet med det ursprungliga beslutet.

([19]) Enhetligt arealstöd är ett förenklat inkomststöd från EU till jordbrukare i Bulgarien, Tjeckien, Estland, Cypern, Lettland, Litauen, Ungern, Polen, Rumänien och Slovakien som gjorde det möjligt för nationella myndigheter att ge direktstöd till jordbrukare utan någon produktion om jordbrukarna höll sin mark i god jordbrukshävd och under goda miljöförhållanden och iakttog grundläggande normer för miljö, livsmedelssäkerhet, djurhälsa och djurskydd.

([20]) De estniska myndigheterna bekräftade genom en skrivelse av den 11 juni 2021 att AS Tartu Agro hade återbetalat den reviderade arrendeavgiften för 2020 i enlighet med det ursprungliga beslutet.

(83) Även om AS Tartu Agro har betalat det ensidigt höjda arrendepriset har företaget uppgett att det, beroende på resultatet av kommissionens formella granskningsförfarande, kan komma att lämna in en begäran till ministeriet om återbetalning av skillnaden mellan det avtalsenliga priset och det pris som grundar sig på uppgifter som offentliggjorts av Estlands statistikbyrå. Eftersom denna ensidiga höjning utgör en väsentlig ändring av arrendeavtalet faller den utanför räckvidden för detta beslut (se skäl 29).

(84) Arrendeavtalet har även ändrats vid nio tillfällen efter överenskommelse mellan parterna, men dessa ändringar var begränsade till små minskningar av den utarrenderade arealen som inte påverkade arrendepriset.

2.5.5 *Den arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade*

(85) AS Tartu Agro har inte betalat den årliga arrendeavgift som fastställdes arrendeavtalet. Enligt de estniska myndigheterna var den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade per år inom ramen för arrendeavtalet till och med 2019 (se skäl 29) nedanstående (se tabell 1).

Tabell 1

Den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade 2000–2019

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

Källa: De estniska myndigheterna.

(86) Mindre ändringar av den arrenderade arealen har avtalats av parterna, och den arrenderade arealen har ändrats under arrendeavtalets löptid enligt nedanstående tabell (se tabell 2).

(87) Endast delar av den arrenderade marken är jordbruksmark berättigad till stöd enligt EU:s gemensamma jordbrukspolitik (GJP), vilket framgår av nedanstående tabell (se tabell 2).

Tabell 2

Antal hektar som omfattas av arrendeavtalet och areal berättigad till GJP-stöd (ha)

År	Total areal	Berättigad till GJP-stöd	År	Total areal	Berättigad till GJP-stöd
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	Total areal	Berättigad till GJP-stöd	År	Total areal	Berättigad till GJP-stöd
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	(…)			

Källa: De estniska myndigheterna.

(88) Den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade, omräknad till euro per hektar åkermark per år, redovisas i tabellen nedan (se tabell 3).

(89) Vid omräkningen av den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade till euro per hektar

1) baserades arrendeavgiften i euro per hektar för åren 2000–2003 på antalet hektar åkermark enligt rapporten från Uus Maa (2 839,5 ha) (tabell 2), en expertutvärdering som de estniska myndigheterna lämnade in 2016 (se skälen 39 och 119), och

2) baserades arrendeavgiften i euro per hektar för åren 2004–2019 på det antal hektar som berättigade till GJP-stöd enligt uppgifterna i tabell 2 ovan.

Tabell 3

Den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade 2000–2019 (euro/ha)

År	Årlig arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade (euro/ha)	År	Årlig arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade (euro/ha)
2000	(…)	**2012**	(…)
2001	(…)	**2013**	(…)
2002	(…)	**2014**	(…)
2003	(…)	**2015**	(…)
2004	(…)	**2016**	(…)
2005	(…)	**2017**	(…)
2006	(…)	**2018**	(…)
2007	(…)	**2019**	(…)
2008	(…)		
2009	(…)		
2010	(…)		
2011	(…)		

2.5.6 *Markskatt som AS Tartu Agro betalade*

(90) I Estland är markägare skyldiga att betala en markskatt som baseras på markens beskattningsbara värde. I det ursprungliga arrendeavtalet hade parterna dock avtalat om att AS Tartu Agro skulle överta skyldigheten att själv betala markskatten. Enligt de estniska myndigheterna var den markskatt som AS Tartu Agro betalade för det år då det ursprungliga arrendeavtalet undertecknades och de år då arrendepriset omförhandlades eller ensidigt justerades nedanstående (se tabell 4).

Tabell 4

Markskatt som AS Tartu Agro betalade (euro/år)

År	Markskatt (euro/år)
2000	(…)
2004	(…)
2005	(…)
2007	(…)
2009	(…)

Källa: De estniska myndigheterna.

2.5.7 *Investeringar i markförbättringssystem som AS Tartu Agro betalade*

(91) Den 6 februari 2023 lämnade de estniska myndigheterna ytterligare upplysningar om åtagandet om investeringar på […] EEK ([…] euro) per kalenderår i förnyelse av markförbättringssystem som inte var tillgängliga vid tiden för bedömningen i det ursprungliga beslutet.

(92) De estniska myndigheterna förklarade att den förnyelse av markförbättringssystem som omfattas av arrendeavtalet organiseras genom två sammanslutningar för markförbättring ([21]).

(93) Enligt lagen om markförbättring (*Maaparandusseadus*) är en sammanslutning för markförbättring en privaträttslig juridisk person. Medlemmar är ägarna till markförbättringssystemen och andra parter som drar nytta av verksamheten.

(94) När det gäller det aktuella ärendet är Estland och AS Tartu Agro medlemmar i de två sammanslutningarna för markförbättring. Sammanslutningarna har vardera omkring 200 andra medlemmar. Estland är den största ägaren av den mark som de två sammanslutningarna ansvarar för att underhålla.

(95) De estniska myndigheterna förklarade vidare att sammanslutningarna för markförbättring i allmänhet samlar in den finansiering som deras investeringar kräver från sina medlemmar. I fråga om den mark som omfattas av arrendeavtalet finansierades huvuddelen av investeringarna dock inte av sammanslutningarnas medlemmar utan genom externt stöd som sammanslutningarna för markförbättring hade beviljats.

(96) De estniska myndigheterna förklarade att sammanslutningarna för markförbättring mellan 2004 och 2019 hade erhållit sammanlagt 2 102 953,38 euro i stöd för investeringar i markförbättringssystem från Europeiska utvecklings- och garantifonden för jordbruket ([22]) (EUGFJ) och Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling (Ejflu) (tillsammans kallade *GJP-fonderna*). Av det beloppet användes 1 410 024 euro för investeringar i markförbättringssystem på den mark som omfattas av arrendeavtalet.

([21]) Närmare bestämt sammanslutningen för markförbättring i Rahinge, som registrerades den 17 april 2003 (registreringsnummer 80186585), och sammanslutningen för markförbättring i Jänese, som registrerades den 27 juli 2005 (registreringsnummer 80224305).

([22]) Genom rådets förordning (EG) nr 1290/2005 av den 21 juni 2005 om finansieringen av den gemensamma jordbrukspolitiken (EUT L 209, 11.8.2005, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) inrättades två europeiska jordbruksfonder, närmare bestämt Europeiska garantifonden för jordbruket (EGFJ), för finansiering av marknadsåtgärder, och Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling (Ejflu), för finansiering av program för landsbygdsutveckling.

(97) Utöver stödet från GJP-fonderna finansierades investeringarna av sammanslutningarnas medlemmar.

(98) Enligt överenskommelse med de estniska myndigheterna stod AS Tartu Agro mellan 2004 och 2019 för […] euro av den finansiering som rörde den mark som omfattas av arrendeavtalet.

(99) Enligt de estniska myndigheterna finansierade och genomförde AS Tartu Agro mellan 2004 och 2019 nedanstående investeringar (se tabell 5).

Tabell 5

Det investeringsåtagande som AS Tartu Agro faktiskt finansierade

År	Det investeringsåtagande som AS Tartu Agro finansierade (euro/år)
2004	(…)
2005	(…)
2006	(…)
2007	(…)
2008	(…)
2009	(…)
2010	(…)
2011	(…)
2012	(…)
2013	(…)
2014	(…)
2015	(…)
2016	(…)
2017	(…)
2018	(…)
2019	(…)
Totalt	(…)

2.5.8 *Marknadsinformation: uppgifter om arrendeavgifter för markarrenden*

(100) I detta ärende utgörs prisuppgifterna om arrendeavgifter för markarrenden av statistikuppgifter från

1) Estlands statistikbyrå (avsnitt 2.5.8.1; se skäl 304), och

2) faktiska arrendeavgifter för mark som utarrenderats av markmyndigheten (avsnitt 2.5.8.2; se skäl 314).

(101) Eftersom markarrenden är beroende av det enhetliga arealersättningsstödet är även det enhetliga arealersättningsstödets utveckling relevant för bedömningen.

(102) Kommissionen hade även tillgång till tre värderingsrapporter från externa experter (avsnitten 2.5.8.3–2.5.8.5), närmare bestämt

1) rapporten från Uus Maa (se skälen 309–311),

2) rapporten från Pindi Kinnisvara (se skälen 305–308), och

3) rapporten från Domus Kinnisvara (se skäl 313).

(103) Den 6 februari 2023 drog de estniska myndigheterna emellertid uttryckligen tillbaka sin inlaga med rapporten från Pindi Kinnisvara, dvs. den rapport som hänvisas till i skäl 116, av de skäl som beskrivs i skäl 212. Under granskningsförfarandet, före det ursprungliga beslutet, hade de estniska myndigheterna lämnat in rapporten från Uus Maa eftersom kommissionens avdelningar hade informerat de estniska myndigheterna om att rapporten från Pindi Kinnisvara inte kunde anses utgöra en oberoende rapport på grund av att den beställts av arrendatorn.

(104) Även om de estniska myndigheterna drog tillbaka inlagan med rapporten från Pindi Kinnisvara grundar AS Tartu Agro sina påståenden på denna rapport, och den ingår därför i ärendehandlingarna.

(105) I rapporten från Uus Maa och rapporten från Domus Kinnisvara ges uppskattningar av arrendeavgifterna för bestämda tidsperioder. I dessa rapporter grundas uppskattningarna av marknadspriset för arrendeavgifter på en detaljerad bedömning av de arrenderade skiftena. Rapporten från Pindi Kinnisvara innehöll däremot ingen analys på skiftesnivå och angav ingen uppskattning av marknadspriset för arrendeavgifter för angivna tidsperioder. Rapporterna från de externa experterna skiljer sig även betydligt från varandra i hur de beaktar de ekonomiska förpliktelser som anges i skälen 61–68.

2.5.8.1 Marknadspriser för arrendeavgifter. Uppgifter som offentliggjorts av Estlands statistikbyrå

(106) Den 17 april 2019 och den 6 februari 2023 överlämnade de estniska myndigheterna statistikuppgifter från Estlands statistikbyrå *Eesti Statistika* (*den nationella statistikbyrån*) om marknadspriserna på arrendeavgifter för jordbruksmark. Dessa uppgifter finns tillgängliga i en offentlig databas, i en tabell med rubriken PM59 ([23]).

(107) De offentliggjorda uppgifterna om arrendepriser per år, landskap och typ av jordbruksmark är nedanstående (se tabell 6 och tabell 7).

Tabell 6

Arrendepriser per år (Estland) och typ av jordbruksmark (euro/ha)

Estland	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Åkermark					43	50	55	54	60	62	
Permanent gräsmark					30	38	38	40	47	50	
Jordbruksmark totalt	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Källa: Den nationella statistikbyrån.

Tabell 7

Arrendepriser per år (landskapet Tartumaa) och typ av jordbruksmark (euro/ha)

Landskapet Tartumaa	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Åkermark					52	58	65	61		77	
Permanent gräsmark					39	44	45	62			
Jordbruksmark totalt					50	56	63	61		75	

Källa: Den nationella statistikbyrån.

([23]) Estlands statistikbyrå: statistikdatabas, PM59: försäljnings- och arrendepriser per hektar utnyttjad jordbruksmark per landskap, https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8 januari 2024.

(108) Genom en skrivelse av den 3 februari 2023 uppgav de estniska myndigheterna att den nationella statistikbyrån har offentliggjort uppgifter om arrendepriser för jordbruksmark sedan 2009. Källan till uppgifterna, metoderna för uppgiftsinsamling och offentliggjord statistik har varit olika från år till år. Information om åkermark och permanent gräsmark per landskap har offentliggjorts för åren 2013–2018.

(109) De estniska myndigheterna förklarade i synnerhet att uppgifterna till och med 2020 även omfattade mark som arrenderades kostnadsfritt och transaktioner mellan närstående parter som inte nödvändigtvis återspeglar marknadspriset i enlighet med normal praxis (se skälen 213 och 304).

2.5.8.2 Marknadspriser för arrendeavgifter. Uppgifter om markmyndighetens genomförda arrendetransaktioner

(110) Den 6 februari 2023 lämnade de estniska myndigheterna in uppgifter, som kommissionen inte hade tillgång till under granskningsförfarandet före det ursprungliga beslutet, om markmyndighetens genomförda arrendetransaktioner rörande jordbruksmark.

(111) Markmyndigheten är en offentlig myndighet i Estland som organiserar markvärdering, kontroller, säljer statsägd mark och utarrenderar större markområden som lämpar sig för jordbruksändamål eller åkermark som kan behövas för offentliga ändamål i framtiden. Medelvärdena för de faktiska arrendeavgifterna för jordbruksmark som markstyrelsen utarrenderade genom offentlig auktion 2005–2022 i landskapet Tartumaa, inklusive den mark som utarrenderades till AS Tartu Agro, är nedanstående (se tabell 8).

Tabell 8

Markmyndighetens arrendeavgifter (euro/ha)

År	Antal auktioner i landskapet Tartumaa	Antal auktioner i samtliga landskap	Medianvärdet för arrendeavgifter (euro/ha) i landskapet Tartumaa	Medelvärdet av medianvärdet för arrendeavgifter (euro/ha) i samtliga landskap
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

Källa: De estniska myndigheterna.

(112) Markmyndigheten ingår i regel arrendeavtal med en fast löptid på fem år. Marken utarrenderas eller säljs till det högsta pris som erbjuds på offentliga auktioner. Auktionerna är öppna för alla intresserade parter. Anbuden lämnas elektroniskt i form av en auktion.

(113) De anbudsgivare som lämnar de högsta anbuden erhåller både rätten att arrendera marken och företräde att fortsätta att utnyttja marken när arrendeavtalet löper ut, antingen genom att köpa marken eller genom att fortsätta att arrendera den, beroende på statens beslut (skäl 144).

(114) Arrendatorerna är skyldiga att

a) betala arrendeavgiften,

b) betala markskatten, och

c) åta sig att hålla marken i gott skick.

(115) Om det finns ett skriftligt avtal med arrendatorn kan även ändringar och förbättringar av den arrenderade marken göras utöver det normala underhållet, och sådana investeringskostnader räknas sedan av från arrendeavgiften.

2.5.8.3 Marknadspriser för arrendeavgifter. Uppskattning enligt den externa experten Pindi Kinnisvara

(116) Den 3 oktober 2014 lämnade de estniska myndigheterna in en rapport, beställd av AS Tartu Agro och daterad den 12 april 2013, om resultatet av en expertutvärdering som utförts av ett privat fastighetsbolag, AS Pindi Kinnisvara (*rapporten från Pindi Kinnisvara*). Såsom anges i skälen 103 och 104 drog dock de estniska myndigheterna den 6 februari 2023 uttryckligen tillbaka inlagan med rapporten från Pindi Kinnisvara (se även skäl 305). Värderingen i rapporten från Pindi Kinnisvara hade som syfte att besvara följande fråga: ”Vad är arrendepriset netto i euro per hektar för jordbruksmark med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa, där omkring 90 % av den aktuella jordbruksmarken utgörs av åkermark, med beaktande av arrendatorns skyldighet att göra riktade investeringar avseende åkermarken (förnyelse av markförbättringssystem, växtskydd, gödsling med mineralgödselmedel, gödsling med organiska gödselmedel, kalkning, bekämpning av flyghavre och underhåll av vägrenar) som uppgår till omkring 104 euro per hektar åkermark per år?”

(117) I rapporten från Pindi Kinnisvara dras slutsatsen att det marknadsbaserade arrendepriset netto för mark som motsvarar den areal som beskrivs i frågan uppgår till mellan 20 euro och 30 euro per hektar åkermark per år. I rapporten uppges att arrendeavtal normalt inte omfattar skyldigheter att göra tillfälliga investeringar som de som nämns i frågan och dras slutsatsen att de ekonomiska förpliktelserna i samband med sådana investeringar påverkar nettopriset för arrendet i omvänd proportion till den kostnad som den avtalsenliga skyldigheten medför per arealenhet av den arrenderade marken.

(118) I rapporten anges vidare följande marknadspriser för arrendeavgifter baserade på den information som samlats in genom intervjuer med jordbrukare:

Tabell 9

Arrendeavgifter enligt rapporten från Pindi Kinnisvara (euro/ha)

Typ av avtal	Uppskattat marknadspris för arrendeavgifter för arrenderad mark enligt rapporten från Pindi Kinnisvara
Befintliga avtal	Mellan 30 euro och 50 euro per hektar
Förnyelse av gällande avtal samt nya avtal	Mellan 50 euro och 100 euro per hektar
Områden med logistiskt bra läge och stor konkurrens	Arrendeavgiften är ibland högre än 100 euro per hektar

Källa: Rapporten från Pindi Kinnisvara av den 12 april 2013.

2.5.8.4 Marknadspriser för arrendeavgifter. Uppskattning enligt den externa experten Uus Maa

(119) Den 1 februari 2016 lämnade de estniska myndigheterna in en rapport daterad den 10 december 2015 om resultatet av en utvärdering som utförts av ett privat fastighetsbolag, Uus Maa Tartu büroo OÜ (*rapporten från Uus Maa*). Denna rapport hade beställts av de estniska myndigheterna, medan rapporten från Pindi Kinnisvara hade beställts av AS Tartu Agro.

(120) I rapporten från Uus Maa bedömdes den areal som omfattas av arrendeavtalet. I rapporten beskrivs i detalj skiftenas egenskaper, inklusive byggrätter, markanvändning och markkvalitet.

(121) Utvärderingen hade två syften: för det första att bedöma marknadsvärdet för arrendet av tillgångarna under perioden 2000–2014, det vill säga det arrendepris som tillgången med störst sannolikhet skulle ha på den öppna marknaden, och för det andra att bedöma huruvida klausul 10.2 i arrendeavtalet om de ekonomiska förpliktelserna enligt arrendeavtalet (skäl 68) motsvarade normal marknadspraxis.

(122) I rapporten från Uus Maa uppges att arrendeavtal i början av 2000-talet oftast var ganska enkla och allmänt hållna, och bara angav arrendeavgift och betalningsvillkor. I rapporten uppges att skyldigheter till markförbättring och regelbundet underhåll av vägrenar är skyldigheter för arrendatorerna, eftersom det är dessa som använder och drar nytta av tillgången, men det konstateras samtidigt att dessa skyldigheter anges i allmänna ordalag i arrendeavtalen medan det aktuella arrendeavtalet i detalj anger hur de årliga underhållsutgifterna ska användas. I rapporten konstateras vidare att anläggning eller ersättning av markförbättringssystem är en investering i ägarens fastighet, och att om detta har avtalats utgör det ett betydande åtagande utöver arrendeavgiften som i allmänhet också uttryckligen anges i avtalen.

(123) I rapporten från Uus Maa konstateras att det inte har varit brukligt att i arrendeavtal ange ekonomiska förpliktelser i beloppsmässiga termer och att arrendeavtalet inte på något sätt är normalt i fråga om dess löptid och storleken på den areal som skulle utarrenderas. I rapporten från Uus Maa konstateras att det främst på grund av arrendeavtalets löptid var viktigt att fastställa att markens avsedda ändamål och dess bördighet skulle bibehållas.

(124) I rapporten från Uus Maa diskuteras vidare hur arrendekulturen har utvecklats och uppges att skyldigheten att betala markskatt och andra pålagor i samband med arrendet, framför allt inkomstskatt, fördes in i arrendeavtalen i synnerhet från och med 2005, medan bestämmelser om avsedd markanvändning och att verksamheten ska bedrivas på ett agronomiskt ansvarsfullt sätt började läggas till i arrendeavtalen från och med 2010 i allmänna ordalag, så att varje arrendator själv kan besluta om vilka resurser som ska användas och hur mycket som ska investeras, eftersom detta är direkt beroende av vilken typ av gröda som odlas och även av var den arrenderade marken är belägen och vilka egenskaper den har.

(125) När det gäller marknadspriser för arrenden innehåller rapporten från Uus Maa uppgifter för åkermark i landskapet Tartumaa (avsnitt 7.1 i rapporten) och om arrendeprisernas utveckling under de senaste 15 åren för den mark som omfattas av arrendeavtalet (avsnitt 8.2.2 i rapporten). Rapporten innehåller endast uppskattningar för tidsperioder ([24]), närmare bestämt 2000–2004 (före Estlands anslutning till EU), 2005–2009 och 2010–2014 (se tabell 11 och tabell 12).

(126) När det gäller perioden före Estlands anslutning till EU anges i rapporten att man vid tiden för det ursprungliga arrendeavtalet (dvs. 2000) och före Estlands anslutning till EU inte förutsåg någon förestående exponentiell ökning av åkermarken och att arrenden inte var särskilt vanligt förekommande. Enligt rapporten

a) avsåg arrendepriset för markarrenden i landskapet Tartumaa endast godtagbar åkermark och uppgick till 100 EEK per hektar (6,4 euro/ha) år 2000; ingen ersättning betalades för torvmark, poldermark och ängsmark, eftersom det inte fanns någon arrendemarknad för sådan mark, och

b) uppskattas att arrendepriset för den mark som omfattas av arrendeavtalet uppgick till 6–10 euro per hektar under perioden 2000–2004.

([24]) Rapporten innehåller inte någon uppskattning av arrendeavgiften per år utan för perioden 2000–2004.

(127) När det gäller åren 2001–2003 förklaras i rapporten från Uus Maa att det var först från och med 2001, då det framstod som sannolikt att Estland skulle ansluta sig till EU, som fler arrendeavtal började ingås. I rapporten

a) fastställs att arrendepriset för åkermark i landskapet Tartumaa låg på omkring 10 euro per hektar, och

b) anges inga särskilda uppgifter för den mark som omfattas av arrendeavtalet, men såsom anges i skäl 125 fastställs det att det uppskattade arrendepriset uppgick till 6–10 euro per hektar under perioden 2000–2004.

(128) När det gäller uppgifter för 2004 i rapporten från Uus Maa

a) uppskattas det lägsta arrendepriset i landskapet Tartumaa till 10 euro per hektar, och

b) fastställs inget årligt arrendepris för den mark som omfattas av arrendeavtalet, men såsom anges i skäl 126 uppskattas det till 6–10 euro per hektar för perioden 2000–2004.

(129) När det gäller uppgifter för perioden 2005–2009 i rapporten från Uus Maa

a) anges att arrendepriset för åkermark i landskapet Tartumaa uppgick till 10–20 euro per hektar, och

b) uppskattas arrendepriset för den mark som omfattas av arrendeavtalet till 10–20 euro per hektar.

Tabell 10

Uppskattning av arrendepriset för den mark som omfattas av arrendeavtalet (euro/ha)

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Mark	6–**10**	**10**–20	30–50

Tabell 11

Uppskattning av arrendepriset för mark i landskapet Tartumaa (euro/ha)

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

(130) I rapporten framhålls effekterna av Estlands potentiella anslutning till EU på priserna för markarrenden. I rapporten uppges att arrendeavtal också ingicks med löptider på två till tre år, eftersom det ansågs att en anslutning till EU skulle kunna påverka marknaden för markarrenden och prisnivåerna för arrenden.

(131) Enligt rapporten från Uus Maa kan den normala marknadspraxisen för markarrenden under perioden 2000–2014 sammanfattas i tre tidsperioder enligt nedan (se tabell 12).

Tabell 12

Marknadspraxis för den mark som ligger till grund för arrendeavtalet enligt rapporten från Uus Maa

	2000–2004	2005–2009	2010–2014
Markskatt	Betalades av arrendatorn	Betalades av arrendatorn	Betalades av ägaren
Ytterligare avtalsförpliktelser för arrendatorn	Inga	Förnyelse av markförbättringssystem och rengöring av septiktankar – ingen beloppsmässig dimension	Riktad användning av mark som uppfyller jordbrukstekniska krav
Prisändringar i arrendeavtal	—	—	5-procentig årlig höjning

(132) I rapporten från Uus Maa uppges att förekomsten av ett arrendeavtal inte påverkar resultatet av den bedömning som gjorts utifrån syftet med värderingen. I rapporten uppges att tillgångens likviditet kunde betraktas som hög med tanke på var marken är belägen, dess areal och skick. I rapporten uppges vidare att värderingen är ett medelvärde och att det faktiska arrendepriset kan variera med ± 20 %.

(133) När det gäller arrendatorns accessoriska förpliktelser och övriga avtalsenliga rättigheter och skyldigheter anges i rapporten från Uus Maa att förbättringar som görs av arrendatorn och som i förväg skriftligen överenskommits med upplåtaren ska vara upplåtarens egendom och att denne måste åta sig att förvärva dem till minst deras marknadsvärde när arrendeavtalet löper ut (se skäl 69).

(134) Rapporten från Uus Maa innehåller även en marknadsöversikt för Estland och i synnerhet över marknaden för jordbruksmark i landskapet Tartumaa.

(135) I fråga om de uppgifter som offentliggjorts av den nationella statistikbyrån konstateras i rapporten från Uus Maa att den nationella statistikbyrån sedan 2009 har samlat in uppgifter om arrendepriser för åkermark men att det faktiska genomsnittspriset för arrenden av åkermark i själva verket har varit högre än det som anges i denna statistik (se skäl 109 och skälen 213–214).

(136) I rapporten uppges vidare att arrendepriserna sedan införandet av det enhetliga arealersättningsstödet har varit direkt kopplade till och indirekt kunnat härledas till stödnivån i det enhetliga arealersättningsstödet (se skäl 80). I rapporten anges nedanstående utbetalningar av enhetligt arealersättningsstöd (se tabell 13).

Tabell 13

Enhetligt arealersättningsstöd i Estland enligt rapporten från Uus Maa (euro/ha)

År	Enhetligt arealersättningsstöd (euro/ha)	År	Enhetligt arealersättningsstöd (euro/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 Marknadspriser för arrendeavgifter. Uppskattning enligt den externa experten Domus Kinnisvara

(137) Den 7 februari 2023 lämnade de estniska myndigheterna in en rapport om resultatet av en expertvärdering av den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro som utförts av ett privat fastighetsbolag, Domus Kinnisvara (*rapporten från Domus Kinnisvara*).

(138) Rapporten från Domus Kinnisvara var daterad den 14 mars 2020 och värdedatum ([25]) var den 18 februari 2020.

(139) Syftet med värderingen var att ta fram arrendepris och marknadsvärde för att fastställa utgångspriset för en auktion av markarrende.

(140) På grund av värderingens syfte beaktades enligt rapporten från Domus Kinnisvara inte det aktuella arrendeavtalet, som löper ut den 15 november 2025 (se skäl 55), i bedömningen.

(141) I rapporten från Domus Kinnisvara konstateras, utan vidare analys, […].

([25]) Värdedatum är det datum då värderingsresultatet (arrendepriset) rapporteras.

(142) I rapporten från Domus Kinnisvara analyserades arrendepriserna för mark som arrenderades av jordbrukare i landskapet Tartumaa 2020.

(143) Kommissionen konstaterar att den period som omfattas av denna granskning slutar den 31 december 2019 (skäl 15). De uppskattningar av arrendepriser för 2000 som anges i rapporten från Domus Kinnisvara är därför inte relevanta för det aktuella ärendet. För öppenhetens skull kan kommissionen dock notera att det i denna rapport anges att den totala areal som omfattades av arrendeavtal uppgick till 667,14 hektar, att medianpriset per år var 140 euro per hektar och att det genomsnittliga arrendepriset per år var 150 euro per hektar. De genomsnittliga arrendepriserna var lägre i kommunen Peipsi och högre i Tartu. I rapporten anges att det årliga medianpriset för arrenden av statlig mark i landskapet Tartumaa år 2019 enligt markmyndigheten var 174 euro per hektar och genomsnittspriset 186 euro per hektar, medan medianpriset för gräsmark var 59 euro per hektar och genomsnittspriset 73 euro per hektar.

(144) Mot bakgrund av att priserna vid de auktioner som anordnas av staten tenderar att vara högre än arrendepriserna inom den privata sektorn dras i rapporten från Domus Kinnisvara slutsatsen att utgångspriset vid den offentliga auktionen, baserat på den genomsnittliga årliga arrendeavgiften för mark som arrenderas av jordbrukare i landskapet Tartumaa, är 150 euro/ha. I rapporten bedöms osäkerheten i värderingen av utgångspriset till ± 10 %.

2.5.9 *Kvaliteten på den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro*

(145) Informationen om den arrenderade markens kvalitet utgörs av

1) rapporten från Domus Kinnisvara,

2) rapporten från Uus Maa, och

3) uppgifter från markmyndigheten.

(146) I rapporten från Pindi Kinnisvara (se skälen 104 och 305–308) görs ingen bedömning av den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro och den ger därmed ingen lämplig information om den arrenderade markens kvalitet. I rapporten anges dock att syftet med bedömningen var att värdera jordbruksmark med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa (skäl 116).

(147) Även parterna har uttryckt sin uppfattning om den arrenderade markens kvalitet.

2.5.9.1 Information om markkvaliteten enligt rapporten från Uus Maa

(148) När det gäller den arrenderade markens kvalitet gjordes i rapporten från Uus Maa en detaljerad analys av följande 52 enheter i fastighetsregistret, deras kvalitet, markanvändning och läge. I rapporten dras slutsatsen att den övervägande delen av den mark som bedömdes utgörs av odlad åkermark av medelgod kvalitet, enligt markmyndighetens markkarta, samt av odlingsbar åkermark av god kvalitet och enskilda arealer av odlingsbar gräsmark (se tabell 14).

Tabell 14

Markanvändning för de arrenderade fastighetsenheterna (rapporten från Uus Maa)

Område	Total areal (ha)	varav åkermark (ha)	Antal fastigheter
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	Total areal (ha)	varav åkermark (ha)	Antal fastigheter
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
Totalt (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Av åkermarken var 22 % enligt klassificeringen av god kvalitet och 78 % av medelgod kvalitet, vilket anges på arealnivå i nedanstående tabell (se tabell 15).

Tabell 15

Kvaliteten på de arrenderade fastighetsenheterna (rapporten från Uus Maa)

Areal efter kvalitetsklassificering	Total areal (ha)	varav åkermark (ha)
Medelgod	**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

Areal efter kvalitetsklassificering	Total areal (ha)	varav åkermark (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
Totalt	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) I rapporten från Uus Maa anges att det bästa sättet att fastställa åkermarkens lämplighet är genom ett poängsystem för bördigheten uttryckt som en numerisk indikator på en 100-poängsskala.

(151) I Uus Maa-rapporten konstateras att indikatorn för den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro ligger över den genomsnittliga bördigheten för mark i Estland och landskapet Tartumaa.

(152) Enligt denna rapport utgör bebyggd mark, skogsmark och mark med lägre bördighet sammanlagt 5 % av den totala arealen. När det gäller marktyp utgörs den övervägande delen av den mark som bedömdes av medelgod åkermark och god åkermark.

(153) När det gäller den sammantagna tillgångskvaliteten används i rapporten från Uus Maa tre kvalitetskategorier, A, B och C, varav A är den högsta och C den lägsta, och i rapporten förklaras att kvalitetskategorin fastställs genom en separat bedömning av varje faktor enligt den angivna skalan A–C och att den övergripande bedömningen av tillgången är resultatet av bedömningen av de tre faktorerna.

(154) I rapporten från Uus Maa konstateras att kvalitetskategorin för alla arealer som ingår i tillgången har värderats till AA.

2.5.9.2 Information om markkvaliteten enligt rapporten från Domus Kinnisvara

(155) I rapporten från Domus Kinnisvara gjordes en detaljerad bedömning av 1 373,91 hektar som utarrenderats till AS Tartu Agro. I rapporten diskuterades i detalj egenskaperna för dessa fastigheter, däribland markkvaliteten och skiftenas användning som åkermark, gräsmark, skogsmark eller annan mark.

(156) I rapporten från Domus Kinnisvara konstateras att den sammantagna tillgångskvaliteten på en skala med stegen A, B och C, där A är högst och C lägst, är B--.

(157) I rapporten anges fyra positiva faktorer (ett stort antal sammanhängande fält inom samma areal, åkermark som odlas och gräsmark som hålls i hävd, åkermark och gräsmark som berättigar till GJP-stöd, och fastigheter som i huvudsak ligger i nära anslutning till en allmän väg) och en negativ faktor (vissa fastighetsenheter har lägre markkvalitet).

(158) I rapporten från Domus Kinnisvara användes referenstransaktioner vid värderingen av markens försäljningsvärde. För att kunna jämföra referenstransaktionerna med de tillgångar som värderades analyserades vissa egenskaper i detalj och referenstransaktionerna justerades på motsvarande sätt. Syftet med justeringen var att bedöma hur mycket en förändring av en parameter för en tillgång som värderades påverkade marknadsvärdet för referenstransaktionen.

(159) Rapporten från Domus Kinnisvara tar upp följande faktorer i sin bedömning: tidpunkten för transaktionen, skaleffekt (storleken på arealen), åkermarkens andel av arealen, arealspridning, markens bördighet, åkermarkens tillstånd, avsett ändamål, berättigande till GJP-stöd och tillgänglighet.

2.5.9.3 Information om markkvaliteten enligt uppgifter från markmyndigheten

(160) Den 6 februari 2023 lämnade landsbygdsministeriet genom en skrivelse av den 3 februari 2023 uppgifter till kommissionen om kvalitetsklassificeringen av den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro och av mark i landskapet Tartumaa och i Estland.

(161) De estniska myndigheterna förklarade att jordbruksmarkens bördighet även beror på många andra viktiga faktorer, men att markklassificeringen – som en bedömning av dess långsiktiga egenskaper – var en indikator som är mätbar.

(162) Av dessa uppgifter framgår att det vägda medelvärdet för klassificeringen av den jordbruksmark som markmyndigheten utarrenderat är något bättre (44 poäng) än medelvärdet för klassificeringen i Estland (41 poäng) och att det vägda medelvärdet för klassificeringen av den jordbruksmark som utarrenderats i landskapet Tartumaa är 45 poäng.

(163) När det gäller den jordbruksmark som utarrenderats till AS Tartu Agro är det vägda medelvärdet för klassificeringen 47 poäng inom intervallet 32–62 poäng.

3. SYNPUNKTER FRÅN ESTLAND OCH BERÖRDA PARTER FÖRE TRIBUNALENS DOM

3.1 Synpunkter från Estland före tribunalens dom

(164) Estlands ståndpunkt förändrades och uppvisade betydande skillnader i fråga om vilka argument som framfördes före respektive efter tribunalens dom, särskilt när det gäller förekomsten av stöd (se skälen 184 och 216). Eftersom Estland inte formellt drog tillbaka sina tidigare argument redovisas de dock ändå av kommissionen.

(165) När det gäller upphandlingsförfarandet framhöll Estland före tribunalens dom att upphandlingsförfarandet skedde i enlighet med den nationella lagstiftning som gällde när arrendeavtalet ingicks.

(166) När det gäller transparens och icke-diskriminering förklarade de estniska myndigheterna att anledningen till att Aiu Põllumajanduse OÜ uteslöts från förhandlingarna var att företaget inte uppfyllde de krav som angavs i tillkännagivandet om upphandlingen (skälen 52 och 53).

(167) I ansökan saknades i synnerhet ett beslut från företagets styrelse om deltagande i upphandlingen och företagets registreringsbevis från handelsregistret, vilket skulle ha intygat företagets rättsliga handlingsförmåga. Att det var obligatoriskt att lämna in dessa dokument framgick tydligt av punkterna 32 och 55 i bestämmelserna. Dokumenten behövdes för att den myndighet som genomförde upphandlingen skulle kunna säkerställa att företaget faktiskt existerade och att anbudsgivaren hade rätt att företräda den juridiska personen.

(168) Aiu Põllumajanduse OÜ lämnade inte denna information, och ministeriet hade därför skyldighet att utesluta företaget från upphandlingen i enlighet med punkt 33 i bestämmelserna. Enligt de estniska myndigheterna förekom därför ingen diskriminering eller bristande transparens i upphandlingsförfarandet.

(169) När det gäller affärsplanen förklarade de estniska myndigheterna att det inte fanns några specifika krav på utformningen av affärsplaner 2000, men att en affärsplan normalt sett innehåller en beskrivning av affärsidé, resurser, ekonomiska prognoser (inklusive en kostnads–nyttoanalys), riskbedömning osv. En affärsplan krävdes för att på grundval av de ekonomiska prognoserna bedöma anbudsgivarens vision för och möjlighet att utnyttja jordbruksmarken, inbegripet för att lagra den nationella utsädesreserven och föröka högavkastande utsädessorter i enlighet med OECD:s standarder.

(170) Enligt de estniska myndigheterna innehöll AS Tartu Agros affärsplan den information som krävdes för att fatta beslutet.

(171) Aiu Põllumajanduse OÜ:s affärsplan innehöll ingen beskrivning av hur företagets vision skulle förverkligas. I utvärderingskommitténs rapport anges följande: ”Den affärsplan som lämnats in uppfyller inte kraven. Den innehåller ingen analys eller planering över huvud taget. Det arrendepris som erbjuds är 200 EEK per hektar, men det är oklart hur betalningen av arrendepriset kan garanteras.” De estniska myndigheterna konstaterade därför att det inte kunde säkerställas att Aiu Põllumajanduse OÜ:s ekonomiska situation, erfarenhet och kapacitet skulle göra det möjligt för företaget att betala det arrendepris som erbjöds under hela arrendeperioden. Det framgick inte heller tydligt hur Aiu Põllumajanduse OÜ kunde garantera att kraven i tillkännagivandet av upphandlingen skulle uppfyllas.

(172) När det gäller frågan om huruvida upphandlingen var ovillkorad hävdade de estniska myndigheterna att beslutet om att införa ytterligare ett krav i upphandlingen (skäl 44), om att fortsätta den jordbruksproduktion som AS Tartu Agro bedrev, inte var villkorat. Syftet med att i tillkännagivandet av upphandlingen ange villkoret om att AS Tartu Agro skulle fortsätta sin jordbruksproduktion rörde inte AS Tartu Agros verksamhet som företag, utan detta villkor avsåg snarare AS Tartu Agros jordbruksproduktion, närmare bestämt behovet och skyldigheten att föröka vissa högavkastande utsädessorter som uppfyller OECD:s standarder och att lagra dessa för den nationella utsädesreserven. Enligt de estniska myndigheterna fanns det därför ett objektivt motiv för kravet.

(173) Vidare ansåg de estniska myndigheterna att kravet på förökning och lagring av utsäde var objektivt och gjorde det möjligt för alla berörda parter att delta i upphandlingen. Det föreskrevs ingen särskild metod som deltagarna i upphandlingen skulle vara tvungna att följa. Syftet var tvärtom att säkerställa att så många jordbruksföretag som möjligt skulle kunna delta i upphandlingen. Ministeriet angav därför inte några tidsmässiga eller fysiska begränsningar för att uppfylla kravet på fortsatt jordbruksproduktion, utan alla parter som var intresserade av att delta i upphandlingen hade själva möjlighet att bestämma hur kravet på förökning och lagring av utsädessorter skulle uppfyllas.

(174) Kravet på förökning av utsäde som uppfyller OECD:s standarder och att lagra dessa för den nationella utsädesreserven infördes ursprungligen genom jordbruksministerns beslut nr 55 av den 30 april 1997. Genom beslutet infördes en skyldighet för AS Tartu Agros föregångare, Tartu Riigimajand, att föröka och lagra utsäde.

(175) Mot bakgrund av ovanstående ansåg de estniska myndigheterna att upphandlingsförfarandet genomfördes på ett transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat sätt.

(176) De estniska myndigheterna hävdade vidare att arrendepriset motsvarade marknadsvärdet, av följande skäl. För det första togs i beslutet att inleda förfarandet inte korrekt hänsyn till markens kvalitet, eftersom 12,34 % av den utarrenderade marken var olämplig för jordbruksproduktion. Närmare bestämt utgjordes totalt 377,92 hektar av i) 42,4 hektar skogsmark, ii) 260,5 hektar permanent gräsmark, närmare bestämt strandängar längs floden Emajõgi (naturlig gräsmark), och iii) 75,02 hektar av vägar, stigar och diken mellan olika fastigheter. Även inom fastigheterna fanns vägar, stigar och diken, men arealen för dessa hade inte mätts upp.

(177) För det andra kännetecknades jordbruksproducenterna i Estland vid tidpunkten för upphandlingen av en mycket låg ekonomisk kapacitet. Enligt uppgifter från 2001 var den genomsnittliga storleken på ett jordbruksföretag 15,6 hektar. Det fanns totalt 24 jordbruksföretag med en areal på över 2 000 hektar, varav endast åtta hade en utnyttjad jordbruksareal på mer än 3 000 hektar och därmed var jämförbara med föremålet för upphandlingen. Det fanns följaktligen bara ett mycket begränsat antal jordbruksproducenter som var intresserade att arrendera jordbruksmark med en areal på mer än 3 000 hektar för ett föreskrivet ändamål och som var beredda och kapabla att ta den risk detta innebar.

(178) För det tredje begränsades det arrendepris som kunde tas ut av att marknaden för arrenden i stort sett var obefintlig. Vid den tidpunkt arrendeavtalet slöts kunde mark i stort sett användas gratis för att undvika att den övergavs. Ministeriet var därför tvunget att agera på ett rimligt och flexibelt sätt när det gällde de krav som ställdes.

(179) För det fjärde ansåg de estniska myndigheterna att alla de ekonomiska åtagandena skulle betraktas som arrendeintäkter för ministeriet.

(180) De estniska myndigheterna framhöll i detta sammanhang att investeringarna i markförbättringssystemet inte var ett frivilligt åtagande utan ett åläggande enligt arrendeavtalet och lagstiftningen. Enligt § 16.1 i den lag om markförbättring (*Maaparandusseadus*) ([27]) som gällde vid den tidpunkten var förnyelse av markförbättringssystem en skyldighet för markägaren, i detta fall staten. Enligt arrendeavtalet var emellertid AS Tartu Agro skyldigt att hålla väsentliga delar av de anläggningar och installationer som hörde till marken i ett skick förenligt med regelbundet underhåll och att vid behov ersätta dessa. I detta sammanhang hävdade de estniska myndigheterna att det hade legat i varje privat investerares intresse som verkar i en marknadsekonomi att överföra dessa skyldigheter och denna risk till arrendatorn.

(181) Av dessa skäl ansåg de estniska myndigheterna att investeringarna i markförbättringssystemet skulle betraktas som en del av ministeriets arrendeintäkter, utöver den arrendeavgift som skulle betalas enligt arrendeavtalet, och att de borde beaktas i bedömningen av huruvida arrendeavtalet låg i linje med marknadsvillkoren.

(182) När det gäller utgifterna för markunderhåll och förbättring av markkvaliteten ansåg de estniska myndigheterna att dessa var nödvändiga för att säkerställa att jordbruksmarken förblev användbar i ett längre tidsperspektiv. Utan dessa utgifter skulle kvaliteten och det ekonomiska värdet på den utarrenderade marken ha försämrats. Att AS Tartu Agros utgifter för att förbättra markens näringsbalans ledde till att bördigheten hos marken stabiliserades hade bekräftats av det estniska centrumet för jordbruksforskning (*Põllumajandusuuringute Keskus*). Det var både lönsamt och nödvändigt för staten att ingå ett avtal på dessa villkor. Skyldigheterna för arrendatorn innebar att staten inte själv behövde bära kostnaderna utan att de kunde överföras på AS Tartu Agro utöver arrendeavgiften.

(183) När det gäller betalningen av skatter är enligt § 3 och § 10 i lagen om skatt på mark ([28]) (*Maamaksuseadus*) ägaren till eller brukaren av marken skyldig att betala markskatt. Brukaren av marken ska betala skatten om marken inte har omregistrerats i enlighet med det förfarande som föreskrivs i lagen om jordreform (*Maareformi seadus*). I enlighet med dessa lagbestämmelser skulle den estniska staten ha varit skyldig att betala markskatten.

(184) De estniska myndigheterna ansåg därför att arrendeavgiften tillsammans med de andra ekonomiska förpliktelserna låg i linje med marknadsvillkoren, eftersom de sammantaget var jämförbara, eller till och med högre än, jämförbara arrendepriser på den relevanta marknaden.

(185) Enligt de estniska myndigheterna ville ministeriet få ut så höga intäkter som möjligt från utarrenderingen av marken.

(186) De estniska myndigheterna ansåg också att beslutet att ingå det ursprungliga arrendeavtalet med AS Tartu Agro efter anbudsförfarandet inte var selektivt, eftersom valet av AS Tartu Agro skedde på ett transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat sätt. Staten agerade logiskt, med iakttagande av vederbörlig omsorg, och i enlighet med den nationella lagstiftning som var tillämplig vid tidpunkten för upphandlingen. De estniska myndigheterna delade inte heller kommissionens bedömning i beslutet att inleda förfarandet att åtgärderna riskerade att snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna. De estniska myndigheterna hävdade att sannolikheten att åtgärderna skulle snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna endast var hypotetisk och att kommissionen inte hade förklarat vilken påverkan arrendeavtalet skulle ha eller exakt på vilket sätt det skulle snedvrida konkurrensen och påverka handeln. Det kunde således inte uteslutas att möjligheten att arrendeavtalet skulle snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna var rent hypotetisk.

([27]) Lag om markförbättring, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Lag om skatt på mark, RT I 1996, 41, 797.

3.2 Synpunkter från AS Tartu Agro före tribunalens dom

(187) AS Tartu Agro vidhöll sin ståndpunkt före och efter tribunalens dom och kompletterade den med ytterligare argument.

(188) AS Tartu Agro hävdade att företaget inte erhöll något olagligt statligt stöd från den estniska staten 2000, eftersom man inte ansåg att man hade beviljats en ekonomisk fördel vid någon tidpunkt i samband med arrendeavtalet.

(189) Enligt AS Tartu Agro tilldelades avtalet genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande i enlighet med den lagstiftning som gällde vid den tidpunkt avtalet undertecknades.

(190) När det gäller frågan om huruvida upphandlingen var ovillkorad hänvisade AS Tartu Agro till vikten av att säkerställa att företaget hade produktionsmedel i form av jordbruksmark före privatiseringen 2001. I annat fall hade ingen velat förvärva aktierna i AS Tartu Agro, och företagets värde skulle ha sjunkit till noll. Om så skett skulle staten inte ha uppträtt som en privat investerare som agerar i enlighet med marknadsekonomiska principer. För att kunna genomföra försäljningen av aktierna och till ett så högt pris som möjligt var det nödvändigt att utarrenderingen av marken förenades med ett villkor om att fortsätta den jordbruksverksamhet som AS Tartu Agro bedrev. Enligt AS Tartu Agro fastställdes detta villkor på ett tillräckligt förutsättningslöst sätt för att alla anbudsgivare skulle kunna erbjuda sin egen lösning av hur kravet skulle uppfyllas.

(191) AS Tartu Agro förklarade också att företaget var av strategisk betydelse för den estniska staten ([29]), eftersom det hade utsetts till ett utsädescentrum och som en bas för ministeriets utbildnings- och försöksverksamhet.

(192) AS Tartu Agro uppgav att parterna i ett arrendeavtal inte ensidigt ändra eller dra sig ur avtalet, även om marknadsförhållandena förändras under avtalsperioden. Anledningen till detta är den estniska avtalsrätten (§ 8.2 i lagen om avtalsförpliktelser ([30]) (*Võlaõigusseaduse*)), enligt vilken avtal är bindande för parterna. Parterna kan därför inte kontinuerligt anpassa ett långsiktigt avtal till marknadsförhållandena (se skäl 402).

(193) AS Tartu Agro hävdade vidare att arrendeavgiften och de övriga förpliktelserna var oupplösligt sammankopplade och i praktiken måste betraktas som en enda kombinerad arrendeintäkt. Staten agerade som en försiktig ägare genom att ålägga en förpliktelse om investeringar för att bibehålla den utarrenderade markens värde och bördighet. Enligt AS Tartu Agro gjorde staten detta för att säkerställa en långsiktig värdeökning på marken, vilket visar att staten agerade i enlighet med den marknadsekonomiska investerarprincipen.

(194) När det gäller skatterna fastställs i § 8.1 i lagen om skatt på mark ([31]) att markskatten ska betalas av markägaren såvida inte ägaren och arrendatorn kommit överens om annat.

(195) AS Tartu Agro hävdade även att en betydande del av den arrenderade marken inte kunde användas för jordbruksproduktion. AS Tartu Agro hänvisade i detta sammanhang till rapporten från Uus Maa, enligt vilken endast 2 833,60 hektar av marken var odlingsbar. Den resterande marken utgjordes av 116,58 hektar naturlig gräsmark, 44,06 hektar skogsmark, 0,3 hektar områden med lugn trafik och 76,33 hektar annan mark (t.ex. vägar, diken och våtmark). Av den odlingsbara marken utgjordes dessutom 283 hektar av permanent gräsmark som inte kan användas för jordbruksproduktion och för vilken inget jordbruksstöd betalades till AS Tartu Agro, men som enligt lagstiftningen måste bevaras som permanent gräsmark. Av den arrenderade arealen på 3 061,9 hektar användes därför endast 2 550,60 ha, dvs. 83,3 %, för det avsedda ändamålet. Återstående 16,7 % utnyttjades inte för jordbruksproduktion. Mot denna bakgrund ansåg AS Tartu Agro att den faktiska arrendeavgiften per hektar är 16,7 % högre än den som anges i arrendeavtalet.

([29]) De estniska myndigheterna bekräftade inte påståendet om AS Tartu Agros strategiska betydelse för den estniska staten. Estland bekräftade dock vikten av att bibehålla jordbruksproduktionen på den utarrenderade marken (se avsnitt 3.1, ”Synpunkter från Estlandföre tribunalens dom”). Skyldigheten att fortsätta med jordbruksproduktionen fastställdes också i det officiella tillkännagivandet av upphandlingen (se skäl 43).

([30]) Lag om avtalsförpliktelser, RT I, 31.12.2016, 7, finns på www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([31]) Lag om skatt på mark, RT I, 10.11.2016, 10, finns på www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(196) Det nettobelopp för arrendeavgiften som fastställdes i arrendeavtalet hade dessutom höjts mer än […]falt under de första 16 åren av avtalets löptid (från […] euro/ha till […] euro/ha), medan rapporten från Uus Maa visade att marknadspriset hade ökat tio gånger långsammare. Enligt AS Tartu Agro var det inte heller korrekt att jämföra det aktuella avtalet med avtal av mindre omfattning och med kortare löptid, eftersom arrendatorns och upplåtarens motiv, och därmed balansen i avtalsförpliktelserna i sådana avtal, skiljer sig väsentligt från vad som var aktuellt i det omtvistade arrendeavtalet.

3.3 Synpunkter från klaganden före tribunalens dom

(197) Klaganden lämnade uppgifter endast före tribunalens dom.

(198) När det gäller upphandlingsförfarandet framhöll klaganden att det i anbudsvillkoren inte nämndes några förpliktelser såsom betalning av markskatt, årliga investeringar i markförbättringssystemet eller utgifter för markunderhåll och förbättring av markens bördighet (*de övriga förpliktelserna*).

(199) Vad gäller utgifterna för åtagandet att underhålla marken och förbättra markkvaliteten hade ministeriet enligt klaganden medgett att det inte hade kontrollerat att AS Tartu Agro hade uppfyllt de förpliktelser som anges i skäl 225. Klaganden ansåg generellt att ingen hänsyn borde ha tagits till de övriga förpliktelserna vid bedömningen av arrendepriset.

(200) När det gäller markens areal uppgav klaganden, med stöd av uppgifter från markmyndighetens geoportal, att den exakta arealen för arrendeobjektet i arrendeavtalet var 3 053,59 hektar 2016.

(201) Skillnaden jämfört med den areal som anges i arrendeavtalet berodde på att ministeriet under senare år hade dragit om gränserna för och omregistrerat vissa registrerade skiften, och att dessa ändringar ännu inte hade förts in i arrendeavtalet. Av denna areal utgjordes 2 831,55 hektar av ren åkermark (92,73 %) och 1 033,00 hektar av brukad naturlig gräsmark. Bara ett skifte på 26,60 hektar kunde direkt uteslutas för jordbruksproduktion eftersom det i själva verket till 90 % bestod av skogsmark. Enligt klaganden hade dessutom ministeriet beviljat AS Tartu Agro ett årligt avverkningstillstånd för förvaltningen av denna skog.

(202) Endast 3,02 % av den arrenderade marken utgjordes av ”annan mark”. I denna kategori ingår alla anslutningsvägar och vägrenar, dikesrenar, åkerrenar, åkerholmar, broar, dammar, regnvattenkulvertar, våtmarker osv. AS Tartu Agro hade även låtit sina anställda anlägga odlingslotter och växthus i kanten av ett av skiftena. Av den mark som omfattades av arrendeavtalet var därför den totala areal som var ekonomiskt användbar jordbruksmark 2 934,85 hektar (96,11 %). Klaganden invände av dessa skäl mot ministeriets ståndpunkt att så mycket som 12 % av arrendeobjektet var uteslutet för jordbruksproduktion.

(203) Uppgifter från den karta som finns på webbplatsen för den estniska myndigheten för jordbruksregister och jordbruksinformation (*Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet*) visade dessutom att AS Tartu Agro hade ansökt om jordbruksstöd från EU för en areal på 2 900,81 hektar, dvs. 95 % av arrendeobjektets areal. Dessa ansökningar avsåg enhetlig arealersättning, stöd för jordbruksmetoder med gynnsam inverkan på klimatet och miljön och stöd för miljövänlig produktion.

(204) Enligt klaganden hade AS Tartu Agro även haft andra inkomster från marken. Av uppgifter som klaganden hade erhållit från ministeriet framgick att AS Tartu Agro hade beviljats avverkningstillstånd för ca 5 000 m^3 timmer (björk, gran, tall, asp och al) under perioden 2000–2015.

(205) Uppgifter från Estlands centrum för privata skogsägare ([32]) (*SA Erametsakeskus*) visade att marknadspriserna för virke varierade enligt följande under perioden 2004–2016: 58–83 euro/m^3 för björk-, tall- och grantimmer, 29–46 euro/m^3 för al- och asptimmer, och 16–31 euro/m^3 för brännved. Vid den aktuella tiden sålde det statliga centret för skogsförvaltning ([33]) (*Riigimetsa Majandamise Keskus*) timmer från sina skogar för priser på i genomsnitt 42–46 euro/m^3. Baserat på dessa uppgifter bedömde klaganden att AS Tartu Agro hade haft intäkter från skogsavverkning på 210 000–230 000 euro under perioden 2000–2016.

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

(206) Klaganden hänvisade även till uppgifter från markmyndigheten som visade att de faktiska arrendepriserna låg högre än dem som angavs i rapporten från Uus Maa, eftersom det genomsnittliga arrendepriset för mark i landskapet Tartumaa uppgick till 200 euro per hektar 2015 ([34]).

(207) Klaganden framhöll också det faktum att AS Tartu Agro vid tidpunkten för upphandlingen var en privaträttslig juridisk person som var helt i statlig ägo och att den utarrenderade marken också var statligt ägd.

(208) Ministeriet utsågs som den myndighet som skulle avyttra båda tillgångarna, vilket innebar att både samtliga aktier i AS Tartu Agro och den utarrenderade marken fanns på ministeriets balansräkning. Ministeriet förde därför i allt väsentligt anbudsförhandlingarna med sig själv.

(209) Enligt klaganden visade även den affärsplan som AS Tartu Agro lämnade in i upphandlingsförfarandet att den största risken enligt företaget rörde dess viktigaste produktionsmedel – marken. Om marken skulle ha fallit i händerna på en annan ägare eller arrendator skulle det ha varit omöjligt för företaget att fortsätta sin jordbruksproduktion. Detta förklarade enligt klaganden varför ett av villkoren i upphandlingen var att AS Tartu Agros jordbruksproduktion skulle fortsätta. I grund och botten var syftet med upphandlingen att teckna ett arrendeavtal med detta företag.

4. SYNPUNKTER FRÅN ESTLAND OCH BERÖRDA PARTER EFTER TRIBUNALENS DOM

4.1 Synpunkter från Estland efter tribunalens dom

(210) Efter tribunalens dom förklarade ministeriet att det hade lagt fram förslag till AS Tartu Agro om att höja arrendepriset, vilket arrendatorn inte har godtagit. Ministeriet förklarade vidare att det har föreslagit det regionala genomsnittspriset vid beräkningen av arrendepriset från och med 2023. Ministeriet anser att arrendepriset måste höjas, men enligt punkt 13 i arrendeavtalet kan arrendeavtalet ändras endast i ett fåtal fall.

(211) De estniska myndigheterna förklarar att det visserligen finns skillnader mellan den mark som omfattas av arrendeavtalet och den mark som utarrenderats av markmyndigheten i fråga om arrendeavtalens omfattning och löptid, men att de estniska myndigheterna anser att den metod som markmyndigheten tillämpar är jämförbar med den metod som anges i punkt 84 ii i kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget ([35]).

(212) Den 6 februari 2023 drog de estniska myndigheterna tillbaka inlagan med rapporten från Pindi Kinnisvara. De estniska myndigheterna förklarade att rapporten hade beställts av en företrädare för AS Tartu Agro och att den genom sin generella utformning inte gjorde det möjligt att dra några slutsatser om referenspriser. I rapporten hänvisas till intervjuer, men vilken metod som använts, inbegripet det urval som låg till grund för slutsatserna, är okänt, liksom vilken period som rapporten omfattar.

(213) När det gäller uppgifterna från den nationella statistikbyrån förklarade de estniska myndigheterna att dessa uppgifter fram till och med 2020 även omfattade mark som arrenderades gratis eller mark för vilken det endast fanns ett avtal om betalning av markskatten. Uppgifterna omfattar transaktioner mellan närstående parter som inte nödvändigtvis återspeglar marknadspriset i enlighet med normal praxis. De omfattade till exempel fall där jordbruksföretag arrenderar mark gratis eller under marknadspris från jordbrukaren eller andra familjemedlemmar. Från och med 2021 omfattar uppgifterna inte markarrenden där enbart markskatten betalas som arrendeavgift.

(214) De estniska myndigheterna uppgav även att det i den nationella statistikbyråns metod också ingår uppgifter som omfattar två olika typer av praxis när det gäller arealrelaterat jordbruksstöd. I vissa arrendeavtal har rätten att ansöka om arealrelaterat jordbruksstöd överförts till arrendatorn medan det i andra fall är markägaren som kan ansöka om stödet. När arrendatorn har rätt att ansöka om arealrelaterat stöd tenderar den överenskomna arrendeavgiften i allmänhet att vara lägre.

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

(215) Vidare förklarade de estniska myndigheterna att de inte delar AS Tartu Agros åsikt (se skäl 195) att endast den andel som utgörs av åkermark bör beaktas. Ministeriet konstaterar att arrendeavtalet avser mark och inte jordbruksskiften. Vidare konstaterar ministeriet att det inte finns någon anledning att tillämpa arealrelaterat stöd inom ramen för GJP-åtgärder på annan mark än jordbruksmark, och att naturlig gräsmark betraktas som jordbruksareal i enlighet med artikel 4.3 c i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/2115 ([36]). Ministeriet anser att mark som fastställts som jordbruksareal inom ramen för förfarandet för arealbaserat stöd och arealrelaterade utbetalningar måste betraktas som jordbruksmark.

(216) Ministeriet uppger vidare att

a) den arrenderade marken har ett logistiskt bra läge, eftersom den ligger i anslutning till staden Tartu och har god tillgänglighet,

b) arrendepriserna i landskapet Tartumaa är högre än de genomsnittliga arrendepriserna för jordbruksmark i Estland,

c) rapporten från Domus Kinnisvara bland annat anger att villkoren i arrendeavtalet inte motsvarar marknadsvillkoren eftersom arrendepriset är betydligt lägre än prisnivån på marknaden,

d) ministeriet, mot bakgrund av att den arrenderade markens bördighet är högre än genomsnittet, skiftenas goda tillgänglighet och andra faktorer som leder till högre arrendepriser i landskapet Tartumaa än genomsnittet i Estland, inte anser det motiverat att tillämpa de intervall för genomsnittliga arrendepriser som fastställs i rapporten från Uus Maa, och

e) AS Tartu Agros påstående att den lägsta nivå som anges för arrendepriser i rapporten från Uus Maa bör sänkas med 20 % är ogrundat mot bakgrund av ovanstående faktorer.

4.2 Synpunkter från AS Tartu Agro efter tribunalens dom

(217) Enligt AS Tartu Agro tilldelades avtalet genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande i enlighet med den lagstiftning som gällde vid den tidpunkt avtalet undertecknades. Alternativt ingicks arrendeavtalet som en del av förberedelserna inför privatiseringen i syfte att maximera intäkterna från försäljningen av aktierna i AS Tartu Agro eller som ersättning till AS Tartu Agro för tillhandahållande av allmännyttiga tjänster.

(218) AS Tartu Agro hävdar att företaget inte erhöll något olagligt statligt stöd från den estniska staten år 2000, eftersom man inte anser att man har beviljats en ekonomisk fördel vid någon tidpunkt i samband med arrendeavtalet. Alternativt hävdar AS Tartu Agro att försäljningen av aktierna i AS Tartu Agro och sammanslagningen undanröjde alla ekonomiska fördelar i samband med arrendeavtalet.

(219) AS Tartu Agro hävdar vidare att eventuellt statligt stöd omfattas av undantag och är förenligt med den inre marknaden.

(220) Slutligen hävdar AS Tartu Agro att ett eventuellt återkrav av stöd skulle strida mot principen om skydd för berättigade förväntningar och principen om rättslig förutsebarhet, eller vara uteslutet antingen på grund av den tid som gått mellan kommissionens första åtgärd och ett slutligt beslut eller på grundval av artikel 17 i förordning (EU) 2015/1589 om tillämpningsföreskrifter för artikel 108 i EUF-fördraget.

(221) AS Tartu Agro hävdar att arrendeavtalet inte medförde någon ekonomisk fördel vid någon tidpunkt i samband med arrendeavtalet, av följande skäl:

a) År 2000 var Estland inte en medlemsstat i EU, inget jordbruksstöd beviljades i Estland och priserna på jordbruksmark var låga.

([36]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/2115 av den 2 december 2021 om fastställande av regler om stöd för de strategiska planer som medlemsstaterna ska upprätta inom ramen för den gemensamma jordbrukspolitiken (strategiska GJP-planer) och som finansieras av Europeiska garantifonden för jordbruket (EGFJ) och Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling (Ejflu) samt om upphävande av förordningarna (EU) nr 1305/2013 och (EU) nr 1307/2013 (EUT L 435, 6.12.2021, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) För den arrenderade marken krävdes investeringar i markförbättringssystem, och betydande investeringar behövdes för att ersätta avskriven och förfallen dränering, varför AS Tartu Agro hävdar att företaget gjorde årliga investeringar på i genomsnitt […] euro i markförbättringssystem.

c) Estland var inte berett att investera i markförbättringssystem och utarrenderade därför marken på 25 år.

d) Investeringar i markförbättringssystem gynnar markägaren.

e) Enligt arrendeavtalet var arrendatorn skyldig att göra de investeringar som anges i skäl 68 a, vilka bör betraktas som en del av arrendeavgiften.

f) I arrendeavtalet ingick en skyldighet för arrendatorn att betala de specificerade årliga utgifter som anges i skäl 68 b, vilka bör betraktas som en del av arrendeavgiften.

g) På grund av avtalsförpliktelserna om investeringar, årliga utgifter och andra investeringar förbättrade arrendeavtalet inte AS Tartu Agros ekonomiska ställning.

(222) När det gäller marknadspriset för arrendeavgifter konstaterar AS Tartu Agro att

a) rapporten från Uus Maa anger att värdet på mark år 2000 var lågt och att det vid denna tidpunkt inte gick att förutse Estlands framtida anslutning till EU; den arrenderade marken är belägen i områden där markförbättringssystemen kräver kontinuerligt underhåll,

b) rapporten från Uus Maa anger att arrendeavtalet inte på något sätt är normalt i fråga om dess löptid eller areal,

c) rapporten från Pindi Kinnisvara anger att arrendeavtal för jordbruksmark normalt sett inte ålägger arrendatorn att göra riktade investeringar,

d) rapporten från Uus Maa inte ger en trovärdig uppskattning av marknadspriset eftersom den anger att de faktiska arrendepriserna kan variera med ± 20 %,

e) marknadsuppgifterna från den nationella statistikbyrån och markmyndigheten inte tar hänsyn till markens areal, bördighet och värde, och inte heller till de kostnader/investeringar som ingår i arrendepriset,

f) de ekonomiska konsekvenserna av avtalsförpliktelserna att förbättra markens bördighet som föreskrivs i arrendeavtalet var betydligt högre än genomsnittet i Estland vid den aktuella tidpunkten,

g) AS Tartu Agro enligt arrendeavtalet var skyldigt att göra investeringar och betala utgifter till minst de belopp som anges i skäl 68,

h) det inte är korrekt att jämföra arrendeavtalet med avtal av mindre omfattning och med kortare löptid, eftersom arrendatorns och upplåtarens motiv, och därmed balansen i avtalsförpliktelserna i sådana avtal, skiljer sig väsentligt från vad är aktuellt i arrendeavtalet i detta ärende,

i) användningen av den arrenderade marken var begränsad till jordbruksändamål.

(223) När det gäller arrendepriset hävdar AS Tartu Agro att följande poster bör ingå i företagets betalning för arrendet:

a) Den överenskomna arrendeavgiften med de höjningar som har gjorts.

b) Skyldigheten att göra årliga investeringar i markförbättringssystem.

c) Skyldigheten att betala årliga utgifter för underhåll av marken och förbättring av markens bördighet.

d) Faktiska investeringar i markförbättringssystem som överstiger de belopp som anges i arrendeavtalet.

e) Skatter som hänför sig till den arrenderade marken.

(224) Skyldigheten att investera minst […] EEK ([…] euro) per år i förnyelse av markförbättringssystem ålades arrendatorn vid en tidpunkt då sådana förpliktelser inte var vanligt förekommande, vilket framgår av rapporten från Uus Maa. Detta var därför ett betydande åtagande för arrendatorn utöver arrendeavgiften. För staten var detta ett fördelaktigt och viktigt åtagande och därmed oundvikligen kopplat till arrendepriset.

(225) När det gäller arrendatorns utgifter för markunderhåll och förbättring av markkvaliteten anser AS Tartu Agro att dessa förpliktelser var viktiga för staten när mark arrenderas ut under en längre period. Även om förbättring av bördigheten ligger i arrendatorns intresse gagnar det även staten genom att marken ökar i värde. För AS Tartu Agro innebar förpliktelserna en kostnad på […] EEK ([…] euro) per år.

(226) När det gäller privatiseringen av AS Tartu Agro och sammanslagningen hävdar AS Tartu Agro att

a) de estniska myndigheterna strävade efter att maximera vinsten genom att organisera upphandlingsförfarandet för utarrenderingen av marken som en selektiv upphandling i syfte att säkerställa att AS Tartu Agro skulle fortsätta sin jordbruksproduktion och bibehålla sitt värde, som var beroende av företagets möjlighet att utnyttja den arrenderade marken,

b) AS Tartu Agros möjlighet att använda den arrenderade marken var en förutsättning för företagets affärsverksamhet och värde,

c) AS Tartu Agros värde vid tidpunkten för privatiseringen och sammanslagningen var baserat på värdet av arrendeavtalet,

d) eventuella onormala ekonomiska fördelar till följd av arrendeavtalet ökade försäljningspriset för AS Tartu Agro.

(227) AS Tartu Agro hävdar därför att

a) Estland agerade som en privat investerare, eftersom man strävade efter att maximera vinsten genom att arrendera ut marken till sin enhet under marknadspriset och sedan sälja aktierna i denna enhet, och

b) köpet av aktierna i AS Tartu Agro och den efterföljande sammanslagningen undanröjde eventuella ekonomiska fördelar till följd av arrendeavtalet, som ingick i det pris som OÜ Tartland betalade för att förvärva AS Tartu Agro, och att AS Tartu Agro följaktligen har återbetalat den estniska staten för den fördel som arrendeavtalet medförde.

(228) AS Tartu Agro hävdar vidare att eventuellt statligt stöd omfattas av undantag och är förenligt med den inre marknaden, eller att det utgör stöd av mindre betydelse, på grund av den ekonomiska situation i vilken arrendeavtalet ingicks och det faktum att AS Tartu Agro bedrev utsädesförökning i enlighet med OECD:s regler och fungerade som en bas för Estlands livsvetenskapsuniversitets utbildnings- och försöksverksamhet.

(229) AS Tartu Agro uppger att företaget är av strategisk betydelse för den estniska staten, eftersom det har utsetts till ett utsädescentrum och som en bas för ministeriets utbildnings- och försöksverksamhet. Den 13 oktober 1997 beslutade OECD:s råd för utsädessystem att godkänna Estlands anslutning till OECD:s utsädessystem, och AS Tartu Agro inkluderades därmed i OECD:s system för utsädesodling. Som utsädescentrum hade AS Tartu Agro därför en viktig roll när det gäller förökning av certifierat utsäde och att bevara den nationella utsädesreserven.

(230) AS Tartu Agro fungerar också som en bas för utbildnings- och försöksverksamhet för Estlands livsvetenskapsuniversitet (*Eesti Maaülikool*) inom områdena veterinärmedicin, djurhållning, djurgenetik, avel och växtskydd. AS Tartu Agro är därför en värdefull tillgång för den estniska staten när det gäller att uppfylla regeringens utbildningsmål.

(231) AS Tartu Agro anser även att markmyndighetens statistik är olämplig för jämförelser med den arrenderade marken i fråga. Statistikuppgifterna är generella och tar inte hänsyn till den aktuella markens specifika egenskaper. Både arrendepriset för åkermark och markkvaliteten är också beroende av faktorer som inte ingick i analysen. Enligt AS Tartu Agro lämnar markmyndigheten ingen information om kvaliteten på den arrenderade marken, utan uppger endast det viktade medelvärdet för kvaliteten på den arrenderade jordbruksmarken utan att ange vilken tidsperiod som avses. Markmyndighetens arrendeavtal är inte heller till sitt innehåll jämförbara med det aktuella arrendeavtalet eftersom de i allmänhet inte omfattar sådana ytterligare skyldigheter för arrendatorer som ingår i det senare.

(232) AS Tartu Agro hävdar vidare att rapporten från Domus Kinnisvara inte tar hänsyn till den mark som ligger till grund för arrendeavtalet. Rapportens värdering är endast avsedd att fastställa utgångspriset för en auktion eller en försäljning/utarrendering och är inte lämplig att använda i ett förfarande om statligt stöd. I rapporten görs ingen efterhandsbedömning av marknadspriset för det aktuella arrendet under avtalets löptid. En av de värderingskällor som rapporten bygger på är markmyndighetens transaktionsdatabas, som inte är jämförbar med den arrenderade marken i fråga.

5. BEDÖMNING AV ÅTGÄRDERNA

5.1 Relevanta tidpunkter och perioder för bedömning av förekomsten av statligt stöd

(233) Eftersom arrendeavtalet undertecknades innan Estland anslöt sig till Europeiska unionen (den 16 november 2000), hade en löptid på 25 år och ändrades vid flera tillfällen, måste det först fastställas vilka som är de relevanta tidpunkterna för beviljandet av statligt stöd och för vilka tidsperioder stödet beviljades.

(234) EU:s rättsliga ram för kontroll av statligt stöd och för statligt stöd blev bindande för Estland den 1 maj 2004, dagen för Estlands anslutning till Europeiska unionen (*anslutningen*). Det ursprungliga arrendeavtalet undertecknades och började tillämpas före Estlands anslutning till Europeiska unionen, men på grund av dess löptid har arrendeavtalet, med senare ändringar, varit i kraft sedan dess (skäl 55). Ändringarna av det ursprungliga arrendeavtalet har överenskommits efter anslutningen, och arrendeavtalet fortsätter att löpa till och med 2025.

(235) När det gäller de påståenden från AS Tartu Agros som anges i skälen 228–230 medger kommissionen att det fanns få arrenden av åkermark i Estland före Estlands anslutning till EU, att AS Tartu Agro ursprungligen hade ett utsädesodlings- och forskningsändamål (snarare än vinstmaximering) (skäl 30) och att det ursprungliga arrendeavtalet och försäljningsavtalet innehöll villkor som syftade till att säkerställa fortsatt jordbruksverksamhet och att den arrenderade markens kvalitet upprätthölls (skäl 44). Kommissionen konstaterar emellertid att frågan om huruvida det ursprungliga arrendeavtalet var förenligt med den inre marknaden vid tidpunkten för undertecknandet eller vid någon annan tidpunkt före Estlands anslutning till Europeiska unionen inte omfattas av detta förfarande, eftersom, såsom anges i skäl 234, reglerna för statligt stöd endast är tillämpliga i Estland från och med dess anslutning till Europeiska unionen ([37]). Följaktligen måste förekomsten av den påstådda fördelen grundas på avtalets utformning vid tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen.

(236) När det gäller de tidpunkter då AS Tartu Agro beviljades det påstådda stödet konstaterar kommissionen att det ursprungliga arrendeavtalet undertecknades år 2000 men att villkoren i avtalet har ändrats vid flera tillfällen sedan 2004 (skälen 28 b och 75–82). Enligt det ursprungliga arrendeavtalet skulle även arrendepriset ses över en gång om året, och arrendeavtalet gav möjlighet till höjningar av arrendeavgiften på vissa villkor. I synnerhet innehöll det ursprungliga arrendeavtalet en möjlighet till ändring i de fall en ändring härrör från lagstiftning (skälen 62 och 64). De arrendeavgiftsbetalningar som gjorts sedan 2004 utgör därför inte enbart ett utövande av rättigheter som grundar sig på det ursprungliga arrendeavtalet.

(237) Stödet beviljades därför varje gång Estland avvek från normalt beteende på marknaden, vilket skedde då det ursprungliga arrendeavtalet undertecknades år 2000 och genom dess oförändrade form vid tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen år 2004, men även vid de tillfällen då arrendepriset omförhandlades.

(238) Efter anslutningen beviljades närmare bestämt stöd på följande datum:

1) Den 14 januari 2005 (skäl 77).

2) Den 21 mars 2007 (skäl 78).

3) Den 12 maj 2009, då ytterligare en höjning av arrendepriset åtföljdes av införandet av ytterligare skyldigheter för AS Tartu Agro (skäl 79).

(239) Genom antagandet av det ursprungliga beslutet, där det fastställdes att Estland olagligen hade beviljat statligt stöd till förmån för AS Tartu Agro i strid med artikel 108.3 i EUF-fördraget, tvingades Estland att upphöra med åtgärderna (se skäl 15). Den 29 december 2020 ändrade Estland följaktligen villkoren i arrendeavtalet (se skälen 81–82) genom att ensidigt höja arrendepriset med retroaktiv verkan. Från och med 2020 gäller därför inte de villkor för arrendet som förhandlades fram av parterna i avtalet, utan de villkor som härrör från genomförandet av det ursprungliga beslutet. Arrendeavtalet efter de ändringar som gjorts för att följa det ursprungliga beslutet omfattas inte av detta beslut (se skäl 29).

([37]) Domstolens dom av den 1 oktober 2015, Electrabel SA och Dunamenti Erőmű Zrt/Europeiska kommissionen, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, punkterna 65–67.

(240) Kommissionen konstaterar att den tidsperiod som omfattas av detta beslut sträcker sig från och med tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen (den 1 maj 2004) till och med den 31 december 2019.

5.2 **Förekomst av stöd – tillämpning av artikel 107.1 i EUF-fördraget**

(241) I artikel 107.1 i EUF-fördraget anges att ”[o]m inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna”.

(242) För att en åtgärd ska betraktas som stöd i den mening som avses i den bestämmelsen måste därför följande kumulativa villkor vara uppfyllda: i) åtgärden måste kunna tillskrivas staten och finansieras med statliga medel, ii) åtgärden måste medföra en fördel för vissa företag, iii) fördelen måste vara selektiv, och iv) åtgärden måste snedvrida eller hota att snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna.

5.2.1 *Statliga medel och huruvida åtgärderna kan tillskrivas staten*

(243) Staten, i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget, omfattar alla organ inom den statliga förvaltningen, från central till lokal nivå. Marken i fråga ägdes av staten (skäl 58) och utarrenderades av ministeriet (skäl 32). Offentliggörandet av det officiella tillkännagivandet av upphandlingen i syfte att utarrendera marken (skäl 43) grundades på beslutet av en offentlig myndighet. Slutandet av det ursprungliga arrendeavtalet, ändringarna av det och statens utövande av sina rättigheter enligt avtalet som därefter följde grundar sig också på åtgärder av personer eller myndigheter med befogenhet att agera på statens vägnar. Åtgärderna kan därför tillskrivas staten och finansierades med statliga medel, eftersom varje avtalat arrendepris som påstås understiga marknadspriset utgör en överföring av statliga medel i form av uteblivna intäkter ([38]) ([39]).

5.2.2 *Företag*

(244) För att utgöra statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget måste åtgärden ge en fördel till ett företag. Företag är enheter som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett enhetens rättsliga form och oavsett hur den finansieras.

(245) Det faktum att AS Tartu Agro vid tidpunkten för det officiella tillkännagivandet av upphandlingen den 6 juli 2000 (skälen 43 och 48) var ett statligt ägt aktiebolag saknar betydelse eftersom unionens rättsordning är neutral i fråga om egendomsordning.

(246) Ekonomisk verksamhet är all verksamhet som består i att erbjuda varor eller tjänster på en marknad. Mottagaren för åtgärderna är AS Tartu Agro, som producerar och säljer jordbruksprodukter (skäl 27). Mottagaren är därmed ett företag i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget. Huruvida mottagaren är ett företag påverkades inte av privatiseringen (skäl 70) eller den efterföljande sammanslagningen (skäl 74), eftersom samma ekonomiska verksamhet fortsatte efter dessa händelser. Det faktum att AS Tartu Agro fungerar som ett utsädescentrum för den estniska staten och som en bas för utbildnings- och försöksverksamhet både för ministeriet och Estlands livsvetenskapsuniversitet (skälen 228 och 229) innebär inte heller att dess karaktär som företag kan ifrågasättas. Även om dess verksamheter som ett statligt utsädescentrum och som en bas för ett universitets utbildnings- och försöksverksamhet under vissa omständigheter kan anses vara icke-ekonomiska verksamheter, gynnar i sig en utarrendering av mark till en enhet som bedriver både ekonomisk och icke-ekonomisk verksamhet båda typerna av verksamhet. Anledningen till detta är att det inte går att säkerställa att olika delar av den arrenderade marken används uteslutande för ekonomiska respektive icke-ekonomiska ändamål, och även om så vore möjligt skulle det inte undanröja risken för korssubventionering. AS Tartu Agros huvudsakliga verksamhet är utan tvekan ekonomisk och avser produktion och saluföring av jordbruksprodukter (skälen 27 och 284). Mottagaren för åtgärden, AS Tartu Agro, var därför ett företag under hela den period som omfattas av granskningen.

([38]) Domstolens dom av den 16 maj 2000, Franska republiken/Ladbroke Racing Ltd och kommissionen, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, punkt 50.

([39]) Se även tribunalens dom av den 28 oktober 2015, Hammar Nordic Plugg AB/Europeiska kommissionen, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:811, punkt 112.

5.2.3 *Begreppet fördel*

(247) En fördel i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget är en ekonomisk förmån som ett företag inte skulle ha erhållit enligt normala marknadsvillkor ([40]), dvs. utan statligt ingripande ([41]). För att kunna betraktas som stöd måste åtgärden ge mottagaren fördelar som befriar den från kostnader som normalt skulle bäras av mottagaren. Begreppet fördel, i den mening som avses i artikel 107.1 EUF-fördraget, omfattar inte enbart konkreta förmåner, såsom subventioner, utan även åtgärder som på olika sätt minskar de utgifter som normalt belastar det mottagande företagets budget ([42]).

(248) Åtgärder som, oavsett form, direkt eller indirekt kan gynna företag, liksom åtgärder som kan anses ge det mottagande företaget ekonomiska fördelar som det inte skulle ha erhållit enligt normala marknadsmässiga villkor, anses utgöra statligt stöd ([43]). Fördelen föreligger när det statliga ingripandet förbättrar ett företags ekonomiska situation på villkor som skiljer sig från normala marknadsförhållanden. Detta kan bedömas genom en jämförelse mellan företagets ekonomiska situation efter åtgärden och den ekonomiska situationen i avsaknad av åtgärden ([44]).

(249) Tillhandahållande av varor eller tjänster till förmånliga villkor kan utgöra statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget ([45]). Begreppet är också tillämpligt när offentliga myndigheter utarrenderar tillgångar till priser som är lägre än marknadspriset där det finns en möjlighet att arrendatorn ges en ekonomisk fördel. Utarrendering av mark till ett påstått förmånligt pris är jämförbart med en offentlig myndighets försäljning av mark till ett företag ([46]). I detta fall måste det utredas om det pris som har betalats av den påstådda stödmottagaren motsvarar ett pris som denna inte hade kunnat erhålla under normala marknadsvillkor. I detta sammanhang ska värdet av stödet likställas med skillnaden mellan vad stödmottagaren faktiskt har betalat och vad denna under normala marknadsvillkor skulle ha betalat vid samma tidpunkt ([47]).

(250) Mot denna bakgrund gör kommissionen en komplex ekonomisk bedömning. I detta sammanhang måste kommissionen med tillräcklig precision kunna bedöma åtgärdernas värde och följaktligen fastställa ett pris som ligger så nära marknadsvärdet som möjligt ([48]).

([40]) Domstolens dom av den 11 juli 1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punkterna 60 och 61.

([41]) Domstolens dom av den 11 juli 1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punkt 60; domstolens dom av den 29 april 1999, Spanien/kommissionen, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, punkt 41.

([42]) Domstolens dom av den 17 november 2022, Volotea SA och easyJet Airline Co. Ltd/Europeisk kommissionen, förenade målen C-331/20 P och C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, punkt 104; domstolens dom av den 7 maj 2020, BTB Holding Investments SA och Duferco Participations Holding SA/Europeiska kommissionen och Foreign Strategic Investments Holding (FSIH), C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, punkt 45.

([43]) Tribunalens dom av den 24 oktober 2019, Autostrada Wielkopolska SA/Europeiska kommissionen, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, punkt 31. Se domar av den 2 september 2010, kommissionen/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, punkt 40 och där angiven rättspraxis, och av den 27 juni 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, punkt 65 och där angiven rättspraxis.

([44]) Domstolens dom av den 2 juli 1974, Italien/kommissionen, C-173/73, ECLI:EU:C:1974:71, punkt 13.

([45]) Domar av den 11 juli 1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punkt 59 och där angiven rättspraxis, av den 1 juli 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/kommissionen, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, punkt 57 och där angiven rättspraxis, och den 28 februari 2012, Land Burgenland/kommissionen, T-268/08 och T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, punkt 47 och där angiven rättspraxis.

([46]) Tribunalens dom av den 13 juli 2022, Tartu Agro/kommissionen, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, punkt 37.

([47]) Dom av den 9 december 2015, Grekland och Ellinikos Chrysos/kommissionen, T-233/11 och T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, punkt 79.

([48]) Tribunalens dom av den 9 december 2015, Republiken Grekland och Ellinikos Chrysos AE Metalleion kai Viomichanias Chrysou/Europeiska kommissionen, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, punkt 131.

(251) Om en transaktion såsom utarrendering av tillgångar genomförs efter ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande i enlighet med EUF-fördragets principer ([49]) kan det i allmänhet antas att en sådan transaktion ligger i linje med marknadsvillkoren, förutsatt att de relevanta kriterierna för val av arrendator har tillämpats ([50]) ([51]).

(252) För att fastställa om arrendeavtalet medför stöd måste kommissionen tillämpa principen om en marknadsekonomisk aktör (se avsnitt 5.2.3.2) för att avgöra om det pris som har betalats av den påstådda stödmottagaren motsvarar det försäljningspris som en privat investerare som handlar under normala konkurrensförhållanden sannolikt skulle ha betalat ([52]).

(253) För att bedöma förekomsten av en fördel kommer kommissionen därför först att analysera huruvida avtalet var ett resultat av ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande och sedan resultatet av en bedömning enligt principen om en marknadsekonomisk aktör.

5.2.3.1 Utarrenderingen av marken och upphandlingsförfarandet

(254) Om en transaktion såsom utarrendering av tillgångar genomförs efter ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande i enlighet med EUF-fördragets principer ([53]) kan det i allmänhet antas att en sådan transaktion ligger i linje med marknadsvillkoren, förutsatt att de relevanta kriterierna för val av arrendator har tillämpats ([54]) ([55]). Att en transaktion har genomförts på marknadsmässiga villkor kan därför fastställas direkt om den har genomförts genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande. Om å andra sidan det upphandlingsförfarande som föregick arrendeavtalet inte uppfyllde dessa villkor är detta i sig en stark indikation på en fördel och påverkar även tolkningen av villkoren i arrendeavtalet och bedömningen av arrendepriset.

(255) I beslutet att inleda förfarandet uttryckte kommissionen tvivel om huruvida det upphandlingsförfarande som tillämpades för utarrenderingen av marken var transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat.

(256) I det aktuella ärendet angavs det i det officiella tillkännagivandet av utarrenderingen som ett villkor om att den jordbruksproduktion som AS Tartu Agro bedrev skulle fortsätta (skäl 44).

(257) När det gäller frågan om huruvida upphandlingsförfarandet var ovillkorat kan ett anbudsförfarande i allmänhet anses vara villkorslöst när en potentiell köpare generellt har full frihet att förvärva de tillgångar, varor och tjänster som ska säljas och använda dem för sina egna ändamål, oavsett om denna potentiella köpare driver viss affärsverksamhet eller inte. Vid tillämpning på ett anbudsförfarande avseende ett arrende innebär detta att arrendatorn måste vara fri att utnyttja den aktuella marken för sina egna ändamål.

(258) Om det uppställs som villkor att köparen eller arrendatorn åtar sig särskilda förpliktelser till förmån för de offentliga myndigheterna eller med hänsyn till allmänintresset, som en privat säljare inte skulle ha krävt och som går utöver förpliktelser som härrör från allmän inhemsk lagstiftning eller ett beslut av planeringsmyndigheterna, kan anbudet inte betraktas som villkorslöst ([56]).

([49]) Domstolens dom av den 7 december 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punkt 62; domstolens dom av den 3 december 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punkt 20. Se även kommissionens tolkningsmeddelande om gemenskapsrättens tillämplighet på upphandlingskontrakt som inte, eller bara delvis, omfattas av direktiven om offentlig upphandling (EUT C 179, 1.8.2006, s. 2).

([50]) Domstolens dom av den 17 november 2022, Volotea SA och easyJet Airline Co. Ltd/Europeiska kommissionen, förenade målen C-331/20 P och C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, punkt 128.

([51]) Punkt 89 i kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (*tillkännagivandet om begreppet statligt stöd*) (EUT C 262, 19.7.2016, s. 1).

([52]) Domstolens dom av den 16 december 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, punkt 34.

([53]) Domstolens dom av den 7 december 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, punkt 62; domstolens dom av den 3 december 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, punkt 20. Se även kommissionens tolkningsmeddelande om gemenskapsrättens tillämplighet på upphandlingskontrakt som inte, eller bara delvis, omfattas av direktiven om offentlig upphandling (EUT C 179, 1.8.2006, s. 2).

([54]) Domstolens dom av den 17 november 2022, Volotea SA och easyJet Airline Co. Ltd/Europeiska kommissionen, förenade målen C-331/20 P och C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, punkt 128.

([55]) Punkt 89 i tillkännagivandet om begreppet statligt stöd.

([56]) Punkt 94 i tillkännagivandet om begreppet statligt stöd.

(259) Enligt de estniska myndigheterna var syftet med det villkor som anges i skäl 44 inte att AS Tartu Agros verksamhet som företag skulle fortsätta, utan villkoret avsåg specifikt företagets jordbruksproduktion.

(260) Kommissionen konstaterar att det i tillkännagivandet av upphandlingen inte specificerades att den potentiella anbudsgivaren skulle föröka och lagra visst utsäde, utan att det bara angavs att den jordbruksverksamhet som bedrevs av ett visst företag – AS Tartu Agro – måste fortsätta efter utarrenderingen av marken. Kommissionen anser att detta är ett villkor som var knutet till upphandlingen. I ett sammanhang där den enda godtagbara deltagaren i upphandlingen i slutändan var samma företag förstärker upphandlingens skräddarsydda, partiska och villkorade karaktär.

(261) Att ställa fortsatt drift av ett visst företags jordbruksproduktion som villkor för utarrendering av marken innebär även en uppenbar begränsning av hur en potentiell anbudsgivare kan använda marken. När det gäller möjligheten att erhålla högsta möjliga arrendepris agerade Estland därför inte som en privat marknadsaktör, utan snarare som ett offentligt organ som agerade i enlighet med politiska överväganden i samband med en ekonomisk verksamhet som bestod i utarrendering av mark. En privat marknadsaktör som inte hade ställt upp sådana begränsningar skulle ha kunnat attrahera fler anbudsgivare och fått ett högre arrendepris.

(262) Kommissionen drar därför slutsatsen att upphandlingsförfarandet inte var ovillkorat.

(263) Mot bakgrund av ovanstående uppfyllde upphandlingsförfarandet för utarrendering av marken inte de villkor som anges i skäl 254 och som är nödvändiga för att dra slutsatsen att transaktionen genomfördes på marknadsmässiga villkor.

5.2.3.2 Principen om en marknadsekonomisk aktör

(264) Medlemsstaterna får ingripa på marknaden utan att omfattas av förbudet i artikel 107.1 i EUF-fördraget om deras ingripanden motsvarar beteendet hos en rationell och vinstinriktad privat marknadsekonomisk aktör som agerar under liknande omständigheter under normala marknadsförhållanden. Ekonomiska transaktioner eller investeringar som genomförs av offentliga organ ger med andra ord inte deras motparter någon fördel om de genomförs enligt normala marknadsvillkor ([57]).

(265) I enlighet med principen om en marknadsekonomisk aktör bör offentliga organs beteende jämföras med liknande privata ekonomiska aktörers beteende under normala marknadsförhållanden för att fastställa om de ekonomiska transaktioner som genomförs av sådana organ ger deras motparter en fördel. Ekonomiska transaktioner som genomförs av offentliga organ ger inte deras motparter någon fördel och utgör därför inte stöd, om de genomförs enligt normala marknadsvillkor.

(266) Huruvida ett statligt ingripande sker på marknadsmässiga villkor måste undersökas på förhand med beaktande av den information som fanns tillgänglig vid den tidpunkt då beslutet om ingripandet fattades ([58]). Varje försiktig marknadsekonomisk aktör skulle normalt sett göra sin egen förhandsbedömning av de strategiska och ekonomiska utsikterna för ett projekt ([59]). En försiktig marknadsekonomisk aktör bedömer vanligtvis sina åtgärder på förhand med hjälp av flera olika metoder.

(267) Vid tillämpningen av principen om en marknadsekonomisk aktör bedömer kommissionen arrendeavtalet och ändringarna av det i dess helhet för att avgöra om ministeriet har agerat som en rationell marknadsekonomisk aktör. Vid bedömningen av de aktuella åtgärderna beaktar kommissionen alla relevanta inslag i åtgärderna och deras sammanhang ([60]).

([57]) Domstolens dom av den 11 juli 1996, SFEI m.fl., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, punkterna 60 och 61.

([58]) Domstolens dom av den 5 juni 2012, kommissionen/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, punkterna 83, 84 och 85 samt 105; domstolens dom av den 16 maj 2002, Frankrike/kommissionen (Stardust), C-482/99, ECLI:EU:C:2002:294, punkterna 71 och 72; tribunalens dom av den 30 april 1998, Cityflyer Express/kommissionen, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, punkt 76.

([59]) Domstolens dom av den 5 juni 2012, kommissionen/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, punkterna 82–85 och 105.

([60]) I enlighet med punkt 82 i tillkännagivandet om begreppet statligt stöd: ”För att bedöma om vissa transaktioner genomförs på marknadsmässiga villkor **bör alla relevanta omständigheter i det specifika fallet beaktas**. Det kan till exempel finnas exceptionella omständigheter då en offentlig myndighets inköp av varor eller tjänster, även om det sker till marknadspriser, inte kan anses ske på marknadsmässiga villkor.” Fetstil tillagd.

(268) I det aktuella ärendet anser därför kommissionen att den utöver det överenskomna arrendepriset även måste beakta andra omständigheter kring avtalet, såsom det sammanhang i vilket åtgärden vidtogs, det rådande marknadspriset i liknande transaktioner vid den aktuella tidpunkten, den arrenderade markens areal och kvalitet, intäkter från olika delar av den arrenderade marken, löptiden, de ekonomiska förpliktelserna och de villkor i avtalet som fastställer under vilka omständigheter arrendeavtalet får ändras, samt hur arrendeavtalet tillämpades (skälen 75–84). När det gäller det ursprungliga arrendeavtalet eller ändringarna av det konstaterar kommissionen i detta sammanhang att de estniska myndigheterna inte har tillhandahållit några skriftliga bevis som tyder på att de hade gjort en förhandsbedömning av huruvida det ursprungliga arrendeavtalet och ändringarna av det genomfördes enligt normala marknadsvillkor och huruvida utsikterna till lönsamhet maximerades.

(269) Mot bakgrund av rättspraxis ([61]) bedömer kommissionen huruvida åtgärderna kunde anses vara ekonomiskt, affärsmässigt och finansiellt rationella, med beaktande av deras utsikter till avkastning på kort eller längre sikt samt de andra affärsmässiga eller ekonomiska intressen som de inbegrep. En privat aktörs handlande styrs i princip av lönsamhetsperspektiv. När en offentlig aktörs åtgärd till förmån för ett företag sker utan några som helst utsikter till lönsamhet kan den således inte anses vara förenlig med principen om en marknadsekonomisk aktör.

(270) När det gäller löptiden på 25 år utan några indexeringsvillkor (se skäl 62) konstaterar kommissionen i det aktuella ärendet att en rationell marknadsekonomisk aktör kan prioriterat de långsiktiga lönsamhetsutsikterna men att detta kräver lämplig kompensation för risker och tidsvärde.

(271) När det gäller det sammanhang i vilket åtgärderna ägde rum konstaterar kommissionen att åtgärderna utgörs av ageranden från de estniska myndigheternas sida vid olika tidpunkter under avtalets 25-åriga löptid. Kommissionen konstaterar att det som är relevant för dess bedömning är sådana uppgifter som fanns tillgängliga och sådana utvecklingstendenser som kunde förutses då de estniska myndigheterna fattade sina beslut.

(272) I det aktuella ärendet konstaterar kommissionen att den estniska anslutningens inverkan på arrendepriserna i jordbrukssektorn inte kunde förutses vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet. Enbart det faktum att marknadspriserna för arrenden under arrendeavtalets 25-åriga löptid har ökat utgör därför i sig inte en fördel.

(273) När det gäller sammanhanget konstaterar kommissionen också att parternas argument om omständigheterna vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet eller om Tartu Riigimajands betydelse har begränsad relevans för kommissionens bedömning av huruvida ministeriet har agerat som en rationell marknadsekonomisk aktör vid tillämpningen av arrendeavtalet efter Estlands anslutning till EU i samband med en ekonomisk transaktion avseende ett företag (se skäl 246).

(274) Mot bakgrund av att löptiden inte beaktades i det låga arrendepris som ursprungligen avtalades och att de estniska myndigheterna inte har utnyttjat alla de möjligheter att höja arrendepriset som gavs i det ursprungliga arrendeavtalet (skälen 403 och 455–456) anser kommissionen att en rationell marknadsekonomisk aktör inte skulle ha ingått ett 25-årigt arrendeavtal som inte innehåller något villkor om indexering eller andra bestämmelser som hade möjliggjort ensidiga eller automatiska höjningar av arrendepriset utan parternas överenskommelse.

(275) En hypotetisk rationell marknadsekonomisk aktör som hade befunnit sig i en jämförbar situation skulle inte haft någon ekonomisk grund för ett avtal med en så lång löptid. Enbart det faktum att den arrenderade markens kvalitet bibehålls eller till och med ökar genom aktivt jordbruk motiverar inte en 25-årig löptid, eftersom samma positiva effekt för den arrenderade markens kvalitet skulle ha kunnat uppnås genom arrendeavtal med kortare löptid och med villkor jämförbara med de som används av markmyndigheten. Arrendeavtalet har en exceptionellt lång löptid jämfört med normal praxis på marknaden (se skäl 130). Upplåtaren hade i heller inte någon reell fördel av de investeringar som gjordes av arrendatorn (se skäl 277 och avsnitt 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Tribunalens dom av den 10 april 2024, kommissionen/Danske Slagtermestre, T-486/18, ECLI:EU:C:2024:217, punkt 67.

(276) När det gäller villkoren om att arrendatorn var skyldig att betala alla skatter relaterade till arrendeobjektet (skäl 61) anser kommissionen att en upplåtare som var en rationell marknadsekonomisk aktör skulle ha haft intresse av att föra in ett sådant villkor i sina arrendeavtal, eftersom villkoret rör utgifter som är en lagstadgad skyldighet för upplåtaren. Enligt rapporten från Uus Maa och markmyndighetens uppgifter är det normal praxis vid utarrendering av offentlig mark att arrendatorn betalar markskatten (se skälen 361–364). Den skyldighet för arrendatorn att betala markskatten som föreskrivs i det aktuella arrendeavtalet överensstämmer därför med normal praxis för en rationell marknadsekonomisk aktör. Kommissionen konstaterar dock att det vid bedömningen av fördelen är avgörande huruvida denna skyldighet utgör en ytterligare förpliktelse för AS Tartu Agro jämfört med andra företag.

(277) När det gäller åtagandet om underhållsutgifter (skäl 68 b) anser kommissionen att en upplåtare som var en rationell marknadsekonomisk aktör inte skulle ha haft något intresse av att föra in ett sådant villkor, som styr arrendatorns verksamhet, i beloppsmässiga termer, eftersom villkoret rör driftsutgifterna för ett företag som är verksamt inom primär jordbruksproduktion och inte rör någon minskning av statens utgifter (se avsnitt 5.2.3.3.2.6.4). När det gäller syftet att säkerställa att markens kvalitet bevarades konstaterar kommissionen att markmyndighetens arrendeavtal, som återspeglar normal marknadspraxis vid utarrendering av offentlig mark, innehåller underhållsskyldigheter utan åtaganden som uttrycks i beloppsmässiga värden. Oavsett hur dessa åtaganden om underhållsutgifter har uttryckts i arrendeavtalet och ändringarna av det visar bedömningen i avsnitt 5.2.3.3.2.6.4 att sådana utgifter inte bör anses ingå i arrendepriset (se skäl 377 och skäl 69).

(278) När det gäller försäljningsavtalet (skäl 73) skulle en rationell marknadsekonomisk aktör inte heller ha haft något intresse av eller skäl till att föra in villkor om detaljerade investeringar eller genomsnittligt antal anställda i försäljningsavtalet. Sammanhanget var en försäljning eller privatisering av ett offentligt företag i vilket säljaren normalt sett borde motiveras av den vinst som försäljningspriset genererade och inte av sociala hänsyn eller de investeringar i marken som gynnar arrendatorn.

(279) När det gäller investeringsåtagandet (skäl 68 a) var dessa investeringar viktiga för att säkerställa att markens kvalitet bevarades, och kommissionen anser därför att en rationell marknadsekonomisk aktör skulle ha haft ett intresse av att själv genomföra investeringarna (i enlighet med praxis och upplåtarens lagstadgade skyldigheter), eller, om de överläts till arrendatorn, skulle ha kontrollerat att de genomfördes.

(280) På denna punkt erinrar kommissionen om att markmyndighetens arrendeavtal, som återspeglar normal marknadspraxis vid utarrendering av offentlig mark, endast innehåller vissa underhållsskyldigheter utan investeringsåtaganden som uttrycks i beloppsmässiga värden. I lagen om markförbättring fastställs dessutom att denna typ av investeringar åligger upplåtaren (skäl 180). Kommissionen anser emellertid att enbart det faktum att AS Tartu Agro godtog att finansiera sådana investeringar inte är tillräckligt för att dra slutsatsen att arrendeavtalet är förenligt med principen om en marknadsekonomisk aktör ([62]).

(281) Kommissionen konstaterar vidare att investeringsåtagandet inte har tillämpats i enlighet med överenskommelsen mellan ministeriet och AS Tartu Agro (skäl 99). Det belopp som AS Tartu Agro investerade i förnyelsen av markförbättringssystem är mindre än det avtalade investeringsåtagandet. En rationell marknadsekonomisk aktör skulle ha säkerställt att en arrendator finansierade sina åtaganden enligt vad som avtalats.

(282) Kommissionen drar slutsatsen att en rationell marknadsekonomisk aktör i en liknande situation med ett långfristigt 25-årigt avtal skulle ha säkerställt att investeringsåtagandet uppfylldes.

(283) När det gäller påståendena om att det ursprungliga arrendeavtalet utnyttjades för att tillhandahålla utsädestjänster (skälen 228–230) konstaterar kommissionen att Estland, särskilt vid den tidpunkt då AS Tartu Agros verksamhet bedrevs i form av ett statsägt jordbruk, kan ha haft ett verkligt behov av att köpa in sådana tjänster i samband med förökning och lagring av utsäde och verkliga allmänpolitiska mål.

([62]) Slutsatsen om huruvida investeringsåtagandet ska ingå i arrendepriset under dessa omständigheter tas upp i avsnitt 5.2.3.3.5.6.5.

(284) Kommissionen konstaterar dock att arrendeavtalet och AS Tartu Agros verksamhet i stort faller inom ramen för ekonomisk verksamhet (se skäl 246). Vidare har de estniska myndigheterna inte tillhandahållit några skriftliga bevis som visar att de hade utfört en förhandsanalys av huruvida tjänsterna i fråga var prissatta enligt marknadsmässiga villkor och av vad som hade varit ett önskvärt riktmärke för dessa tjänster. I det ursprungliga arrendeavtalet förekom inte heller något slags hänvisning till eller uppgifter om en särskild skyldighet att föröka och lagra utsäde. De estniska myndigheterna har inte åberopat, och än mindre visat, att verksamheten i fråga uppfyller kriterierna för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

(285) Enbart den omständigheten att i) arrendeavtalet (skäl 59), ii) villkoret om att AS Tartu Agro skulle fortsätta sin jordbruksproduktion (skäl 43) och iii) försäljningsavtalet (skäl 73 b) alla innehåller ett villkor om fortsatt jordbruksproduktion innebär inte att de estniska myndigheternas agerande faller utanför ramen för ekonomisk verksamhet vid utarrenderingen av marken. Oavsett vilka motiv de hade för att ingå och ändra arrendeavtalet så ingicks arrendeavtalet med ett företag och avtalet måste följa reglerna för statligt stöd från och med tidpunkten för Estlands anslutning till unionen (skäl 289).

(286) Såsom redovisas i detalj i de följande avsnitten kan det, mot bakgrund av att ministeriet, en offentlig aktör, har gynnat företaget AS Tartu Agro och bortsåg från utsikterna till lönsamhet genom att utarrendera marken till ett fördelaktigt och alltför lågt arrendepris (skäl 457), inte anses att principen om en marknadsekonomisk aktör har följts eller att kriteriet om en marknadsekonomisk aktör är uppfyllt. Kommissionen drar slutsatsen att Estland inte agerade som en vinstinriktad privat marknadsekonomisk aktör i samband med genomförandet, ändringarna och tillämpningen av arrendeavtalet.

5.2.3.3 Bedömning av åtgärderna i jämförelse med marknadsvillkoren

5.2.3.3.1 Allmänna iakttagelser

(287) I det aktuella ärendet medför ett påstått förmånligt arrendepris i förhållande till arrendepriset enligt normala marknadsvillkor en fördel för mottagaren. Kommissionen gör med andra ord en bedömning av huruvida det arrendepris som fastställdes av de estniska myndigheterna motsvarar det arrendepris som en privat aktör som handlar under normala konkurrensförhållanden sannolikt skulle ha fastställt, med beaktande av att det enda som är relevant för bedömningen är sådana uppgifter som fanns tillgängliga och sådana utvecklingstendenser som kunde förutses då parterna ingick och ändrade avtalet. Kommissionen bedömer huruvida AS Tartu Agro ekonomiska situation har förbättrats vid någon tidpunkt efter Estlands anslutning till Europeiska unionen som en följd av att arrendeavtalet avviker från normala marknadsvillkor.

(288) Såsom kommissionen har konstaterat tilldelades inte det ursprungliga arrendeavtalet genom ett *ovillkorat* upphandlingsförfarande (skäl 262). Vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet var AS Tartu Agro inte heller en (från staten) oberoende enhet, utan verkade under ministeriets kontroll. Upphandlingen utgör därför inte ett direkt och konkret bevis för en transaktion i vilken parterna agerade oberoende, i eget intresse och i enlighet med marknadsvillkoren. I denna bedömning görs en jämförelse av åtgärderna med normala marknadsvillkor, och AS Tartu Agros ekonomiska situation efter ingåendet av arrendeavtalet måste jämföras med företagets ekonomiska situation om åtgärden inte hade vidtagits.

(289) Endast effekten av det ursprungliga arrendeavtalet (skäl 28 a), ändringarna av det (skäl 28 b) och dess tillämpning (skäl 28 c) sedan den 1 maj 2004, dagen för Estlands anslutning till Europeiska unionen, fram till slutet av 2019 (den period som omfattas av detta beslut, se skäl 29) är relevant, och inte orsaken till eller syftet med det statliga ingripandet vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet ([63]), dvs. det är inte relevant vilka orsaker eller syften de estniska myndigheterna hade för att ingå arrendeavtalet med AS Tartu Agro eller huruvida de estniska myndigheterna till exempel har strävat efter att säkerställa en högkvalitativ utsädesproduktion i Estland.

([63]) Domstolens dom av den 17 november 2022, Volotea SA och easyJet Airline Co. Ltd/Europeisk kommissionen, förenade målen C-331/20 P och C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, punkterna 106 och 107.

(290) Kommissionen konstaterar att den 1 maj 2004, dagen för Estlands anslutning till Europeiska unionen, inföll innan preskriptionstiden löpte ut (avsnitt 5.5.1) men att detta inte hindrar kommissionen från att besluta om olagligt stöd som förekommit efter det att preskriptionstiden löpte ut (dvs. den 14 augusti 2004, se skälen 497 och 498) eller nationella domstolar från att besluta om återkrav i enlighet med sina egna nationella preskriptionsregler.

(291) Utarrenderingen av marken, genom vilken fördelen beviljades AS Tartu Agro, faller inom ramen för ekonomisk verksamhet och inte inom ramen för offentlig maktutövning eller annan icke-ekonomisk verksamhet från statens sida (skäl 246). För att fastställa marknadspriset för arrendeavgiften gör kommissionen en beräkning av skillnaden mellan den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade och en jämförbar marknadsmässig arrendeavgift mot bakgrund av de omständigheter som valts ut och som är direkt eller indirekt relevanta för att fastställa det skäliga marknadsvärdet på den identifierade marknaden. Genom att bedöma följande omständigheter säkerställs en heltäckande och korrekt bestämning av marknadspriset för arrendeavgiften som återspeglar alla relevanta marknadsvillkor och faktorer:

a) Utformningen av det upphandlingsförfarande som föregick utarrenderingen (skälen 254–263).

b) Löptiden (skäl 295).

c) Det faktum att den avtalade arrendeavgiften skiljer sig från det belopp som AS Tartu Agro faktiskt betalade (skäl 296).

d) Parternas ekonomiska förpliktelser enligt arrendeavtalet (skälen 358, 364, 377 och 390).

e) Det faktum att det belopp som AS Tartu Agro faktiskt betalade för investeringsåtagandet skiljer sig från det belopp som avtalades för de åtagna investeringarna (skälen 91 och 99).

f) Bestämmelserna om översyn av arrendepriset (skälen 391–403).

g) Utövandet av parternas rättigheter, eftersom arrendeavtalet inte har tillämpats såsom avtalats (skäl 456).

h) Den arrenderade markens areal och kvalitet (skälen 87 och 341–343).

i) Upplåtarens ställning som statligt organ och följderna för marknadspriset (avsnitt 5.2).

(292) Arrendepriset enligt arrendeavtalet kan inte beaktas separat utan endast genom att ovanstående omständigheter tas med i bedömningen. Dessa faktorer är relevanta omständigheter för arrendeavtalet och kan inte uteslutas i en heltäckande bedömning för att fastställa avtalet och jämföra det med de normala marknadsvillkoren.

(293) För att bedöma om AS Tartu Agro erhöll ett förmånligt arrendepris, dvs. betalade ett arrendepris under marknadspriset, måste de ekonomiska förpliktelser i arrendeavtalet som anges i skäl 68 analyseras. Kommissionen bedömer därför i avsnitt 5.2.3.3.2.6.2 om utgifterna i samband med dessa förpliktelser ska anses utgöra en del av arrendebetalningarna och om de kan anses utgöra en del av upplåtarens arrendeintäkter.

(294) När det gäller löptiden konstaterar kommissionen att variationer i det underliggande marknadspriset under löptiden för ett långsiktigt avtal (*prisrisken*) inte i sig leder till en fördel i samband med statligt stöd, om det ursprungligen avtalade priset och det pris som därefter justerats genom ändringar tar hänsyn till arrendeavtalets löptid och prisrisken. Enbart det faktum att spotpriserna fluktuerar under ett långsiktigt avtal skapar inte nödvändigtvis en fördel, förutsatt att prisrisken har beaktats på lämpligt sätt enligt normal marknadspraxis (se skäl 436).

(295) I det aktuella ärendet bedömer kommissionen därför i skälen 391–400, med beaktande av den 25-åriga löptiden, under vilken flera ändringar ägde rum, om löptiden har beaktats på ett lämpligt sätt.

(296) Kommissionen anser att det vid bedömningen och kvantifieringen av fördelen är avgörande hur arrendeavtalet faktiskt har tillämpats och genomförts snarare än vad parterna formellt har kommit överens om. I detta ärende har AS Tartu Agros faktiska halvårsvisa arrendebetalningar skilt sig från den arrendeavgift som avtalats. Vidare har investeringsåtagandet inte uppfyllts i enlighet med arrendeavtalet. För att bedöma fördelen måste därför den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade jämföras med marknadspriset och inte med den arrendeavgift som parterna avtalade, och endast den faktiska tillämpningen av investeringsåtagandet ska läggas till arrendeavgiften när arrendeavgiften jämförs med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris.

(297) För att den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade ska vara jämförbar med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris måste också de årliga arrendebetalningarna räknas om till hektarbaserade värden med hjälp av en nämnare baserad på mark av motsvarande typ som den arrenderade marken i fråga. Genom denna metod säkerställs bättre jämförbarhet.

(298) Att en transaktion har genomförts på marknadsmässiga villkor kan i allmänhet fastställas direkt om transaktionen är baserad på ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande, vilket är anledningen till att kommissionen i avsnitt 5.2.3.1 bedömer det upphandlingsförfarande som beskrivs i skälen 42–54. Eftersom det upphandlingsförfarande som föregick arrendeavtalet inte uppfyllde dessa villkor, då det ställdes som villkor att mottagarens verksamhet på den utarrenderade marken skulle fortsätta, är detta i sig en stark indikation på en fördel och påverkar även tolkningen av villkoren i arrendeavtalet och bedömningen av arrendepriset, som understeg marknadspriset under hela löptiden för arrendeavtalet och senare ändringar av det (skäl 423).

5.2.3.3.2 Arrendeprisets marknadsmässighet

(299) För att beräkna skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och det som företaget borde ha betalat enligt normala marknadsvillkor kommer kommissionen att

a) analysera tillgängliga uppgifter om marknadspriser för markarrenden (avsnitt 5.2.3.3.2.1) och fastställa ett lämpligt riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris (avsnitt 5.2.3.3.2.2),

b) fastställa, med beaktande av den arrenderade markens kvalitet (skäl 318) samt omständigheterna i ärendet och sammanhanget (skäl 317), det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet (avsnitt 5.2.3.3.2.3), vid tidpunkten för Estlands anslutning till EU (avsnitt 5.2.3.3.2.4) och från och med 2005 (avsnitt 5.2.3.3.2.5),

c) fastställa den areal som ska användas som nämnare när årliga arrendeavgifter jämförs med värden i euro per hektar (avsnitt 5.2.3.3.2.6) för att säkerställa att jämförbara uppgifter används,

d) analysera i avsnitt 5.2.3.3.2.6.1 hur intäkter från arrenderade arealer som inte ingår i den nämnare som används kan beaktas,

e) analysera den ekonomiska effekten när den valda nämnaren inte omfattar 100 % av den arrenderade marken och hur intäkter från denna minskade areal kan beaktas (avsnitt 5.2.3.3.2.6.1),

f) analysera de ekonomiska förpliktelsernas ekonomiska nackdel och marknadsmässighet för att fastställa i vilken utsträckning den årliga arrendeavgiften måste justeras så att den motsvarar det valda riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris (avsnitt 5.2.3.3.2.6.2) samt bedöma var och en av dessa ekonomiska förpliktelser: i) markskatten (avsnitt 5.2.3.3.2.6.3), ii) årliga underhållsutgifter (avsnitt 5.2.3.3.2.6.4) och iii) investeringsåtagandet (avsnitt 5.2.3.3.2.6.5),

g) beräkna skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro faktiskt betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris vid dagen för Estlands anslutning till Europeiska unionen i syfte att fastställa arrendeprisets marknadsmässighet vid den tidpunkten (avsnitt 5.2.3.3.2.8),

h) beräkna skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro faktiskt betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris när arrendeavgiften justerades av parterna för att undersöka om arrendepriset var marknadsmässigt under dessa perioder (avsnitt 5.2.3.3.2.9),

i) beräkna (i avsnitt 5.2.3.3.2.10) skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris från och med 2005,

j) göra en känslighetsanalys av sina slutsatser (avsnitten 5.2.3.3.2.10.1–5.2.3.3.2.10.3),

k) bedöma ett argument om att den påstådda fördelen till följd av den beräknade skillnaden undanröjdes när Estland sålde sina aktier i AS Tartu Agro (avsnitt 5.2.3.3.2.11), och

l) redovisa sin slutsats om förekomsten av en fördel (avsnitt 5.2.3.5).

(300) Kommissionen kommer även att

a) analysera löptidens och prisjusteringsbestämmelsernas ekonomiska och finansiella effekter och marknadsmässighet (avsnitt 5.2.3.3.2.7),

b) bedöma marknadsmässigheten i tillämpningen av arrendeavtalet (avsnitt 5.2.3.4).

5.2.3.3.2.1 Bedömning av tillgängliga riktmärken för arrendeavgifternas marknadspris

(301) I det aktuella ärendet finns det inte en och samma källa som kan användas för att fastställa ett marknadspris som omfattar hela avtalets löptid, dvs. från och med 2000 till och med 2025 (slutet på avtalsperioden), eller ens till och med 2019 (slutet på granskningsperioden). Kommissionen måste i stället använda sig av de olika uppsättningar uppgifter som Estland och AS Tartu Agro har tillhandahållit för att fastställa ett korrekt marknadsriktmärke.

(302) För att fastställa marknadspriset på utarrenderad mark kan kommissionen använda sig av en oberoende expertvärdering utförd innan förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder ([64]). I det aktuella ärendet har kommissionen gjort en bedömning av experternas värderingsrapporter och begärt ytterligare upplysningar från de estniska myndigheterna om de tillgängliga marknadsriktmärkena. Kommissionen begärde även ytterligare upplysningar från de estniska myndigheterna om tillförlitligheten i de tillgängliga statistiska uppgifterna, den 14 december 2022 och den 22 december 2022. Efter dessa begäranden lämnade de estniska myndigheterna fler uppgifter om priserna på markarrenden.

(303) De prisuppgifter för markarrenden som Estland tillhandahållit är baserade på två statistiska datakällor (markmyndigheten och den nationella statistikbyrån) samt värderingsrapporter från tre externa experter (skäl 102).

(304) När det gäller de uppgifter som offentliggjorts av den nationella statistikbyrån konstaterar kommissionen att de inte ger ett lämpligt riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris och att de av de skäl som anges i skälen 109, 113 och 213–214 ger ett prisriktmärke som ligger under de relevanta marknadspriserna, eftersom uppgifterna omfattar kostnadsfria arrendeavtal eller avtal om att endast betala markskatten. Uppgifterna innehåller inte heller någon uppskattning för mark som utarrenderas av en offentlig myndighet, där prisnivåerna enligt experterna är högre än för mark som utarrenderas av privata aktörer på grund av att sådana arrenden ger företräde att fortsätta att utnyttja marken när arrendeavtalet löper ut, antingen genom att köpa marken eller genom att fortsätta att arrendera den, beroende på statens beslut. Denna slutsats är i linje med rapporten från Uus Maa (skäl 135). Enligt rättspraxis bör metoderna för att fastställa marknadsvärdet beakta uppdateringar av priserna, under perioder med kraftiga prisstegringar, så att det pris som faktiskt betalas hamnar så nära marknadsvärdet som möjligt ([65]). Kommissionen anser inte att de uppgifter som den nationella statistikbyrån har offentliggjort uppfyller detta villkor.

(305) När det gäller rapporten från Pindi Kinnisvara (skälen 104 och 116–118) konstaterar kommissionen att den beställdes av AS Tartu Agro och drogs tillbaka av de estniska myndigheterna, och att det i rapporten inte anges för vilken tidsperiod dess värdering är relevant.

(306) Kommissionen konstaterar vidare att bedömningen i rapporten från Pindi Kinnisvara avsåg en uppskattning av marknadspriset för jordbruksmark med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa där omkring 90 % av marken utgjordes av utnyttjad jordbruksareal, med beaktande av arrendatorns skyldighet att göra riktade investeringar (se skäl 116), och att prisriktmärket därför tog hänsyn till ekonomiska förpliktelser, läget samt storleken på och användningen av skiftena.

([64]) Tillkännagivandet om begreppet statligt stöd, punkt 103. Se tribunalens dom av den 13 juli 2022, Tartu Agro/kommissionen, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, punkt 37, enligt vilken utarrendering av mark till ett påstått förmånligt pris är jämförbar med en offentlig myndighets försäljning av mark till ett företag.

([65]) Domstolens dom av den 6 december 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, punkt 54.

(307) I rapporten från Pindi Kinnisvara diskuteras eller förklaras dock inte hur dessa omständigheter, som är relevanta för bedömningen, beaktades, dvs. i rapporten anges inte hur åtagandet att göra riktade investeringar på 104 euro per hektar (skäl 116) har beräknats och hur denna skyldighet påverkar bedömningen av det arrendepris som AS Tartu Agro betalade.

(308) Kommissionen anser följaktligen inte att rapporten från Pindi Kinnisvara ger en tillförlitlig, korrekt och användbar prisuppskattning för den arrenderade marken. Kommissionen drar därför slutsatsen att uppskattningen av marknadspriset i rapporten inte kan användas i bedömningen.

(309) När det gäller rapporten från Uus Maa konstaterar kommissionen att den innehåller exakta uppskattningar av marknadspriserna för tiden före Estlands anslutning till EU. För perioden efter anslutningen anges i rapporten från Uus Maa en ökning av prisnivåerna, och i rapporten sammanfattas uppskattningarna av arrendepriserna i form av prisintervall för femårsperioder. Eftersom prisintervallerna återspeglar en prisutveckling under den aktuella tidsperioden utgör ett medelvärde av ett angivet prisintervall inte ett korrekt riktmärke för marknadspriset i början och slutet av tidsperioden, särskilt inte med hänsyn till de stigande priserna. Enligt rättspraxis bör metoderna för att fastställa marknadsvärdet beakta uppdateringar av priserna, under perioder med kraftiga prisstegringar, så att det pris som faktiskt betalas hamnar så nära marknadsvärdet som möjligt ([66]). Kommissionen anser att det faktum att rapporten från Uus Maa endast innehåller prisintervall för perioden efter Estlands anslutning till EU avsevärt minskar tillförlitligheten i uppgifterna i rapportens analys av perioden från och med 2005.

(310) Analysen i rapporten från Uus Maa baserades på en detaljerad bedömning av den mark som utarrenderades till AS Tartu Agro. I rapporten analyserades även arrendeavtalet, och i rapporten konstaterades att arrendeavtalet i detalj anger att AS Tartu Agro måste utföra underhållstjänster och vilken typ av underhåll som ska utföras, medan normal praxis i arrendeavtal är att sådana underhållsskyldigheter anges i allmänna ordalag. I rapporten konstaterades vidare att arrendeavtalet hade en exceptionellt lång löptid och omfattade en exceptionellt stor areal jämfört med normal marknadspraxis (skäl 123).

(311) Kommissionen konstaterar att rapporten från Uus Maa inte innehåller någon förklaring till eller analys av arrendeavtalets långa löptid, den stora arealen, upplåtarens skyldighet att förvärva arrendatorns investeringar när avtalet löper ut och de ekonomiska förpliktelserna enligt arrendeavtalet (se skälen 61 och 68). Kommissionen anser att detta avsevärt minskar kommissionens möjligheter att använda rapporten från Uus Maa i sin analys.

(312) Kommissionen drar därför slutsatsen att den mest tillförlitliga informationen i rapporten från Uus Maa är de uppgifter som rör den arrenderade markens kvalitet, marknadspriset före anslutningen och anslutningens påverkan på marknadspriserna för arrendeavgifter, eftersom rapporten ger specifika riktmärken för arrendeavgifternas marknadspriser vid dessa tidpunkter. Kommissionen utgår därför från denna rapport för arrendepriset 2004 och konstaterar att uppgifter från markmyndigheten endast finns tillgängliga från och med 2005 (se skäl 314).

(313) I rapporten från Domus Kinnisvara görs en detaljerad bedömning av cirka 45 % av den mark som arrenderades ut genom det aktuella avtalet i detta beslut (se skäl 155). Såsom anges i avsnitt 2.5.9 kan dock markkvaliteten variera. Rapporten innehåller även en prisuppskattning av utgångspriset vid en auktion för utarrendering av offentlig mark, med värdedatumet ([67]) den 18 februari 2020. Rapporten innehåller inga retroaktiva prisuppskattningar (dvs. prisuppskattningar för tidigare perioder), vilket innebär att rapporten har liten relevans för kommissionens bedömning, eftersom år 2020 ligger utanför den granskningsperiod som omfattas av beslutet ([68]) (skäl 15).

(314) Markmyndighetens uppgifter innehåller uppgifter om genomförda utarrenderingar av jordbruksmark baserade på transaktioner liknande den som är aktuell, dvs. försäljning eller utarrendering av offentlig mark. Kommissionen påminner om att prisnivåerna för offentliga markarrenden är högre än för privata på grund av att de anbudsgivare som lämnar de högsta anbuden erhåller både rätten att arrendera marken och företräde att fortsätta att utnyttja marken när arrendeavtalet löper ut, antingen genom att köpa marken eller genom att fortsätta att arrendera den, beroende på statens beslut (skälen 111–113). Vidare återspeglar dessa uppgifter de marknadspriser som erhålls

([66]) Domstolens dom av den 6 december 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, punkt 54.

([67]) Värdedatum är det datum då värderingsresultatet (arrendepriset) rapporteras.

([68]) Bedömningen av markens kvalitet (avsnitt 2.5.9.2). Se även skäl 315 e.

genom transaktioner baserade på ett öppet och ovillkorat offentligt anbudsförfarande. Markmyndighetens uppgifter innehåller faktiska prisuppgifter från och med 2005. Kommissionen medger att kvaliteten på den mark som markmyndigheten utarrenderat varierar, liksom antalet arrenden under ett visst år. Arrendatorerna har även skyldighet till vissa åtaganden (skäl 114) som delvis liknar dem som ingår i arrendeavtalet. Markmyndigheten tillhandahåller därmed ett riktmärke för det årliga marknadspriset från och med 2005, som grundar sig på genomförda transaktioner på en relevant marknad (arrende av offentlig jordbruksmark) och ett ovillkorat offentligt anbudsförfarande.

5.2.3.3.2.2 Val av lämpligt riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris

(315) Kommissionen konstaterar att det för att välja ett lämpligt riktmärke är nödvändigt att fästa särskild uppmärksamhet vid vilken typ av markarrendeavtal det är fråga om (arrende av jordbruksmark), vilken aktör det är fråga om, vilken typ av transaktion det är fråga om (långsiktigt arrende) och vilken marknad som berörs (mark som utarrenderas av en offentlig myndighet) ([69]).

(316) Tidpunkten för transaktionen är också särskilt relevant när en betydande ekonomisk utveckling har skett, såsom Estlands anslutning till EU, och när de tillgängliga expertrapporterna har olika värdedatum på grund av att de använder olika år för sina uppskattningar av arrendepriset och det inte finns en och samma rapport som omfattar hela arrendeavtalets löptid.

(317) När det gäller omständigheterna i ärendet och det sammanhang i vilket metoden för jämförande analys tillämpas konstaterar kommissionen att

a) det, enligt rapporten från Uus Maa, före Estlands anslutning till Europeiska unionen 2004 förekom få arrenden av jordbruksmark, att det sällan slöts några arrendeavtal och att mark kunde göras tillgänglig gratis för att undvika att den övergavs,

b) marknaden för markarrenden har utvecklats och arrendepriserna har stigit avsevärt sedan år 2000 (se tabell 8, tabell 10 och tabell 11),

c) den mark som utarrenderas av markmyndigheten ägs av staten (skäl 111), vilket också är fallet med den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro (se skälen 113 och 144), och att detta enligt expertutlåtandena är en faktor som påverkar arrendeavgifternas prisnivåer,

d) arrendeavtalets exceptionella löptid är en faktor som endast kan öka värdet av den påstådda fördelen när arrendepriset jämförs med marknadspriset (skäl 403),

e) rapporten från Domus Kinnisvara (även om den bara ger en uppskattning av arrendepriset för 2020), den senaste expertrapporten där bedömningen grundar sig på en detaljerad utvärdering av marken, överensstämmer med markmyndighetens uppgifter och anger att markmyndighetens uppgifter ger en försiktig prisuppskattning (avsnitt 5.2.3.3.2.10.2), och

f) markmyndighetens uppgifter är baserade på genomförda offentliga arrendetransaktioner och återspeglar prisuppgifter för arrendetransaktioner som genomförts genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-diskriminerande och ovillkorat upphandlingsförfarande.

(318) Kommissionen drar slutsatsen att Estlands anslutning till Europeiska unionen 2004 hade en betydande inverkan på marknaden för jordbruksarrenden. Marknaden för jordbruksmark, liksom prisnivån för arrenden, har också utvecklats avsevärt. Enligt rättspraxis bör metoden för att fastställa marknadsvärdet beakta uppdateringar av priserna, under perioder med kraftiga prisstegringar, så att det pris som faktiskt betalas hamnar så nära marknadsvärdet som möjligt ([70]). Ett medelvärde av ett prisintervall som är en sammanfattning av prisutvecklingen under årens lopp är inte ett lämpligt riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris, eftersom det eventuellt inte återspeglar prisfluktuationer på ett korrekt sätt. Vid jämförelser med marknadsvärden är det viktigt att ta hänsyn till prisvariationer under den utvalda perioden på ett sätt som i så stor utsträckning som möjligt möjliggör en exakt och

([69]) Se tillkännagivandet om begreppet statligt stöd.

([70]) Domstolens dom av den 6 december 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG/BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, punkt 54.

heltäckande bedömning. Efter att ha utvärderat de uppgifter som kommissionen haft tillgång till och deras tillförlitlighet (se avsnitt 5.2.3.3.2.1) drar kommissionen därför slutsatsen att den mest korrekta jämförelsen med uppgifter om marknadsvärden grundar sig på årliga uppgifter. Årliga uppgifter utgör därför det lämpligaste riktmärket för arrendepriser. När det gäller den arrenderade markens kvalitet konstaterar kommissionen att

a) enligt rapporten från Uus Maa utgörs 2 839,50 hektar (92 %) av den areal som bedömdes av åkermark (skäl 148),

b) enligt rapporten från Uus Maa är 22 % av åkermarken av god kvalitet och 78 % av medelgod kvalitet (skäl 149),

c) det av ovanstående följer att den arrenderade markens typ i hög grad motsvarar jordbruksmark och att den arrenderade markens kvalitet i hög grad motsvarar jordbruksmark av medelgod kvalitet,

d) det i rapporten från Uus Maa anges att den numeriska kvalitetsindikatorn för den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro (se skälen 150 och 216 d) och som det hänvisas till i skäl 160 är högre än den genomsnittliga kvalitetsindikatorn för Estland och landskapet Tartumaa (skäl 151), och att den arrenderade markens kvalitet därmed i tillräcklig grad återspeglar markkvaliteten i Estland och i landskapet Tartumaa,

e) det vägda medelvärdet för kvalitetsklassificeringen av den mark som utarrenderats till AS Tartu Agro är högre än för den mark som utarrenderats av markmyndigheten (se skälen 162–163), och

f) rapporten från Uus Maa (skäl 154) anger att den mark i arrendeavtalet som bedömdes var av kvalitetstyp AA och rapporten från Domus Kinnisvara (skäl 156) anger att den mark som bedömdes var av kvalitetstyp B--, och att den arrenderade marken därför å ena sidan i hög grad motsvarar den genomsnittliga marken i Estland och å andra sidan hade en lägre kvalitetskategorisering enligt rapporten från Domus Kinnisvara, där bara en del av den arrenderade marken bedömdes, än i rapporten från Uus Maa, där 100 % av den arrenderade marken bedömdes.

(319) Kommissionen konstaterar vidare att de externa experter som gjorde en detaljerad bedömning av den arrenderade marken (dvs. rapporten från Uus Maa och rapporten från Domus Kinnisvara) inte drog slutsatsen att den arrenderade marken hade några väsentliga nackdelar jämfört med den mark som arrenderades i landskapet Tartumaa.

(320) Kommissionen konstaterar även att AS Pindi Kinnisvaras uppdrag var att bedöma värdet av mark ”med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa”.

(321) Kommissionen anser vidare att AS Tartu Agros påstående om att markmyndighetens uppgifter inte är jämförbara med arrendeavtalet inte är korrekt (skäl 231). Vid markmyndighetens auktioner anges i själva verket att arrendatorn utöver betalning av arrendeavgiften är skyldig att betala markskatten och åta sig att hålla marken i gott skick. Om det finns ett skriftligt avtal med arrendatorn föreskrivs också att även ändringar och förbättringar av den arrenderade marken utöver det normala underhållet får göras och sedan kommer att räknas av från arrendepriset (dvs. sådana kostnader ska anses utgöra en del av arrendeavgiften). Det finns således endast en skillnad mellan markmyndighetens praxis och arrendeavtalet, och den rör det faktum att investeringarna i markförbättringssystem enligt arrendeavtalet ska finansieras av arrendatorn. Samtidigt har arrendeavgiften, beloppet för åtaganden om underhåll och investeringar i markförbättringssystem kvantifierats (skälen 68, 85, 89 och 99), vilket innebär att dessa värden var för sig kan jämföras med riktmärket. Det räcker att identifiera och separera kostnaderna för investeringar i markförbättringssystem för att kunna jämföra arrendeavtalet med markmyndighetens uppgifter, som omfattar i övrigt liknande avtal. Kommissionen drar därför slutsatsen att markmyndighetens arrendeavtal är jämförbara med arrendeavtalet efter en justering för kostnaderna för investeringar i markförbättringssystem. Vad gäller kvaliteten på den mark som omfattas av arrendeavtalet konstaterar kommissionen slutligen att marken kvalitetsmässigt inte avviker från markmyndighetens uppgifter, och kommissionen drar slutsatsen att arrendeavtalet, med undantag för löptiden och antalet arrenderade hektar, motsvarar den mark som utarrenderats av markmyndigheten. Eftersom markmyndighetens uppgifter avser arrenden av mark som ägs av en offentlig myndighet är uppgifterna jämförbara och rör samma typ av transaktioner (dvs. offentliga transaktioner).

(322) Mot bakgrund av ovanstående drar kommissionen slutsatsen att markmyndighetens arrendetransaktioner i alla landskap (skäl 111) utgör det lämpligaste riktmärket för arrendets marknadspris för perioden efter 2004, eftersom markmyndighetens uppgifter om arrendetransaktioner motsvarar det arrendepris som en privat aktör som handlar under normala konkurrensförhållanden sannolikt skulle ha betalat. Denna slutsats gäller även om kommissionen medger att markmyndighetens uppgifter inte baseras på någon exakt typ av avtal (dvs. kommissionen medger att kvaliteten på den mark som markmyndigheten utarrenderat varierar, liksom antalet arrenden under ett visst år). Arrendatorerna har även skyldighet till vissa åtaganden (skäl 114) som endast delvis liknar dem som ingår i arrendeavtalet (se skäl 314). Dessa skillnader undergräver dock inte värdet av markmyndighetens uppgifter, eftersom uppgifterna fortfarande är tillförlitliga och samstämmiga och utgör en tillräcklig grund för att beräkna ett arrendepris som ligger så nära marknadsvärdet som möjligt ([71]). I detta avseende (se även skäl 321) anser kommissionen att det faktum att de arrenden som utvärderats av markmyndigheten rör utarrendering av offentlig jordbruksmark är av överordnad betydelse, eftersom det innebär att bedömningen kan inriktas på marknaden för arrenden av offentlig jordbruksmark (dvs. inte privat mark), och uppgifterna avser genomförda transaktioner, vilket innebär att uppgifterna är tillförlitliga. Vidare kan det faktum att markmyndighetens uppgifter inte omfattar avtal med investeringar liknande dem som ingår i arrendeavtalet uppvägas genom att kostnaderna för dessa investeringar läggs till arrendeavgiften (skäl 114). Slutligen är skillnaderna i fråga om kvalitet mellan medelvärdet för markmyndighetens uppgifter och den uppskattade kvaliteten på den mark som omfattas av arrendeavtalet (skälen 162 och 163) inte tillräckliga för att ifrågasätta slutsatsen och uppgifterna är fortfarande samstämmiga.

5.2.3.3.2.3 Riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet år 2000

(323) Kommissionen konstaterar att den enda information för tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet år 2000 som varit tillgänglig för kommissionen är rapporten från Uus Maa, och att de estniska myndigheterna inte har tillhandahållit någon förhandsanalys i vilken de bedömde arrendepriset och villkoren i det ursprungliga arrendeavtalet.

(324) Rapporten från Pindi Kinnisvara och rapporten från Domus Kinnisvara innehåller inga retroaktiva prisuppskattningar, den nationella statistikbyrån har endast offentliggjort uppgifter om arrendepriser för jordbruksmark från och med 2009 och markmyndigheten rapporterar uppgifter om genomförda transaktioner från och med 2005.

(325) I rapporten från Uus Maa ges ett riktvärde för marknadspriset för år 2000 (skäl 428). Rapporten grundar sig på en omfattande marknadsanalys och en ingående analys av den mark som omfattades av arrendeavtalet, och även av mark i landskapet Tartumaa. I rapporten ingår en analys av den allmänna marknadssituationen och markens karaktär. Även om rapporten inte innehåller någon bedömning av de ekonomiska förpliktelserna tar rapporten upp de särskilda inslagen i arrendeavtalet, närmare bestämt löptiden och de ytterligare ekonomiska förpliktelserna (se avsnitt 2.5.8.4).

(326) Mot bakgrund av ovanstående drar kommissionen slutsatsen att rapporten från Uus Maa ger ett giltigt riktmärke för marknadspriset på jordbruksmark för år 2000. Den mark som omfattas av arrendeavtalet motsvarar också i hög grad den genomsnittliga marken i Estland (skäl 318 och 319).

(327) I rapporten från Uus Maa konstateras att man före Estlands anslutning till EU inte förutsåg någon förestående exponentiell ökning avseende åkermark. År 2000 uppskattades arrendepriset för godtagbar åkermark i landskapet Tartumaa till 100 EEK per hektar (6,4 euro/ha) (skäl 125; se även tabell 10 och tabell 11).

5.2.3.3.2.4 Riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för Estlands anslutning till EU år 2004

(328) Trots att reglerna för statligt stöd blev bindande för Estland den 1 maj 2004, dagen för Estlands anslutning till Europeiska unionen, och trots att det i det ursprungliga arrendeavtalet anges att villkoren får ändras om en ändring härrör från avtalet eller från lagstiftning, konstaterar kommissionen att de estniska myndigheterna inte ändrade arrendeavtalet under 2004.

([71]) Tribunalens dom av den 13 juli 2022, Tartu Agro/kommissionen, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, punkterna 40 och 73.

(329) När det gäller tillgängliga uppgifter om marknadspriset konstaterar kommissionen att de enda uppgifter som finns tillgängliga för tidpunkten för Estlands anslutning till EU 2004 grundar sig på rapporten från Uus Maa (se tabell 10 och tabell 11).

(330) Kommissionen anser därför att uppskattningen av det relevanta marknadspriset vid tidpunkten för Estlands anslutning till EU 2004 bör baseras på rapporten från Uus Maa.

(331) I syfte att tillämpa ett försiktigt tillvägagångssätt i valet av riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris 2004 noterar kommissionen att det av rapporten från Uus Maa framgår att

1) det skedde en generell utveckling över tiden mot ökade marknadsvärden för markarrenden i det område där den arrenderade marken är belägen och i landskapet Tartumaa (se tabell 10 och tabell 11),

2) marknadsvärdet för markarrenden i landskapet Tartumaa låg 2004 i intervallet 10–20 euro per hektar (se tabell 11),

3) marknadspriset för arrendet av den mark som omfattas av arrendeavtalet låg mellan 2000 och 2004 i intervallet 6–10 euro per hektar, och mellan 2005 och 2009 i intervallet 10–20 euro per hektar (se tabell 10).

(332) För fastställandet av riktmärket anser kommissionen att den information som är mest specifik, och därför innehåller de mest korrekta uppgifterna, är den som avser det aktuella arrendeavtalet. Uppgifter om värdet för mark i landskapet Tartumaa kan dock också användas för att fastställa riktmärket, om uppskattningarna är samstämmiga och tillförlitliga. När det gäller år 2004 konstaterar kommissionen att rapporten från Uus Maa inte innehåller någon uppskattning av arrendepriset för ett enskilt år för den mark som arrendeavtalet omfattar (se skäl 331.3), utan endast för perioden 2000–2004. Eftersom 2004 ligger i slutet på denna period och priset i början av efterföljande period (dvs. 2005–2009) är 10 euro per hektar anser kommissionen att ett pris på 10 euro per hektar är den mest tillförlitliga uppskattningen av marknadspriset för 2004 (på vilket en 20-procentig minskning tillämpas för att ta hänsyn till känslighetsanalysen av uppgifterna (skälen 334 och 514)). Detta styrks av den allmänna utveckling över tiden mot ökade marknadsvärden för mark som beskrivs i samma rapport (se skäl 331.1). Detta bekräftas ytterligare av de uppgifter om marknadspriset för 2004 som finns i de övriga uppgifterna i samma rapport, närmare bestämt uppgifterna om markvärdet i landskapet Tartumaa: såsom anges i tabell 16 om det uppskattade arrendepriset för mark i landskapet Tartumaa var det lägsta arrendepriset i detta intervall också 10 euro per hektar. Vanligtvis är uppgifter om ett enskilt år mer tillförlitliga och vägledande än ett bredare prisintervall för en period.

(333) Ett riktmärke för marknadspriset för 2004 på 10 euro per hektar överensstämmer också med uppgifterna för landskapet Tartumaa (se skäl 331.2), enligt vilka priserna 2004 kunde vara ännu högre, upp till 20 euro per hektar, men ligger fortfarande inom samma intervall.

(334) Genom en korsanalys av de två uppsättningarna uppgifter i rapporten från Uus Maa (se tabell 10 och tabell 11) drar kommissionen därför, mot bakgrund av skälen 331–333 och i enlighet med ett rimligt och försiktigt tillvägagångssätt, slutsatsen att riktmärket för marknadspriset var 10 euro per hektar åkermark 2004, på vilket en 20-procentig minskning tillämpas för att ta hänsyn till känslighetsanalysen av uppgifterna (skäl 514).

5.2.3.3.2.5 Riktmärke arrendeavgifternas marknadspris från och med 2005

(335) Såsom anges i skäl 322 drar kommissionen slutsatsen att det prisriktmärke som är mest korrekt och lämpligast grundar sig på markmyndighetens arrendetransaktioner.

(336) Uppgifter om markmyndighetens genomförda arrendetransaktioner finns tillgängliga från och med 2005, och därför grundar sig en lämplig uppskattning av marknadspriset från och med 2005 på markmyndighetens uppgifter om medianpriset för arrenden i Estland.

5.2.3.3.2.6 Areal som används för omräkning av den årliga arrendeavgiften till värden per hektar

(337) Den avtalade arrendepriset fastställs som en årlig betalning medan de tillgängliga marknadsuppgifterna är baserade på värden i euro per hektar. För att jämföra dessa värden måste därför den avtalade årliga arrendegiften räknas om till ett värde i euro per hektar.

(338) Denna omräkning måste ta hänsyn till markens kvalitet genom en nämnare som motsvarar den mark som ingår i uppskattningen av marknadspriset för att säkerställa att de två värdena är jämförbara.

(339) Markmyndighetens uppgifter rör offentliga arrenden av jordbruksmark. Kommissionen konstaterar att det aktuella arrendeavtalet i detta beslut inte bara omfattar jordbruksmark utan även skogsmark. För att kunna jämföra arrendepriset enligt arrendeavtalet och markmyndighetens uppgifter (dvs. för att kunna jämföra liknande mark) tar kommissionen i beräkningen endast hänsyn till den areal som berättigar till GJP-stöd ([72]). Kommissionen anser att detta är en försiktig metod för att uppskatta vad arrendepriset borde ha varit och/eller fastställa förekomsten av en fördel. Kommissionen drar därför slutsatsen att den areal som berättigar till GJP-stöd bör användas som nämnare i en jämförelse av de årliga arrendeavgifter som betalades med markmyndighetens uppgifter.

(340) Kommissionen medger att denna metod bara ger en uppskattning, eftersom

a) både den arrenderade areal som berättigar till GJP-stöd och den mark som utarrenderats av markmyndigheten omfattar arealer av varierande kvalitet, och

b) tillvägagångssättet där delar av den arrenderade arealen inte ingår i bedömningen utgår från att arealer som inte berättigar till GJP-stöd inte skulle ha något marknadsvärde under arrendeavtalets 25-åriga löptid.

(341) Kommissionen anser dock att den metod som beskrivs i skäl 339 ger en tillräckligt jämförbar uppskattning för jämförbara arealer, vilket är ett försiktigt tillvägagångssätt för att fastställa vad arrendepriset borde ha varit och därmed om arrendeavtalet medför en fördel.

(342) Eftersom rapporten från Uus Maa anger att det år 2000 bara fanns en marknad för godtagbar åkermark drar kommissionen, när det gäller åren före Estlands anslutning till EU och uppgifterna om mark som berättigar till GJP-stöd, slutsatsen att det antal hektar åkermark som anges i rapporten från Uus Maa (2 839,5 ha) (skäl 89) är den mest korrekta uppskattningen av godtagbar åkermark och att denna uppgift därför bör användas som nämnare i en jämförelse av de årliga arrendeavgifter som betalades med det riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris som grundar sig på rapporten från Uus Maa.

(343) Kommissionen sammanfattar i nedanstående tabell den nämnare som ska användas vid omräkningen av årliga arrendeavgifter till värden i euro per hektar, per uppgiftskälla.

Tabell 17

Den nämnare (typ av areal) som ska användas vid omräkningen av årliga betalningar till värden i euro per hektar

Uppgiftskälla	Kommentar	Slutsats om nämnaren
Rapporten från Uus Maa	Enligt denna rapport fanns det år 2000 bara en marknad för godtagbar åkermark.	Den nämnare (den arrenderade markens areal) som används vid omräkning av den årliga arrendeavgiften till euro per hektar bör endast omfatta godtagbar åkermark, dvs. 2 839,50 ha (skäl 148).
Rapporten från Pindi Kinnisvara	I denna rapport ges en uppskattning för jordbruksmark med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa där cirka 90 % av marken utgörs av åkermark. I prisuppskattningen tas därmed redan hänsyn till markanvändning och markkvalitet.	Hela den arrenderade arealen och inte enbart den areal som är jordbruksmark måste användas som nämnare vid en jämförelse mellan den årliga arrendeavgiften och uppskattningen av marknadspriset i rapporten från Pindi Kinnisvara.

([72]) Kommissionen använder sig av den areal i markmyndighetens uppgifter som berättigar till GJP-stöd för att göra en försiktig uppskattning. GJP-stöd utgår för jordbruksmark medan arrendeavtalet omfattar olika marktyper som inte enbart är avsedda för jordbruksändamål. I detta sammanhang har kommissionen valt att använda sig av den areal som berättigar till GJP-stöd, eftersom detta är den areal som är mest lik den mark som ligger till grund för arrendeavtalet.

Uppgiftskälla	Kommentar	Slutsats om nämnaren
Rapporten från Domus Kinnisvara	Den mark som bedömdes är i huvudsak åkermark (se avsnitt 2.5.9.2). Prisuppskattningen tar därmed hänsyn till att arealen inte helt utgörs av åkermark.	Hela den arrenderade arealen och inte enbart den areal som är åkermark bör användas som nämnare vid en jämförelse mellan den årliga arrendeavgiften och uppskattningen av marknadspriset i rapporten från Domus Kinnisvara.
Markmyndighetens uppgifter	Markmyndighetens uppgifter avser **marknadspriset för arrendeavgifter för jordbruksmark**.	Den areal som utgörs av jordbruksmark, dvs. den areal som berättigar till GJP-stöd, och inte hela den arrenderade arealen kan användas som en nämnare vid omräkning av den årliga arrendeavgiften till euro per hektar och jämförelse med markmyndighetens uppgifter.
Prisuppgifter för markarrenden som offentliggjorts av den nationella statistikbyrån	Den nationella statistikbyråns uppgifter avser **marknadspriset för arrendeavgifter för jordbruksmark**.	Den areal som utgörs av jordbruksmark, dvs. den areal som berättigar till GJP-stöd, och inte hela den arrenderade arealen bör användas som en nämnare vid omräkning av den årliga arrendeavgiften till euro per hektar och jämförelse med uppgifterna från den nationella statistikbyrån.

5.2.3.3.2.6.1 Intäkter från den arrenderade mark som inte berättigar till GJP-stöd

(344) I den metod för omräkning av årliga betalningar till euro per hektar som endast tar hänsyn till mark som berättigar till GJP-stöd förutsätts att mark som inte berättigar till GJP-stöd saknar värde. Om arrendepriset är lägre än det marknadsmässiga priset även när man bortser från eventuella intäkter från försäljning av timmer och uthyrning av fastigheter kan därför förekomsten av en fördel bekräftas.

(345) När det gäller intäkterna från försäljning av timmer konstaterar kommissionen att kvantifieringen av de ytterligare intäkterna från timmerförsäljningen inte kan baseras enbart på ett antagande om försäljningsvolymer och genomsnittliga försäljningspriser eftersom en sådan metod skulle förutsätta att timmerförsäljningen inte medför några kostnader, utan i stället antingen på nettointäkterna från genomförd timmerförsäljning eller på en uppskattning av marknadspriserna för arrenden av skogsmark. Produktionscykeln i skogsbrukssektorn är i allmänhet flera årtionden, dvs. betydligt längre än arrendeavtalets 25-åriga löptid. Uppgifter om marknadspriserna för arrenden i skogsbrukssektorn ger eventuellt inte en tillförlitlig uppskattning av marknadspriset för en viss tidsperiod.

(346) Eftersom skogsmarkens areal i det aktuella ärendet är relativt liten jämfört med jordbruksmarken drar kommissionen, i enlighet med ett försiktigt tillvägagångssätt och för enkelhetens skull, slutsatsen att värdet av skogsmarken inte bör ingå i bedömningen av fördelen.

5.2.3.3.2.6.2 De ekonomiska förpliktelserna – bedömning av ekonomisk nackdel och marknadsmässighet

(347) Såsom konstateras i skälen 291 d och 292 kan de ekonomiska förpliktelser som anges i skälen 60 och 68 vara relevanta inslag i arrendeavtalet vid en bedömning av den påstådda fördelen. När det gäller deras inverkan på AS Tartu Agros finansiella och ekonomiska ställning jämfört med andra företag som verkar på marknadsvillkor är det av betydelse huruvida dessa förpliktelser

a) låg i AS Tartu Agros eller upplåtarens intresse, dvs. bedömningen bör ta hänsyn till i vilken utsträckning de ekonomiska förpliktelserna åtminstone delvis ligger i arrendatorns eget intresse,

b) utfördes såsom överenskommits i enlighet med normal marknadspraxis, och

c) utgjorde ytterligare förpliktelser vid en jämförelse med andra företag som är verksamma på marknaden.

(348) Mot bakgrund av att arrendeavtalet har en exceptionellt lång löptid och att det omfattar en exceptionellt stor areal konstaterar kommissionen att enbart det faktum att det inte var normal marknadspraxis år 2000 att föra in ekonomiska förpliktelser i arrendeavtalen i en form som var mätbar i beloppsmässiga termer (se skälen 122–123) inte automatiskt innebär att sådana förpliktelser har en sådan negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska ställning att de helt eller delvis bör anses utgöra en del av arrendebetalningen vid bedömningen av fördelen.

(349) Inte heller det syfte som staten påstås ha haft år 2000, att säkerställa att markens bördighet och därmed värdet av statlig egendom bevarades och förbättrades, är i sig avgörande för kommissionens bedömning av om de ekonomiska förpliktelserna kan anses utgöra en del av arrendebetalningen från och med 2004.

(350) Kommissionen konstaterar att AS Tartu Agros skyldighet att betala alla skatter i samband med den arrenderade marken ingick som en del av arrendeavtalets bestämmelser om arrendebetalningen, medan investeringarna i markförbättringssystem och skyldigheten att betala underhållsutgifter ansågs utgöra övriga avtalsenliga rättigheter och skyldigheter.

(351) När arrendeavtalet ändrades 2009 kom parterna överens om att arrendatorns skyldighet att betala för investeringar för att uppgradera markförbättringssystem från och med 2010 skulle dras av från den arrendebetalning som var beroende av det enhetliga arealersättningsstödet (skälen 79–80).

(352) Kommissionen drar emellertid slutsatsen att den formella klassificeringen av de ekonomiska förpliktelserna enligt arrendeavtalet som antingen en del av arrendebetalningen eller som övriga förpliktelser inte är avgörande, eftersom detta inte påverkar deras ekonomiska effekt.

(353) Kommissionen konstaterar att vid en bedömning av förekomsten av en fördel måste bedömningen ta hänsyn till det faktum att de tillgängliga uppgiftskällorna för marknadspriser skiljer sig åt betydligt när det gäller hur effekten av de ekonomiska förpliktelserna beaktas.

(354) Beroende på marknadsprisuppskattning kan de ekonomiska förpliktelserna antingen tas med eller uteslutas i prisuppskattningen, eller bara delvis beaktas.

(355) I bedömningen måste det till exempel tas hänsyn till att effekten av sådana ekonomiska förpliktelser uttryckligen utesluts i rapporten från Domus Kinnisvara (skäl 143), medan uppskattningen av marknadspriset för jordbruksmark i rapporten från Pindi Kinnisvara tar hänsyn till arrendatorns skyldighet till vissa utgifter på 104 euro per hektar (se skäl 116).

(356) Markmyndighetens arrendeavtal innehåller vissa skatte- och underhållsskyldigheter för arrendatorn, men dessa underhållsskyldigheter definieras inte i beloppsmässiga termer och det ställs inga krav på specifika årliga belopp i underhållsutgifter.

(357) I rapporten från Uus Maa diskuteras vad som är normal marknadspraxis i fråga om ekonomiska förpliktelser. I rapporten beskrivs eller förklaras dock inte uttryckligen hur de ekonomiska förpliktelserna, eller andra inslag i arrendeavtalet, påverkar bedömningen, vilket minskar rapportens användbarhet på denna punkt.

(358) Mot bakgrund av ovanstående bedömer kommissionen i avsnitten 5.2.3.3.2.6.3–5.2.3.3.2.6.5 i vilken utsträckning arrendatorns skyldighet att betala i) markskatter och ii) underhållsutgifter samt iii) göra investeringar i förnyelsen av markförbättringssystem måste beaktas, dvs. utgöra en del av arrendeintäkterna, vid en jämförelse av det avtalade arrendepriset med det tillämpliga marknadspriset för arrendet.

5.2.3.3.2.6.3 Arrendatorns skyldighet att betala markskatter

(359) Eftersom det är markägaren som har den rättsliga skyldigheten att betala markskatten anser kommissionen att den skyldighet för arrendatorn att betala markskatten som anges i arrendeavtalet (skäl 61) ligger i upplåtarens intresse och att detta villkor har en negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation.

(360) När det gäller beräkningen av skillnaden mellan det faktiska arrendepris som AS Tartu Agro betalade och vad företaget borde ha betalat vid den aktuella tidpunkten enligt normala marknadsvillkor är det följaktligen avgörande om denna skyldighet medför en ytterligare börda för AS Tartu Agro som bör läggas till arrendeavgiften vid en jämförelse med andra företag.

(361) När det gäller markmyndighetens uppgifter noterar kommissionen att det i statliga arrenden är arrendatorn som betalar markskatten (skäl 114). Eftersom skyldigheten att betala markskatt således gäller alla arrendatorer i offentliga arrenden utgör skyldigheten att betala markskatten enligt det ursprungliga arrendeavtalet inte en ytterligare förpliktelse och medför ingen ytterligare börda för AS Tartu Agro när de arrendeavgifter som AS Tartu Agro betalade jämförs med ett marknadspris som grundar sig på markmyndighetens uppgifter.

(362) Eftersom markmyndighetens auktioner återspeglar normal marknadspraxis vid offentliga markarrenden av offentlig mark överensstämmer denna skyldighet med normal marknadspraxis.

(363) När det gäller rapporten från Uus Maa noterar kommissionen att det fram till 2010 i allmänhet var arrendatorn som var skyldig att betala markskatten (skäl 124). Eftersom arrendatorernas skyldighet att betala markskatter således var normal marknadspraxis utgör skyldigheten att betala markskatten enligt det ursprungliga arrendeavtalet inte en ytterligare förpliktelse och medför ingen ytterligare börda för AS Tartu Agro när de arrendeavgifter som AS Tartu Agro betalade jämförs med ett marknadspris som grundar sig på uppgifterna från Uus Maa. När det arrendepris som AS Tartu Agro betalade jämförs med det uppskattade marknadspriset för åren 2000–2004 i rapporten från Uus Maa medför skyldigheten att betala markskatterna ingen ytterligare börda för AS Tartu Agro eftersom skyldigheten överensstämmer med normal marknadspraxis.

(364) Mot bakgrund av ovanstående ska den markskatt som AS Tartu Agro betalade inte läggas till den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade vid jämförelsen med det riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris som grundar sig på

1) uppgifterna från Uus Maa för år 2000 och år 2004 (avsnitt 5.2.3.3.2.8),

2) markmyndighetens uppgifter från och med 2005 (avsnitt 5.2.3.3.2.9).

5.2.3.3.2.6.4 Arrendatorns skyldighet att betala underhållsutgifter

(365) Årliga underhållsutgifter är till sin ekonomiska natur driftsutgifter som genererar inkomster och/eller ökar markens värde på kort sikt, oavsett det faktum att ett aktivt och hållbart jordbruk även har en positiv inverkan på markens värde.

(366) Alla företag som är verksamma inom primärproduktion måste bära sådana kostnader också under normala marknadsförhållanden.

(367) Kommissionen konstaterar att det i rapporten från Uus Maa diskuteras vilken marknadspraxis som gällt i fråga om arrendatorers övriga förpliktelser. I rapporten uppges att markförbättring och regelbundet underhåll av vägrenar ingår i avtalen som skyldigheter för arrendatorn, eftersom det är denne som utnyttjar och drar nytta av tillgången. I arrendeavtalen har dock dessa skyldigheter angetts i allmänna ordalag, medan arrendeavtalet i det aktuella ärendet i detalj anger hur de årliga underhållsutgifterna ska användas. I rapporten från Uus Maa framhålls vidare att arrendeavtalet omfattar en exceptionellt stor areal och har en exceptionellt lång löptid.

(368) Kommissionen anser att enbart det faktum att åtagandet om underhållsutgifter angavs i detalj i beloppsmässiga termer inte ändrar deras ekonomiska natur. Det ändrar inte heller det faktum att dessa utgifter ligger i AS Tartu Agros intresse, eftersom företaget kan dra nytta av utgifterna under hela arrendeavtalets 25-åriga löptid och att varje företag som är verksamt inom primärproduktion måste bära motsvarande kostnader under normala marknadsförhållanden.

(369) Enbart det faktum att de estniska myndigheterna år 2000 kan ha haft allmänpolitiska syften för att utöva kontroll över AS Tartu Agros operativa beslut genom att i arrendeavtalet föreskriva hur underhållsutgifterna ska användas ändrar inte heller det faktum att dessa utgifter i huvudsak ligger i AS Tartu Agros intresse när företaget använder marken för jordbruksverksamhet, eftersom varje företag som är verksamt inom primärproduktion också måste bära liknande kostnader under normala marknadsförhållanden. När det gäller de synpunkter som anges i skälen 229 och 230 konstaterar kommissionen att skälen till eller syftena med att de estniska myndigheterna förde in åtagandet om underhållsutgifter i arrendeavtalet inte är relevanta.

(370) Kommissionen konstaterar vidare att arrendeavtalet innehåller ett villkor som medger en minskning av arrendepriset om detta skulle överstiga intäkterna från normal jordbruksverksamhet på den arrenderade marken (skäl 66). Kommissionen drar därför slutsatsen att detta villkor i praktiken överför operativa risker från arrendatorn till upplåtaren och minskar den ekonomiska börda som åtagandet om vissa driftsutgifter kunde ha inneburit för arrendatorn.

(371) Åtagandet om underhållsutgifter, dvs. skyldigheten att betala de årliga underhållsutgifter som anges i skäl 68 b, har därför ingen negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation jämfört med andra företag på marknaden. Dessa utgifter utgör en del av arrendatorns driftsutgifter.

(372) Kommissionen medger att en avtalsförpliktelse om årliga driftsutgifter skulle kunna ha en väsentlig ekonomisk inverkan, men endast om ett företag skulle behöva upphöra med sin verksamhet inom primär jordbruksproduktion. Så länge AS Tartu Agros verksamhet fortgår enligt fortlevnadsprincipen har en avtalsförpliktelse om årliga driftsutgifter följaktligen ingen negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation jämfört med andra företag.

(373) Vidare har enbart det faktum att det nominella beloppet för åtagandet om underhållsutgifter vid tidpunkten för det ursprungliga arrendeavtalet skulle ha varit högre än de genomsnittliga underhållsutgifterna i sektorn (skäl 222 f) inte någon negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation under arrendeavtalets 25-åriga löptid vid en jämförelse med andra företag som är verksamma i sektorn.

(374) Kommissionen konstaterar vidare att rapporten från Uus Maa beskriver hur underhållsskyldigheter har förts in i arrendeavtal i takt med att marknaden för markarrenden har utvecklats under arrendeavtalets löptid (skälen 122–124) och att markmyndighetens arrendeavtal innehåller en skyldighet för arrendatorn att åta sig att hålla marken i gott skick (skäl 114). Enbart det faktum att underhållsskyldigheten uttrycks i beloppsmässiga termer innebär inte att markmyndighetens arrendeavtal, som återspeglar normal marknadspraxis, inte skulle medföra någon skyldighet med motsvarande ekonomisk effekt.

(375) Mot bakgrund av skälen 60–61 konstaterar kommissionen även att arrendeavtalets utformning inte tyder på att parternas syfte hade varit att de årliga underhållsutgifterna skulle betraktas som en del av arrendebetalningen, eftersom de inte formellt har kopplats till betalningen av arrendet.

(376) De estniska myndigheterna har heller inte tillhandahållit någon förhandsanalys som visar att det årliga underhållsutgifterna betraktades som en del av arrendebetalningen eller som en ersättning för förlorade arrendeintäkter.

(377) Eftersom åtagandet om underhållsutgifter mot bakgrund av ovanstående inte har någon negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation ska åtagandet om underhållsutgifter inte läggas till den årliga arrendeavgiften vid en jämförelse med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris.

5.2.3.3.2.6.5 Arrendatorns skyldighet att göra årliga investeringar i markförbättringssystem

(378) Genom sin ekonomiska karaktär genererar de investeringar i markförbättringssystem som anges i skäl 68 a inkomster under en lång tid som kan överstiga arrendeavtalets löptid, och kan på så sätt utgöra en fördel för markägaren.

(379) Kommissionen konstaterar att

a) åtagandet om […] euro i årliga investeringar för förnyelse av markförbättringssystem (skäl 68 a) ingick i arrendeavtalet, och att försäljningsavtalet dessutom innehöll en skyldighet att göra vissa investeringar (skäl 73 d),

b) arrendeavtalets löptid är avsevärt längre än vad som är praxis på marknaden (skälen 112 och 123),

c) AS Tartu Agro har finansierat endast en del av investeringarna i markförbättringssystem, dvs. AS Tartu Agro har inte finansierat investeringsåtagandet (skäl 68 a) i enlighet med det ursprungliga arrendeavtalet (skälen 96–99), och

d) parterna har kommit överens om (skälen 69 och 133) att förbättringarna när arrendeavtalet löper ut ska vara ministeriets egendom och att ministeriet måste förvärva dem till deras normala marknadsvärde när arrendeavtalet löper ut.

(380) Kommissionen drar för det första, mot bakgrund av skäl 379, slutsatsen att endast de investeringar som är ytterligare investeringar direkt hänförliga till arrendeavtalet kan ha en negativ inverkan på AS Tartu Agros ekonomiska situation, dvs. endast investeringar som görs för att uppfylla det investeringsåtagande som anges i skäl 68 a kan vara relevant vid fastställandet och kvantifieringen av fördelen. I fråga om AS Tartu Agros påstående att alla dess investeringar bör beaktas konstaterar kommissionen först och främst att investeringar som görs på grund av normala affärsmässiga överväganden, dvs. AS Tartu Agros investeringar som inte krävs enligt arrendeavtalet men vars livslängd överstiger den 25-åriga löptiden, inte görs på grundval av arrendeavtalet.

(381) Kommissionen anser att det är uppenbart att en arrendator som bedriver primärproduktion på mark under 25 år har affärsmässiga skäl att även göra långsiktiga investeringar. Kommissionen drar därför slutsatsen att AS Tartu Agro inte med framgång kan göra gällande att alla dess investeringar, i synnerhet investeringar utöver skyldigheterna i arrendeavtalet, i den arrenderade marken bör betraktas som en del av arrendepriset.

(382) För det andra kan endast de investeringar som i praktiken finansieras av AS Tartu Agro ha en negativ inverkan på företagets ekonomiska situation. Det nominella värdet av investeringsåtagandet är inte avgörande utan endast den del av åtagandet som i praktiken har genomförts och finansierats av AS Tartu Agro. När det gäller investeringar i markförbättringssystem som finansieras av tredje parter (skälen 91–99) anser kommissionen att dessa investeringar inte har en negativ inverkan på AS Tartu Agro ekonomiska situation. Därför kan endast den del av investeringsåtagandet som har genomförts på bekostnad av AS Tartu Agro betraktas som en del av arrendepriset.

(383) För det tredje konstaterar kommissionen följande i fråga om arrendeavtalets villkor om att förbättringar på vissa villkor kan komma att bli ministeriets egendom och att ministeriet måste förvärva dem när arrendeavtalet löper ut (skälen 69, 379 d osv.). Vissa av dessa investeringar kan fortfarande ha ett restvärde när avtalsperioden löper ut, men det är inte säkert. Det är möjligt att AS Tartu Agro återvinner en del av värdet av dessa investeringar när avtalet löper ut. Detta är dock osäkert så länge avtalet fortfarande gäller. Kommissionen konstaterar i alla händelser att AS Tartu Agro i praktiken har övertagit en ekonomisk förpliktelse som åligger ägaren.

(384) Mot bakgrund av ovanstående och eftersom uppgifter om ministeriets eventuella framtida förvärvande av tillgångarnas restvärde inte finns tillgängliga innan arrendeavtalet löper ut och är osäkra, utgår kommissionen av försiktighetsskäl från att de åtagna investeringar som AS Tartu Agro har finansierat bör betraktas som en del av arrendepriset (se skäl 388 b och 389 a).

(385) När det gäller investeringarnas livslängd konstaterar kommissionen att de fördelar av investeringarna i markförbättringssystem som anges i skäl 68 a delas mellan parterna i de fall investeringarnas livslängd överstiger arrendeavtalets löptid. AS Tartu Agro kan dra fördel av sina åtagna investeringar endast under arrendeavtalets 25-åriga löptid. Den återstående delen av livslängden gynnar uthyraren. AS Tartu Agro skulle dock också ha gynnats av dessa investeringar om Estland hade betalat dem i enlighet med § 16.1 i lagen om markförbättring (se skäl 180).

(386) Vidare utgör de ackumulerade avskrivna investeringarna när arrendeavtalet löper ut, i en situation där AS Tartu Agro skulle kunna fortsätta sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen, den del av investeringarna som gynnar AS Tartu Agro. Återstoden av investeringarna gynnar endast upplåtaren. De ackumulerade nedskrivningarna utgör det ekonomiska värde av investeringarna som ligger enbart i arrendatorns intresse, medan den del av investeringarna som inte avskrivits eller som inte förvärvas av upplåtaren när arrendeavtalet löper ut utgör den ekonomiska fördelen för upplåtaren av denna avtalsförpliktelse.

(387) Kommissionen konstaterar dock att kontrafaktiska uppgifter om ackumulerade avskrivningar inom markförbättringssystem, i en situation där AS Tartu Agro skulle kunna fortsätta sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen, inte finns tillgängliga. Av försiktighetsskäl utgår kommissionen därför från att investeringarna i markförbättringssystem har en obegränsad livslängd, dvs. att beloppet för de investeringar i markförbättringssystem som finansierats av AS Tartu Agro inte ska minskas med det belopp som utgör den ekonomiska fördelen för AS Tartu Agro.

(388) På grundval av skälen 379–387 utgår kommissionen av försiktighetsskäl vid bedömningen av fördelen från att

a) de investeringar i markförbättringssystem som gjorts på grundval av investeringsåtagandet har en obegränsad livslängd, dvs. inga avskrivningar görs och upplåtaren kan dra full nytta av investeringarna, och

b) staten när arrendeavtalet löper ut inte förvärvar eller betalar någon ersättning för de tillgångar som AS Tartu Agro har finansierat på grund av investeringsåtagandet.

(389) Av skäl 388 följer att

a) om staten ändå förvärvar eller betalar ersättning för de tillgångar som finansierats till följd av investeringsåtagandet när arrendeavtalet löper ut kan detta utgöra en ny åtgärd som kan bedömas enligt reglerna om statligt stöd,

b) det nominella årliga värdet på […] euro av det investeringsåtagande som anges i skäl 68 a inte bör betraktas som en del av det arrendepris som AS Tartu Agro betalade (med tanke på att det inte alltid har uppfyllts),

c) i stället 100 % av det årliga belopp enligt investeringsåtagandet som AS Tartu Agro faktiskt betalade ett visst år bör betraktas som en del av arrendepriset och läggas till den årliga betalningen av arrendeavgifter vid jämförelsen med det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris.

(390) Mot bakgrund av ovanstående kan det investeringsåtagande som anges i skäl 68 a läggas till de årliga betalningarna av arrendeavgifter vid jämförelsen med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris upp till högst det belopp som i praktiken finansierades av AS Tartu Agro.

5.2.3.3.2.7 Löptiden och bestämmelserna om prisjusteringar – bedömning av ekonomisk effekt och marknadsmässighet

(391) När det gäller arrendeavtalets 25-åriga löptid är denna avsevärt längre än praxis på marknaden. I markmyndighetens arrendeavtal fastställs i allmänhet en fast löptid på fem år (se skäl 112). I detta sammanhang konstaterar kommissionen att

a) det arrendepris som ursprungligen avtalades, och som fortfarande gällde vid tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen, var […] euro per kalenderår för […] hektar (skäl 85), och

b) arrendeavtalet inte innehåller något villkor som möjliggör automatiska prisjusteringar utan parternas överenskommelse, eftersom arrendeavtalet endast innehåller de villkor som anges i skälen 63–66 som ger parterna möjlighet att på vissa villkor justera den arrendeavgift som betalas.

(392) När det gäller det aktuella ärendet och de villkor i arrendeavtalet som anges i skälen 63–67 anser kommissionen att sådana villkor, som ger parterna möjlighet att begära en minskning eller höjning av arrendeavgiften med ett skäligt belopp om det arrendepris som arrendatorn ska betala överstiger intäkterna eller avviker med mer än hälften från det skäliga arrendepris som återspeglar båda parternas avtalsenliga skyldigheter, inte i tillräcklig grad motsvarar ett lämpligt indexeringsvillkor. De villkor i arrendeavtalet som gör det möjligt för parterna att inleda ett förfarande för att ändra arrendepriset säkerställer inte att det arrendepris som avtalas följer marknadspriserna på lämpligt sätt.

(393) För det första möjliggör detta villkor endast justeringar av arrendepriset om avvikelsen från den normala prisnivån på marknaden överstiger 50 %.

(394) För det andra krävs att parterna lämnar en särskild begäran om justering av arrendepriset.

(395) För det tredje överförs den operativ risken från arrendatorn till upplåtaren, eftersom arrendeavtalet innehöll ett villkor som gjorde det möjligt för arrendatorn att begära en minskning av arrendepriset om det överstiger intäkterna från den löpande förvaltningen av arrendeobjektet.

(396) Villkoret säkerställer följaktligen ett marknadsmässigt pris i arrendeavtalet under dess löptid.

(397) Kommissionen anser därför att den 25-åriga löptiden utan bestämmelser såsom ett indexeringsvillkor, som skulle säkerställa ett marknadsmässigt pris, är ett inslag i arrendeavtalet som har en väsentlig inverkan på det ekonomiska resultatet av arrendeavtalet.

(398) Kommissionen konstaterar vidare att

a) de estniska myndigheterna inte har lämnat någon förhandsanalys med en bedömning av huruvida det ursprungliga arrendepriset tar tillräcklig hänsyn till arrendeavtalets löptid,

b) de detaljerade bestämmelserna i det ursprungliga arrendeavtalet, som i praktiken fastställde de ekonomiska och finansiella effekterna av arrendeavtalet, avtalades i de förhandlingar i det selektiva förfarandet som ägde rum när AS Tartu Agro var en statsägd enhet (skäl 47).

(399) Mot bakgrund av ovanstående anser kommissionen att ett företag inte kunde ha erhållit sådana villkor under normala marknadsförhållanden, eftersom det arrendepris som ursprungligen avtalades inte tar tillräcklig hänsyn till löptiden och ett indexeringsvillkor saknas.

(400) Kommissionen drar slutsatsen att löptiden och de bestämmelser som anges i skälen 64–66 är inslag i arrendeavtalet som ett företag inte kunde ha erhållit under normala marknadsförhållanden.

(401) Under normala marknadsförhållanden skulle en upplåtare med hänsyn till löptiden för det ursprungliga arrendeavtalet inte ha haft något rationellt ekonomiskt, affärsmässigt och finansiellt skäl att begränsa sina möjligheter till prishöjningar genom de villkor som anges i skälen 64–66.

(402) Kommissionen instämmer inte heller i AS Tartu Agros argument att parterna i ett arrendeavtal inte kontinuerligt kan anpassa ett långsiktigt avtal till marknadsförhållandena (se skäl 192). Kommissionen erinrar om principen om unionsrättens företräde ([73]) och det faktum att varken nationell lagstiftning eller ett avtal som undertecknas av en medlemsstat får strida mot reglerna om statligt stöd (se även skäl 285).

(403) Med hänsyn till att arrendeavtalet innehöll villkor såsom anges i skälen 64–66 som överförde delar arrendatorns operativa risk till upplåtaren och därmed skapade en fördel för arrendatorn, drar kommissionen slutsatsen att arrendeavtalets löptid är ett inslag av icke-obligatorisk typ i arrendeavtalet, vilket innebär att det inte har något negativt värde för upplåtaren, och att löptiden endast kan öka värdet av fördelen vid en jämförelse av den årliga arrendebetalningen med det riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris som grundar sig på avtal med kortare löptid.

5.2.3.3.2.8 Skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen

(404) År 2004 var det lägsta riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris 10 euro per hektar enligt rapporten från Uus Maa (skälen 127 b och 128), eftersom markmyndighetensuppgifter endast var tillgängliga från och med 2005.

(405) För 2 839,50 hektar åkermark skulle därför riktmärket för arrendeavgifternas årliga marknadspris ha varit 28 395 euro. För 2 920,98 hektar mark som berättigar till GJP-stöd skulle det årliga marknadspriset ha varit 29 209,80 euro.

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

(406) År 2004 var de årliga arrendepris som betalades av AS Tartu Agro, dvs. arrendeavgiften exklusive markskatt och andra ekonomiska förpliktelser, […] euro (skäl 85), dvs. […] euro per hektar åkermark (2 839,50 ha) (skäl 148), eller […] euro per hektar som berättigade till GJP-stöd ([…] ha).

(407) Mot bakgrund av skäl 390 måste investeringsåtagandet (skäl 68 a) upp till högst det belopp som AS Tartu Agro finansierade läggas till som en del av arrendepriset vid en jämförelse med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris.

(408) Inga investeringar i markförbättringssystem finansierades dock av AS Tartu Agro under 2004 (skäl 99).

(409) Mot bakgrund av ovanstående drar kommissionen slutsatsen att det arrendepris som AS Tartu Agro betalade ([…] euro, […] euro per hektar åkermark ([…] ha)) jämfört med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris (29 209,80 euro, 10 euro/ha (det lägsta priset enligt rapporten från Uus Maa, se skälen 128 och 332)) låg under marknadspriset.

(410) Slutsatsen om förekomsten av en fördel förblir densamma även om marknadsriktmärket för arrendepriset på 10 euro per hektar minskas med 20 % (såsom föreslås i rapporten från Uus Maa) för att ta hänsyn till den högsta värdet i värderingarnas osäkerhetsintervall (se skälen 132, 144 och 424).

(411) Endast i en kontrafaktisk situation där AS Tartu Agro hade finansierat investeringsåtagandet till dess nominella årliga värde, […] euro per år, skulle arrendepriset ha överstigit marknadsriktmärket för arrendepriset, 10 euro per hektar.

(412) Med hänsyn till arrendeavtalets 25-åriga löptid och de fördelaktiga villkor om framtida prisökningar som ett företag inte hade kunnat erhålla under normala marknadsförhållanden (skäl 399) skapade arrendeavtalet därför en ekonomisk fördel för AS Tartu Agro vid tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen.

5.2.3.3.2.9 Skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för de omförhandlade arrendepriserna efter Estlands anslutning till Europeiska unionen

(413) Eftersom arrendeavgiften omförhandlades eller höjdes ensidigt efter anslutningen (se avsnitt 2.5.4) bedömer kommissionen huruvida de ändrade arrendepriserna var i linje med marknadsriktmärket.

(414) Mot bakgrund av skäl 335 baseras det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris från och med 2005 på de uppgifter från markmyndigheten om medianpriser för Estland som anges i skäl 111.

(415) Mot bakgrund av de slutsatser som i avsnitt 5.2.3.3.2.6 dras om omräkningen av arrendepriset till euro per hektar och om de ekonomiska förpliktelsernas marknadsmässighet och ekonomiska betydelse, har följande omräkningar och justeringar gjorts för att beräkna skillnaden mellan riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, dvs. markmyndighetens uppgifter, och det faktiska arrendepris som AS Tartu Agro betalade:

a) Den arrendeavgift som faktiskt betalades år 2014 ([…] euro) och som översteg den avtalade arrendeavgiften ([…] euro), dvs. […] euro, måste fördelas som en försenad betalning för år 2012, då den arrendeavgift som AS Tartu Agro faktiskt betalade var lägre än den avtalade.

b) Den årliga kostnad för investeringsåtagandet som faktiskt finansierades och bars AS Tartu Agro måste läggas till AS Tartu Agros årliga betalningar av arrendeavgiften (skäl 99).

c) Det årliga arrendepris, dvs. arrendeavgiften och det belopp som läggs till i föregående punkt, som AS Tartu Agro faktiskt betalade (euro per år) måste omräknas till ett värde i euro per hektar genom att det delas med det antal hektar som berättigade till GJP-stöd ett visst år, eller alternativt måste det antal hektar som berättigade till GJP-stöd ett visst år multipliceras med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, dvs. markmyndighetens uppgifter.

(416) Vid en beräkning av skillnaden mellan det faktiska arrendepris som AS Tartu Agro betalade och vad företaget borde ha betalat under normala marknadsförhållanden låg därför från och med 2005 de omförhandlade och ensidigt höjda arrendepriserna under riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, efter en justering av den årliga arrendeavgiften enligt nedanstående tabell (se tabell 18).

Tabell 18

Arrendepris jämfört med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris vid tidpunkten för parternas justering av det årliga arrendepriset

År	Betalad arrendeavgift per år	Investeringsåtagande (belopp finansierat av AS Tartu Agro)	Arrendepris jämförbart med prisriktmärket	Riktmärke för marknadspriset	Areal som berättigar till GJP-stöd Prisriktmärke i euro/ha
2005	(…)	(…)	5 112,93	102 014,71	[…] ha 34,60 euro/ha
2007	(…)	(…)	20 560,91	107 503,49	[…] ha 36,92 euro/ha
2009	(…)	(…)	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 euro/ha

(417) Kommissionen drar därför slutsatsen att parterna avtalade ett arrendepris som även om det ökas med det årliga investeringsåtagande som AS Tartu Agro finansierade är lägre än det pris företaget borde ha betalat under normala marknadsförhållanden sedan Estlands anslutning till Europeiska unionen.

5.2.3.3.2.10 Skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris från och med 2005

(418) Mot bakgrund av ovanstående drar kommissionen slutsatsen att skillnaden mellan det arrendepris som AS Tartu Agro betalade och marknadspriset är en följd av

a) ett ursprungligen avtalat arrendepris som låg under marknadsriktvärdet (avsnitt 5.2.3.3.2.8),

b) fördelaktiga villkor i fråga om löptiden och villkor för justering av priset (avsnitt 5.2.3.3.2.7), och

c) avtalade ändringar av arrendepriset som låg under marknadspriset (avsnitt 5.2.3.3.2.9).

(419) Vid en beräkning av skillnaden mellan det faktiska arrendepris som AS Tartu Agro betalade och vad företaget borde ha betalat under normala marknadsförhållanden (se skäl 291) måste den årliga arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris jämföras för att fastställa huruvida AS Tartu Agro tillhandahölls den arrenderade marken på fördelaktiga villkor.

(420) De omräkningar och justeringar som beskrivs i skäl 415 måste göras för att säkerställa att skillnaden mellan riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, dvs. markmyndighetens uppgifter, och det faktiska arrendepris som AS Tartu Agro betalade baseras på jämförbara värden.

(421) Kommissionen noterar för tydlighetens skull att bedömningen av fördelen görs på årsnivå, även om AS Tartu Agro beviljades den påstådda fördelen när AS Tartu Agro tillhandahölls den arrenderade marken under marknadspriset, dvs. när arrendeavgiften under marknadspriset två gånger per år skulle betalas, den 1 juli och den 1 december (se skäl 508).

(422) Såsom framgår av nedanstående tabell (se tabell 19) låg från och med 2015 till och med 2019 den arrendepris som AS Tartu Agro faktiskt betalade, efter en ökning med det belopp för investeringar i markförbättringssystem som AS Tartu Agro faktiskt betalade, under marknadsriktmärket för det årliga arrendepriset.

Tabell 19

Årligt arrendepris som AS Tartu Agro betalade jämfört med riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris

År	Betalad arrendeavgift (euro/år)	Investeringsåtagande som AS Tartu Agro faktiskt betalade (euro/år)	Marknadsriktmärke för arrendeavgift (euro/ha) (markmyndigheten)	Hektar (berättigade till GJP-stöd)	Marknadsriktmärke (euro/ha) (markmyndigheten)	Skillnad (euro/år)
Kolumn	A (skäl 85)	B (skäl 99)	C = D * E	D (skäl 87)	E (skäl 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) Eftersom arrendeavtalet inte var marknadsmässigt i fråga om arrendepris, löptid, indexeringsvillkor (avsnitt 5.2.3.3.2.7) och tillämpning (avsnitt 5.2.3.4) tillhandahölls därför AS Tartu Agro den arrenderade marken genom arrendeavtalet till ett pris som låg under marknadspriset. Kommissionen drar slutsatsen att den skillnad som framgår av ovanstående tabell, särskilt vid en jämförelse med den arrendeavgift som AS Tartu Agro betalade, visar på en fördel genom de estniska myndigheternas prissättning i arrendeavtalet.

5.2.3.3.2.10.1 Känslighetsanalys avseende uppgifterna om tillämpligt marknadspris

(424) Känslighetsanalys är en metod som används för att fastställa hur olika variabler eller faktorer i en modell eller ett system kan påverka utfallet. Den innebär att en variabel i taget ändras för att se hur mycket det påverkar utfallet. I detta sammanhang konstaterar kommissionen, när det gäller prisskillnadens känslighet för tillförlitligheten i arrendeavgifternas marknadspris, att slutsatsen förblir densamma även om det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris minskas med 20 %. Kommissionen konstaterar vidare att

a) rapporten från Uus Maa anger att värderingen är ett medelvärde och att det faktiska arrendepriset kan variera med ± 20 %,

b) den senaste expertrapporten (som dock endast innehåller en uppskattning för år 2020), rapporten från Domus Kinnisvara, anger att osäkerheten i värderingen uppgår till ± 10 %,

c) uppgifterna om kvalitet visar att den mark som arrenderades genom arrendeavtalet var av högre kvalitet än den mark som utarrenderades av markmyndigheten.

5.2.3.3.2.10.2 Känslighetsanalys avseende de övriga tillgängliga källorna för marknadspriser

(425) När det gäller markmyndighetens uppgifter konstaterar kommissionen att dessa återspeglar faktiska marknadspriser för arrenden av jordbruksmark som utarrenderats av staten. Eftersom upplåtaren är staten återspeglar dessa uppgifter därför i det aktuella ärendet den relevanta marknaden för markarrenden, dvs. utgör den uppsättning transaktioner som är mest jämförbar med arrendeavtalet, men uppgifterna finns bara tillgängliga för perioden efter 2004.

(426) När det gäller samstämmigheten mellan de tillgängliga riktmärkena för arrendepriser konstaterar kommissionen att

a) rapporten från Pindi Kinnisvara av den 12 april 2013 anger att priset vid förnyelse av gällande avtal och vid nya avtal fastställdes till mellan 50 euro och 100 euro per hektar, och att priset i områden med logistiskt bra läge och stor konkurrens i vissa fall var högre,

b) rapporten från Uus Maa anger ett prisintervall på 30–50 euro per hektar från och med 2010 till och med 2014, dvs. att rapporten från Pindi Kinnisvara anger högre marknadspriser än rapporten från Uus Maa,

c) markmyndighetens uppgifter anger en nivå på 80,39 euro per hektar för år 2012 och på 122,31 euro per hektar för 2013, och

d) Estlands statistikbyrå anger en prisnivå på 26 euro per hektar för år 2012.

(427) Kommissionen konstaterar att rapporten från Pindi Kinnisvara, som beställdes av AS Tartu Agro och drogs tillbaka av de estniska myndigheterna, inte motsäger markmyndighetens uppgifter. Markmyndighetens uppgifter bör uppvisa högre arrendepriser än rapporten från Pindi Kinnisvara, eftersom prisnivåerna för offentliga arrenden är högre än för privata arrenden (skäl 314) och iakttagelserna i rapporten från Pindi Kinnisvara inte begränsar sig till offentliga arrenden medan markmyndighetens uppgifter omfattar enbart offentliga arrenden.

(428) När det gäller rapporten från Uus Maa drar kommissionen slutsatsen att den ger ett rimligt, samstämmigt och försiktigt riktmärke för marknadspriset på arrendeavgifter, eftersom prisintervallen ligger nära uppgifterna från Estlands statistikbyrå, som av de skäl anges i skäl 109 och som bekräftas i rapporten från Uus Maa (skäl 135) utgör en prisuppskattning som ligger under marknadspriset. Såsom förklaras ovan ger dock rapporten från Uus Maa det bästa tillgängliga prisriktmärket för år 2004 som fortfarande kan anses vara tillförlitligt.

(429) När det gäller rapporten från Domus Kinnisvara konstaterar kommissionen att rapportens värdedatum ([74]) var den 18 februari 2020 och att rapporten inte innehåller retroaktiva prisuppskattningar för den arrenderade marken.

(430) Kommissionen drar slutsatsen att rapporten från Domus Kinnisvara har liten relevans (skäl 313) för denna granskning, eftersom den ger uppskattningar för år 2020, som inte omfattas av denna granskning (se skälen 15 och 144).

(431) En sammanfattning av de tillgängliga prisuppgifterna presenteras i nedanstående tabeller.

Tabell 20

Tillgängliga källor för prisuppgifter för år 2014

År 2014	Euro/ha	Typ av uppgiftskälla	Kommentar
Utbetalning av enhetlig arealersättning	114,09	Enhetlig arealersättning som erhållits av arrendatorn	Intäkter för arrendatorn; enligt experterna följer priserna för markarrenden nära nivån för enhetlig arealersättning.
Estlands statistikbyrå	58	Statistikuppgifter för landskapet Tartumaa	Enligt experter och Estland är marknadspriserna i själva verket högre än de statistiska uppgifterna (skäl 304). Uppgifterna är inte heller begränsade till offentliga arrenden, som har högre prisnivåer än privata arrenden.

([74]) Värdedatum är det datum då värderingsresultatet (arrendepriset) rapporteras.

År 2014	Euro/ha	Typ av uppgiftskälla	Kommentar
Pindi Kinnisvara	50–100, över 100	Expertutlåtande baserat på observerade priser på marknaden	Arrendepriset i områden med logistiskt bra läge och stor konkurrens kan vara högre än 100 euro/ha.
Pindi Kinnisvara	20–30	Expertutlåtande som tar hänsyn till arealens särdrag	Expertutlåtandet tar hänsyn till att 90 % av marken är åkermark med ett attraktivt läge i landskapet Tartumaa och ett investeringsåtagande på 104 euro/ha (i rapporten anges inget värdedatum och det förklaras inte hur investeringsåtagandet på 104 euro har beaktats i prisuppskattningen) (skäl 116).
Uus Maa	50	Expertutlåtande baserat på observerade priser på marknaden	50 euro/ha är prisuppskattningen för slutet av tidsintervallet. Precisionen i prisuppskattningen anges till 20 %. (I rapporten förklaras inte hur prisnivåerna efter anslutningen har uppskattats.)
Markmyndigheten	109,85	Genomsnitt av medianvärdet för transaktioner i Estland	Prisuppgifter för faktiska offentliga arrenden i Estland (se skäl 425).

(432) Mot bakgrund av ovanstående och med beaktande av att enhetligt arealersättningsstöd har en inverkan på priserna för markarrenden konstaterar kommissionen att övriga prisuppskattningar inte undergräver slutsatsen att den prisnivå som grundar sig på det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, dvs. markmyndighetens uppgifter, ger den mest korrekta prisuppskattningen från och med 2005.

5.2.3.3.2.10.3 Känslighetsanalys avseende löptiden

(433) Kommissionen

a) medger, mot bakgrund av skäl 112, att markmyndighetens uppgifter i princip grundar sig på arrendeavtal med en femårig löptid medan det aktuella arrendeavtalet har en löptid på 25 år,

b) anser att arrendeavtalet inte innehöll något lämpligt indexeringsvillkor (skäl 397) trots att avtalet avseende arrendepris har ändrats och är beroende av den det enhetliga arealersättningsstödet.

(434) När det gäller skillnaden i löptid mellan det pris som AS Tartu Agro betalade och riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris i markmyndighetens uppgifter anser kommissionen att ett försiktigt tillvägagångssätt är att jämföra det arrendepris som AS Tartu Agro betalade med det marknadspris som fastställs vart femte år.

(435) Ett marknadsriktmärke för arrendepriset som fastställs vart femte år motsvarar markmyndighetens marknadspraxis och motsvarar därmed det arrendepris som en privat aktör som verkar under normala marknadsförhållanden sannolikt hade fastställt.

(436) Kommissionen konstaterar att ett detta tillvägagångssätt lyfter bort prisrisken från fördelen (se skäl 294).

(437) Detta tillvägagångssätt

a) motsvarar en kontrafaktisk situation där den mark som omfattas av arrendeavtalet hade utarrenderats på liknande villkor som när staten utarrenderar mark enligt normal praxis genom markmyndighetens åtgärder, och

b) tar även hänsyn till att det enda som är relevant för bedömningen är sådana uppgifter som fanns tillgängliga och sådana utvecklingstendenser som kunde förutses vid den tidpunkt då parterna ändrade arrendeavtalet.

(438) Av den tabell som anges i skäl 422 (se tabell 19) framgår att även om ett riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris hade fastställts 2005, 2010 och 2015, så skulle det arrendepris som AS Tartu Agro betalade fortfarande ha legat under det marknadspris som AS Tartu Agro skulle ha betalat under normala marknadsförhållanden.

(439) Såsom framgår av ovanstående konstaterar kommissionen att slutsatsen om förekomsten av en fördel förblir densamma även om det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris hade fastställts vart femte år.

5.2.3.3.2.11 AS Tartu Agros andrahandsyrkande om att den påstådda fördelen undanröjdes när Estland sålde sina aktier i AS Tartu Agro

(440) AS Tartu Agro har framfört andrahandsyrkanden om att den påstådda fördelen skulle ha undanröjts som en följd av privatiseringen och sammanslagningen. AS Tartu Agro hävdar vidare att åtgärderna, privatiseringen och sammanslagningen bör betraktas som en enda transaktion.

(441) För det första konstaterar kommissionen att sammanslagningen inte var ett förvärvande av tillgångar utan ett förvärvande av aktier. Det var OÜ Tartland som uppgick i AS Tartu Agro, vilket innebär att den rättsliga kontinuiteten mellan AS Tartu Agro och den sammanslagna enheten är tydlig och oavbruten. Följaktligen är AS Tartu Agro på alla sätt den rättsliga efterträdaren till den tidigare juridiska personen med samma namn, AS Tartu Agro. Fördelen undanröjdes inte på något sätt, utan överfördes till AS Tartu Agro, som enligt lag betraktas som samma juridiska person i egenskap av rättslig efterträdare.

(442) För det andra medger kommissionen, när det gäller AS Tartu Agros påståenden att sammanslagningen och det ursprungliga arrendet utgjorde en enda transaktion och att privatiseringen skulle ha undanröjt alla fördelar, att flera på varandra följande statliga ingripanden i vissa fall vid tillämpningen av artikel 107.1 i EUF-fördraget kan betraktas som ett enda ingripande när på varandra följande ingripanden är så nära kopplade till varandra, särskilt med avseende på deras kronologiska ordning, deras syfte och företagets omständigheter vid tidpunkten för dessa ingripanden, att de är oskiljbara.

(443) Kommissionen konstaterar att det i det aktuella ärendet inte finns några bevis som stöder AS Tartu Agros påstående, som anges i skälen 226 och 227, att utarrenderingen, privatiseringen och sammanslagningen bör betraktas som en enda transaktion eftersom Estland strävade efter att maximera sina försäljningsintäkter genom att utarrendera marken under marknadspriset.

(444) Privatiseringen ägde inte rum omedelbart efter utarrenderingen. Dessutom konstaterar kommissionen att det inte finns någon allmän presumtion om att enbart försäljningen av ett företag som erhåller statligt stöd undanröjer den ekonomiska effekten av stödet.

(445) Kommissionen konstaterar vidare att ([75])

a) enligt det administrativa beslutet att sälja aktierna i AS Tartu Agro till OÜ Tartland valdes OÜ Tartlands anbud ut eftersom företaget hade ett högre investeringsåtagande än den anbudsgivare som erbjöd det högsta inköpspriset,

b) försäljningsavtalet innehöll åtaganden om att bevara sysselsättningen och fortsätta jordbruksproduktionen i enlighet med de detaljerade specifikationerna i försäljningsavtalet, och

([75]) Kommissionen noterar att den inom ramen för detta beslut inte bedömer huruvida något ytterligare stöd har beviljats i samband med privatiseringen utan begränsar sin bedömning till den fördel som omfattas av beslutet att inleda förfarandet.

c) försäljningsavtalet innehöll förpliktelser för köparen att själv eller genom AS Tartu Agro göra investeringar inom en period på fem år i enlighet med specifikationerna i försäljningsavtalet (avsnitt 2.5.3).

(446) Kommissionen konstaterar att det högsta köperbjudandet inte valdes ut (skäl 72). Vidare krävdes enligt urvalskriterierna, dvs. storleken på de investeringar som förvaltades eller gjordes av AS Tartu Agro, inte att OÜ Tartland skulle investera ytterligare kapital, utan endast förvalta AS Tartu Agros investeringar.

(447) Försäljningsavtalet omfattade även åtaganden om investeringar, sysselsättning och produktion som syftade till att uppnå allmänpolitiska mål. En privat investerare skulle inte ha inkluderat sådana åtaganden i ett försäljningsavtal vid en försäljning av sina tillgångar.

(448) Kommissionen anser därför att utarrenderingen inte enbart var en förberedande åtgärd inför privatiseringen såsom AS Tartu Agro påstår, utan att utarrenderingen och privatiseringen utgör två separata transaktioner. Privatiseringen tyder inte heller på att Estland skulle ha agerat som en privat investerare vid utarrenderingen av marken.

(449) Kommissionen anser att en normal ekonomisk aktör inte skulle ha föredragit investeringsåtaganden framför ett högre försäljningspris eller ha angett detaljerade villkor om det framtida genomsnittliga antalet anställda. Kommissionen drar slutsatsen att genomförandet av privatiseringen inte tyder på att försäljningspriset för aktierna i AS Tartu Agro fullt ut skulle ha återspeglat konsekvenserna av det påstådda stödet och att privatiseringen bör granskas ytterligare.

(450) Kommissionen konstaterar slutligen att tillämpningen av det ursprungliga arrendeavtalet, närmare bestämt de ändringar av det som fastställde ett arrendepris under riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris, ägde rum efter sammanslagningen och tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen.

(451) Mot bakgrund av ovanstående drar kommissionen slutsatsen att privatiseringen och sammanslagningen inte undanröjde fördelen såsom AS Tartu Agro hävdar.

5.2.3.4 Marknadsmässigheten i tillämpningen av arrendeavtalet

(452) En fördel i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget kan föreligga om Estlands genomförande av arrendeavtalet inte är i linje med normal marknadspraxis och om detta minskar de kostnader som normalt skulle belasta AS Tartu Agros budget.

(453) I det aktuella ärendet konstaterar kommissionen

a) för det första att det ursprungliga arrendeavtalet innehöll ett villkor (skälen 62–67) om att arrendepriset skulle ses över en gång per år på vissa villkor men att sådana översyner inte har gjorts på ett systematiskt sätt, eftersom arrendepriset omförhandlades och justerades vid tre tillfällen (skäl 76),

b) för det andra att det ursprungliga arrendeavtalet möjliggjorde ändringar i de fall en ändring härrörde från lagstiftning och att det ursprungliga arrendeavtalet därför skulle ha möjliggjort ändringar utan parternas överenskommelse när reglerna för statligt stöd trädde i kraft i Estland 2004, men att sådana höjningar av arrendepriset inte ägde rum, och

c) för det tredje att det ursprungliga arrendeavtalet visserligen har ändrats och arrendepriset höjts sedan 2004, men att arrendepriset fortfarande ligger under riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris ([76]) (avsnitten 5.2.3.3.2.4 och 5.2.3.3.2.5).

(454) Kommissionen drar därför slutsatsen att Estland under den tidsperiod som omfattas av detta beslut inte har tillämpat alla de möjligheter att höja arrendepriset som arrendeavtalet medgav.

(455) En privat aktör som verkar under normala marknadsekonomiska förhållanden skulle ha utnyttjat tillgängliga möjligheter att höja arrendepriset.

([76]) Hänvisningen till ändringar av arrendeavtalet omfattar inte den ändring som Estland genomförde för att följa det ursprungliga beslutet.

(456) Arrendeavtalet blev därför inte fördelaktigt enbart som en följd av den prisnivå för arrendeavgiften som ursprungligen avtalades och utvecklingen av en gemensam marknad eller prisökningar, utan även som en följd av Estlands åtgärder, eller snarare brist på åtgärder, från och med 2004 till och med den 31 december 2019.

5.2.3.5 Slutsats om förekomsten av en fördel

(457) Kommissionen drar slutsatsen att åtgärderna medförde en fördel för AS Tartu Agro i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget.

(458) Arrendeavtalet och dess tillämpning skapade en ekonomisk fördel för AS Tartu Agro från och med tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen till och med den 31 december 2019. Formen för fördelen är ett 25-årigt arrendeavtal som tillhandahåller jordbruksmark under marknadspriset och som ett företag inte skulle ha kunnat erhålla enligt normala marknadsmässiga villkor ([77]) (skälen 423 och 454–456).

5.2.4 *Selektivitet*

(459) Åtgärderna uppfyller inte kriterierna för en stödordning, eftersom den utarrenderade marken inte tillhandahålls en mottagare som definieras på ett allmänt och abstrakt sätt, utan ett enda företag som särskilt valts ut och namnges i det ursprungliga arrendeavtalet, och eftersom åtgärderna är kopplade till en specifik utarrendering av mark som förvaltas av arrendatorn och de villkor som fastställer de ekonomiska och finansiella effekterna av arrendeavtalet var ett resultat av förhandlingarna mellan upplåtaren och arrendatorn.

(460) Eftersom åtgärderna ger en fördel för ett enda företag, AS Tartu Agro, medan andra företag i en jämförbar rättslig och faktisk situation inte ges samma påstådda fördel utgör åtgärderna följaktligen individuellt stöd.

(461) Fastställandet av en ekonomisk fördel i samband med bedömningen av ett individuellt stöd innebär att det i princip är möjligt att presumera att åtgärden är selektiv ([78]). Detta är fallet oavsett om det finns aktörer på de relevanta marknaderna som befinner sig i en jämförbar faktisk och rättslig situation. Kommissionen drar därför slutsatsen att åtgärderna är selektiva i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget.

5.2.5 *Snedvridning av konkurrensen och handeln mellan EU:s medlemsstater*

(462) Genom att åtgärden medför en fördel förstärks mottagarens konkurrensställning på marknaden. Enbart det faktum att ett företags konkurrensställning förstärks i förhållande till konkurrerande företag genom att det ges en ekonomisk fördel som det inte annars skulle ha erhållit inom ramen för sin normala verksamhet, pekar enligt domstolens rättspraxis på en möjlig snedvridning av konkurrensen ([79]).

(463) Enligt domstolens rättspraxis kan en fördel för ett företag snedvrida handeln mellan medlemsstaterna om företaget är verksamt på en marknad som omfattas av handel inom EU ([80]).

(464) Handel inom EU äger rum inom sektorn för primär jordbruksproduktion, och denna sektor är öppen för konkurrens på EU-nivå och är därmed känslig för varje åtgärd som gynnar produktionen i en eller flera medlemsstater. Kommissionen konstaterar vidare att produktionskapacitet inom jordbruket kopplad till jordbruksmark är föremål för handel och investeringar inom Europeiska unionen. Kommissionen konstaterar i synnerhet att AS Tartu Agro är verksamt i en sektor där företagen främst är små och medelstora företag Åtgärderna kan därför snedvrida eller hota att snedvrida konkurrensen och påverka handeln mellan medlemsstaterna.

([77]) Se tribunalens dom av den 13 juli 2022, Tartu Agro/kommissionen, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, punkt 35.

([78]) Tribunalens dom av den 29 september 2021, TUIfly GmbH/kommissionen, T-447/18, ECLI:EU:T:2021:625, punkt 65 och där angiven rättspraxis. Se även domstolens dom av den 4 februari 2016, Orange/kommissionen ECLI:EU:C:2016:78, punkt 64.

([79]) Domstolens dom av den 17 september 1980, Philip Morris Holland BV/Europeiska gemenskapernas kommission, C-730/79, ECLI:EU:C:1980:209.

([80]) Se i synnerhet domstolens dom av den 13 juli 1988, Franska republiken/Europeiska gemenskapernas kommission, C-102/87, ECLI:EU:C:1988:391, och tribunalens dom av den 28 oktober 2015, Hammar Nordic Plugg AB/Europeiska kommissionen, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:811, punkt 123.

5.2.6 *Slutsats om förekomsten av stöd*

(465) Kommissionen drar slutsatsen att arrendeavtalet, ändringarna av det och dess tillämpning under den tidsperiod som omfattas av detta beslut (skäl 240) utgör ett stöd till AS Tartu Agro, eftersom

a) åtgärderna kan tillskrivas staten och finansieras genom statliga medel (avsnitt 5.2.1),

b) de medför en selektiv (avsnitt 5.2.4) fördel (avsnitt 5.2.3.5) för AS Tartu Agro, som är ett företag (avsnitt 5.2.2), och

c) åtgärderna snedvrider eller riskera att snedvrida konkurrensen och påverkar handeln mellan medlemsstaterna (avsnitt 5.2.5).

(466) Åtgärderna uppfyller därmed alla villkor i artikel 107.1 i EUF-fördraget och utgör därmed statligt stöd.

5.3 **Stödets laglighet**

(467) Arrendeavtalet mellan ministeriet och AS Tartu Agro ingicks 2000, dvs. före Estlands anslutning till Europeiska unionen.

(468) Avtalet uppfyller emellertid inte villkoren för att betraktas som befintligt stöd enligt definitionen i artikel 1 b i förordning (EU) 2015/1589 om tillämpningsföreskrifter för artikel 108 i EUF-fördraget, jämförd med bilaga IV till anslutningsakten för Tjeckien, Estland, Cypern, Lettland, Litauen, Ungern, Malta, Polen, Slovenien och Slovakien ([81]), eftersom stödåtgärderna, för att betraktas som befintligt stöd, enligt avsnitt 4 (”Jordbruk”) punkt 4 i bilaga IV ska anmälas till kommissionen inom fyra månader efter anslutningen och allt annat stöd betraktas som nytt stöd.

(469) Eftersom ingen sådan anmälan som anges i skäl 468 gjordes utgör de aktuella åtgärderna nytt stöd i den mening som avses i artikel 1 c i förordning (EU) 2015/1589. Mot bakgrund av ovanstående utgör åtgärderna olagligt stöd eftersom nytt stöd har införts i strid med artikel 108.3 i EUF-fördraget på grund av att de estniska myndigheterna genom att inte anmäla åtgärderna innan de infördes har underlåtit att uppfylla sina skyldigheter enligt artikel 108.3 i EUF-fördraget.

5.4 **Stödets förenlighet med den inre marknaden**

(470) Statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget är i allmänhet oförenligt med den inre marknaden såvida det inte omfattas av något av de undantag som anges i EUF-fördraget.

(471) De åtgärder som anges i skäl 28 är inte en stödordning utan utgör ett stöd för särskilda ändamål, eftersom arrendetransaktionen påstås ge stöd till ett företag, AS Tartu Agro, som i det ursprungliga arrendeavtalet anges som arrendatorn.

(472) Enligt artikel 107.3 c i EUF-fördraget kan stöd anses som förenligt med den inre marknaden, om det underlättar utveckling av vissa näringsverksamheter eller vissa regioner, när det inte påverkar handeln i negativ riktning i en omfattning som strider mot det gemensamma intresset.

(473) Stöd som är förenligt enligt den bestämmelsen i fördraget måste därför i) bidra till utvecklingen av en viss näringsverksamhet eller av vissa regioner och ii) får inte snedvrida konkurrensen på ett sätt som strider mot det gemensamma intresset.

(474) Enligt kommissionens tillkännagivande om vilka regler som är tillämpliga för att avgöra om ett statligt stöd är olagligt ([82]) ska allt stöd som är olagligt enligt artikel 1 f i förordning (EU) 2015/1589 bedömas enligt de bestämmelser och riktlinjer som gällde när stödet beviljades.

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

(475) Även om Estland inte lade fram några argument om förenlighet med den inre marknaden hävdar AS Tartu Agro att statligt stöd skulle vara förenligt med den inre marknaden på grund av den ekonomiska situation i vilken arrendeavtalet ingicks och det faktum att AS Tartu Agro bedrev utsädesförökning i enlighet med OECD:s regler och fungerade som en bas för Estlands livsvetenskapsuniversitets utbildnings- och försöksverksamhet (skälen 228–230).

(476) Kommissionen konstaterar att eftersom AS Tartu Agro är verksamt inom skogsbrukssektorn och sektorn för primär jordbruksproduktion måste åtgärden granskas mot bakgrund av gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till jordbruk och skogsbruk för perioden 2000–2006 ([83]) (*riktlinjerna för perioden 2000–2006*) och efterföljande riktlinjer (skäl 480).

(477) Kommissionen konstaterar att arrendeavtalet inte innehåller några inslag som åstadkommer en förbättring som marknaden inte klarar på egen hand eller ändrar AS Tartu Agros beteende på ett sådant sätt att företaget inleder ytterligare verksamhet som det annars inte skulle bedriva eller som det skulle bedriva endast i begränsad utsträckning eller på ett annat sätt.

(478) Generellt sett utgör statligt stöd i form av orimligt låga arrendepriser driftsstöd eftersom det minskar stödmottagarens normala driftskostnader.

(479) Driftsstöd anses vid första påseendet vara oförenligt med den inre marknaden, särskilt i enlighet med artikel 107.3 c i EUF-fördraget ([84]).

(480) Av detta följer att åtgärderna inte avhjälper ett identifierat marknadsmisslyckande. De negativa snedvridande effekterna på konkurrensen och handeln är därmed större än de eventuella positiva effekterna av åtgärderna. Kommissionen anser därför att denna åtgärd inte kan förklaras förenlig på grundval av riktlinjerna för perioden 2000–2006. Åtgärderna kan inte heller förklaras vara förenliga på grundval av gemenskapens riktlinjer för statligt stöd till jordbruk och skogsbruk 2007–2013 ([85]), Europeiska unionens riktlinjer för statligt stöd inom jordbruks- och skogsbrukssektorn och i landsbygdsområden 2014–2020 ([86]), och inte heller kommissionens riktlinjer för statligt stöd inom jord- och skogsbrukssektorn och i landsbygdsområden från 2022 ([87]), som fortfarande gäller.

(481) När det gäller AS Tartu Agros påståenden om att en eventuell fördel skulle vara en ersättning för företagets tjänster och strategiska betydelse för Estland konstaterar kommissionen att arrendeavtalet visserligen innehöll villkor enligt vilka AS Tartu Agro var skyldigt att bedriva verksamhet inom jordbruksproduktion, men att arrendeavtalet eller försäljningsavtalet inte angav några kvantifierbara skyldigheter att tillhandahålla allmännyttiga tjänster. Enligt arrendeavtalet och försäljningsavtalet var AS Tartu Agro endast skyldigt att bedriva verksamhet inom primär jordbruksproduktion och att bibehålla ett visst antal anställda.

(482) Vidare har Estland inte hävdat och det finns inget annat som visar att AS Tartu Agro skulle ha haft några särskilda skyldigheter att tillhandahålla allmännyttiga tjänster sedan 2004.

(483) Primär jordbruksproduktion har bedrivits i Estland på marknadsvillkor. Arrendet av jordbruksmarken är framför allt kopplat till en ekonomisk verksamhet. Vad gäller påståendena om AS Tartu Agros betydelse för utsädesförökning i enlighet med OECD:s regler och utbildnings- och försöksverksamhet (skälen 228–230) var dessa syften inte klart definierade skyldigheter att tillhandahålla allmännyttiga tjänster. Vidare har den eventuella ersättningen för dessa tjänster i form av ett arrendepris under marknadspriset, i synnerhet kopplingen av arrendepriset till den enhetliga arealersättningen (skäl 80), inte beräknats och fastställts på ett objektivt och öppet sätt. Även om de varor eller tjänster som rör utsäde, försök eller forskning skulle ha finansierats genom försäljningen av en enhet som gynnades av arrendeavtalet under dess marknadsvärde, förvärvades dessa tjänster inte genom ett transparent och icke-diskriminerande upphandlingsförfarande (avsnitt 5.2.3.1).

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

([84]) Domstolens dom av den 19 september 2000, Tyskland/kommissionen, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, punkt 30; domstolens dom av den 9 juni 2011, Comitato "Venezia vuole vivere"/kommissionen, förenade målen C-71/09 P, C-73/09 P och C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, punkt 136, och förstainstansrättens dom av den 8 juni 1995, Siemens/kommissionen, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, punkt 48.

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

([86]) EUT C 204, 1.7.2014, s. 1. Ändrade genom tillkännagivanden offentliggjorda i EUT C 390, 24.11.2015, s. 4, EUT C 139, 20.4.2018, s. 3. och EUT C 403, 9.11.2018, s. 10.

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

(484) Det har inte under några omständigheter på ett tillräckligt sätt visats att åtgärden var nödvändig och proportionell för att nå några mål av gemensamt intresse. Estland har inte lagt fram några argument rörande förenligheten med den inre marknaden, och de aktuella åtgärderna måste i alla händelser betraktas som driftsstöd. Kommissionen har därmed inte funnit några skäl att förklara stödet förenligt med den inre marknaden enligt artikel 107.3 i EUF-fördraget.

(485) Kommissionen drar därför slutsatsen att ministeriets utarrendering av marken till AS Tartu Agro utgör statligt stöd (avsnitt 5.2.6) och att detta stöd är olagligt (avsnitt 5.3) och oförenligt (skäl 484) med den inre marknaden på grundval av artikel 107.1 i EUF-fördraget.

5.5 **Återkrav**

(486) Enligt EUF-fördraget och unionsdomstolarnas fasta rättspraxis är kommissionen behörig att ålägga den berörda medlemsstaten att ändra eller upphäva stöd om kommissionen har konstaterat att stödet är oförenligt med den inre marknaden ([88]). Unionsdomstolarna har också konsekvent hävdat att avsikten med en medlemsstats skyldighet att upphäva stöd som kommissionen har betraktat som oförenligt med den inre marknaden är att återställa den situation som rådde innan stödet beviljades ([89]).

(487) Unionsdomstolarna har i detta hänseende fastställt att detta syfte har uppnåtts när stödmottagaren har återbetalat de belopp som beviljats som olagligt stöd och sålunda förlorat de fördelar den åtnjöt i förhållande till sina konkurrenter på den inre marknaden, och när den situation som förelåg före utbetalningen av stödet således är återställd ([90]).

(488) I enlighet med denna rättspraxis föreskrivs i artikel 16.1 i förordning (EU) 2015/1589 att kommissionen ”[v]id negativa beslut i fall av olagligt stöd ska […] besluta att den berörda medlemsstaten ska vidta alla nödvändiga åtgärder för att återkräva stödet från mottagaren”.

(489) Eftersom åtgärden i fråga genomfördes i strid med artikel 108.3 i EUF-fördraget och ska betraktas som olagligt och oförenligt stöd, bör den återkrävas för att återställa den situation som rådde på den inre marknaden innan stödet beviljades.

(490) Mot bakgrund av skäl 489 och med beaktande av att Estland har genomfört ett återkrav på grundval av det ursprungliga beslutet måste Estland iaktta genomförandeförbudet och fastställa om det belopp som redan har återkrävts motsvarar hela det olagliga och oförenliga stödet, jämte ränta, eller om ytterligare återkrav eller återbetalning krävs.

(491) Av ovanstående följer att Estland måste återkräva varje belopp som inte omfattas av det tidigare återkravet från AS Tartu Agro, från och med den tidpunkt då preskriptionstiden avbröts, dvs. den 14 augusti 2004 (se avsnitt 5.5.1) till och med den 31 december 2019, på grundval av de skäl som anges i skälen 29 och 239 samt slutsatsen i skäl 498.

5.5.1 *Preskriptionstid*

(492) Enligt artikel 17 i förordning (EU) 2015/1589 har kommissionen befogenheter att återkräva stöd inom en preskriptionstid på tio år (*preskriptionstiden*).

(493) I artikel 17 i förordning (EU) 2015/1589 anges också att preskriptionstiden ska avbrytas av varje åtgärd avseende det olagliga stödet som vidtas av kommissionen eller av en medlemsstat som agerar på kommissionens begäran.

([88]) Domstolens dom av den 12 juli 1973, kommissionen/Tyskland, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, punkt 13.
([89]) Domstolens dom av den 21 mars 1990, Belgien/kommissionen, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, punkt 66.
([90]) Dom av den 17 juni 1999, Belgien/kommissionen, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, punkterna 64 och 65.

(494) Preskriptionstiden ska börja den dag då det olagliga stödet beviljas mottagaren ([91]). Det bör påpekas att den preskriptionstid på tio år som anges i artikel 17 i förordning (EU) 2015/1589 ”inte ger uttryck för någon allmän princip enligt vilken nytt stöd omvandlas till befintligt stöd, utan endast medför att stöd som införts mer än tio år innan kommissionen först ingrep inte kan återkrävas” ([92]). Av detta följer att kommissionen i enlighet med artikel 17 i förordning (EU) 2015/1589 kan besluta om återkrav enbart av stöd som företaget mottagit under de tio år som föregick kommissionens första åtgärd.

(495) I fråga om de aktuella åtgärderna ingicks avtalet mellan ministeriet och AS Tartu Agro om utarrendering av jordbruksmark den 16 november 2000 (skäl 28 a) och har varit i kraft sedan dess. De villkor genom vilka arrendepriset fastställdes omförhandlades dock den 14 januari 2005, den 21 mars 2007 och den 12 maj 2009. Vidare höjdes arrendepriset ensidigt av Estland den 29 december 2020 (se skäl 81).

(496) Det olagliga stödet har ställts till AS Tartu Agros förfogande när AS Tartu Agro, efter tidpunkten för Estlands anslutning till Europeiska unionen, tillhandahölls den arrenderade marken under marknadspriset, dvs. när arrendeavgiften två gånger per år skulle betalas, den 1 juli och den 1 december.

(497) I fråga om de aktuella åtgärderna kontaktade kommissionen de estniska myndigheterna angående dessa åtgärder för första gången den 14 augusti 2014, efter att ha mottagit ett klagomål den 24 juli 2014, då kommissionen översände klagomålet till de estniska myndigheterna och uppmanade dem att lämna upplysningar och inkomma med synpunkter på klagandens påståenden. Preskriptionstiden avbröts således den 14 augusti 2004 genom kommissionens åtgärd den 14 augusti 2014.

(498) Det olagliga och oförenliga stöd som AS Tartu Agro mottog mellan den 14 augusti 2004 och den 31 december 2019 måste därför återkrävas.

(499) Det belopp som ska återkrävas ska innefatta ränta, beräknad i enlighet med kapitel V i kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 ([93]), från det datum då stödet ställdes till stödmottagarens förfogande till det datum då hela beloppet har återbetalats (*ränta* eller *räntebelopp*).

5.5.2 *Allmänna principer i unionsrätten*

(500) Vad gäller de aktuella åtgärderna anser kommissionen att AS Tartu Agros påståenden om att återkrav av stödet skulle strida mot allmänna principer i unionsrätten ([94]), närmare bestämt principen om skydd för berättigade förväntningar och principen om rättslig förutsebarhet, är ogrundade. Principen om skydd för berättigade förväntningar rör alla personer som kan hysa välgrundade förhoppningar till följd av att behörig institution i Europeiska unionen har gett tydliga, ovillkorliga och samstämmiga försäkringar ([95]).

(501) För det första konstaterarar kommissionen att den inte har rätt att avstå från att återkräva det olagliga stödet.

([91]) Domstolens dom av den 12 januari 2023, Dobeles, C-702/20 och C-17/21, ECLI:EU:C:2023:1, punkterna 108–111.
([92]) Tribunalens dom av den 30 april 2002, Government of Gibraltar/Europeiska gemenskapernas kommission, T-195/01 och T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, punkt 13.
([93]) Kommissionens förordning (EG) nr 794/2004 av den 21 april 2004 om genomförande av rådets förordning (EU) 2015/1589 om tillämpningsföreskrifter för artikel 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUT L 140, 30.4.2004, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Artikel 16 i förordning (EU) 2015/1589.
([95]) Se domstolens dom av den 24 mars 2011, ISD Polska m.fl./kommissionen, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, punkt 123 och där angiven rättspraxis.

(502) För det andra konstaterar kommissionen, när det gäller Estlands anslutning till EU och tillämpningen av reglerna för statligt stöd i Estland, att principen om skydd för berättigade förväntningar inte får utsträckas så långt att den allmänt hindrar att en ny bestämmelse tillämpas på framtida verkningar av situationer som har uppkommit under en äldre bestämmelses giltighetstid ([96]). Såsom anges i skälen 468 och 469 betraktas åtgärder som har vidtagits före Estlands anslutning som befintligt stöd endast om de uppfyller villkoren i artikel 1 b i förordning (EU) 2015/1589. Dessa villkor är kända, tydliga, precisa, stabila, säkra och förutsebara. Kommissionen drar därför slutsatsen att Estlands anslutning till EU inte skapar berättigade förväntningar eller en rättslig förutsebarhet som skulle hindra kommissionen från att återkräva stödet.

(503) Kommissionen anser vidare att AS Tartu Agro på grund av de exceptionella inslagen i avtalet, närmare bestämt den 25-åriga löptiden utan ett indexeringsvillkor samt de villkor som anges i skälen 62 och 64, borde ha beaktat möjligheten att arrendeavtalet gav en fördel som skilde sig från normala marknadsvillkor. Med hänsyn till AS Tartu Agros påstående att arrendeavtalet utformades och var förenligt med den inre marknaden på grundval av företagets strategiska betydelse för Estland (skäl 191) borde AS Tartu Agro ha beaktat att endast kommissionen kan bedöma ett stöds förenlighet och att ingen anmälan ägde rum.

(504) För det tredje, när det gäller AS Tartu Agros påstående att en fördröjning av meddelandet av det slutliga beslutet i detta ärende skapar en berättigad förväntan från AS Tartu Agros sida om att detta skulle hindra kommissionen från återkrav, konstaterar kommissionen att den kontaktade de estniska myndigheterna om de aktuella åtgärderna den 14 augusti 2014, efter att ha mottagit ett klagomål den 24 juli 2014, att åtgärderna aldrig har underställts kommissionen för förhandsgodkännande ([97]), att åtgärderna rör en sektor som är känslig för snedvridningar av konkurrensen då företagen i sektorn i huvudsak är små och medelstora företag och kommissionen sedan det ursprungliga arrendeavtalet har fastställt riktlinjer för sektorn (skäl 476), att åtgärderna rör driftstöd som vid första påseendet är oförenligt med den inre marknaden samt att kommissionen uttryckte sina betänkligheter i beslutet att inleda förfarandet. AS Tartu Agro kan därför inte med framgång göra gällande att företaget hade rimliga skäl att anta att kommissionen inte skulle ha några betänkligheter. I linje med rättspraxis ([98]) medför enbart den omständighet att det gått lång tid mellan det ursprungliga arrendeavtalet och kommissionens beslut att inleda ett granskningsförfarande inte i sig att den åtgärden därigenom, om den anses utgöra stöd, ska anses utgöra befintligt stöd.

(505) Mot bakgrund av skälen 500–504 drar kommissionen slutsatsen att ett återkrav inte strider mot de allmänna principerna i unionsrätten.

5.5.3 *Kvantifiering av fördelen*

(506) I enlighet med artikel 16.1 i förordning (EU) 2015/1589 ska Estland vidta alla nödvändiga åtgärder för att återkräva stödet från AS Tartu Agro. De estniska myndigheterna måste kvantifiera

a) det stöd som ska återkrävas på grundval av den metod som anges i detta beslut (avsnitt 5.5.4), och

b) det exakta räntebelopp som ska återkrävas från och med det datum då stödet ställdes till AS Tartu Agros förfogande till och med det datum då det har återbetalats.

(507) Såsom konstateras i avsnitt 5.2.6 medför de åtgärder som anges i skäl 28 en fördel eftersom arrendepriset har legat under prisriktmärket (skäl 422).

(508) Även om arrendeavgiften ska betalas två gånger per år kan fördelen kvantifieras på årsbasis (se skäl 421).

([96]) Domstolens dom av den 11 december 2008, kommissionen/Freistaat Sachsen, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, punkt 43; domstolens dom av den 14 januari 1987, Tyskland/kommissionen, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, punkt 36, och domstolens dom av den 20 september 1988, Spanien/rådet, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, punkt 19.

([97]) Se domstolens dom av den 20 mars 1997, Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, punkt 25, och domstolens dom av den 8 december 2011, France Télécom/kommissionen, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, punkterna 58–60.

([98]) Tribunalens dom av den 30 april 2002, Government of Gibraltar/Europeiska gemenskapernas kommission, T-195/01 och T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, punkt 129.

(509) Preskriptionstiden avbröts den 14 augusti 2004 genom kommissionens åtgärd det datumet (skäl 497). Estland måste därför återkräva det stöd som AS Tartu Agro mottagit från och med den 14 augusti 2004 till och med den 31 december 2019 (se skälen 29 och 240).

(510) Vid kvantifieringen av de betalningar som omfattas av fördelen och som gjordes före den 1 januari 2011, den dag då Estland blev medlem i euroområdet, måste betalningarna omräknas till euro enligt lämplig omräkningskurs, dvs. kommissionens officiella månatliga bokföringskurs, vid tidpunkten för transaktionen ([99]).

(511) Kvantifieringen av fördelen måste baseras på den årliga skillnaden mellan riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris och det årliga arrendepris som AS Tartu Agro faktiskt betalade. De justeringar och omräkningar som anges i skälen 390 och 415 måste göras innan skillnaden beräknas.

(512) Kommissionen noterar, för tydlighetens skull i fråga om AS Tartu Agros påståenden, att justeringar avseende följande inte får göras:

a) Skyldigheten att betala markskatten får inte läggas till den arrendeavgift som har betalats (avsnitt 5.2.3.3.2.6.3).

b) Åtagandet om underhållsutgifter, dvs. den skyldighet att betala årliga underhållsutgifter som anges i skäl 68 b (avsnitt 5.2.3.3.2.6.4).

c) Investeringar som gjorts av andra skäl än investeringsåtagandet.

(513) För 2004 ska marknadspriset baseras på uppskattningen i rapporten från Uus Maa (se skälen 127 b, 128, 331, 332 och 404). Även efter att kommissionen har tillämpat ett rimligt, konsekvent och försiktigt tillvägagångssätt såsom beskrivs i skälen 404 och 428, uppgår marknadsriktmärket för arrendeavgifterna till 10 euro per hektar.

(514) För 2004, och i enlighet med ett rimligt, konsekvent och försiktigt tillvägagångssätt, ska det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris minskas med 20 % för att ta hänsyn till det högsta värdet i värderingarnas osäkerhetsintervall (skäl 410). Den årliga fördelen är skillnaden mellan

a) det årliga arrendepris som faktiskt betalades av AS Tartu Agro i enlighet med skäl 511, och

b) riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris i enlighet med skälen 513 och 517.

(515) Nedanstående tabell (se tabell 21) visar den årliga fördelen år 2004 i enlighet med skälen 506–518.

Tabell 21

Demonstration av beräkningen av den årliga fördelen 2004

År	Betalad arrendeavgift	Investeringsåtagande som AS Tartu Agro faktiskt betalade	Marknadsriktmärke för arrendeavgift (euro/ha)(Uus Maa)	Hektar (mark berättigad till GJP-stöd)	Marknadsriktmärke (euro/ha) (rapporten från Uus Maa)	Skillnad
	A (skäl 85)	B (skäl 99)	C = D * 0,8 * E	D (skäl 87)	E (skäl 331)	F = C – (A+B)
2004	(…)	(…)	23 367,84	2 920,98	10,00	(…)

([99]) Europeiska kommissionens officiella månatliga bokföringskurs för euro/EEK är 15,6466 sedan februari 1999.

(516) Från och med 2005 måste det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris i enlighet med skäl 335 baseras på de faktiska arrendepriser som grundar sig på markmyndighetens uppgifter (se skäl 110). Även om kommissionen systematiskt har valt ett försiktigt tillvägagångssätt vid bedömningen av åtgärderna (se t.ex. skälen 346 och 388) måste markmyndighetens uppgifter minskas med 10 % för att säkerställa att endast ett uppenbart fel i arrendepriset anses medföra en fördel, mot bakgrund av att den senaste expertrapporten, rapporten från Domus Kinnisvara, anger att osäkerheten i värderingen uppgår till ± 10 % (skäl 424 b). Eftersom riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris inte baseras på ett teoretiskt pris utan på priser från ett öppet och ovillkorat offentligt anbudsförfarande (skäl 314) anser kommissionen att ovanstående marginal för marknadsriktmärket måste tolereras.

(517) Från och med 2005 måste det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris

a) minskas med 10 % av de skäl som anges ovan (se skäl 516), och

b) fastställas vart femte år från och med 2005 för de efterföljande fem åren, dvs. ett årligt justerat riktmärke för arrendeavgifternas marknadspris måste beräknas för åren 2005, 2010 och 2015.

(518) Den årliga fördelen är skillnaden mellan

a) det årliga arrendepris som faktiskt betalades av AS Tartu Agro i enlighet med skäl 511, och

b) riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris i enlighet med skälen 513 och 517.

Nedanstående tabell (se tabell 22) visar den årliga fördelen 2005–2019 i enlighet med skälen 506–518.

Tabell 22

Demonstration av beräkningen av den årliga fördelen 2005–2019

År	Betalad arrendeavgift	Investeringsåtagande som AS Tartu Agro faktiskt betalade	Marknadsriktmärke för arrendeavgift (euro/ha) (markmyndigheten)	Hektar (berättigade till GJP-stöd)	Marknadsriktmärke (euro/ha) (markmyndigheten) Fastställt vart femte år	Skillnad
	A (skäl 85)	B (skäl 99)	C = D * 0,9 * E	D (skäl 87)	E (skäl 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 enlighet med artikel 16.2 i förordning (EU) 2015/1589 ska återkravsräntan beräknas från det datum då stödet ställdes till stödmottagarens förfogande till det datum då det har återbetalats. Stödet har ställts till AS Tartu Agros förfogande två gånger per år, den 1 juli och den 1 december varje år, eftersom arrendeavgiften skulle betalas dessa datum (se skäl 496).

5.5.4 *Metod för kvantifiering av det belopp som ska återkrävas*

(520) Det belopp som ska återkrävas, vilket framgår av avsnitt 5.5.3, ska beräknas av de estniska myndigheterna baserat på den årliga skillnaden mellan det tillämpliga riktmärket för arrendeavgifternas marknadspris och det arrendepris som AS Tartu Agro faktiskt betalade enligt nedanstående:

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

Där för 2004

a) MpL_n i enlighet med skäl 322 är det tillämpliga uppskattade marknadsmässiga genomsnittspriset enligt rapporten från Uus Maa (euro/ha),

b) haC_n i enlighet med skäl 339 är det antal arrenderade hektar som var berättigade till GJP-stöd år 2004 enligt vad som anges i skäl 87,

c) a i enlighet med skäl 513 är en faktor på 0,80 för att ta hänsyn till det högsta värdet i värderingarnas osäkerhetsintervall,

d) Rp_n är det arrendepris som faktiskt betalades av AS Tartu Agro, inklusive det investeringsåtagande som faktiskt finansierades av AS Tartu Agro, år 2004, enligt vad som anges i skäl 99 och efter justeringar i enlighet med skälen 390 och 415.

Eftersom återkrav avseende 2004 och på grund av preskriptionstiden endast kan genomföras från och med den 14 augusti 2004 bör en proportionell fördelning per månad tillämpas.

Där för 2005–2019

a) MpL_n i enlighet med skäl 322 är det tillämpliga uppskattade marknadsmässiga genomsnittspris enligt markmyndighetens medianvärden för arrendepriser (skäl 111) som ska fastställas vart femte år från och med 2005 och fram till dess att Estland har upphört med åtgärderna,

b) haC_n i enlighet med skäl 339 är det antal arrenderade hektar som var berättigade till GJP-stöd år n efter 2005 enligt vad som anges i skäl 87,

c) a i enlighet med skäl 513 är en faktor på 0,90 för att för att säkerställa att endast ett uppenbart fel i arrendepriset anses medföra en fördel,

d) Rp_n är det arrendepris som faktiskt betalades av AS Tartu Agro, inklusive det investeringsåtagande som faktiskt finansierades av AS Tartu Agro, år n, enligt vad som anges i skäl 99 och efter justeringar i enlighet med skälen 390 och 415.

6. **SLUTSATS**

(521) Republiken Estland har olagligen genomfört åtgärderna i det aktuella ärendet (skäl 28) i strid med artikel 108.3 i EUF-fördraget (skäl 469).

(522) Stödet i form av utarrendering av jordbruksmark till ett arrendepris under marknadspriset till förmån för AS Tartu Agro är oförenligt med den inre marknaden (skäl 485) och måste återkrävas från och med den 14 augusti 2004 till och med den 31 december 2019 (skälen 497 och 509) jämte återkravsränta (skäl 499).

(523) Det exakta stödbelopp som ska återkrävas från AS Tartu Agro måste fastställas av de estniska myndigheterna i samarbete med kommissionen inom ramen för återkravsförfarandet.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Det statliga stöd som Estland har genomfört sedan den 14 augusti 2004 till och med den 31 december 2019 i form av utarrendering av jordbruksmark till ett pris som ligger under marknadspriset till förmån för AS Tartu Agro och som olagligen har genomförts i strid med artikel 108.3 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt är oförenligt med den inre marknaden.

Artikel 2

Estland ska återkräva det stöd som avses i artikel 1 från AS Tartu Agro.

Artikel 3

De belopp som ska återkrävas ska innefatta ränta från det datum då de ställdes till AS Tartu Agros förfogande till det datum då de har återbetalats. Räntan på det belopp som ska återkrävas ska beräknas som sammansatt ränta enligt kapitel V i förordning (EG) nr 794/2004 i dess ändrade lydelse.

Artikel 4

Återkravet av det stöd som har beviljats enligt den åtgärd som avses i artikel 1 ska genomföras omedelbart och effektivt.

Artikel 5

Estland ska säkerställa att detta beslut genomförs inom fyra månader från delgivningen av beslutet.

Artikel 6

Inom två månader efter den dag då detta beslut har delgetts ska Estland lämna följande uppgifter till kommissionen:

a) Det totala belopp (kapitalbelopp och återkravsränta) som ska återkrävas från stödmottagaren.

b) En detaljerad beskrivning av de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att följa detta beslut.

c) Handlingar som visar att stödmottagaren har anmodats att betala tillbaka stödet.

Artikel 7

Estland ska hålla kommissionen underrättad om utvecklingen vad gäller de nationella åtgärder som har vidtagits för att genomföra detta beslut till dess att återkravet av det stöd som avses i artikel 1 har slutförts. Estland ska på kommissionens begäran omgående lämna uppgifter om de åtgärder som redan har vidtagits eller som planeras för att rätta sig efter detta beslut. Estland ska också lämna ingående uppgifter om de stödbelopp och räntebelopp som redan har återkrävts från stödmottagaren.

Artikel 8

Detta beslut riktar sig till Republiken Estland.

Kommissionen får, utan att det påverkar tillämpningen av artikel 30 i förordning (EU) 2015/1589, offentliggöra de stödbelopp och räntebelopp som har återkrävts i enlighet med detta beslut.

Om detta beslut innehåller konfidentiella uppgifter som inte bör offentliggöras, ber vi er att informera kommissionen om detta inom femton arbetsdagar räknat från dagen för mottagandet av skrivelsen. Om kommissionen inte har mottagit någon motiverad begäran inom den föreskrivna fristen, anses ni ha samtyckt till att beslutet offentliggörs i sin helhet. Begäran med relevanta uppgifter skickas elektroniskt till följande adress:

Europeiska kommissionen
Generaldirektoratet för konkurrens
Registreringsenheten för statligt stöd
1049 Bryssel
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Utfärdat i Bryssel den 25 november 2024.

På kommissionens vägnar
Margrethe VESTAGER
Verkställande vice ordförande