

EES-viðbætur

ISSN 1022-9337

við Stjórnartíðindi
Evrópusambandsins

Nr. 7

32. árgangur

13.2.2025

	I	EES-STOFNANIR	
	1.	Sameiginlega EES-nefndin	
	II	EFTA-STOFNANIR	
	1.	Fastanefnd EFTA-ríkjanna	
	2.	Eftirlitsstofnun EFTA	
2025/EES/7/01		Ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA frá 10. júlí 2024 um meinta opinbera aðstoð sveitarfélagsins Farsund í tengslum við samstarf um fasteignaframkvæmdir gegnum fyrirtækið Farsund Vekst	1
	3.	EFTA-dómstóllinn	
2025/EES/7/02		Mál höfðað 13. desember 2024 af Toska ehf. og Lyf og heilsu hf. á hendur Eftirlitsstofnun EFTA	58
2025/EES/7/03		Mál höfðað 14. desember 2024 af SKEL fjárfestingafélagi hf. á hendur Eftirlitsstofnun EFTA	59
	III	ESB-STOFNANIR	
	1.	Framkvæmdastjórnin	
2025/EES/7/04		Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11749 – AMD/ZT)	60
2025/EES/7/05		Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11815 – AZ DIRECT/IPTIQ) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	61
2025/EES/7/06		Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11822 – RCL CRUISES/ MSC CRUISES/NAHA JV) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	62
2025/EES/7/07		Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11824 – SIRIS CAPITAL GROUP/EIM/GIGAMON) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	63
2025/EES/7/08		Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11857 – OAKTREE/BASALT/ JV) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	64

2025/EES/7/09	Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11862 – PSS/MACCAFERRI/JV) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	65
2025/EES/7/10	Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja (mál M.11891 – GREENYELLOW/STOA/DEG/YOKO ASSET MANAGEMENT 2) – Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð	66
2025/EES/7/11	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11282 – KESKO/DAVIDSEN)	67
2025/EES/7/12	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11346 – EIFFAGE GROUP/SALVIA HOLDING/SALVIA GROUP)	67
2025/EES/7/13	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11471 – INVESTINDUSTRIAL/FASSI HOLDING)	68
2025/EES/7/14	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11675 – CARLSBERG/BRITVIC)	68
2025/EES/7/15	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11802 – TTE/AES/ADRE)	69
2025/EES/7/16	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11804 – KONCAR/SEHBV/JV)	69
2025/EES/7/17	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11813 – CD&R/OPELLA)	70
2025/EES/7/18	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11820 – ITOCHU/KAWASAKI HEAVY INDUSTRIES/KAWASAKI MOTORS RETAIL FINANCE JV)	70
2025/EES/7/19	Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja (mál M.11846 – GENERAL ATLANTIC/PSG/HOSTAWAY)	71
2025/EES/7/20	Heimild til að veita ríkisaðstoð skv. 107. og 108. gr. sáttmálans um starfshætti Evrópusambandsins – Mál sem framkvæmdastjórnin hreyfir ekki andmælum við	72
2025/EES/7/21	Yfirlit um ákvarðanir framkvæmdastjórnarinnar um leyfi til að setja á markað vegna notkunar og/eða notkunar efna sem talin eru upp í XIV. viðauka við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1907/2006 um skráningu, mat, leyfisveitingu og takmarkanir að því er varðar efni (efnareglurnar REACH)	73
2025/EES/7/22	Yfirlit um ákvarðanir framkvæmdastjórnarinnar um leyfi til að setja á markað vegna notkunar og/eða notkunar efna sem talin eru upp í XIV. viðauka við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1907/2006 um skráningu, mat, leyfisveitingu og takmarkanir að því er varðar efni (efnareglurnar REACH)	74
2025/EES/7/23	Upplýsingar um samhæfða staðla sem varða EFTA-ríkin í samræmi við framkvæmdar-ákvörðun framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2025/138 frá 28. janúar 2025 um breytingu á framkvæmdarákvörðun (ESB) 2022/2191 að því er varðar samhæfða staðla til stuðnings grunnkrafa tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2014/53/ESB sem tengjast netöryggi, flokkum og tegundum þráðlauss fjarskiptabúnaðar sem tilgreindir eru í framseldri reglugerð (ESB) 2022/30	75

EFTA-STOFNANIR

EFTIRLITSSTOFNUN EFTA

ÁKVÖRÐUN EFTIRLITSSTOFNUNAR EFTA

2025/EES/7/01

frá 10. júlí 2024

um meinta opinbera aðstoð sveitarfélagsins Farsund í tengslum við samstarf um fasteignaframkvæmdir gegnum fyrirtækið Farsund Vekst

Eftirlitsstofnun EFTA („ESA“) hefur tekið neðangreinda ákvörðun

með vísan til

samningsins um Evrópska efnahagssvæðið („EES-samningsins“), einkum 61. og 62. gr. hans,

ákvæða bókunar 26 við EES-samninginn,

samnings milli EFTA-rikkanna um stofnun eftirlitsstofnunar og dómstóls („samningsins um eftirlitsstofnun og dómstól“), einkum 24. gr. samningsins,

ákvæða bókunar 3 við samninginn um eftirlitsstofnun og dómstól („bókunar 3“), einkum ákvæða 2. mgr. 7. gr. og 3. mgr. 26. gr. í II. hluta bókunarinnar, að útgefinni ábendingu til hagsmunaaðila um að leggja fram umsögn um málið og með hliðsjón af þeim umsögnum sem borist hafa,

og að teknu tilliti til eftirfarandi:

I. MÁLSATVIK

1 Málmeðferð og efniskaflar ákvörðunarinnar

1.1 Framlögð kæra og upplýsingaöflun sem fram fór áður en ákvörðunin um að hefja rannsókn var tekin

- ESA barst 16. apríl 2018 kæra þess efnis að sveitarfélagið Farsund („sveitarfélagið“) hefði veitt fyrirtækjunum Glastad Farsund AS („Glastad Farsund“), Farsund Vekst AS („Farsund Vekst“) og Nordkapp Utvikling AS („Nordkapp Utvikling“) ólögmda opinbera aðstoð í tengslum við fasteignaframkvæmdir í Farsund ⁽¹⁾.
- ESA gerði stjórnvöldum í Noregi grein fyrir kærinni með bréfi dagsettu 18. apríl 2018 og óskaði eftir umsögn þeirra um hana ⁽²⁾. Umsögn stjórnvalda í Noregi barst í bréfi dagsettu 19. júní 2018 ⁽³⁾.
- Hinn 10. október 2018 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi ósk um frekari upplýsingar ⁽⁴⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í bréfi dagsettu 6. desember 2018 ⁽⁵⁾.
- Bréf stjórnvalda í Noregi dagsett 27. nóvember 2018 ⁽⁶⁾ hafði að geyma afrit af bréfi frá kæranda, dagsett 22. nóvember 2018 ⁽⁷⁾, þar sem frekari upplýsingar komu fram. Hinn 13. desember 2018 bað ESA um álit stjórnvalda í Noregi á þessum nýju upplýsingum og óskaði eftir fundi til að ræða málið ⁽⁸⁾. Fjarfundur fulltrúa ESA og stjórnvalda í Noregi var haldinn 10. janúar 2019. Umsögn stjórnvalda í Noregi um viðbótarupplýsingar kæranda

⁽¹⁾ Skjal nr. 909653. Kæran varðaði meinta ólögmda ríkisaðstoð og því hefur rannsókn ESA takmarkast við hugsanleg brot á reglum EES-samningsins um slíka aðstoð. ESA hefur því ekki metið athafnirnar sem falla undir rannsóknina með tilliti til annarra lagaákvæða, svo sem reglna um opinber innkaup.

⁽²⁾ Skjal nr. 909644.

⁽³⁾ Skjal nr. 1045487.

⁽⁴⁾ Skjal nr. 932210.

⁽⁵⁾ Skjal nr. 1042409.

⁽⁶⁾ Skjal nr. 1040145.

⁽⁷⁾ Skjal nr. 1040147.

⁽⁸⁾ Skjal nr. 1042765.

barst í bréfi dagsettu 1. mars 2019 ⁽⁹⁾. Kærandi gerði athugasemdir við efni þess bréfs í bréfi dagsettu 13. apríl 2019 ⁽¹⁰⁾.

- 5) Hinn 21. maí 2019 barst ESA tölvupóstur frá kæranda ⁽¹¹⁾.

1.2 Formleg rannsókn

- 6) Ákvörðun ESA nr. 052/19/COL frá 10. júlí 2019 („ákvörðunin um að hefja rannsókn“) markaði upphaf formlegrar rannsóknar á málinu ⁽¹²⁾. Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 6. gr. í II. hluta bókunar 3 var stjórnvöldum í Noregi bent á að senda umsögn um ákvörðunina fyrir 12. ágúst 2019. Enn fremur var þeirri ósk beint til stjórnvalda í Noregi, í 105. mgr. ákvörðunarinnar, að láta í té hvers kyns skjöl, upplýsingar og gögn sem þörf væri á að geta lagt mat á ráðstafanirnar í ljósi ríkisaðstoðarreglnanna.
- 7) Umsögn stjórnvalda í Noregi um ákvörðunina um að hefja rannsókn barst í bréfi dagsettu 31. október 2019 ⁽¹³⁾.
- 8) Ákvörðunin um að hefja rannsókn birtist í Stjórnartíðindum Evrópusambandsins 22. ágúst 2019 ⁽¹⁴⁾. Í ákvörðuninni var öllum þeim sem áttu hagsmuna að gæta í málinu bent á að koma umsögnum sína um hana á framfæri áður en mánuður væri liðinn frá birtingardegi.
- 9) Umsögn frá ónafngreindum þriðja aðila barst ESA í bréfi dagsettu 21. júlí 2019 ⁽¹⁵⁾. Sú umsögn var framsend stjórnvöldum í Noregi 24. september 2019 ⁽¹⁶⁾.
- 10) Ákvörðunin um að hefja rannsókn var send kæranda 5. desember 2019 ⁽¹⁷⁾. Umsögn kæranda um ákvörðunina barst í bréfi dagsettu 24. janúar 2020 ⁽¹⁸⁾. Sú umsögn var framsend stjórnvöldum í Noregi 27. janúar 2020 ⁽¹⁹⁾. Athugasemdir stjórnvalda í Noregi við umsögn kæranda bárust í bréfi dagsettu 26. febrúar 2020 ⁽²⁰⁾.
- 11) Hinn 29. janúar 2020 barst ESA tölvupóstur frá kæranda ⁽²¹⁾. Frekari athugasemdir kæranda bárust í bréfi dagsettu 11. júní 2020 ⁽²²⁾.
- 12) Stjórnvöld í Noregi sendu ESA frekari upplýsingar í tölvupósti dagsettum 20. ágúst 2021 ⁽²³⁾.
- 13) Hinn 3. september 2021 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi ósk um frekari upplýsingar ⁽²⁴⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í bréfum dagsettum 2. nóvember 2021 ⁽²⁵⁾ og 15. nóvember 2021 ⁽²⁶⁾. Öll fylgiskjöl með bréfi stjórnvalda í Noregi frá 15. nóvember 2021 bárust með tölvupóstum dagsettum 19. nóvember 2021 ⁽²⁷⁾ og 6. desember 2021 ⁽²⁸⁾.
- 14) Hinn 2. desember 2021 óskaði ESA eftir frekari upplýsingum frá stjórnvöldum í Noregi ⁽²⁹⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í bréfi dagsettu 11. janúar 2022 ⁽³⁰⁾.

⁽⁹⁾ Skjal nr. 1057574.

⁽¹⁰⁾ Skjal nr. 1320097.

⁽¹¹⁾ Skjal nr. 1070527.

⁽¹²⁾ [Ákvörðun ESA nr. 052/19/COL](#).

⁽¹³⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum) og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga). Vegna misskilnings sendu stjórnvöld í Noregi ekki öll fylgiskjöl bréfsins fyrr en 12. mars 2021 (skjal nr. 1187209).

⁽¹⁴⁾ [Stjtið. ESB C 284, 22.08.2019, bls. 3](#) og [EES-viðbætur nr. 67, 22.08.2019, bls. 2](#).

⁽¹⁵⁾ Skjal nr. 1082078.

⁽¹⁶⁾ Skjal nr. 1088894.

⁽¹⁷⁾ Skjal nr. 1101763.

⁽¹⁸⁾ Skjal nr. 1110408.

⁽¹⁹⁾ Skjal nr. 1110359.

⁽²⁰⁾ Skjal nr. 1117269.

⁽²¹⁾ Skjal nr. 1110773.

⁽²²⁾ Skjal nr. 1137814.

⁽²³⁾ Skjal nr. 1309024.

⁽²⁴⁾ Skjal nr. 1223993.

⁽²⁵⁾ Skjal nr. 1245162.

⁽²⁶⁾ Skjal nr. 1248476.

⁽²⁷⁾ Skjal nr. 1250013.

⁽²⁸⁾ Skjal nr. 1253678.

⁽²⁹⁾ Skjal nr. 1250864.

⁽³⁰⁾ Skjal nr. 1261765.

- 15) Frekari upplýsingar stjórnvalda í Noregi bárust í bréfi dagsettu 10. desember 2021 ⁽³¹⁾.
- 16) Hinn 21. janúar 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽³²⁾. Endanlegt svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettu 24. janúar 2022 ⁽³³⁾.
- 17) Hinn 25. febrúar 2022 óskaði ESA eftir frekari upplýsingum frá stjórnvöldum í Noregi ⁽³⁴⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í bréfi dagsettu 1. apríl 2022 ⁽³⁵⁾. Svar Glastad Farsund við upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022 barst í tölvupósti dagsettu 29. mars 2022 ⁽³⁶⁾.
- 18) Hinn 7. apríl 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽³⁷⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettu 19. apríl 2022 ⁽³⁸⁾.
- 19) Frekari upplýsingar frá kæranda bárust í tölvupósti dagsettu 5. maí 2022 ⁽³⁹⁾.
- 20) ESA óskaði eftir frekari upplýsingum frá stjórnvöldum í Noregi með tölvupóstum dagsettu 12. maí 2022 ⁽⁴⁰⁾ og 16. maí 2022 ⁽⁴¹⁾. Í bréfi frá Glastad Farsund, sem dagsett var 19. maí 2022, komu fram svör við sumum spurninganna, auk þess sem brugðist var við eldri upplýsingabeiðnum ESA til stjórnvalda í Noregi ⁽⁴²⁾. Hinn 19. ágúst 2022 barst svar frá Glastad Farsund við einni spurninganna sem fram komu í tölvupósti ESA frá 16. maí 2022 ⁽⁴³⁾.
- 21) Hinn 8. september 2022 óskaði ESA eftir frekari upplýsingum frá stjórnvöldum í Noregi ⁽⁴⁴⁾. Svör stjórnvalda í Noregi við spurningum ESA bárust í tölvupósti dagsettu 16. september 2022 ⁽⁴⁵⁾.
- 22) ESA sendi stjórnvöldum í Noregi aðra upplýsingabeiðni með tölvupósti 20. september 2022 ⁽⁴⁶⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettu 28. september 2022 ⁽⁴⁷⁾. Glastad Farsund sendi tölvupóst 29. september 2022 með athugasemdum við það svar stjórnvalda í Noregi ⁽⁴⁸⁾.
- 23) Hinn 21. september 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi ósk um frekari upplýsingar ⁽⁴⁹⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettu 29. september 2022 ⁽⁵⁰⁾.
- 24) ESA óskaði enn eftir upplýsingum frá stjórnvöldum í Noregi með tölvupósti dagsettu 26. september 2022 ⁽⁵¹⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettu 28. september 2022 ⁽⁵²⁾.

⁽³¹⁾ Skjal nr. 1309682.

⁽³²⁾ Skjal nr. 1271338.

⁽³³⁾ Skjal nr. 1265316.

⁽³⁴⁾ Skjal nr. 1270949.

⁽³⁵⁾ Skjal nr. 1281002.

⁽³⁶⁾ Skjal nr. 1279066.

⁽³⁷⁾ Skjal nr. 1309041.

⁽³⁸⁾ Skjal nr. 1309040.

⁽³⁹⁾ Skjal nr. 1287067.

⁽⁴⁰⁾ Skjal nr. 1309034.

⁽⁴¹⁾ Skjal nr. 1309031.

⁽⁴²⁾ Skjal nr. 1327502.

⁽⁴³⁾ Skjal nr. 1307887.

⁽⁴⁴⁾ Skjal nr. 1311424.

⁽⁴⁵⁾ Skjal nr. 1313551.

⁽⁴⁶⁾ Skjal nr. 1314152.

⁽⁴⁷⁾ Skjal nr. 1316143.

⁽⁴⁸⁾ Skjal nr. 1316240.

⁽⁴⁹⁾ Skjal nr. 1314645.

⁽⁵⁰⁾ Skjal nr. 1317177.

⁽⁵¹⁾ Skjal nr. 1315224.

⁽⁵²⁾ Skjal nr. 1316245.

- 25) Hinn 4. október 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽⁵³⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettum 11. október 2022 ⁽⁵⁴⁾. Hinn 11. október 2022 sendi ESA tölvupóst með skýringum á vissum atriðum í upplýsingabeiðni stofnunarinnar frá 4. október 2022 ⁽⁵⁵⁾. Í kjölfar þeirra skýringa barst nýtt svar frá stjórnvöldum í Noregi í tölvupósti dagsettum 17. október 2022 ⁽⁵⁶⁾. Glastad Farsund gerði síðan athugasemdir við svar stjórnvalda í Noregi í tölvupósti dagsettum 19. október 2022 ⁽⁵⁷⁾.
- 26) Hinn 27. október 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽⁵⁸⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri upplýsingabeiðni barst í tölvupósti dagsettum 2. nóvember 2022 ⁽⁵⁹⁾. ESA sendi stjórnvöldum í Noregi þá ósk um enn frekari upplýsingar í tölvupósti dagsettum 2. nóvember 2022 ⁽⁶⁰⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við síðari upplýsingabeiðninni barst í tölvupósti dagsettum 9. nóvember 2022 ⁽⁶¹⁾. Athugasemdir Glastad Farsund við bæði svör stjórnvalda í Noregi bárust síðan í tölvupósti dagsettum 9. nóvember 2022 ⁽⁶²⁾.
- 27) Hinn 30. nóvember 2022 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽⁶³⁾. Stjórnvöld í Noregi sendu tölvupóst 9. desember 2022 með ósk um skýringar á þeirri beiðni ⁽⁶⁴⁾. ESA sendi skýringarnar í tölvupósti dagsettum 9. desember 2022 ⁽⁶⁵⁾, og svar stjórnvalda í Noregi við upplýsingabeiðninni barst síðan í tölvupósti dagsettum 14. desember 2022 ⁽⁶⁶⁾.
- 28) Hinn 15. desember 2022 barst tölvupóstur frá Glastad Farsund sem hafði að geyma athugasemdir við síðara svar stjórnvalda í Noregi ⁽⁶⁷⁾. Í tölvupósti sem ESA sendi Glastad Farsund 15. desember 2022 var farið fram á að fyrirtækið gerði nánari grein fyrir þeim athugasemdum ⁽⁶⁸⁾. Svar barst frá Glastad Farsund í tölvupósti dagsettum 4. janúar 2023 ⁽⁶⁹⁾.
- 29) Hinn 5. janúar 2023 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽⁷⁰⁾. Upplýsingarnar sem óskað hafði verið eftir frá Glastad Farsund bárust í tölvupósti dagsettum 1. febrúar 2023 ⁽⁷¹⁾.
- 30) ESA sendi stjórnvöldum í Noregi tölvupóst 8. júní 2023 ⁽⁷²⁾ með ósk um frekari upplýsingar. Svar stjórnvalda í Noregi barst í tölvupósti dagsettum 15. júní 2023 ⁽⁷³⁾. Hinn 21. júní 2023 sendi ESA stjórnvöldum í Noregi tölvupóst með ósk um frekari upplýsingar ⁽⁷⁴⁾. Svar stjórnvalda í Noregi við þeirri beiðni barst í tölvupósti dagsettum 29. júní 2023 ⁽⁷⁵⁾.

⁽⁵³⁾ Skjal nr. 1317715.

⁽⁵⁴⁾ Skjal nr. 1320495.

⁽⁵⁵⁾ Skjal nr. 1320507.

⁽⁵⁶⁾ Skjal nr. 1321554.

⁽⁵⁷⁾ Skjal nr. 1321966.

⁽⁵⁸⁾ Skjal nr. 1324111.

⁽⁵⁹⁾ Skjal nr. 1324743.

⁽⁶⁰⁾ Skjal nr. 1324756.

⁽⁶¹⁾ Skjal nr. 1326437.

⁽⁶²⁾ Skjal nr. 1326424.

⁽⁶³⁾ Skjal nr. 1333231.

⁽⁶⁴⁾ Skjal nr. 1336461.

⁽⁶⁵⁾ Skjal nr. 1336462.

⁽⁶⁶⁾ Skjal nr. 1337805.

⁽⁶⁷⁾ Skjal nr. 1337804.

⁽⁶⁸⁾ Skjal nr. 1337821.

⁽⁶⁹⁾ Skjal nr. 1340491.

⁽⁷⁰⁾ Skjal nr. 1340523.

⁽⁷¹⁾ Skjal nr. 1349512.

⁽⁷²⁾ Skjal nr. 1377996.

⁽⁷³⁾ Skjal nr. 1379496.

⁽⁷⁴⁾ Skjal nr. 1380981.

⁽⁷⁵⁾ Skjal nr. 1384214.

- 31) Glastad Farsund endurtók í tölvupósti frá 29. júní 2023 sumt af því sem áður hafði komið fram í athugasemdum fyrirtækisins ⁽⁷⁶⁾, og sendi síðan frekari upplýsingar 24. október 2023 ⁽⁷⁷⁾. ESA sendi Glastad Farsund tölvupóst 24. október 2023 og kallaði eftir skýringum fyrirtækisins á vissum atriðum sem fram komu í síðarnefnda erindinu ⁽⁷⁸⁾. Glastad Farsund sendi þær skýringar í tölvupósti dagsettum 27. október 2023 ⁽⁷⁹⁾.
- 32) Samkvæmt beiðni Glastad Farsund hélt ESA fjarfund með fyrirtækinu 14. desember 2023 til að ræða stöðu málsins. ESA gerði Glastad Farsund grein fyrir því á fundinum hvenær búast mætti við að rannsókn málsins lyki og hvaða atriði væru til skoðunar. Í kjölfar fundarins bárust frekari upplýsingar frá Glastad Farsund bæði 6. febrúar 2024 ⁽⁸⁰⁾ og 5. apríl 2024 ⁽⁸¹⁾.
- 33) Síðustu athugasemdir kæranda um málið bárust 21. febrúar 2024 ⁽⁸²⁾.
- 34) Hinn 5. maí 2024 barst frá Glastad Farsund bréf og verðmatsskýrsla fyrir Nordkapp ⁽⁸³⁾.
- 35) ESA greindi Glastad Farsund frá því í símtali 18. júní 2024 að stofnunin virtist ekki hafa fengið sendan valréttarsamninginn vegna Ferjeveien frá árinu 2011. Glastad Farsund sendi þann samning í tölvupósti daginn eftir ⁽⁸⁴⁾.

1.3 Efniskaflar ákvörðunarinnar

- 36) Í 2 hér á eftir verður fyrst, í undirkafla 2.1, gerð grein fyrir helstu atvikum málsins eins og þeim er lýst í ákvörðuninni um að hefja rannsókn. Í undirkafla 2.2 verður síðan fjallað um málsástæður kærunnar og hvernig umfjöllunaratriði formlegrar rannsóknar voru afmörkuð í ákvörðuninni um að hefja rannsókn.
- 37) Erindi sem bárust meðan á formlegri rannsókn stóð verða rakin í 3. Í 4 verður því lýst hvaða skilning ESA hefur mótað sér á málsatvikum með vísan til þeirra upplýsinga sem stofnunin hefur fengið í hendur.
- 38) Í II. hluta þessarar ákvörðunar kemur fram mat ESA á því hvort um ríkisaðstoð er að ræða í málinu. Í 5 og 6 verður gerð grein fyrir helstu lagareglum sem stuðst er við, og mat ESA á ráðstöfunum þeim sem um ræðir kemur síðan fram í 7–9. Í framsetningu matsins er tekið mið af uppfærðri málsatvikalýsingu í 4.

2 Aðdragandi þess að ráðist var í formlega rannsókn

2.1 Samstarf sveitarfélagsins og Glastad Farsund um uppbyggingu á tilteknum lóðum í Farsund

2.1.1 Upphaflegt umfang og formleg tilhögun samstarfsins um fasteignaframkvæmdir

- 39) Glastad Farsund er fasteignafyrirtæki í einkaeigu sem fjárfestir í hótélbyggingum, íbúðarhúsnæði og verslunarhúsnæði. Fyrirtækið tilheyrir fyrirtækjasamsteypunni Glastad sem er undir stjórn Glastad Holding AS.
- 40) Árið 2010 efndu sveitarfélagið og Glastad Farsund („sammingsaðilar“) til samstarfs sem snerist um að kanna fýsileika þess að byggja upp íbúðar- og verslunarhúsnæði í bænum Farsund. Samstarfið varðaði þegar í upphafi hugsanlega uppbyggingu á þremur lóðum sem gengu undir nöfnunum „Nordkapp“, „Farøy“ og „Ferjeveien“. Nordkapp og Farøy voru í eigu sveitarfélagsins, en Ferjeveien í eigu Glastad Farsund.

⁽⁷⁶⁾ Skjal nr. 1384627.

⁽⁷⁷⁾ Skjal nr. 1407864.

⁽⁷⁸⁾ Skjal nr. 1407880.

⁽⁷⁹⁾ Skjal nr. 1409005.

⁽⁸⁰⁾ Skjal nr. 1434128.

⁽⁸¹⁾ Skjal nr. 1466434.

⁽⁸²⁾ Skjal nr. 1437892.

⁽⁸³⁾ Skjal nr. 1466433.

⁽⁸⁴⁾ Skjal nr. 1466134.

- 41) Uppbygging á lóðunum átti að vera í höndum hlutafélagsins Farsund Vekst AS („Farsund Vekst“) sem sett skyldi á fót í þeim tilgangi. Í samræmi við það skráði Glastad Farsund fyrirtækið Farsund Vekst hinn 6. desember 2010. Hlutféð nam þá 100.000 norskum krónum og var að fullu í eigu Glastad Farsund ⁽⁸⁵⁾.
- 42) Hinn 21. desember 2010 tók fasteignasalan *Næringsmegleren Sædberg & Hodne AS* („Sædberg & Hodne“) saman skýrslu þar sem fram kom verðmat á lóðunum þremur ⁽⁸⁶⁾. Í skýrslunni var að finna eitt verðmat á hverri lóð fyrir sig, Nordkapp, Farøy og Ferjeveien.
- 43) Hinn 27. maí 2011 voru undirritaðir fimm samningar sem samningsaðilar höfðu gert með sér um tilhögun fyrirhugaðs samstarfs um fasteignaframkvæmdir. Það voru samstarfs-samningur („samstarfssamningurinn“) ⁽⁸⁷⁾, hluthafasamningur um Farsund Vekst („hluthafasamningurinn“) ⁽⁸⁸⁾ og þrír valréttarsamningar með ákvæðum um rétt Farsund Vekst til að kaupa lóðirnar Nordkapp, Farøy og Ferjeveien.
- 44) Eins og lýst verður hér á eftir hafa bæði stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund tekið fram að samningarnir fimm hafi verið nátengdir í viðskiptalegum skilningi og því beri ekki að leggja mat á skilmála einstakra samninga, til að mynda skilmála valréttarsamninganna, án þess að hafa hliðsjón af því viðskiptasambengi sem skilgreint hafi verið með samningunum fimm í heild. Stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa einnig lagt áherslu á að eftir undirritun samninganna hafi samningsaðilar verið bundnir af ákvæðum þeirra, og við mat á síðari athöfnum þeirra verði því að taka tillit til samningsskuldbindinga sem myndast höfðu.
- 2.1.2 *Valréttarsamningar vegna Nordkapp*
- 45) Í upphaflegum valréttarsamningi vegna Nordkapp ⁽⁸⁹⁾, sem var undirritaður 27. maí 2011, var Farsund Vekst veittur einkaréttur til að kaupa lóðina sem tilgreind var í samningnum fyrir 25 milljónir norskra króna, og gildi það ákvæði í 18 mánuði eftir gerð samningsins. Í samningnum var hvorki að finna verðleiðréttingarákvæði né valréttarálag.
- 46) Hinn 22. nóvember 2012, fimm dögum áður en frestur til að virkja valréttinn rann út, tilkynnti Farsund Vekst sveitarfélaginu að fyrirtækið myndi nýta sér rétt sinn til að kaupa lóðina samkvæmt skilmálum valréttarsamningsins vegna Nordkapp („virkja valréttinn“) ⁽⁹⁰⁾. Enginn sölusamningur var þó gerður á þeim tíma af ástæðum sem stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa gert grein fyrir í athugasemdum sínum.
- 47) Eins og lýst verður nánar hér á eftir samdist síðan um það milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund að hleypa af stokkunum, á vegum Farsund Vekst, verkefni um byggingu verslunar-miðstöðvar og íbúðarhúsnæðis á Nordkapp undir heitinu *Amfi Farsund*. Af ástæðum sem einnig verður fjallað nánar um hér á eftir var jafnframt ákveðið að skipta framkvæmdum á Nordkapp í þrjá áfanga með þeim hætti að hver áfangi tæki til hluta lóðarinnar sem féll undir upphaflega valréttarsamninginn vegna Nordkapp frá árinu 2011.
- 48) Hinn 10. mars 2015 gerði sveitarfélagið samning við Nordkapp Utvikling, dótturfélag Farsund Vekst, um kaup Nordkapp Utvikling á þeim hluta Nordkapp sem fyrirhugað var að taka undir Amfi Farsund (Nordkapp 1) fyrir 8,5 milljónir norskra króna ⁽⁹¹⁾. Hinn 14. október 2015 var undirritaður endurskoðaður valréttarsamningur sem fól í sér formlegt samkomulag um skiptingu framkvæmda á Nordkapp í þrjá áfanga, sem hver um sig tæki til eins hluta lóðarinnar („Nordkapp 1, 2 og 3“) ⁽⁹²⁾. Auk fyrri kaupa Farsund Vekst á lóðarhlutanum Nordkapp 1 öðlaðist fyrirtækið rétt til að kaupa hina hlutana tvo (Nordkapp 2 og 3) fyrir 9 milljónir norskra króna annars vegar og 7,5 milljónir norskra króna hins vegar. Umsamið kaupverð Nordkapp 1, 2 og 3 jafngildi samtals verðinu sem kveðið hafði verið á um vegna Nordkapp í upphaflega valréttarsamningnum frá árinu 2011 ($8,5+9+7,5 = 25$ milljónir norskra króna).

⁽⁸⁵⁾ Skjal nr. 1250016.

⁽⁸⁶⁾ Skjal nr. 1045487, bls. 13–19.

⁽⁸⁷⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9–12.

⁽⁸⁸⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 13–15.

⁽⁸⁹⁾ Skjal nr. 909656.

⁽⁹⁰⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 47.

⁽⁹¹⁾ Skjal nr. 1268510.

⁽⁹²⁾ Skjöl nr. 909658 og 1042409.

- 49) Rétt eins og í þeim samningi voru engin ákvæði í samningunum vegna Nordkapp 2 og 3 um valréttarálag eða verðleiðréttingu vegna hækkana á markaði.

2.1.3 Valréttarsamningar vegna Farøy

- 50) Upprunalegi valréttarsamningurinn vegna Farøy, sem var einnig undirritaður 27. maí 2011, hafði að geyma ákvæði um einkarétt Farsund Vekst til að undirbúa framkvæmdir og leggja drög að nýju deiliskipulagi á lóðinni sem tilgreind var í samningnum, og til að kaupa hana á föstu verði sem var ákveðið 10,5 milljónir norskra króna ⁽⁹³⁾. Kveðið var á um að virkja þyrfti valréttinn innan 18 mánaða frá undirritun samstarfssamningsins.

- 51) Valrétturinn vegna Farøy frá árinu 2011 var ekki virkjaður í þeirri mynd sem samið var um hann upphaflega, en sveitarfélagið og Farsund Vekst gerðu með sér nýjan og breytan valréttarsamning 14. október 2015 ⁽⁹⁴⁾. Umsamið kaupverð var hið sama og áður, eða 10,5 milljónir norskra króna, en aðrir skilmálar breyttir frá því sem kveðið hafði verið á um í upprunalega valréttarsamningnum.

2.1.4 Valréttarsamningur vegna Ferjeveien

- 52) Valréttarsamningurinn vegna Ferjeveien var einnig undirritaður 27. maí 2011 og færði Farsund Vekst einkarétt til að kaupa lóðina Ferjeveien fyrir 4 milljónir norskra króna ⁽⁹⁵⁾. Kveðið var á um að virkja þyrfti valréttinn innan 18 mánaða frá undirritun samstarfssamningsins.

- 53) Valrétturinn vegna Ferjeveien var ekki virkjaður áður en sá frestur rann út.

2.1.5 Sala á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst

- 54) Í umsögnum sínum um ákvörðunina um að hefja rannsókn lögðu stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund fram ítarlegar upplýsingar um önnur atvik sem átt höfðu sér stað frá því að sveitarfélagið gerði upprunalegu samningana fimm um tilhögun samstarfsins um fasteignaframkvæmdir og þar til það seldi hlut sinn í Farsund Vekst árið 2015. Gerð verður nánari grein fyrir þeim upplýsingum í 4.

- 55) Í ákvörðuninni um að hefja rannsókn nefndi ESA hins vegar að 14. október 2015 hefði samist um kaup Glastad Farsund á hlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst (50% eignarhlut) þann dag ⁽⁹⁶⁾. Kaupverðið var ákveðið 21 milljón norskra króna og miðaðist við heildar-eiginfél Farsund Vekst ⁽⁹⁷⁾.

- 56) Því til viðbótar komu samningsaðilar sér saman um kaup sveitarfélagsins á réttinum til að byggja þriðju og fjórðu hæð ofan á verslunarmiðstöðina, en sá réttur var háður samþykki sveitarfélagsins sem leyfisveitanda. Um það leyti sem samningurinn var gerður var sá réttur í höndum Farsund Vekst.

- 57) Í skýrslu frá 7. ágúst 2015 áætlaði Sædberg & Hodne AS að verðmæti byggingarréttar ofan á eignina væri 8 milljónir norskra króna (væri sú viðbygging eingöngu ætluð til nota sem verslunarhúsnæði) eða 42,5 milljónir norskra króna (væri gert ráð fyrir að viðbyggingin yrði nýtt að fullu sem íbúðareiningar) ⁽⁹⁸⁾. Í viðræðum sem á eftir fylgdu sömdu sveitarfélagið og Glastad Farsund um að kaupverð byggingarréttar ofan á eignina skyldi vera 23,5 milljónir norskra króna.

- 58) Með vísan til verðsins sem samið hafði verið um fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst annars vegar og byggingarrétt ofan á eignina hins vegar féllst sveitarfélagið á að greiða Glastad Farsund verðmuninn, þ.e. 2,5 milljónir norskra króna (23,5 milljónir að frádreginni 21 milljón).

2.2 Ákvörðunin um að hefja rannsókn

2.2.1 Efnisatriði kærunnar

⁽⁹³⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 34–36.

⁽⁹⁴⁾ Skjal nr. 909657.

⁽⁹⁵⁾ Skjal nr. 1466134.

⁽⁹⁶⁾ Skjal nr. 909659.

⁽⁹⁷⁾ Skjal nr. 1045487 (fylgiskjöl 4–7).

⁽⁹⁸⁾ Skjal nr. 909660.

- 59) Fjallað var um efnisatriði kærunnar í undirkafla 4.1 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn. Eins og rífað er upp hér var sú ákvörðun ESA að hefja formlega rannsókn byggð á staðhæfingu kæranda þess efnis að Glastad Farsund, Farsund Vekst og Nordkapp Utvikling hefðu hlotið ólögmda ríkisaðstoð með neðangreindum ráðstöfunum sveitarfélagsins í tengslum við uppbyggingu á lóðunum Nordkapp og Farøy.
- a) Gerð valréttarsamninga vegna lóðanna Nordkapp og Farøy án ákvæða um verðleiðréttingu vegna hækkana á markaði í framtíðinni og án greiðslu endurgjalds til sveitarfélagsins fyrir að veita valréttinn.
 - b) Sala á Nordkapp 1 á verði undir markaðsverði.
 - c) Sala á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst AS á verði undir markaðsverði.
- 2.2.2 *Ráðstafanirnar sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til*
- 60) Í samræmi við efnisatriði kærunnar eins og þeim er lýst í undirkafla 4.1 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn voru eftirtaldir ráðstafanir teknar til skoðunar í mati á hugsanlegri ívilnun í 6. kafla ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn:
- a) Valréttirnir vegna Nordkapp og valréttur vegna Farøy frá árinu 2011 (undirkafla 6.2.2) og valrétturinn vegna Farøy frá árinu 2015 (undirkafla 6.2.3).
 - b) Sala á Nordkapp 1 (undirkafla 6.2.4).
 - c) Sala á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst (undirkafla 6.2.4).
- 61) Að því er varðaði valréttina vegna Nordkapp og valréttinn vegna Farøy frá árinu 2011 lýsti ESA efasemdum um að markaðsfjárfestir hefði gert slíka samninga með sömu skilmálum og sveitarfélagið samþykkti án þess að gera kröfu um sérstaka umbun vegna valréttarins og án þess að setja önnur skilyrði sér hagnæm. Þá taldi ESA að með því að skuldbinda sig með þeim hætti í valréttarsamningunum að verð fyrir eignirnar miðaðist við verðmat þeirra frá árinu 2010 hefði sú hættu skapast að ríkisaðstoð yrði veitt ef sveitarfélagið seldi lóðirnar síðar með þeim skilmálum sem fram komu í valréttarsamningunum og almennt fasteignaverð hefði þá hækkað ⁽⁹⁹⁾.
- 62) Að því er varðaði valréttinn vegna Farøy frá árinu 2015 taldi ESA með sama hætti ástæðu til að kanna hvers vegna ekki var krafist sérstakrar umbunar fyrir valréttinn til viðbótar söluverðinu sem ákveðið var í samræmi við verðmat samkvæmt skýrslu Sædberg & Hodne frá árinu 2010. ESA taldi þetta, að órannsökuðu máli, vísbendingu um að valrétturinn hefði verið veittur án endurgjalds ⁽¹⁰⁰⁾.
- 63) ESA nefndi einnig að þegar nýr valréttarsamningur vegna Farøy var gerður árið 2015 hefðu fimm ár verið liðin frá gerð verðmatsins árið 2010, nýjustu fyrirliggjandi deiliskipulagstíllögur hefðu gert ráð fyrir heimild til aukinnar nýtingar frá því sem upphaflega var áætlað, ný verslunarmiðstöð hefði verið risin í grenndinni og komin nálægt opnun, og svæði ætlað undir almenningsgarð sem bæst hefði við í valréttarsamningnum vegna Farøy frá árinu 2015 hefði legið fyrir framan lóð í eigu eins hluthafanna í Glastad Farsund. Loks benti ESA á að þótt Farsund Vekst hefði í valréttarsamningnum vegna Farøy frá árinu 2015 öðlast þann rétt að krefjast lækkunar á kaupverði samkvæmt samningnum ef heimil nýting yrði minni en sem næmi 2.400 m² íbúðarhúsnæðis væri ekkert hliðstætt ákvæði í samningnum um rétt sveitarfélagsins til að fara fram á hærri verð færi svo að meiri nýting yrði heimiluð. Með vísan til þessara atriða taldi ESA ástæðu til að efast um að markaðsfjárfestir hefði gert valréttarsamning af þessu tagi ⁽¹⁰¹⁾.

⁽⁹⁹⁾ Sjá 73. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁰⁾ Sjá 74. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰¹⁾ Sjá 74.–78. mgr. ákvörðunarinnar um að rannsókn.

- 64) Að því er varðaði söluna á Nordkapp 1 til Farsund Vekst hinn 10. mars 2015 benti ESA á að kaupverðið, 8,5 milljónir norskra króna, hefði verið því sem næst þriðjungur fjárhæðarinnar sem fram kom í verðmatsskýrslu Sædberg & Hodne frá árinu 2010. Þar eð fimm ár hefðu verið liðin frá útgáfu þess verðmats þegar salan fór fram, og framlagðar upplýsingar bentu til þess að fasteignaverð á svæðinu hefði hækkað milli árunna 2005 og 2010, léki hins vegar vafi á að kaupverðið 8,5 milljónir hefði endurspeglað markaðsvirði Nordkapp 1 á þeim tíma. ESA taldi því ástæðu til að efast um að markaðsfjárfestir hefði fallist á skilmálana sem sveitarfélagið samþykkti ⁽¹⁰²⁾.
- 65) Loks lýsti ESA efasemdum um það, að því er varðaði söluna á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst, að markaðsfjárfestir hefði fallist á að selja fasteignina á því verði sem sveitarfélagið tók fyrir hana. Í því tilliti var bent á að salan hefði ekki byggst á niðurstöðu almenns útboðs og að stofnuninni væri ekki kunnugt um að reynt hefði verið að finna annan kaupanda að fasteigninni en Glastad Farsund ⁽¹⁰³⁾.
- 66) ESA féllst á að salan á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst gæti talist tengd endurskoðuðum ákvæðum valréttarsamnings vegna Nordkapp 1, 2 og 3, sem og kaupum þess á réttinum til að byggja ofan á fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Þó að sveitarfélagið hefði skuldbundið sig til þess, í tengslum við söluna á eignarhlutnum í Farsund Vekst, að kaupa byggingarrétt ofan á Amfi Farsund fyrir 23,5 milljónir norskra króna taldi ESA hins vegar ástæðu til að rannsaka hvers vegna ekki hefði verið aflað sjálfstæðs verðmats á eignarhlutnum í Farsund Vekst. Umsamið verð fyrir eignarhlutinn hefði verið talið samsvara helmingi eiginfjár Farsund Vekst um það leyti sem viðskiptin áttu sér stað, en svo virtist sem það hefði ekki verið látið endurspegla að neinu leyti verðmæti valréttarsamninganna, hálfbyggðar verslunarmiðstöðvar eða byggingarréttar ofan á Amfi Farsund ⁽¹⁰⁴⁾.
- 67) Á grundvelli þessara atriða taldi ESA ástæðu til að efast um að markaðsfjárfestir hefði selt eignarhlutinn í Farsund Vekst fyrir sama verð og sveitarfélagið samþykkti að taka fyrir hann ⁽¹⁰⁵⁾.
- 68) Niðurstaða ESA var á þá leið að kæmi í ljós að meintum aðstoðarþegum hefði verið ívilnað fjárhagslega með ofangreindum ráðstöfunum mætti telja sennilegt að öðrum skilyrðum l. mgr. 61. gr. EES-samningsins væri einnig fullnægt ⁽¹⁰⁶⁾. Yrði talið að ráðstafanirnar hefðu falið í sér ríkisaðstoð væri jafnframt ástæða til að efast um að þær samræmdust rétttri framkvæmd EES-samningsins ⁽¹⁰⁷⁾.

3 Umsagnir um ákvörðunina um að hefja rannsókn

3.1 Umsagnir kæranda

3.1.1 Fyrsta umsögn kæranda

3.1.1.1 Almennar athugasemdir

- 69) Í fyrstu umsögn sinni um ákvörðunina um að hefja rannsókn lýsti kærandi sig sammála því mati ESA að ástæða væri til að efast um að ráðstafanirnar samræmdust rétttri framkvæmd EES-samningsins ⁽¹⁰⁸⁾.
- 70) Að því er varðaði val sveitarfélagsins á fyrirtæki til þátttöku í samstarfinu um fasteignaframkvæmdir taldi kærandi að sveitarfélaginu hefði borið að óska sérstaklega eftir tilboðum frá fyrirtækjum sem tók hefðu haft á slíku. Þá hefði sveitarfélagið ekki haft fullnægjandi

⁽¹⁰²⁾ Sjá 79.–82. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰³⁾ Sjá 86. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁴⁾ Sjá 87. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁵⁾ Sjá 88. mgr. ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁶⁾ Sjá undirkafla 6.1, 6.3 og 6.4 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁷⁾ Sjá 8. kafla ákvörðunarinnar um að hefja rannsókn.

⁽¹⁰⁸⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 1.

ástæðu til að álykta að aðeins fyrirtæki á staðnum gætu haft áhuga á uppbyggingu á lóðunum sem um ræddi ⁽¹⁰⁹⁾.

- 71) Kærandi dró sömuleiðis í efa að ráðstafanirnar hefðu verið nauðsynlegar til að ýta undir efnahagsstarfsemi og efla atvinnu í byggðinni. Í því tilliti var vísað til talna sem sýndu að atvinnuleysi hefði verið tiltölulega lítið og íbúafjöldi í Farsund haldist stöðugur eða jafnvel farið lítillega vaxandi ⁽¹¹⁰⁾.

3.1.1.2 Sértekur athugasemdir um einstaka þætti meintrar aðstoðar

3.1.1.2.1 Valréttarsamningarnir voru í eðli sínu verðmæti sem endurgjald hefði átt að koma fyrir

- 72) Að því er valréttarsamningana varðaði var kærandi þeirrar skoðunar að sveitarfélagið hefði látið undir höfuð leggjast að krefjast endurgjalds fyrir verðmæti valréttarins. Rökin voru þau að hver valréttur hefði tiltekið verðmæti sem slíkur og sú fasta fjárhæð sem handhafi valréttarins átti að greiða kæmi til þess að rétturinn væri virkjaður gæti ekki talist fela í sér endurgjald fyrir það verðmæti. Þá væru sveitarfélög ekki fagfjárfestar, og því gæti sú staðreynd að sveitarfélög krefjast ekki alltaf valréttarálags ekki verið grundvöllur þeirrar ályktunar að slíkt samræmist almennt markaðsvenju ⁽¹¹¹⁾.

3.1.1.2.2 Mat kæranda á meintri fjárhagslegri ívilnun í tengslum við sölu eigna samkvæmt endurskoðuðum ákvæðum valréttarsamninga vegna Nordkapp

- 73) Kærandi gerði síðan grein fyrir því hvernig hann taldi að meta bæri til fjár aðstoðina sem hann taldi að myndi hljóta af sölu eigna samkvæmt skilmálum valréttarsamninganna. Meginforsenda þess mats var að heimilt nýtingarhlutfall lóðanna sem féllu undir valréttarsamningana hefði í för með sér að fermetraverð svæðisins sem heimilt væri að byggja á væri 667 norskar krónur ⁽¹¹²⁾.

- 74) Til samanburðar þýddi verðmat Sædberg & Hodne frá 7. ágúst 2015 ⁽¹¹³⁾ samkvæmt túlkun kæranda að verðmæti hvers fermetra í íbúðum sem heimilt hefði verið að byggja ofan á fyrstu tvær hæðir *Amfi Farsund* á Nordkapp væri 6.666 norskar krónur. Kærandi túlkaði verðmatið einnig með þeim hætti að verðmæti hvers fermetra í verslunarhúsnæði á sama stað yrði 2.000 norskar krónur. Kærandi hafði ekki getað aflað nýrri talna en þeirra sem var að finna í verðmatinu frá 7. ágúst 2015 og byggði því útreikninga sína á þeim ⁽¹¹⁴⁾. Kærandi vísaði þó einnig til tilboðs frá Hellvik Hus sem hann taldi sýna að verðmæti hvers fermetra í íbúðarhúsnæði á svæðinu væri 5.300 norskar krónur ⁽¹¹⁵⁾.

- 75) Að því er varðaði söluna á Nordkapp 1 ⁽¹¹⁶⁾ (ráðstöfun b)) lagði kærandi fram á þessum grundvelli eigin útreikninga sem sýndu að heildarverðmæti eignanna sem sveitarfélagið afsalaði sér hefði verið 91,8 milljónir norskra króna. Inn í þeirri tölu var verðmæti verslunarmiðstöðvarinnar og byggingarréttar ofan á hana, kostnaður við landfyllingar svo og uppkaup og rif á fasteignum vegna gatnagerðar á svæðinu, auk framkvæmda við ýmis mannvirki, göngustíga og strandlengju. Sveitarfélagið hafði fengið greiddar 8,5 milljónir norskra króna vegna sölunnar á Nordkapp 1 ⁽¹¹⁷⁾, og því taldi kærandi að hreinn fjárhagslegur ávinningur kaupanda af þeim viðskiptum hefði numið 83.317.211 norskra króna ⁽¹¹⁸⁾.

- 76) Að því er varðaði valréttarsamninga vegna Nordkapp 2 og 3 (ráðstöfun a)) leit kærandi svo á að ekki yrði aflað nákvæms verðmats á þeim fasteignum. Kærandi reiknaði hins vegar út,

⁽¹⁰⁹⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 3–6.

⁽¹¹⁰⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 4.

⁽¹¹¹⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 6–7.

⁽¹¹²⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 8–9.

⁽¹¹³⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 8–9.

⁽¹¹⁴⁾ Sjá undirkafla 4.4.2.3.1.

⁽¹¹⁵⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 9.

⁽¹¹⁶⁾ Sjá undirkafla 4.3.3.3, 4.3.3.4 og 4.3.3.5.4.

⁽¹¹⁷⁾ Sjá undirkafla 4.3.3.5.4.

⁽¹¹⁸⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 13–14.

með vísan til fermetraverðs samkvæmt mati Sædberg & Hodne frá 7. ágúst 2015 á verðmæti byggingarréttar ofan á eignina, og að teknu tilliti til heimils nýtingarhlutfalls samkvæmt deiliskipulagi, hver hreinn fjárhagslegur ávinningur Farsund Vekst yrði að hans áliti ef lóðirnar yrðu seldar í samræmi við endurskoðaða valréttarsamninga frá árinu 2015 ⁽¹¹⁹⁾ ⁽¹²⁰⁾.

- 77) Að því er varðaði Nordkapp 2 sýndu útreikningar kæranda að hreinn fjárhagslegur ávinningur handhafa valréttarins yrði 100.359.452 norskra króna ef lóðin yrði seld fyrir 9 milljónir norskra króna í samræmi við endurskoðaðan valréttarsamning vegna Nordkapp frá árinu 2015 ⁽¹²¹⁾. Útreikningar kæranda vegna Nordkapp 3 sýndu að hreinn fjárhagslegur ávinningur handhafa valréttarins yrði 10.228.874 norskra króna yrði sú lóð seld fyrir 7,5 milljónir norskra króna í samræmi við endurskoðaðan valréttarsamning frá árinu 2015 ⁽¹²²⁾. Auk mats á verðmæti lóðanna tóku útreikningarnir til áætlaðs kostnaðar sveitarfélagsins af framkvæmdum við landfyllingar ⁽¹²³⁾.
- 3.1.1.2.3 Mat kæranda á fjárhagslegri ívilnun sem hljótast myndi af sölu eigna samkvæmt endurskoðuðum ákvæðum valréttarsamnings vegna Farøy
- 78) Kærandi lagði einnig fram mat sitt á hreinni fjárhagslegri ívilnun sem hann taldi að hljótast myndi af sölu eigna sem fram færi árið 2020 í samræmi við skilmála endurskoðaðs valréttarsamnings vegna Farøy frá árinu 2015 (ráðstöfun a)) ⁽¹²⁴⁾. Kærandi taldi að handhafi valréttarins myndi njóta hreins fjárhagslegs ávinnings sem næmi 17.728.400 norskra króna færi svo að greitt yrði umsamið kaupverð, þ.e. 10,5 milljónir norskra króna. Útreikningurinn miðaðist við eigið verðmat kæranda sem byggt var á fermetraverði eignarinnar samkvæmt mati Sædberg & Hodne frá 7. ágúst 2015 á verðmæti byggingarréttar ofan á eignina og heimiluðu nýtingarhlutfalli lóðarinnar. Kærandi hafði einnig áætlað verðmæti bátaskýla og smábátahafnar, sem heimilt var að koma upp, svo og kostnað vegna niðurrifs og annan framkvæmdakostnað sem falla myndi á sveitarfélagið ⁽¹²⁵⁾.
- 3.1.1.2.4 Mat kæranda á fjárhagslegri ívilnun í tengslum við sölu á eignarhlutum í Farsund Vekst (ráðstöfun c))
- 79) Að því er varðaði sölu á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst (ráðstöfun c)) ⁽¹²⁶⁾ benti kærandi á að verðmat Pangea Property Partners („Pangea“) ⁽¹²⁷⁾ á *Amfi Farsund* hefði verið unnið eftir að viðskiptin áttu sér stað. Hann taldi einnig að smávægilegar breytingar á forsendum verðmatsins hefðu getað haft mikil áhrif á niðurstöðurnar, auk þess sem þær væru sérkennilegar að því leyti að verðmæti fyrirtækis með jákvætt sjóðstreymi væri talið neikvætt ⁽¹²⁸⁾.
- 80) Á grundvelli eigin mats á virði lóðanna sem féllu undir valréttarsamningana frá árinu 2015 (Nordkapp 2 og 3 og endurskoðaðan valrétt vegna Farøy), og að frádregnu kaupverði samkvæmt þeim samningum, taldi kærandi jafnframt að telja bæri valréttarsamningana til eignar að andvirði 105.766.155 norskra króna þegar áætlað væri hvert heildarverðmæti Farsund Vekst hefði verið þegar eignarhlutur sveitarfélagsins var seldur árið 2015 ⁽¹²⁹⁾.
- 3.1.1.3 Áhrif á milliríkjavíðskipti og samkeppnisröskun
- 81) Kærandi tók undir það mat ESA, sem fram kom í ákvörðuninni um að hefja rannsókn, að aðstoð sem ráðstafanirnar kynnu að hafa haft í för með sér væri til þess fallin að hafa áhrif á

⁽¹¹⁹⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.

⁽¹²⁰⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 11–13.

⁽¹²¹⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.

⁽¹²²⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.

⁽¹²³⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 11–13.

⁽¹²⁴⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.24.4.3 og 4.4.3.3.

⁽¹²⁵⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 10–11.

⁽¹²⁶⁾ Sjá undirkafla 4.4.2.

⁽¹²⁷⁾ Sjá undirkafla 4.4.2.4.

⁽¹²⁸⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 14.

⁽¹²⁹⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 15.

milliríkjavíðskipti og raska samkeppni á Evrópska efnahagssvæðinu. Í því tilliti benti kærandi á að Farsund Vekst væri dótturfélag Glastad Farsund, og að það fyrirtæki tilheyrði sjálfstærri fyrirtækjasamsteypu sem ætti aðild að milliríkjavíðskiptum á Evrópska efnahagssvæðinu ⁽¹³⁰⁾.

3.1.1.4 Mat á því hvort meint aðstoð getur talist samrýmanleg rétttri framkvæmd EES-samningsins

82) Eins og þegar hefur verið vikið að var kærandi þeirrar skoðunar að meint aðstoð væri ekki nauðsynleg til að stuðla að uppbyggingu á umræddum lóðum. Kærandi var einnig þeirrar skoðunar að meint aðstoð væri, hvað sem öðru liði, óhófleg og vafasamt að hún þjónaði lögmætu markmiði ⁽¹³¹⁾.

3.1.2 *Athugasemdir sem bárust síðar frá kæranda*

3.1.2.1 Athugasemdir frá 11. júní 2020

83) Í erindi kæranda frá 11. júní 2020 gerði hann nánari grein fyrir fyrri röksemdum sínum í ljósi athugasemda sem borist höfðu frá stjórnvöldum í Noregi.

84) Kærandi benti í því samhengi á að verðmatsskýrslur Sædberg & Hodne hefðu ekkert gildi sem grundvöllur beinnar sölu sem samræmst gæti 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins. Kærandi hélt því fram að fyrirtækið Sædberg & Hodne væri ekki nægilega óháð Glastad Farsund og að rétt hefði verið að fela annarri fasteignasölu, óháðri fyrirtækinu, að meta hvert verðmæti eignanna hefði verið á þessum tíma. Þá tók kærandi fram að gatnagerð að lóðunum væri í höndum sveitarfélagsins, og að byggingarkostnaður sem Farsund Vekst þyrfti að bera rýrði ekki framlag sveitarfélagsins sem fólgið væri í slíkum fjárfestingum ⁽¹³²⁾.

85) Kærandi nefnir, því til stuðnings að útreikningar hans á meintri fjárhagslegri ívilnun séu raunhæfir, að kaupendur lóða muni að jafnaði leitast við að nýta þær til hins ítrasta og reisa á þeim byggingar upp að hæsta heimila nýtingarhlutfalli samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Með vísan til þeirrar forsendu taldi kærandi einnig að fyrirtæki á almennum markaði setji að jafnaði upp verð fyrir óbyggðar lóðir sem miðist við heimilt nýtingarhlutfall þeirra. Kærandi taldi þá afstöðu sveitarfélagsins ótrúverðuga að engin eftirspurn væri á markaði eftir verkefnum sem byggðust á því að nýta heimilt nýtingarhlutfall á umræddum lóðum til fulls ⁽¹³³⁾.

86) Að því er varðaði beitingu markaðsfjárfestareglunnar lagði kærandi enn fremur áherslu á þá niðurstöðu útreikninga sinna að sveitarfélagið myndi þurfa að þola mikið tap af víðskiptum sínum við Farsund Vekst, einkum (fyrirhugaðri) sölu umræddra lóða með þeim skilmálum sem mælt var fyrir um í endurskoðuðum valréttarsamningum frá árinu 2015. Að áliti kæranda merkir þetta að sveitarfélagið hafi ekki fylgt markaðsfjárfestareglunni, enda myndi markaðsfjárfestir ekki taka þá ákvörðun að selja eignir með tapi. Í því tilliti benti kærandi einnig á að eignasala sveitarfélagsins Óslóar, sem tekin var fyrir í ákvörðun ESA frá árinu 2005 ⁽¹³⁴⁾, hefði átt sér stað að undangenginni markaðspröfun sem fram fór með samkeppnisútbóði ⁽¹³⁵⁾.

87) Kærandi fjallaði einnig nokkuð um þróun mála í Farsund nokkur undanfarin ár. Í því tilliti lét kærandi þess getið að samkvæmt því sem hann hefði vitneskju um hefði sveitarfélagið lokið framkvæmdum við landfyllingar sem féllu undir valréttarsamningana vegna Nordkapp, í samræmi við endurskoðaðan valréttarsamning frá árinu 2015 ⁽¹³⁶⁾. Þá taldi

⁽¹³⁰⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 15–16.

⁽¹³¹⁾ Skjal nr. 1110408, bls. 16.

⁽¹³²⁾ Skjal nr. 1137814, bls. 1–2.

⁽¹³³⁾ Skjal nr. 1137814, bls. 2.

⁽¹³⁴⁾ Ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA nr. 55/05/COL frá 11. mars 2005 um að hætta formlegri rannsókn, samkvæmt 2. mgr. 1. gr. í I. hluta bókunar 3 við samninginn um eftirlitsstofnun og dómstól, á sölu 1744 leiguíbúða í Ósló (Noregur), Stjtið. ESB L 324, 23.11.2006, bls. 11–29.

⁽¹³⁵⁾ Skjal nr. 1137814, bls. 3.

⁽¹³⁶⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.

kærandi vísbendingar vera um að eftir opnun verslunarmiðstöðvarinnar á Nordkapp (*Amfi Farsund*) hefði verslun flust úr miðbænum, og sagðist vita til þess að sveitarfélagið hefði samið um að taka á leigu húsnæði í Amfi Farsund fyrir verð sem væri að minnsta kosti 2.000 norskra króna fyrir hvern fermetra á ári. Kærandi taldi það verð óeðlilega hátt, enda væri það sambærilegt við verð sem tíðkaðist í nágrenni Óslóar ⁽¹³⁷⁾.

- 88) Hér skal nefnt, að því er varðar síðastnefnda atriðið, að ákvörðunin um að hefja rannsókn tekur ekki til meintra ofgreiðslna sveitarfélagsins vegna leigu á húsnæði í Amfi Farsund ⁽¹³⁸⁾. Sérhver slík ráðstöfun er því utan umfjöllunarefnis þeirrar formlegu rannsóknar sem lýkur með ákvörðuninni sem hér er birt. Við það bætist að við rannsókn málsatvika ⁽¹³⁹⁾hefur ekkert komið í ljós sem bent geti til þess að nokkur þeirra ráðstafana sem teknar voru til formlegrar rannsóknar hafi verið bundnar því skilyrði að sveitarfélagið tæki síðar á leigu húsnæði í Amfi Farsund á verði yfir markaðsverði. Af því leiðir, hvað sem öðru líður, að meintar ofgreiðslur sem fólgnar væru í leigugreiðslum yfir markaðsverði eru ótengdar því viðskiptasamhengi sem allar ráðstafanir sem fjallað er um í formlegu rannsókninni falla undir. Þetta merkir að meintar ofgreiðslur vegna leigu á húsnæði í Amfi Farsund eru óviðkomandi mati á því hvort ríkisaðstoð var fólgin í ráðstöfununum sem formlega rannsóknin tekur til. Þessar meintu ofgreiðslur verða því ekki teknar til skoðunar í matinu hér á eftir.

3.1.2.2 Athugasemdir frá 5. maí 2022

- 89) Í bréfi kæranda frá 5. maí 2022 var vikið að uppgjörssamningi sem sveitarfélagið og Farøy Brygge AS gerðu með sér eftir að það fyrirtæki ákvað að virkja valrétt samkvæmt endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015 ⁽¹⁴⁰⁾.
- 90) Kærandi taldi að skilmálar uppgjörssamningsins hefðu í för með sér enn frekari fjárhagslega ívilnun til handa Farøy Brygge AS en leiddi af endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015. Rökin fyrir því voru að með uppgjörinu væri vikið frá ákvæðum endurskoðaðs valréttarsamnings frá árinu 2015 handhafa valréttarins í hag. Þá fullyrti kærandi að ákvæði uppgjörssamningsins fælu jafnframt í sér ívilnun fyrir þriðja aðila ⁽¹⁴¹⁾.
- 91) Rétt eins og á við um meintar ofgreiðslur sveitarfélagsins vegna leigu á húsnæði í Amfi Farsund tók ákvörðunin um að hefja rannsókn ekki til meintrar aðstoðar sem leitt hefði af uppgjörssamningi sveitarfélagsins og Farøy Brygge AS ⁽¹⁴²⁾. Þá liggur fyrir að uppgjörssamningurinn var ekki hluti af viðskiptasamhengi þeirra ráðstafana sem falla undir ákvörðun ESA um að hefja rannsókn, því að hann kom til eftir að þær ráðstafanir voru gerðar. Þetta merkir að meint frávík uppgjörssamningsins frá skilmálum endurskoðaðs valréttarsamnings vegna Farøy frá árinu 2015 eru óviðkomandi mati á því hvort ríkisaðstoð var fólgin í ráðstöfununum sem formlega rannsóknin tekur til. Í matinu hér á eftir verður því ekki fjallað um uppgjörssamninginn sem sveitarfélagið og Farøy Brygge AS gerðu með sér eftir að það fyrirtæki ákvað að virkja valrétt samkvæmt endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015.

3.1.2.3 Síðustu athugasemdir kæranda, dagsettar 21. febrúar 2024

- 92) Í síðustu athugasemdum sínum um málið, dagsettum 21. febrúar 2024, endurtók kærandi fyrri röksemdir sínar og gerði nánari grein fyrir þeim.
- 93) Að því er varðaði uppgjörssamninginn sem sveitarfélagið og Farøy Brygge AS gerðu með sér eftir að það fyrirtæki ákvað að virkja valrétt samkvæmt endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015 lagði kærandi áherslu á að hann teldi það uppgjör hafa haft í för með sér enn frekari fjárhagslega ívilnun en leiddi af endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015. Eins og rakið var í 90) og 91) getur mat

⁽¹³⁷⁾ Skjal nr. 1137814, bls. 4–6.

⁽¹³⁸⁾ Sjá undirkafla 2.2.2.

⁽¹³⁹⁾ Sjá 4.

⁽¹⁴⁰⁾ Sjá undirkafla 4.4.3.2 og 4.4.3.3.

⁽¹⁴¹⁾ Skjal nr. 1287067.

⁽¹⁴²⁾ Sjá undirkafla 2.2.2.

ESA í þessari ákvörðun þó ekki tekið til ákvæða þess uppgjörssamnings þar eð hann fellur utan þess umfjöllunarefnis sem afmarkað var í ákvörðuninni um að hefja rannsókn, en einnig vegna þess að hann var ekki hluti af því viðskiptasamhengi sem var við lýði þegar ráðstafanirnar sem fjallað er um í formlegu rannsókninni voru gerðar ⁽¹⁴³⁾.

- 94) Að því er varðaði valréttarsamninga vegna Farøy hélt kærandi því fram að sveitarfélagið hefði skuldbundið sig til að standa straum af niðurrífi, hreinsun jarðvegs og öryggisráðstöfunum án þess að þeirra útgjalda sæi stað í verðinu sem um samdist. Að áliti kæranda hefði markaðsfjárfestir farið fram á að fá slík útgjöld bætt. Kærandi taldi að samkvæmt nýjustu tiltækum upplýsingum hefðu útgjöld sveitarfélagsins vegna þessa numið 3.806.868 norskum krónum þegar þarna var komið ⁽¹⁴⁴⁾.
- 95) Kærandi taldi gildar ástæður fyrir því að telja athafnir sveitarfélagsins, eins og þær birtust í samningum og samstarfi sem það átti aðild að, bera vott um skipulagða aðstoð, og að fara bæri með þær í samræmi við það. Kærandi hélt einnig fast við þá skoðun sína að samkeppnisútbóð hefði átt að fara fram og að engin leið væri að slá því föstu hvaða kjör aðrir fjárfestar en Glastad Farsund hefðu boðið sökum þess að engum slíkum fjárfestum var boðin þátttaka ⁽¹⁴⁵⁾.
- 96) Að því er það atriði varðaði hvort fyrirtækin hefðu notið fjárhagslegrar ívilnunar af hálfu sveitarfélagsins hélt kærandi því einnig fram að litlu máli skipti hvert markaðsvirði lóðanna hefði verið árið 2010, því að nauðsynlegt væri að meta allar ráðstafanirnar sem eina heild. Fasteignamarkaður í Farsund hefði verið fremur „tregur“, og því hefði einnig verið erfitt að áætla markaðsvirði eigna á þessum tíma með öðrum hætti en þeim að halda opið útbóð. Kærandi taldi að hvað sem öðru liði hefði verðmat lóðanna engu ráðið um skilmálana sem samið var um þegar sveitarfélagið seldi Glastad Farsund eignarhlut sinn í Farsund Vekst. Kærandi leit einnig svo á að valréttarsamningarnir hefðu falið í sér yfirfærslu verðmæta sem ekki sæi stað í verðmati lóðanna ⁽¹⁴⁶⁾.
- 97) Kærandi lítur svo á að allur kostnaður og öll áhætta sem sveitarfélagið tók á sig, og hefði við aðrar aðstæður lagst á Glastad Farsund, feli í sér ívilnun í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins. Í því tilliti er það skoðun kæranda að mikið skorti á að öll verðmæti sem skiptu um hendur hafi verið reiknuð inn í verðið sem sveitarfélagið fékk greitt ⁽¹⁴⁷⁾.
- 98) Að því er varðaði söluna á Nordkapp 1 hélt kærandi því fram að verðmæti þeirrar lóðar hefði verið meira en tilgreint væri í mati Sædberg & Hodne frá árinu 2010 og að sveitarfélagið hefði tekið á sig útgjöld vegna undirbúningsvinnu og gatnagerðar sem framkvæmdaaðilar þyrftu að jafnaði ekki að bera. Þá var því haldið fram að kaupendum hefði verið ívilnað með skilmálunum sem sveitarfélagið samþykkti í tengslum við þá sölu ⁽¹⁴⁸⁾.
- 99) Sömu atriði voru nefnd að því er varðaði Farøy. Með vísan til fyrri röksemda kæranda þess efnis að mat ESA yrði að taka til allra ráðstafana sveitarfélagsins, svo og að kærandi minnst á „Farøy Brygge“, virðist sem röksemdirnar um Farøy varði einkum endurskoðaðan valréttarsamning vegna Farøy frá árinu 2015 og uppgjörið sem síðar var samið um og tengdist þeim samningi ⁽¹⁴⁹⁾.
- 100) Að því er varðaði kaup sveitarfélagsins á eignarhlut í Farsund Vekst hélt kærandi fast við þá afstöðu sína að kaupverðið endurspegladi ekki undirliggjandi virði fyrirtækisins. Það mætti einkum sjá af því að sveitarfélagið hefði samþykkt að greiða 23,5 milljónir norskra króna fyrir réttinn til að byggja ofan á Amfi Farsund en um leið aðeins fengið 21 milljón norskar krónur frá Glastad Farsund fyrir 50% eignarhlut sinn í Farsund Vekst ⁽¹⁵⁰⁾.

⁽¹⁴³⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 2.1.

⁽¹⁴⁴⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 2.2.

⁽¹⁴⁵⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.1.

⁽¹⁴⁶⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.2.

⁽¹⁴⁷⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.2.

⁽¹⁴⁸⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.2.

⁽¹⁴⁹⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.2.

⁽¹⁵⁰⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafl 3.2.

- 101) Loks taldi kærandi að sveitarfélaginu hefði borið að krefjast álags í valréttarsamningnum sem gerðir voru vegna Nordkapp 2 og 3, og að verðmæti þess valréttar hefði ekki endurspeglast með réttum hætti í verðinu sem samið var um við sölu á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst ⁽¹⁵¹⁾.
- 102) Að því er það álitamál varðaði hvort áhrif meintrar aðstoðar væru að öllu leyti staðbundin lagði kærandi áherslu á að það atriði mætti ekki meta eingöngu frá sjónarmiði Farsund Vekst. Nauðsynlegt væri að líta einnig til áhuga fyrirtækja í öðrum ríkjum á að fjárfesta í verslunarmiðstöðvum og þeirrar staðreyndar að aðstoð við Farsund Vekst hlyti ávallt að verða eiganda fyrirtækisins, Glastad Farsund, til hagsbóta þegar upp væri staðið. Fyrirtæki Glastad-samsteypunnar tækju þátt í milliríkjavíðskiptum, og því yrði ekki fyrir það tekið að meint aðstoð gæti haft þau áhrif að styrkja stöðu fyrirtækis sem stundaði slík víðskipti ⁽¹⁵²⁾.

3.2 Athugasemdir stjórnvalda í Noregi

- 103) Eins og ráða má af upplýsingaskiptunum sem fram fóru meðan á formlegri rannsókn stóð, sjá undirkafla 1.2, hafa ESA borist afar ítarlegar upplýsingar frá stjórnvöldum í Noregi. Þær upplýsingar verða raktar í löngu máli í 4 og því verður hér í 3 aðeins greint frá helstu röksemdum sem fram komu í athugasemdum stjórnvalda í Noregi.
- 104) Í fyrstu umsögn sinni um ákvörðunina um að hefja rannsókn, sem barst í bréfi dagsettu 31. október 2019, tóku stjórnvöld í Noregi fram að allir víðskiptagerningar sem ESA hefði lýst efasemdum um í þeirri ákvörðun hefðu miðast við markaðskjör og því ekki haft í för með sér ríkisaðstoð ⁽¹⁵³⁾.
- 105) Í því tilliti fjölluðu stjórnvöld í Noregi sérstaklega um röð málsatvika og bentu á að ráðstafanirnar tengdust allar samstarfi um fasteignaframkvæmdir á Nordkapp, Farøy og Ferjeveien sem sveitarfélagið og Glastad Farsund hefðu efnt til árið 2011. Eins og þegar hefur komið fram var kveðið á um tilhögun þess samstarfs um fasteignaframkvæmdir í samstarfssamningi, hluthafasamningi og valréttarsamningum sem gerðir voru 27. maí 2011. Stjórnvöld í Noregi lögðu einnig áherslu á að verðið sem tilgreint hefði verið í valréttarsamningunum hefði byggst á verðmæti Sædberg & Hodne á lóðunum ⁽¹⁵⁴⁾.
- 106) Að því er síðari atvik varðaði lögðu stjórnvöld í Noregi fram þær skýringar að meðan á samstarfinu um fasteignaframkvæmdir stóð hefði komið í ljós að sveitarfélagið gæti ekki staðið við skuldbindingar um framkvæmdir við landfyllingar samkvæmt valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011. Vegna þess samningsbrots sveitarfélagsins hefði verið nauðsynlegt að endurskoða bæði áætlanir og samninga. Þá hefðu áform sveitarfélagsins tekið breytingum á þann hátt að það vildi draga sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefninu um uppbyggingu Amfi Farsund á Nordkapp. Skilmálar um sölu eignarhlutarins í Farsund Vekst hafi verið einn þáttur þess sem samið var um í tengslum við samstarfsslitin ⁽¹⁵⁵⁾.
- 107) Með vísan til þessara atriða telja stjórnvöld í Noregi að allar ráðstafanirnar sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til samræmist markaðsfjárfestareglunni. Stjórnvöld í Noregi hafa einkum bent á að þegar litið sé til víðskiptasamhengis valréttarsamninganna hafi verið rökrétt og í samræmi við venju að sleppa bæði valréttarálagi og verðleiðréttingarákvæðum. Jafnframt er litið svo á að sveitarfélagið hafi hagað ákvörðunum sínum eins og markaðsfjárfestir sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, bæði í tengslum við þátttökuna í samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefninu sem því tengdist og þegar það dró sig út úr því samstarfi. Stjórnvöld í Noregi telja að ESA sé skylt að haga mati sínu þannig að litið sé til stöðu sveitarfélagsins sem þátttakanda í víðskiptum í þeim aðstæðum sem ríktu á þessum tíma ⁽¹⁵⁶⁾.

⁽¹⁵¹⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafla 3.2.

⁽¹⁵²⁾ Skjal nr. 1437892, undirkafla 3.3.

⁽¹⁵³⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum)

⁽¹⁵⁴⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum)

⁽¹⁵⁵⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum)

⁽¹⁵⁶⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum)

og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), s. 2.

og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), s. 2.

og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), s. 2–3.

og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), s. 8–22.

- 108) Stjórnvöld í Noregi telja að hvað sem öðru liði hafi kærandi ekki lagt fram nein þau gögn sem sýni með beinum hætti að kaupverð samkvæmt umræddum valréttarsamningum, eða samningnum um söluna á Nordkapp 1, hafi verið undir því markaðsverði sem vænta hefði mátt ef lóðirnar hefðu verið seldar á almennum markaði. Að áliti stjórnvalda í Noregi sýna fyrirbyggjandi gögn á sama hátt að verðið sem fékkst fyrir eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst hafi ekki verið undir markaðsverði þess eignarhlutar ⁽¹⁵⁷⁾.
- 109) Afstaða stjórnvalda í Noregi er að ráðstafanirnar sem um ræðir hafi ekki haft í för með sér ívilnun fyrir meinta aðstoðarþega í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins, og fullnægi því ekki skilyrðum fyrir því að teljast ríkisaðstoð. Stjórnvöld í Noregi eru þó einnig þeirrar skoðunar að staðbundið eðli ráðstafananna valdi því að þær hafi ekki verið til þess fallnar að hafa áhrif á milliríkjavíðskipti og raska samkeppni á Evrópska efnahagssvæðinu. Þau telja því, einnig af þeirri ástæðu, að ráðstafanirnar geti ekki talist ríkisaðstoð í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins ⁽¹⁵⁸⁾.
- 110) Stjórnvöld í Noregi hafa jafnframt staðhæft að verði umræddar ráðstafanir taldar ríkisaðstoð beri ESA að lýsa þá aðstoð samrýmanlega EES-samningnum með vísan til c-liðar 3. mgr. 61. gr. samningsins. Í því tilliti hafa þau bent á að eitt markmiða samstarfsins um fasteignaframkvæmdir hafi verið að snúa efnahagsþróun á svæðinu við og efla atvinnu- og verðmætasköpun í Farsund. Það framlag til byggðapróunar geti einnig stuðlað að því markmiði að viðhalda íbúafjölda ⁽¹⁵⁹⁾.
- 111) Stjórnvöld í Noregi sendu síðar erindi ⁽¹⁶⁰⁾ þar sem áréttuð voru málsatvik sem þau höfðu lagt til grundvallar í upprunalegri umsögn sinni um ákvörðunina um að hefja rannsókn, og nánari grein gerð fyrir þeim.

3.3 Athugasemdir Glastad Farsund

- 112) Eins og fram kom í undirkafla 1.2 bárust upplýsingar frá Glastad Farsund í framhaldi af nokkrum upplýsingabeidnum ESA til stjórnvalda í Noregi. Glastad Farsund hefur einnig sent, að eigin frumkvæði, athugasemdir til viðbótar þeim upplýsingum sem stjórnvöld í Noregi létu í té.
- 113) Í athugasemdum Glastad Farsund hefur fyrst og fremst verið tekið undir meginatriðin í afstöðu stjórnvalda í Noregi, auk þess sem tiltekin atriði voru útlistuð nánar og málsatvik skýrð. Þessar nýju upplýsingar hafa verið felldar inn í málsatvikalýsinguna í 4hér á eftir.

3.4 Athugasemdir frá ónafngreindum þriðja aðila

- 114) Í bréfi sem dagsett var 21. júlí 2019 lýsti ónafngreindur þriðji aðili óánægju sinni með niðurstöðu máls sem rekið var fyrir héraðsdómstólnum í Lister árið 2011 ⁽¹⁶¹⁾. Í því máli hafði héraðsdómstóllinn í Lister úrskurðað um bætur sem sveitarfélagið skyldi greiða vegna tveggja lóða sem teknar voru eignarnámi í Farsund.
- 115) Þessi þriðji aðili taldi að úrskurður héraðsdómstólsins í Lister hefði miðast við of lágt verðmat. Fyrri eigendur hefðu því ekki fengið fullnægjandi bætur fyrir eignir sínar þegar sveitarfélagið tók þær eignarnámi.
- 116) Ófullnægjandi bætur til fyrri eigenda vegna eignarnáms sveitarfélagsins eru utan umfjöllunarefnis þeirrar formlegu rannsóknar sem lýkur með ákvörðuninni sem hér er birt ⁽¹⁶²⁾. Við það bætist að atvik af því tagi myndi, hvað sem öðru liður, enga þýðingu hafa fyrir mat á því hvort ríkisaðstoð var fölgja í ráðstöfununum sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til. Að því virtu verður ekki um það fjallað í eftirfarandi greiningu á

⁽¹⁵⁷⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum) og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), s. 22–24.

⁽¹⁵⁸⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum) og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), bls. 24–27.

⁽¹⁵⁹⁾ Skjal nr. 1095046 (með trúnaðarupplýsingum) og skjal nr. 1095009 (án trúnaðarupplýsinga), bls. 27–28.

⁽¹⁶⁰⁾ Sjá tilvísun til erinda sem bárust frá stjórnvöldum í Noregi í undirkafla 1.2.

⁽¹⁶¹⁾ Skjal nr. 1082078.

⁽¹⁶²⁾ Sjá undirkafla 2.2.2.

ríkisaðstoðarhlíð málsins hvort verið sem sveitarfélagið greiddi þegar eignirnar tvær voru teknar eignarnámi árið 2011 var undir markaðsverði.

4 Skilningur ESA á málsatvikum

4.1 Inngangur

- 117) Eins og þegar hefur verið nefnt hefur ESA borist fjöldi umsagna og skjala. Þær upplýsingar hafa að nokkru leyti breytt skilningi ESA á málsatvikum frá því sem var þegar ákvörðunin um að hefja rannsókn var tekin. Hér í 4 verður rakið hvaða skilning ESA leggur í málsatvikin.

4.2 Upphaf samstarfs sveitarfélagsins og Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

4.2.1 Ákvörðun frá 8. febrúar 2011 um að efna til samstarfs

- 118) Bæjarstjórn tók þá ákvörðun 8. febrúar 2011 að ganga til samstarfs við Glastad Farsund um framkvæmdir á tilteknum lóðum í Farsund. Í staðreyndalýsingu ákvörðunarinnar kom fram að fimm samningar yrðu gerðir um tilhögun samstarfsins, þ.e. samstarfssamningur, hluthafasamningur og þrír valréttarsamningar vegna lóðanna Nordkapp, Farøy og Ferjeveien. Með þessari ákvörðun var orðin til skuldbinding sveitarfélagsins samkvæmt þeim fimm samningum ⁽¹⁶³⁾.
- 119) Í ákvörðuninni var því lýst að fasteignaframkvæmdirnar sem samstarfið átti að snúast um hefðu það m.a. að markmiði að skapa sveitarfélaginu og Glastad Farsund tekjur. Þar var einnig vísað til gildandi reglna um ríkisaðstoð og gerð grein fyrir því að eignaverð í valréttarsamningunum hefði verið ákveðið á grundvelli verðmats óháðs fyrirtækis til að tryggja að sú verðákvörðun hefði enga opinbera aðstoð í för með sér ⁽¹⁶⁴⁾.

- 120) Skýrt kom fram að aðild sveitarfélagsins að samstarfinu væri fölginn í því að eignast 50% eignarhlut í væntanlegum fasteignaverkefnum á lóðunum þremur. Í samræmi við það var tiltekið að kostnaði við gerð skipulags yrði skipt jafnt milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund. Farsund Vekst yrðu veitt lán í upphafi til að standa straum af þeim kostnaði. Þau lán yrðu endurgreidd áður en arðgreiðslur hæfust. Færi svo að ekkert yrði af framkvæmdum samkvæmt valréttarsamningunum á neinni þessara lóða yrði litið á kostnað vegna skipulagsvinnunnar sem óafturkræfan kostnað sveitarfélagsins og Glastad Farsund ⁽¹⁶⁵⁾.

4.2.2 Formleg tilhögun samstarfsins samkvæmt samstarfs-, hluthafa- og valréttarsamningunum

4.2.2.1 Samstarfssamningurinn

- 121) Eins og rakið hefur verið var mælt fyrir um tilhögun samstarfsins milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund í samstarfssamningi, hluthafasamningi og þremur valréttarsamningum.
- 122) Í samræmi við það var áréttað í 1. gr. samstarfssamningsins ⁽¹⁶⁶⁾ að tilgangur hans væri að kveða á um hvernig háttað yrði samstarfi sveitarfélagsins og Glastad Farsund um hugsanlega uppbyggingu á lóðunum þremur, Nordkapp, Farøy og Ferjeveien ⁽¹⁶⁷⁾.
- 123) Samkvæmt 2. gr. samstarfssamningsins skyldi samstarfsverkefnið skiptast í fjóra áfanga ⁽¹⁶⁸⁾. Í hverjum áfanga skyldi fylgja reglu um jöfn framlög og jafna skiptingu hagnaðar, í þeim skilningi að Glastad Farsund og sveitarfélagið áttu að leggja jafnmikla fjármuni til verkefnisins, taka á sig jafnmikla áhættu og eiga rétt til jafnmikils hagnaðar af framkvæmdunum.

⁽¹⁶³⁾ Skjal nr. 1320495, um tilurð Farsund Vekst, bls. 1.

⁽¹⁶⁴⁾ Skjal nr. 1320495, um tilurð Farsund Vekst, bls. 2.

⁽¹⁶⁵⁾ Skjal nr. 1320495, um tilurð Farsund Vekst, bls. 2–3.

⁽¹⁶⁶⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9–12.

⁽¹⁶⁷⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9.

⁽¹⁶⁸⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9–11.

- 124) Fyrsti áfangi samstarfsins var fölginn í því að Glastad Farsund kæmi Farsund Vekst á fót sem hlutafélagi. Sveitarfélagið og Glastad Farsund áttu að standa straum af rekstrarkostnaði fyrirtækisins að jöfnu með lánveitingum til Farsund Vekst. Fyrirhugað var að lánin yrðu endurgreidd samhliða uppbyggingu á Nordkapp, Farøy og Ferjeveien.
- 125) Í tengslum við þennan fyrsta áfanga skuldbundu sveitarfélagið og Glastad Farsund sig einnig til að undirrita valréttarsamninga sem færðu Farsund Vekst rétt til að kaupa lóðirnar þrjár með þeim skilmálum sem kveðið yrði á um í samningunum.
- 126) Loks fól fyrsti áfangi samstarfsins í sér að Farsund Vekst hæfi nauðsynlega skipulags- og undirbúningsvinnu vegna væntanlegra framkvæmda á þessum þremur lóðum.
- 127) Samkvæmt 2. gr. samstarfssamningsins átti annar áfangi samstarfsins að snúast um að Farsund Vekst virkjaði valrétt samkvæmt einum eða fleiri valréttarsamninganna áður en frestur til þess rynni út.
- 128) Kæmi til þess að réttur samkvæmt einum eða fleiri valréttarsamninganna væri virkjaður var áformað að líta á lóðirnar sem framlag í fríðu til Farsund Vekst. Til að tryggt væri að sveitarfélagið og Glastad Farsund ættu jafnan 50% hlut í Farsund Vekst, og hefðu lagt til fyrirtækisins 50% af hlutafé þess, skuldbatt Glastad Farsund sit til að kaupa eftir þörfum fleiri hluti í fyrirtækinu til að tryggja það jafnvægi.
- 129) Í þriðja áfanga samstarfsins var fyrirhugað að Farsund Vekst leitaðist við að auka hlutafé sitt með almennu útboði eða með því að leita til annarra byggingafyrirtækja.
- 130) Fjórdi áfangi samstarfsins laut að því sem fyrirtækið gæti tekið sér fyrir hendur þegar framkvæmdum lyki við eitt eða fleiri þeirra fasteignaverkefna sem valréttarsamningunum var ætlað að ýta undir. Samningsaðilar myndu þá taka að huga að fjárfestingum í öðrum verkefnum. Þó var mælt fyrir um að sveitarfélagið gæti ákveðið einhliða að Farsund Vekst skyldi ekki starfa áfram heldur afhenda sveitarfélaginu og Glastad Farsund eignir sínar.

4.2.2.2 Hluthafasamningurinn

- 131) Í 1. gr. hluthafasamningsins⁽¹⁶⁹⁾ var fjallað um eignaraðild sveitarfélagsins og Glastad Farsund að Farsund Vekst. Í 1. gr. var einnig tekið fram að hlutafé í Farsund Vekst yrði að fullu í eigu Glastad Farsund við skráningu fyrirtækisins, en sveitarfélaginu bæri réttur til að kaupa eignarhlut samkvæmt þeim skilmálum sem kveðið væri á um í samstarfssamningnum.
- 132) Þó að gert væri ráð fyrir því í hluthafasamningnum, í samræmi við ákvæði samstarfssamningsins, að sveitarfélagið yrði formlegur eigandi að 50% eignarhlut í Farsund Vekst síðar var einnig mælt fyrir um að sveitarfélagið skyldi teljast eigandi Farsund Vekst að jöfnu áður en sú formlega yfirfærsla hlutanna ætti sér stað. Í því tilliti var kveðið á um það í 2. gr. hluthafasamningsins að líta bæri á sveitarfélagið sem eiganda að 50% hlut í Farsund Vekst í öllum viðskiptum samningsaðila, og að það hefði því atkvæðisrétt á aðalfundi Farsund Vekst sem samsvaraði 50% hlut í fyrirtækinu.
- 133) Á sama hátt kom fram í 3. gr. hluthafasamningsins að sveitarfélaginu væri heimilt að skipa tvo af fjórum stjórnarmönnum Farsund Vekst. Rétturinn til að skipa formann stjórnar var hins vegar að fullu í höndum Glastad Farsund. Féllu atkvæði jafnt skyldi atkvæði formanns vega tvöfalt.
- 134) Sú undantekning var gerð frá þessu í 4. gr. hluthafasamningsins að áætlun um skipulagskostnað vegna uppbyggingar á lóðunum þremur mætti aðeins samþykkja einróma. Sama krafa var gerð vegna ákvarðana um þátttöku í öðrum fasteignaverkefnum.
- 135) Í 5. gr. hluthafasamningsins var fjallað um eiginfjárukningar. Kæmi til þess að annar samningsaðila teldi nauðsynlegt að auka eiginfé til að framkvæmdir gætu haldið áfram var í

⁽¹⁶⁹⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 13–15.

þeirri grein mælt fyrir um að hinn samningsaðilinn skyldi greiða slíkri tillögu atkvæði sitt og taka þátt í eiginfjárukningunni.

- 136) Af því sem hér hefur verið rakið er ljóst að hluthafasamningurinn endurspegladi einnig ofangreinda reglu um jöfn framlög og jafna skiptingu hagnaðar. Á móti því að skipan í embætti formanns var í höndum Glastad Farsund vó sú staðreynd að sveitarfélagið hafði jafnan atkvæðisrétt á aðalfundi og að skylt var að taka tilteknar ákvarðanir stjórnar einróma.
- 4.2.2.3 Valréttarsamningarnir
- 4.2.2.3.1 Nordkapp
- 137) Upphaflegu valréttarsamningarnir þrír, vegna Nordkapp, Farøy og Ferjeveien, voru eins að uppbyggingu og höfðu svipaða skilmála að geyma. Í hverjum samningi voru þó einnig sértæk ákvæði.
- 138) Samkvæmt 1. gr. valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 ⁽¹⁷⁰⁾ var Farsund Vekst heimilt að kaupa Nordkapp af sveitarfélaginu með skilmálum sem mælt var fyrir um í samningnum.
- 139) Eignin var skilgreind nánar í 2. gr. valréttarsamningsins. Samkvæmt þeirri grein tók valrétturinn til skikanna KF1, 2, 3 og 4 sem sýndir voru á korti í fylgiskjali 1 með samningnum. Heildarflatarmál þeirra var áætlað 16.300 m². Tekið var fram að matið á stærð skikanna væri ónákvæmt og að engar breytingar yrðu gerðar á valréttarverðinu þó að rétt heildarstærð reyndist víkja frá því mati um allt að -10% til +10%. Í landskrá fasteigna í Noregi myndu skikarnir sem féllu undir valréttinn teljast til lóða undir fasteignanúmerinu 1/199 og öðrum númerum.
- 140) Í 3. gr. valréttarsamningsins var fjallað um skyldur sveitarfélagsins. Í fyrstu og annarri málsgrein 3. gr. kom fram að Farsund Vekst hefði samkvæmt valréttarsamningnum einkarétt til framkvæmda á lóðinni, og að stefnt væri að því að leigja húsnæðið sem þar yrði reist (eða hluta þess) út til opinbers aðila. Sveitarfélagið skuldbatt sig hins vegar ekki til að leigja neinn hluta húsnæðisins.
- 141) Í þriðju málsgrein 3. gr. var kveðið á um í hvaða ástandi lóðin skyldi afhent Farsund Vekst. Þar kom fram að lóðin ætti að vera slétt og byggingarhæf. Eins og fram kom í ákvörðun bæjarstjórnar frá 8. febrúar 2011 um að efna til samstarfs um verkefnið, og sýnt var á korti sem var fylgiskjal 1 með valréttarsamningnum, var nauðsynleg forsenda þessa að sveitarfélagið réðist í framkvæmdir við landfyllingar með 200.000 m³ af jarðefnum ⁽¹⁷¹⁾. Þá var nauðsynlegt að ljúka framkvæmdum við innviði, þ.e. vatns- og fráveitulagnir og gatnagerð að lóðinni, og gera þá aðgengilega við lóðarmörk.
- 142) Í fjórðu málsgrein 3. gr. var kveðið á um að kæmi óvænt í ljós að jarðvegur á lóðinni væri mengaður bæri sveitarfélagið áhættuna af því. Í fimmtu málsgrein 3. gr. var mælt fyrir um það, með þeim fyrirvara að slíkar kröfur leiddu af gildandi ákvörðun um deiliskipulag, að sveitarfélaginu væri einnig skylt að fullnægja kröfum um aðra innviði sem nauðsynlegt væri að koma upp áður en framkvæmdir gætu hafist á lóðinni.
- 143) Loks var mælt fyrir um það í sjöttu málsgrein 3. gr. að sveitarfélagið skyldi vinna að því að koma upp í tengslum við lóðina smábátahöfn með legurýmum fyrir 50 báta. Sveitarfélagið gat þó ekki skuldbundið sig til að tryggja að heimild yrði gefin fyrir gerð smábátahafnar, því að lögmæti slíks mannvirkis var háð því hvaða ákvörðun sveitarfélagið tæki um það efni síðar sem skipulagsyfirvald.
- 144) Í 4. gr. valréttarsamningsins var mælt fyrir um skyldur handhafa valréttarins, Farsund Vekst. Samkvæmt þeirri grein var Farsund Vekst skylt að koma upp 200 almennum bílastæðum í stað þeirra sem fyrir voru á Nordkapp þegar framkvæmdir hófust.

⁽¹⁷⁰⁾ Skjal nr. 909656.

⁽¹⁷¹⁾ Skjal nr. 1320495, um *tilurð Farsund Vekst*.

- 145) Lóðarverðið sem Farsund Vekst bar að greiða, færi svo að valrétturinn væri virkjaður, var tilgreint í 5. gr. valréttarsamningsins. Samkvæmt fyrstu málsgrein þeirrar greinar var Farsund Vekst heimilt að kaupa lóðina fyrir 25 milljónir norskra króna í samræmi við verðmat hennar frá 21. desember 2010. Tekið var fram að inni í þeirri fjárhæð væri þóknun til sveitarfélagsins fyrir framkvæmdir við landfyllingar og sléttun lóðar sem því var skylt að sinna, en kostnaður við þær framkvæmdir hafði verið áætlaður 12 milljónir norskra króna. Umsamið kaupverð, 25 milljónir norskra króna, samsvaraði því lægri mörkum verðmatsins (13 milljónum norskra króna) að viðbættum áætluðum kostnaði við ofangreindar framkvæmdir (12 milljónum norskra króna).
- 146) Í annarri málsgrein 5. gr. var samið um að Farsund Vekst skyldi greiða virðisaukaskatt sem til félli vegna framkvæmda sveitarfélagsins við landfyllingar. Samkvæmt þriðju málsgrein 5. gr. var Farsund Vekst einnig skylt að greiða þóknanir og annað kostnað vegna eigendaskiptanna.
- 147) Gildistími valréttarins var tilgreindur í 6. gr. valréttarsamningsins. Í fyrstu málsgrein þeirrar greinar var kveðið á um að valrétturinn skyldi gilda í 18 mánuði frá undirritun samstarfsamningsins að telja. Samkvæmt annarri málsgrein 6. gr. skyldu framkvæmdir hefjast á lóðinni eigi síðar en þremur árum eftir að valrétturinn væri virkjaður. Væri því skilyrði ekki fullnægt myndi sveitarfélagið öðlast rétt til að kaupa lóðina aftur af Farsund Vekst á verðinu sem fyrirtækið hafði greitt fyrir hana (valréttarverðinu).
- 148) Í 7. gr. valréttarsamningsins var kveðið á um hvernig gengið skyldi frá kaupunum formlega ef til þess kæmi að valrétturinn væri virkjaður. Samkvæmt því ákvæði bar að ganga frá hefðbundnum kaupsamningi um leið og valrétturinn hefði verið virkjaður.
- 149) Í 8. gr. valréttarsamningsins skuldbatt sveitarfélagið sig til að tryggja að engin veðbönd hvíldu á eigninni þegar hún væri seld. Jafnframt staðfesti Farsund Vekst að fyrirtækinu hefðu verið kynnt önnur réttindi sem tengdust eigninni og sætti sig við þau.
- 150) Loks var Farsund Vekst heimilt samkvæmt 9. gr. valréttarsamningsins að krefjast skráningar samningsins í landskrá fasteigna í Noregi.
- 4.2.2.3.2 Farøy
- 151) Eins og þegar hefur verið nefnt eru valréttarsamningarnir eins að uppbyggingu og hafa svipaða skilmála að geyma. Hér verða því aðeins raktir þeir skilmálar sem vörðuðu Farøy sérstaklega. Að því er varðar aðra skilmála sem gilda jafnt um allar lóðirnar þrjár er vísað til lýsingarinnar á valréttarsamningi vegna Nordkapp hér á undan.
- 152) Lóðin sem um ræðir var skilgreind nákvæmlega í 2. gr. valréttarsamningsins⁽¹⁷²⁾. Samkvæmt þeirri grein tók valréttur vegna Farøy til eigna með fasteignanúmerunum 3/80 og 49 (skikanúmer 1 og 2), og hluta eignar með fasteignanúmerinu 3/23. Heildarflatarmálið var áætlað 1.900 m².
- 153) Í þriðju og fjórðu málsgrein 2. gr. kom fram að samkvæmt deiliskipulagi bæri að nýta lóðina undir iðnaðarstarfsemi og almenningssamgöngur, og að forsenda valréttarsamningsins væri að skipulagi yrði breytt til að heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og/eða atvinnustarfsemi af öðru tagi.
- 154) Í fjórðu málsgrein 3. gr. var kveðið á um að sveitarfélagið skyldi vinna að því að koma upp legurýmum fyrir smábáta í tengslum við fyrirhugaða íbúðabyggð. Þó að þeim áformum væri lýst skuldbatt sveitarfélagið sig ekki til að tryggja, sem skipulagsyfirvald, að heimild yrði veitt fyrir slíkum legurýmum.
- 155) Samkvæmt fyrstu málsgrein 5. gr. var Farsund Vekst heimilt að kaupa lóðina fyrir 10,5 milljónir norskra króna í samræmi við verðmat hennar frá 21. desember 2010. Þar eð nauðsynlegt var að breyta deiliskipulagi til að áform um uppbyggingu á lóðinni gætu gengið

⁽¹⁷²⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 34–36.

eftir var þó tekið fram í annarri málsgrein 5. gr. að afla yrði nýs verðmats ef nýtt deiliskipulag lægi ekki fyrir þegar þrjú ár væru liðin frá upphaflegu verðmati.

- 156) Á sama hátt og gildi um Nordkapp var kveðið á um það í fyrstu málsgrein 6. gr. að valrétturinn skyldi gilda í 18 mánuði frá undirritun samstarfssamningsins að telja. Sá frestur skyldi þó ekki byrja að líða fyrr en samþykkt hefði verið breyting á deiliskipulagi sem heimilaði nýtingu lóðarinnar undir íbúðabyggð og/eða atvinnustarfsemi af öðru tagi en þegar var heimil.

4.2.2.3.3 Ferjeveien

- 157) Eins og þegar hefur komið fram eru valréttarsamningarnir eins að uppbyggingu og hafa svipaða skilmála að geyma. Hér verða því aðeins raktir þeir skilmálar sem komu fram í valréttarsamningnum vegna Ferjeveien frá árinu 2011.

- 158) Lóðin sem um ræðir var skilgreind nákvæmlega í 2. gr. valréttarsamningsins⁽¹⁷³⁾. Samkvæmt þeirri grein tók valréttur vegna Ferjeveien til lóðar með fasteignanúmerinu 3/59. Heildarflatarmál hennar var áætlað 1.210 m². Rétt eins og í valréttarsamningnum vegna Nordkapp var þó tekið fram að matið væri ónákvæmt og að enginn réttur myndaðist til breytinga á valréttarverðinu þó að rétt heildarstærð reyndist víkja frá því mati um allt að -10% til +10%.

- 159) Samkvæmt fyrstu málsgrein 5. gr. var Farsund Vekst heimilt að kaupa lóðina fyrir 4 milljónir norskra króna, í samræmi við verðmat hennar frá 21. desember 2010. Að auki var kveðið á um að engar breytingar skyldi gera á valréttarverðinu þó að breytt deiliskipulag heimilaði nýtingu lóðarinnar undir atvinnuhúsnaði auk íbúðarhúsnaðis.

- 160) Á sama hátt og í hinum valréttarsamningunum var kveðið á um það í fyrstu málsgrein 6. gr. að valrétturinn skyldi gilda í 18 mánuði frá undirritun samstarfssamningsins að telja.

4.2.3 Verðmatið

4.2.3.1 Verklýsingin

- 161) Hinn 21. desember 2010 aflaði sveitarfélagið verðmats á lóðunum þremur frá Sædberg & Hodne, fasteignasölu sem sérhæfir sig í atvinnuhúsnaði⁽¹⁷⁴⁾.

- 162) Í 1. hluta skýrslunnar kom fram að lóðirnar þrjár væru hinar sömu og þær sem féllu undir valréttarsamningana. Í síðustu málsgrein 1. hluta var tekið fram að Sædberg & Hodne hefði áður tekið að sér verkefni fyrir Glastad-fjölskylduna og hefði sveitarfélaginu verið greint frá því.

- 163) Verklýsingu vegna verðmatsins var að finna í lið 1.1. Í fyrstu málsgrein þess liðar kom fram að Sædberg & Hodne hefði verið falið að áætla gangvirði lóðanna þriggja. Þá var tekið fram að orðið gangvirði vísaði til verðsins sem tveir kaupendur myndu að jafnaði vera reiðubúnir að greiða fyrir eign í óþvingaðri sölu sem fram færi á eðlilegum markaðsforsendum.

4.2.3.2 Nordkapp

- 164) Að því er varðaði Nordkapp kom fram í annarri málsgrein liðar 1.1 að áformuð nýting þeirrar eignar, sem var grundvöllur verðmatsins, byggðist á upplýsingum frá samningsaðilum (sveitarfélaginu og Farsund Vekst). Í fjórðu málsgrein liðar 2.1 var greint frá því að samkvæmt þeim upplýsingum yrði nýting bygginganna sem fyrirhugað var að reisa sem hér segir:

- 8.000 m²: smásölurými.
- 1.000 m²: skrifstofurými.

⁽¹⁷³⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 34–36.

⁽¹⁷⁴⁾ Skjal nr. 1045487, fylgiskjal 1.

- 1.500 m²: líkamsræktarstöð eða önnur starfsemi tengd líkamlegri heilsu.
 - 2.000 m²: íbúðarhúsnæði/íbúðir.
 - 2 000 m²: opin svæði/kvikmyndasali/önnur notkun.
 - 12.000 m²: bílastæði.
- 165) Í lið 2.3 í skýrslu Sædberg & Hodne var bent á að gildandi deiliskipulag heimilaði meiri nýtingu en sem þessu næmi.
- 166) Skýrslan ber það einnig með sér að Sædberg & Hodne var kunnugt um fyrirhugaða fyrirvara að því er varðaði ástand lóðarinnar sem síðar var lýst í 3. og 4. gr. valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011. Þannig kom fram í síðustu málsgrein liðar 2.1 í skýrslunni að sveitarfélagið hefði áskilið sér rétt til að taka frá 200 bílastæði til almennrar notkunar á byggingarlóðunum. Á sama hátt kom fram í síðustu málsgrein liðar 2.3 að verðmatið væri háð þeim fyrirvara að lokið yrði framkvæmdum við nauðsynlega innviði, þ.e. vatns- og fráveitulagnir og gatnagerð að lóðinni, og þeir gerðir aðgengilegir við lóðarmörk. Þá var áætlaður kostnaður við landfyllingar meðfram ströndinni og sléttun lóðar (12 milljónir norskra króna) tilgreindur í lið 2.4 ⁽¹⁷⁵⁾, og fjallað um áform um að koma upp legurýmum fyrir smábáta í lið 2.5.
- 167) Heildarmat Sædberg & Hodne kom fram í lið 2.5 í skýrslu fyrirtækisins. Í fyrstu málsgrein þess liðar tók fasteignasalan fram að lóðin þætti heppileg til uppbyggingar vegna staðsetningar hennar miðsvæðis í Farsund. Um leið var þó bent á að lítið hefði verið sóst eftir lóðum til uppbyggingar af þessu tagi um nokkurra ára skeið. Fasteignasalan taldi einnig nauðsynlegt að taka mið af því að mikill kostnaður myndi falla til vegna jarðvinnu og fjármögnunar verkefnisins ef ráðist yrði í uppbyggingu á lóðunum.
- 168) Sædberg & Hodne tók síðan fram, í annarri málsgrein liðar 2.5, að erfitt gæti orðið að finna leigjendur og kaupendur að húsnæðinu sem fyrirhugað var að koma upp, og því myndi reynast nauðsynlegt að dreifa framkvæmdunum á nokkur ár.
- 169) Í þriðju málsgrein liðar 2.5 lýsti fasteignasalan efasemdum um að fullnægjandi grundvöllur væri fyrir því um fjárféðanlega framtíð að nýta lóðina með þeim hætti sem samningsaðilar sæju fyrir sér. Í því tilliti var vísað til þróunar mála að því er varðaði verslun og búsetu í byggðinni. Fasteignasalan taldi því að nýtingin sem stefnt væri að gerði það nauðsynlegt að vinna verkefnið í áföngum.
- 170) Á hinn bóginn nefndi Sædberg & Hodne að gildandi deiliskipulag heimilaði að komið væri upp legurýmum fyrir smábáta. Að áliti fasteignasölnunnar var í því fólgið tækifæri til uppbyggingar sem bættist við nýtinguna sem samningsaðilar hefðu hugsað sér.
- 171) Eftir að hafa vegið og metið þessi sjónarmið var það niðurstaða Sædberg & Hodne að markaðsvirði Nordkapp væri á bilinu 13 til 15 milljónir norskra króna. Eins og þegar hefur verið nefnt var fjárféðanlegt að viðbótarútgjöld vegna landfyllinga og undirbúnings lóðar yrðu nálægt 12 milljónum norskra króna.
- 4.2.3.3 Farøy
- 172) Að því er varðaði Farøy kom fram í þriðju málsgrein liðar 1.1. í skýrslunni að tilgangur matsins væri að ákvarða verðmæti lóðarinnar. Matið tæki því ekki til tekna og útgjalda sem kynnu að falla til vegna bygginga sem þegar stæðu á lóðinni og til stæði að fjarlægja.
- 173) Í annarri málsgrein liðar 3.1 greindi Sædberg & Hodne frá því að fyrirtækinu hefði verið falið að meta virði eignarinnar samkvæmt þeirri forsendu að breytingar yrðu gerðar á deiliskipulagi til að heimila íbúðabyggingar á lóðinni.

⁽¹⁷⁵⁾ Í staðreyndalýsingu ákvörðunar sveitarfélagsins frá 8. febrúar 2011 um að efna til samstarfsins kom fram að ráðgjafarfyrirtækið *Asplan Viak* hafði verið fengið til að áætla kostnað við landfyllingar og sléttun lóðar (sjá fylgiskjalið *um tilurð Farsund Vekst* sem skráð er sem skjal nr. 1320495, bls. 3).

- 174) Að því er varðaði nýtingarhlutfallið nefndi Sædberg & Hodne í þriðju málsgrein sama liðar að fyrirtækið hefði verið beðið að miða mat sitt við að byggðar yrðu 20 íbúðir, hver um sig 120 m² að flatarmáli, á tveimur hæðum, að hverri þessara íbúða fylgdu tvö bílastæði og að hverri íbúð fylgdi réttur til eins legurýmis í sameiginlegri smábátahöfn. Fasteignasalan taldi hins vegar að ná mætti betri nýtingu með því að byggja ekki eingöngu íbúðir sömu stærðar. Í fjórðu málsgrein liðar 3.1 kemur þannig fram að sá kostur sé meðal þess sem horft sé til í matinu.
- 175) Í lið 3.2 í skýrslunni kom fram að fasteignasalan teldi lóðina afar vel fallna til íbúða-uppbyggingar. Farøy teldist til álitlegustu lóða til slíkrar uppbyggingar í landshlutanum.
- 176) Í samræmi við það lét Sædberg & Hodne þess getið í lið 3.3 í matsskýrslunni að verkefninu yrði trúlega sýndur mikill áhugi og íbúðirnar gætu selst á tiltölulega háu verði í samanburði við það sem gerðist í Farsund. Á hinn bóginn áréttaði fasteignasalan að markaður fyrir lóðir til uppbyggingar hefði verið í lögð um nokkurra ára skeið. Með vísan til kosta lóðarinnar taldi Sædberg & Hodne engu að síður að fjárhagslegur grundvöllur verkefnisins væri traustur.
- 177) Heildarmat Sædberg & Hodne, sem lýst var í lið 3.4 í matsskýrslunni, var að markaðsvirði Farøy væri 10,5 milljónir norskra króna.
- 4.2.3.4 Ferjeveien
- 178) Að því er varðaði Ferjeveien kom fram í fjórðu málsgrein liðar 1.1 í skýrslu Sædberg & Hodne að verðmatið byggðist á þeirri nýtingu lóðarinnar sem heimil væri samkvæmt gildandi deiliskipulagi á þessum tíma. Í fyrstu málsgrein liðar 4.3 í skýrslunni kom fram að deiliskipulagið heimilaði byggingu íbúðarhúsnæðis sem væri 1.450 m² að heildarflatarmáli. Samkvæmt deiliskipulaginu var jafnframt skylt að láta 1,5 bílastæði fylgja hverri íbúð.
- 179) Með hliðsjón af því var nefnt í annarri málsgrein liðar 4.3 að verðmatið miðaðist við að komið yrði upp íbúðum af ýmsum stærðum og að bílastæðunum sem krafa væri gerð um yrði komið fyrir á lóðinni. Sædberg & Hodne nefndi einnig að þótt heimilt væri samkvæmt deiliskipulagi að koma upp flotbryggju hefði verið efnt til viðræðna við íbúa í nágrenninu um að koma upp sameiginlegri hafnaraðstöðu, með vísan til erfiðleika sem skapast gætu í slæmu veðri.
- 180) Í þriðju málsgrein sama liðar nefndi Sædberg & Hodne að í deiliskipulagi væri kveðið á um áfangaskipta uppbyggingu á lóðinni. Um leið var tekið fram að verðmatið miðaðist við að öllum framkvæmdum sem nauðsynlegar væru til að geta byggt á lóðinni væri þegar lokið. Lóðin var með öðrum orðum metin samkvæmt þeirri forsendu að hún væri byggingarhæf.
- 181) Í samræmi við það kom fram í síðustu málsgrein liðar 4.3 að mat fasteignasölunnar miðaðist við að lóðin væri tengd vatnsveitu og fráveitu og tengingu við gatnakerfi bæjarins væri lokið. Sædberg & Hodne tilgreindi einnig í lið 4.4 að í samræmi við upplýsingar sem fengist hefðu miðaðist matið við að nauðsynlegum framkvæmdum við landfyllingar væri lokið.
- 182) Í heildarmati sínu í lið 4.5 í skýrslunni nefndi Sædberg & Hodne að lóðin væri miðsvæðis í Farsund, lægi að sjó og útsýni frá henni væri gott. Aftur á móti væri þar tiltölulega lítið skjól fyrir veðri og umhverfisljóðum. Birtuskilyrði voru talin viðunandi.
- 183) Með vísan til þessara atriða taldi Sædberg & Hodne að markaðsvirði Ferjeveien væri 4 milljónir norskra króna.

4.3 Aðild sveitarfélagsins að samstarfinu við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

4.3.1 Virkjun valréttar vegna Nordkapp frá 2011 og endurskoðun valréttarsamningsins í framhaldi af því

4.3.1.1 Virkjun valréttar vegna Nordkapp frá 2011

- 184) Eins og greint er frá hér á undan var kveðið á um það í fyrstu málsgrein 6. gr. valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 að gildistími valréttarins væri 18 mánuðir frá undirritun samstarfssamningsins að telja ⁽¹⁷⁶⁾. Bæði stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa greint frá því ⁽¹⁷⁷⁾ að valrétturinn hafi verið virkjaður áður en sá frestur rann út með orðsendingu ⁽¹⁷⁸⁾ Farsund Vekst frá 22. nóvember 2012.
- 4.3.1.2 Endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 á grundvelli samkomulags um að víkja frá ákvæðum hans
- 185) Samkvæmt ákvæði 7. gr. valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 bar að ganga frá hefðbundnum kaupsamningi um leið og valrétturinn hefði verið virkjaður. Í þriðju málsgrein 3. gr. var þó einnig mælt fyrir um í hvaða ástandi lóðin skyldi afhent Farsund Vekst. Þar kom fram að lóðin ætti að vera slétt og byggingarhæf. Til að geta fullnægt því ákvæði varð sveitarfélagið að ráðast í framkvæmdir við landfyllingar með 200.000 m³ af jarðefnum ⁽¹⁷⁹⁾.
- 186) Bæði stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa greint frá því að þegar Farsund Vekst virkjaði valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011, með orðsendingu dagsettri 22. nóvember 2012, hafi framkvæmdum sveitarfélagsins við landfyllingar ekki verið lokið eins og skylt hafi verið samkvæmt 3. gr. valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011. Stjórnvöld í Noregi hafa einnig viðurkennt að sveitarfélagið hafi verið ófært um að ljúka landfyllingunum á þeim tíma sem gert hafði verið ráð fyrir, og því hafi verið um samningsbrot að ræða af þess hálfu ⁽¹⁸⁰⁾. Glastad Farsund hefur lýst sömu skoðun ⁽¹⁸¹⁾.
- 187) Helsta ástæðan fyrir því að sölusamningur var ekki gerður í kjölfar þess að valrétturinn var virkjaður var af þessum sökum sú, eins og stjórnvöld í Noregi hafa viðurkennt, að sveitarfélagið var ófært um að afhenda lóðina á réttum tíma í því ástandi sem mælt hafði verið fyrir um ⁽¹⁸²⁾. Með vísan til þessara aðstæðna, og í samræmi við þá niðurstöðu matsskýrslunnar frá Sædberg & Hodne að uppbygging á lóðinni sem féll undir valréttarsamninginn vegna Nordkapp frá árinu 2011 þyrfti að öllum líkindum að eiga sér stað í áföngum, lýsti fyrirtækið sem stofnaði til Farsund Vekst með sveitarfélaginu, Glastad Farsund, sig reiðubúið til að endurskoða valréttarsamninginn og áætlanir um uppbyggingu á Nordkapp ⁽¹⁸³⁾. Í því tilliti kemur einnig skýrt fram í þeim gögnum sem ESA hefur fengið í hendur að Farsund Vekst átti í umtalsverðum erfiðleikum með að afla lána til að standa straum af fyrsta fasteignaverkefninu sem að lokum var ákveðið að ráðast í á lóðinni sem féll undir valréttarsamninginn vegna Nordkapp frá árinu 2011 ⁽¹⁸⁴⁾. Vinnunni við að afla fjár til verkefnisins verður lýst nánar hér á eftir.
- 188) Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er það niðurstaða ESA að sveitarfélagið og Farsund Vekst hafi náð samkomulagi um það árið 2013 að endurskoða valréttarsamninginn vegna Nordkapp frá árinu 2011 á þann hátt að horfið yrði frá því að gera endanlegan sölusamning á grundvelli valréttarsamningsins og gerð endurskoðaðs samnings frestað þar til ljóst væri hvert stefndi. Með hliðsjón af því að almenn regla um samningsfrelsi gildir í norskum samningarétti, og að ekkert formlegt ákvæði var í valréttarsamningnum um að hann mætti eingöngu endurskoðaður með skriflegum samningi, jafngilti þetta samkomulag samningsbundinni endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011.
- 4.3.2 *Upphafleg lántaka vegna umsýslu- og skipulagskostnaðar*
- 189) Eins og þegar hefur verið nefnt var mælt fyrir um það í 2. gr. samstarfssamningsins að sveitarfélagið og Glastad Farsund skyldu standa straum af rekstrarkostnaði Farsund Vekst

⁽¹⁷⁶⁾ Skjal nr. 909656.

⁽¹⁷⁷⁾ Skjöl nr. 1095046, bls. 11, 1261765, 1327502, bls. 11–12, 1321554 og 1384627, bls. 3.

⁽¹⁷⁸⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 47.

⁽¹⁷⁹⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 47.

⁽¹⁸⁰⁾ Skjal nr. 1095046, bls. 3 og 11.

⁽¹⁸¹⁾ Skjal nr. 1095046, bls. 3 og 11.

⁽¹⁸²⁾ Skjöl nr. 1327502, bls. 2 og 12, og 1384627, bls. 3.

⁽¹⁸³⁾ Skjöl nr. 1045487, bls. 3, 1042409, bls. 4, og 1057574, bls. 5.

⁽¹⁸⁴⁾ Skjal nr. 1326424, og skjal nr. 1327502, bls. 2.

að jöfnu⁽¹⁸⁵⁾. Fram kom að á fyrstu stigum samstarfsins um fasteignaframkvæmdir skyldi þetta gerast með lánum sem endurgreiða skyldi samhliða fyrirhuguðum framkvæmdum á Nordkapp, Farøy og/eða Ferjeveien.

- 190) Í samræmi við þetta veitti sveitarfélagið Farsund Vekst fjögur lán á tímabilinu frá maí 2011 til maí 2014⁽¹⁸⁶⁾. Glastad Farsund veitti lán fyrir sömu fjárhæðum⁽¹⁸⁷⁾.

4.3.3 Framkvæmdir við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund á Nordkapp

- 4.3.3.1 Skipting framkvæmda á lóðinni sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 í þrjá áfanga

- 191) Eins og nefnt hefur verið náðist samkomulag milli sveitarfélagsins og Farsund Vekst árið 2013 um endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011. Endanleg ákvæði nýs samnings voru þó ekki skjalfest fyrir en árið 2015 í tengslum við ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins um fasteignaframkvæmdir.

- 192) Framlögð gögn sýna jafnframt skýrt að sveitarfélagið og Farsund Vekst sömdu um áfangaskiptingu framkvæmda á lóðinni sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 löngu áður en sveitarfélagið dró sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir. Að sögn stjórnvalda í Noregi áttu sér stað um nokkurt skeið viðræður milli sveitarfélagsins og Farsund Vekst um hvernig staðið skyldi að uppbyggingu á Nordkapp. Að lokum var ákveðið að skipta fyrirhuguðum framkvæmdum á landinu sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 í þrjá áfanga með þeim hætti að hver þeirra tæki til afmarkaðs hluta lóðarinnar sem féll undir upphaflega valréttinn⁽¹⁸⁸⁾. Stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa í því tilliti vísað til þess hversu miklar tafir urðu á framkvæmdum sveitarfélagsins við nauðsynlegar landfyllingar, með þeim afleiðingum að svæði undan ströndinni sem féllu undir upphaflega samninginn voru ekki tiltæk⁽¹⁸⁹⁾. Að auki hafa stjórnvöld í Noregi nefnt að sveitarfélagið hafi þurft að bregðast við ýmsum kvörtunum íbúa í nágrenninu⁽¹⁹⁰⁾.

4.3.3.2 Vinnan við að afla fjár til verkefnisins

- 193) Áform um uppbyggingu á Nordkapp tóku smám saman á sig nákvæmari mynd. Samningsaðilarirnir stefndu að því að láta fyrsta áfanga þeirrar uppbyggingar snúast um framkvæmdir við nýja verslunarmiðstöð, *Amfi Farsund*.

- 194) Í tengslum við það leituðu Farsund Vekst og dótturfélag þess Nordkapp Utvikling til ýmissa banka um fjármögnun verkefnisins. Þeim umleitunum var þó synjað í upphafi. Til að draga úr þörfinni á að treysta á öruggar leigutekjur og/eða eiginfjárframlög var því ákveðið að minnka umfang þessa fyrsta áfanga⁽¹⁹¹⁾.

- 195) Hinn 24. apríl 2014 bauðst *Sparebanken Sør*, banki með starfsemi í landshlutanum, til að veita Nordkapp Utvikling lánsfjármögnun að fjárhæð allt að 127 milljónum norskra króna vegna framkvæmda við Amfi Farsund. Tilboðið var háð ýmsum fyrirvörum. Þar á meðal voru eftirfarandi skilyrði sett⁽¹⁹²⁾:

- Eignarhald á þeim hluta Nordkapp sem um ræddi yrði að flytjast frá sveitarfélaginu til Nordkapp Utvikling með þinglýsingu.
- Taka þyrfti veð í byggingunni sem komið yrði upp.

⁽¹⁸⁵⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9–11.

⁽¹⁸⁶⁾ Skjöl nr. 1250017, 1250018, 1250019 og 1250020.

⁽¹⁸⁷⁾ Skjöl nr. 1279066, bls. 2, og 1434128, bls. 3.

⁽¹⁸⁸⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 5.

⁽¹⁸⁹⁾ Skjöl nr. 1095046, bls. 11, og 1327502, bls. 12.

⁽¹⁹⁰⁾ Skjal nr. 1095046, bls. 11.

⁽¹⁹¹⁾ Skjal nr. 1326424, og skjal nr. 1327502, bls. 2.

⁽¹⁹²⁾ Skjal nr. 1279066, fylgiskjal 4.

- Glastad Farsund yrði að leggja fram tryggingar að verðmæti 10 milljóna norskra króna annars vegar og 28.927.720 norskra króna hins vegar.
- Til yrði að koma framlag óháð lánsfjármögnun að fjárhæð 33 milljóna norskra króna. Þá fjármuni yrði að nota áður en gengið væri á byggingarlánið.
- Lánssamningur yrði ekki undirritaður nema fyrir lægju undirritaðir leigusamningar vegna 80% leiguréttis að hámarki, að fjárhæð að minnsta kosti 9,6 milljóna norskra króna.
- Færi svo að heildarútgjöld vegna framkvæmdanna yrðu meiri en 177.303.000 norskra króna yrði Glastad Farsund að standa straum af umframkostnaði.

196) Þá var tilboðið bundið því skilyrði að sveitarfélagið gæti ekki nýtt sér atkvæðisrétt sem hluthafi í Farsund Vekst fyrir en það hefði keypt 50% hlut í félaginu.

4.3.3.3 Fjárfestingarákvörðun Farsund Vekst

197) Samkvæmt greinargerð stjórnarformanns Farsund Vekst, þar sem fjallað var stuttlega um stöðu mála 10. nóvember 2014, hafði sú ákvörðun verið tekin einróma í stjórn félagsins hinn 19. september 2014 að ráðast í framkvæmdir við Amfi Farsund. Stjórnendur Farsund Vekst komu þeirri fjárfestingarákvörðun síðan í framkvæmd. Ákveðið var að Nordkapp Utvikling skyldi hafa umsjón með verkefninu innan samsteypunnar ⁽¹⁹³⁾.

198) Í fjárfestingarákvörðuninni kom fram að í Amfi Farsund yrðu 12–13.000 m² af verslunar-rými á tveimur hæðum. Að auki var gert ráð fyrir 350–380 bílastæðum ⁽¹⁹⁴⁾.

199) Svæðið sem taka átti undir byggingar í þessum fyrsta áfanga framkvæmda á Nordkapp var um 30% lóðarinnar sem valrétturinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 tók til. Sveitarfélagið hafði fallist á að ljúka nauðsynlegum undirbúningi til að afhenda mætti Farsund Vekst landið um miðjan febrúar 2015. Byggingaframkvæmdir gætu þá hafist án frekari tafar og verklok orðið vorið 2016 ⁽¹⁹⁵⁾.

200) Í greinargerðinni kom fram að halda mætti framkvæmdum við Amfi Farsund áfram síðar og bæta þá tveimur hæðum við bygginguna. Heildarflötur þeirra gæti orðið 12–15.000 m² ⁽¹⁹⁶⁾.

201) Samhliða því að undirbúa fjárfestingarákvörðunina höfðu sveitarfélagið og Farsund Vekst samið um ýmsar breytingar á skyldum sveitarfélagsins að því er varðaði aðra hluta Nordkapp-lóðarinnar. Breytingarnar voru m.a. fölgnaðar í því að draga úr landfyllingum og seinka framkvæmdum við þær. Jafnframt náðist samkomulag um með hvaða hætti Farsund Vekst skyldi tryggja nægilegt framboð bílastæða meðan framkvæmdir stæðu yfir við Amfi Farsund ⁽¹⁹⁷⁾.

202) Í greinargerðinni voru einnig lögð drög að því hvernig endanlegir samningar sveitarfélagsins og Farsund Vekst um uppbyggingu á Nordkapp gætu litið út. Greint var milli þess hluta lóðarinnar sem byggt yrði á í fyrsta áfanga, í samræmi við fjárfestingarákvörðunina frá 19. september 2014, og þeirra 60% sem þá stóðu eftir af lóðinni sem féll undir upprunalega valréttarsamninginn frá árinu 2011 ⁽¹⁹⁸⁾.

203) Að því er varðaði þann lóðarhluta sem taka átti undir byggingar í fyrsta áfanga með framkvæmdum við Amfi Farsund (Nordkapp 1) var lagt til að sveitarfélagið afsalaði sér eignarhaldi á Nordkapp Utvikling fyrir 15. janúar 2015 gegn greiðslu að fjárhæð 8,5 milljóna norskra króna. Þá var lagt til að Nordkapp Utvikling fengi nauðsynleg leyfi vegna umferðar ökutækja til að geta reist bensinstöð í fyrsta áfanga framkvæmdanna. Loks

⁽¹⁹³⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 113.

⁽¹⁹⁴⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 113.

⁽¹⁹⁵⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 113.

⁽¹⁹⁶⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 114.

⁽¹⁹⁷⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 114.

⁽¹⁹⁸⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 115.

yrði Nordkapp Utvikling gert að koma upp umsömdum fjölda bílastæða áður en framkvæmdum við Amfi Farsund lyki ⁽¹⁹⁹⁾.

204) Að því er varðaði þau 60% sem eftir stóðu af lóðinni sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 var lagt til að þeim yrði skipt í tvo því sem næst jafnstóra hluta.

205) Annar þessara hluta tók til skika sem voru auðkenndir á yfirlitsmynd sem *KF1* og *KF2*. Samkvæmt tillögunni yrði greitt fyrir öðrum áfanga fyrirhugaðra framkvæmda á Nordkapp með því að veita Nordkapp Utvikling valrétt til kaupa á þessum lóðarhlutum fyrir 9.000.000 norskra króna. Nordkapp Utvikling yrði þá skylt að virkja valréttinn og greiða umsamið verð eigi síðar en þegar framkvæmdir hæfust við tvær viðbótahæðir í Amfi Farsund ⁽²⁰⁰⁾.

206) Hinn hlutinn, sem féll undir þriðja áfanga framkvæmda á Nordkapp, tók til svæða við vesturenda Nordkapp sem enn voru undir sjó. Lagt var til að Farsund Vekst yrði veittur valréttur til kaupa á þeim svæðum fyrir 7.500.000 norskra króna. Samið yrði síðar um nánari atriði er vörðuðu framkvæmdir sveitarfélagsins við landfyllingar ⁽²⁰¹⁾.

207) Að því er varðaði fjármögnun fyrri hluta fyrsta áfanga (fyrstu tveggja hæðanna í Amfi Farsund) kom fram í greinargerðinni að Farsund Vekst hefði gengið að ofangreindu tilboði um lánsfjármögnun verkefnisins. Til að fullnægja skilyrðunum sem sett voru fyrir þeirri fjármögnun yrði valdbær stofnun sveitarfélagsins að taka ákvarðanir sem heimiluðu því eftirtaldir athafnir ⁽²⁰²⁾:

- Að veita Farsund Vekst/Nordkapp Utvikling nauðsynleg leyfi til að koma upp bensínstöð. Að ganga formlega frá kaupum á 50% eignarhlut í Farsund Vekst fyrir 31. desember 2014. Kaupverðið yrði 50.000 norskra króna.
- Að reiða fram 50% af nauðsynlegu eiginfé umfram þá fjárhæð.
- Að annast mælingar, afmörkun og afhendingu lóðarinnar sem taka átti undir framkvæmdir í fyrsta hluta fyrsta áfanga gegn greiðslu frá Farsund Vekst að fjárhæð 8,5 milljóna norskra króna.
- Að leggja 5.000.000 norskra króna að veði fyrir láninu til loka lánstímans.

208) Loks var rakið í greinargerðinni hvað Glastad Farsund hefði þegar lagt til, og væri reiðubúið að leggja til, vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Í fyrsta lagi hefði stjórn Glastad Farsund samþykkt, í samræmi við ákvæði samstarfs- og hluthafasamninganna, að eiginfé Farsund Vekst yrði aukið með jafnháum framlögum fyrirtækisins og sveitarfélagsins. Í öðru lagi myndi Glastad Farsund veita sams konar veð og sveitarfélagið vegna lánsins ⁽²⁰³⁾.

209) Glastad Farsund hefði þó að auki heitið enn frekari fjárframlögum í því skyni að fullnægja lánaskilyrðum bankans. Í því tilliti myndi Glastad Farsund bjóða fram viðbótarveð að fjárhæð 25 milljóna norskra króna á framkvæmdatímanum að því tilskildu að sveitarfélagið virti áfram gerða samninga sem samstarfsaðili fyrirtækisins að jöfnu. Þá lýsti Glastad Farsund sig reiðubúið að tryggja leigutekjur næstu ára færi svo að skilyrðum bankans í því efni hefði ekki verið fullnægt um það leyti sem framkvæmdir hæfust ⁽²⁰⁴⁾.

4.3.3.4 Fjárfestingarákvörðun sveitarfélagsins

210) Hinn 4. desember 2014 tók bæjarstjórnin bindandi ákvörðun um fjárframlag vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðirnar í Amfi Farsund, til samræmis við ákvörðun stjórnar

⁽¹⁹⁹⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 115.

⁽²⁰⁰⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 115.

⁽²⁰¹⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 115–116.

⁽²⁰²⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 115–116.

⁽²⁰³⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 116.

⁽²⁰⁴⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 116.

Farsund Vekst frá 19. september 2014. Af fyrsta til sjöunda ályktunarlið ákvörðunarinnar leiðir einnig að sveitarfélagið veitti í reynd samþykki sitt fyrir þeirri framkvæmdatilhögun sem lýst var í greinargerð stjórnarformanns Farsund Vekst ⁽²⁰⁵⁾.

211) Samkvæmt hljóðan fyrsta til sjöunda ályktunarliðar ákvörðunarinnar heimilaði valdbær stofnun sveitarfélagsins eftirfarandi ⁽²⁰⁶⁾:

1. Að hluti Nordkapp yrði seldur Farsund Vekst/Nordkapp Utvikling fyrir verð sem samræmdist hlutfallslega því sem samið hafði verið um vegna lóðarinnar í heild í valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011 (8,5 milljónir norskra króna).
2. Að umfang landfyllinga á vegum sveitarfélagsins yrði minnkað í samræmi við það sem fram kæmi á korti sem með fylgdi.
3. Að Farsund Vekst/Nordkapp Utvikling yrði heimilað að reisa bensinstöð á sérstökum reit á Nordkapp, í samræmi við uppdrátt sem með fylgdi.
4. Að sveitarfélagið keypti 50% eignarhlut í Farsund Vekst.
5. Að sveitarfélagið legði fram 20,75 milljónir norskra króna til aukningar á eiginfé Farsund Vekst. Af þeirri fjárhæð skyldu 8,5 milljónir norskra króna vera framlag í friðu í tengslum við söluna á þeim hluta Nordkapp sem ákveðið var að minnka og fjallað var um í fyrsta lið.
6. Að sveitarfélagið legði fram veð að fjárhæð 5 milljóna norskra króna vegna lánsins sem taka átti til að fjármagna framkvæmdir við fyrstu tvær hæðirnar í Amfi Farsund.
7. Að sveitarfélagið lyki gerð göngustíga og bryggjuaðstöðu í samræmi við deiliskipulag.

212) Þá var bæjarstjóra heimilað, í áttunda ályktunarlið ákvörðunarinnar, að gera nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að fyrsta til sjöunda ályktunarlið yrði framfylgt. Bæjarstjóri fékk samkvæmt þeim lið einnig heimild til að hefja viðræður um að sveitarfélagið drægi sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefnum í tengslum við það. Aftur á móti var sérstaklega tekið fram að þau samstarfsslit gætu ekki orðið fyrir en aðstæður leyfðu og réttar fjárhagslegar forsendur hefðu skapast ⁽²⁰⁷⁾.

4.3.3.5 Framkvæmd fjárfestingarákvarðananna

4.3.3.5.1 Viðbótarlántaka vegna umsýslu- og skipulagskostnaðar

213) Eins og fram hefur komið höfðu sveitarfélagið og Glastad Farsund veitt lán, sem námu sömu fjárhæðum og voru innt af hendi á sama tíma, til að fjármagna rekstur Farsund Vekst. Sveitarfélagið og Glastad Farsund veittu hvort um sig viðbótarlán fyrir jafnháum fjárhæðum hinn 10. desember 2014. Að meðtöldum vöxtum námu veitt lán alls 4,32 milljónum norskra króna hinn 19. janúar 2015 ⁽²⁰⁸⁾. Fram til þess dags hafði rekstur Farsund Vekst verið fjármagnaður að öllu leyti með jafnháum lánveitingum sveitarfélagsins og Glastad Farsund.

4.3.3.5.2 Kaup sveitarfélagsins á 50% eignarhlut í Farsund Vekst

214) Hinn 13. janúar 2015 keypti sveitarfélagið 50% eignarhlut í Farsund Vekst af Glastad Farsund fyrir 53.000 norskra króna ⁽²⁰⁹⁾. Kaupverðið var í fullu samræmi við eiginfjárframlag Glastad Farsund við skráningu Farsund Vekst 6. desember 2010 (100.000 norskra króna) að viðbættu álagi (6.000 norskra króna) ⁽²¹⁰⁾. Þegar kaupin voru afstaðin höfðu Glastad Farsund og sveitarfélagið lagt Farsund Vekst til nákvæmlega jafnmikið eiginfé í

⁽²⁰⁵⁾ Skjal nr. 1245212, bls. 1–2.

⁽²⁰⁶⁾ Skjal nr. 1245212, bls. 1–2.

⁽²⁰⁷⁾ Skjal nr. 1245212, bls. 1–2.

⁽²⁰⁸⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund í framhaldi af upplýsingabæði ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 2–3.

⁽²⁰⁹⁾ Skjal nr. 1250022.

⁽²¹⁰⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund við upplýsingabæði ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 2.

samræmi við regluna um jöfn framlög sem mælt var fyrir um í samstarfs- og hluthafasamningunum.

4.3.3.5.3 Eiginfjárukning með skuldbreytingu og viðbótarframlögum

215) Aukaaðalfundur Farsund Vekst var haldinn 19. janúar 2015 ⁽²¹¹⁾ og þar ályktað að gefa út 500 nýja hluti með áskrift hluta samfara skuldbreytingu. Lánunum sem Glastad Farsund og sveitarfélagið höfðu veitt var með þessu breytt í hlutafé ⁽²¹²⁾.

216) Aðalfundurinn ályktaði einnig að Glastad Farsund og sveitarfélagið skyldu hvort um sig leggja Farsund Vekst til 10 milljónir norskra króna í nýju hlutafé ⁽²¹³⁾. Í samræmi við þá ákvörðun lagði sveitarfélagið fyrirtækinu til nýtt eiginfé 26. febrúar 2015 ⁽²¹⁴⁾.

217) Síðar voru teknar ákvarðanir um enn frekara eiginfjárframlag sveitarfélagsins og Glastad Farsund til Farsund Vekst, annars vegar á fundi stjórnar fyrirtækisins 13. apríl 2015 og hins vegar á aðalfundi sem haldinn var 18. maí 2015. Eiginfjárframlag hvors samningsaðila um sig samkvæmt fyrrnefndu ákvörðuninni nam 5 milljónum norskra króna. Samkvæmt síðarnefndu ákvörðuninni skyldi hvor samningsaðili leggja fram 5,75 milljónir norskra króna til viðbótar ⁽²¹⁵⁾. Sveitarfélagið lagði fram eiginfé í samræmi við þessar ákvarðanir 20. apríl 2015 ⁽²¹⁶⁾ og 26. maí 2015 ⁽²¹⁷⁾.

4.3.3.5.4 Sala sveitarfélagsins á þeim hluta Nordkapp sem fyrirhugað var að taka undir Amfi Farsund (Nordkapp 1)

218) Sveitarfélagið og Nordkapp Utvikling gerðu með sér samning 10. mars 2015 um kaup Nordkapp Utvikling á þeim hluta Nordkapp sem fyrirhugað var að taka undir Amfi Farsund (Nordkapp 1) fyrir 8,5 milljónir norskra króna ⁽²¹⁸⁾. Greiðsla Nordkapp Utvikling á kaupverði lóðarinnar, 8,5 milljónum norskra króna, auk kostnaðar vegna viðskiptanna, fór fram 27. maí 2015 ⁽²¹⁹⁾.

4.4 Ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

4.4.1 Ákvörðun um slit samstarfsins frá 17. september 2015

219) Hinn 17. september 2015 ákvað bæjarstjórn að slíta samstarfi sveitarfélagsins við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir. Í ályktunarhluta ákvörðunarinnar kom eftirtalið fram ⁽²²⁰⁾:

1. Sveitarfélagið selji eignarhlut sinn í Farsund Vekst (50%) til Glastad Farsund fyrir 21 milljón norskra króna í samræmi við samning þess efnis frá 10. september 2015.
2. Samkvæmt sama samningi er sveitarfélaginu skylt að kaupa af Farsund Vekst byggingarrétt á þaki fasteignarinnar á Nordkapp-lóðinni (Amfi Farsund). Að þeim kaupum afstöðnum verður Farsund Vekst skylt að heimila sveitarfélaginu framkvæmdir við annan hluta uppbyggingar á Amfi Farsund [tvær viðbótarhæðir ofan á bygginguna]. Kaupin fari fram sem kaup á eignarhlut í fyrirtækinu sem er eigandi byggingarréttar ofan á fasteignina, í samræmi við ákvæði samningsins frá 10. september 2015.

⁽²¹¹⁾ Skjal nr. 1250024.

⁽²¹²⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund við upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 3 og fylgiskjal 1.

⁽²¹³⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund við upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 3 og fylgiskjal 1.

⁽²¹⁴⁾ Skjal nr. 1250023.

⁽²¹⁵⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund við upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 3 og fylgiskjöl 2 og 3.

⁽²¹⁶⁾ Skjal nr. 1250025.

⁽²¹⁷⁾ Skjal nr. 1250026.

⁽²¹⁸⁾ Skjal nr. 1268510.

⁽²¹⁹⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 120.

⁽²²⁰⁾ Skjal nr. 909661, bls. 1.

3. Sveitarfélagið samþykki samning um breytingu á valréttarsamningnum sem sveitarfélagið og Farsund Vekst gerðu með sér 27. maí 2011 um lóð með fasteignanúmerinu 1/199 o.fl. (Nordkapp).
 4. Sveitarfélagið samþykki breyttan valréttarsamning við Farsund Vekst um uppbyggingu á lóðum með fasteignanúmerunum 3/80 og 49 (skikanúmer 1 og 2) og hluta lóðar með fasteignanúmerinu 3/23 (Farøy).
 5. Bæjarstjóra verði heimilað að undirrita samningana sem tilgreindir eru í ofangreindum liðum 1–4.
- 220) Í greinargerð um aðdraganda ákvörðunarinnar, sem fylgdi ályktunarhluta hennar, kom fram að samningaviðræður hefðu átt sér stað um nokkurt skeið milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund um sölu sveitarfélagsins á eignarhlut sínum í Farsund Vekst. Samkomulag um skilmála sem báðir aðilar sættu sig við náðist 9. september 2015 ⁽²²¹⁾.
- 221) Í umsögn skrifstofu sveitarfélagsins var áréttað að bænum og sveitarfélaginu væri mikilvægt að ráðist yrði í uppbyggingu á Nordkapp. Þá var tekið fram að salan á eignarhlutnum í Farsund Vekst myndi leysa álitamál sem sneru að hlutverki sveitarfélagsins sem stjórnvalds. Að því er varðaði fyrirhugað eignarhald á rétti til að byggja ofan á Amfi Farsund tók skrifstofa sveitarfélagsins fram að umtalsverð tækifæri væru fólgin í þeirri uppbyggingu, en skoða þyrfti betur hvort sveitarfélagið ætti að taka húsnæðið til eigin nota eða bjóða það fram á almennum markaði ⁽²²²⁾.
- 222) Þó að þessar ábendingar hafi komið frá skrifstofu sveitarfélagsins má ráða af síðasta málslíð tillögunnar að hún hafi verið byggð á skýrum vilja bæjarstjórnarinnar að selja eignarhlutinn í Farsund Vekst. Á þeim grundvelli lagði skrifstofan til að bæjarstjórnin samþykkti skilmálana sem samist hafði um vegna þeirrar sölu ⁽²²³⁾.
- 4.4.2 *Sala á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst*
- 4.4.2.1 *Sölusamningurinn*
- 223) Í samræmi við ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins gerðu sveitarfélagið, Farsund Vekst og Glastad Farsund með sér sölusamning sem var undirritaður 14. október 2015 ⁽²²⁴⁾. Sama dag voru einnig undirritaðir breyttir valréttarsamningar vegna Nordkapp og Farøy. Fjallað verður nánar um breytt ákvæði valréttarsamningana hér á eftir.
- 224) Sölusamningurinn varðaði, í fyrsta lagi, sölu á 50% eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst til Glastad Farsund. Samkvæmt lið 3.1 í sölusamningnum skyldi eignarhluturinn seldur fyrir 21 milljón norskra króna.
- 225) Í öðru lagi var í sölusamningnum kveðið á um að eignarhaldi á fyrstu tveimur hæðum Amfi Farsund (verslunarmiðstöðvarinnar) skyldi haldið aðgreindu frá eignarhaldi á réttinum til að byggja ofan á fasteignina. Samkvæmt lið 4.1 í sölusamningnum skyldi sveitarfélaginu bæði rétt og skylt að kaupa þak byggingarinnar ásamt meðfylgjandi rétti til að byggja ofan á hana tvær hæðir til viðbótar.
- 226) Kaupin áttu að fara fram með þeim hætti að sveitarfélagið keypti allt hlutfé fyrirtækisins sem var eigandi þaksins. Til að svo mætti verða varð Glastad Farsund að færa Farsund Vekst út úr samstæðunni eftir að hafa keypt eignarhlut sveitarfélagsins, og flytja eignarhald á þakinu í nýtt fyrirtæki sem stofnað væri í þeim tilgangi eingöngu.

⁽²²¹⁾ Skjal nr. 909661, bls. 2.

⁽²²²⁾ Skjal nr. 909661, bls. 2–3.

⁽²²³⁾ Skjal nr. 909661, bls. 3.

⁽²²⁴⁾ Skjal nr. 1268508.

- 227) Samkvæmt 5. gr. sölusamningsins átti sveitarfélagið að kaupa allt hlutfé í fyrirtækinu sem væri orðinn eigandi þaksins í kjölfar aðskilnaðar frá samsteypunni. Verð hlutfjárins var ákveðið 23,5 milljónir norskra króna. Í 5. gr. sölusamningsins var ákvæði um að tiltekna breytingar gætu orðið á því grunnverði.
- 228) Samkvæmt 6. gr. sölusamningsins áskildi Farsund Vekst sér rétt til að kaupa fyrirtækið sem var eigandi þaksins aftur af sveitarfélaginu. Í lið 6.2 kom síðan fram að sá réttur væri bundinn ýmsum skilyrðum. Í fyrsta lagi gildi valrétturinn aðeins um 24 mánaða skeið frá kaupum sveitarfélagsins á fyrirtækinu. Í öðru lagi gildi rétturinn aðeins ef sú staða kæmi upp að sveitarfélagið hefði ekki lýst yfir skriflega þeim áformum að byggja ofan á þakið. Í þriðja lagi yrði Farsund Vekst að greiða sveitarfélaginu kaupverð fyrirtækisins innan 30 daga frá því að valrétturinn væri virkjaður. Samkvæmt lið 6.5 í sölusamningnum átti valréttarverðið að miðast við það sem sveitarfélagið greiddi fyrir fyrirtækið, með fyrirvara um tiltekna breytingar sem voru nánar tilgreindar í sama lið.
- 229) Í 7. gr. sölusamningsins var mælt fyrir um forkaupsrétt Glastad Farsund á fyrirtækinu eða þakinu færi svo að sveitarfélagið sendi um sölu á öðru hvoru til þriðja aðila. Til að geta virkjað þann rétt yrði Glastad Farsund að greiða sama verð og sá þriðji aðili hefði boðið.
- 4.4.2.2 Grundvöllur verðmats á eignarhlutum
- 230) Eins og þegar hefur verið nefnt kom fram í lið 3.1 í sölusamningnum að 50% eignarhlutur sveitarfélagsins í Farsund Vekst skyldi seldur Glastad Farsund fyrir 21 milljón norskra króna. Þá var mælt fyrir um það í síðasta málslíð sama liðar að verðið miðaðist við vísitöluleiðrétt eiginfé Farsund Vekst eins og það var á þessum tíma.
- 231) Þessu til staðfestingar hefur ESA fengið í hendur gögn úr innra bókhaldi Farsund Vekst. Þar kemur fram að 50% af vísitöluleiðréttu eiginfé Farsund Vekst hafi numið 21 milljón norskra króna 31. október 2015 ⁽²²⁵⁾. Í athugasemd 5 í reikningunum var tekið fram að horft væri framhjá veði sem Glastad Farsund hefði lagt fram að kröfu bankans vegna lánveitingar til byggingarframkvæmdanna.
- 4.4.2.3 Grundvöllur verðmats á réttinum til að kaupa þak fasteignarinnar ásamt byggingarrétti
- 4.4.2.3.1 Verðmat Sædberg & Hodne
- 232) Í tengslum við undirbúning sölusamningsins ákvað Farsund Vekst að fela Sædberg & Hodne að verðmeta réttinn til að byggja ofan á fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Verðmatið kemur fram í skýrslu frá 7. ágúst 2015. Byggingaframkvæmdir stóðu enn yfir þegar skýrslan var rituð og þakflötur fasteignarinnar var því ófrágenginn ⁽²²⁶⁾.
- 233) Í lið 1.1 í skýrslunni var að finna lýsingu á verkinu sem Sædberg & Hodne hafði verið falið. Í fyrstu málsgrein þess liðar kom fram að fasteignasalan hefði verið beðin að áætla gangvirði eignarinnar. Gangvirði var skilgreint sem það verð sem tveir kaupendur myndu að jafnaði vera reiðubúnir að greiða fyrir eignina í óþvingaðri sölu á eðlilegum markaðs-forsendum.
- 234) Í lið 1.1 var einnig vísað til nokkurra atriða sem Farsund Vekst hafði tilgreint sem grundvöll verðmatsins. Þar á meðal var eftirfarandi:
- Koma mátti upp íbúðum eða verslunarhúsnæði á lóðinni. Yrðu íbúðir byggðar gætu þær orðið allt að 85 að tölu og meðalstærðin 75 m². Hugsanlegt verslunarhúsnæði gæti orðið allt að 4.000 m² (að heildarflatarmáli).
 - Seljandi fengi umsamið kaupverð greitt aðeins að því leyti sem í raun yrði ráðist í byggingaframkvæmdir á vegum kaupanda. Yrðu framkvæmdir áfangaskiptar fengi seljandi til dæmis aðeins greiðslu fyrir hvern áfanga sem lokið væri.

⁽²²⁵⁾ Skjal nr. 1045487, bls. 28.

⁽²²⁶⁾ Skjal nr. 1182381.

- 235) Í kynningu fasteignasölnunnar á eigninni í 2. hluta skýrslunnar var nefnt að hún væri miðsvæðis í Farsund. Skjól fyrir veðri og vindum væri lítið, en útsýni framúrskarandi. Sædberg & Hodne lagði einnig áherslu á að ekki hefði verið metið hvort fyrirhugaðar framkvæmdir samræmdust gildandi deiliskipulagi, og að verðmatið byggðist á þeirri forsendu að áhætta sem tengdist burðarþoli fyrstu tveggja hæða Amfi Farsund hvíldi á seljanda réttarins til að byggja ofan á eignina.
- 236) Verðmat Sædberg & Hodne kom fram í 3. hluta skýrslu fyrirtækisins. Í fyrstu málsgrein þess hluta áréttaði fasteignasalan enn að fasteignin væri miðsvæðis í Farsund, að hún yrði tilbúin undir framkvæmdir og að samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum væri hverfandi hættu á að fyrirhugaðar framkvæmdir hlytu ekki samþykki skipulagsyfirlvalda. Mat fasteignasölnunnar var á sama hátt að önnur hugsanleg áhætta, til að mynda sú sem tengdist jarðvinnu, væri lítil. Þá var það talið auka verðmæti eignarinnar að heimilt væri að byggja bæði íbúðir og verslunarhúsnæði.
- 237) Með vísan til fyrirhugaðra skilmála vegna kaupa á eigninni sem fram komu í verklýsingunni nefndi Sædberg & Hodne, í annarri málsgrein 3. hluta skýrslunnar, að hugsanlegur kaupandi myndi telja það kost ef í skilmálunum væri kveðið á um að kaupandi þyrfti ekki að greiða umsamið kaupverð vegna þess hluta eignarinnar sem ekki yrði byggt á. Hefðu skilmálar vegna sölu eignarinnar verið á þá leið að kaupverðið yrði að koma til greiðslu skömmu eftir gerð sölusamnings taldi Sædberg & Hodne hins vegar að verðmatið hefði þurft að lækka verulega. Fasteignasalan taldi raunar vafasamt að nokkur kaupandi myndu að gefnum þeim forsendum. Sædberg & Hodne lét þess einnig getið að skilmálarnir sem tilgreindir væru í verklýsingunni væru óvenjulegir að því leyti að hvorki væri gert ráð fyrir valréttarálagi né vísitöluleiðréttingu og að enginn frestur væri settur til að nýta kaupréttinn.
- 238) Að lokinni umfjöllun um þessi atriði fyrirhugaðra skilmála vegna sölnunnar sneri Sædberg & Hodne sér að almennum einkennum markaðarins í Farsund. Í því tilliti var nefnt að markaður fyrir verslunarhúsnæði og lóðir til uppbyggingar hefði einkenst af lítilli eftirspurn um nokkurra ára skeið. Það ætti einkum við um markað fyrir stór verkefni á borð við eignina sem fyrir lægi að verðmeta. Lítil eftirspurn í landshlutanum var talin draga úr verðmæti eignarinnar.
- 239) Með vísan til þessara atriða komst Sædberg & Hodne að þeirri niðurstöðu í 4. hluta skýrslu sinnar að verðmæti eignarinnar gæti talist 500.000 norskra króna fyrir hverja íbúðareiningu og 2.000 norskra króna fyrir hvern fermetra *heildarflatarmáls* verslunarhúsnæðis. Á grundvelli forsendnanna sem tilgreindar voru í verklýsingunni jafngildi þetta því að verðmætið væri 42,5 milljónir norskra króna ef reistar yrðu 85 íbúðir að meðalflatarmáli 75 m². Yrði sú leið farin að koma eingöngu upp 4.000 m² af verslunarhúsnæði (*að heildarflatarmáli*) myndi verðmæti eignarinnar teljast 8 milljónir norskra króna.
- 4.4.2.3.2 Breytingar samningsaðila á sölusamningnum
- 240) Eins og rakið hefur verið kom fram í mati Sædberg & Hodne að verðmæti þaksins með byggingarrétti gæti verið allt að 42,5 milljónir norskra króna.
- 241) Eins og einnig var nefnt hér á undan var það mat þó háð ýmsum forsendum sem tilgreindar voru í verklýsingunni frá Farsund Vekst. Ein þeirra var að seljandi fengi umsamið kaupverð aðeins greitt að því leyti sem í raun yrði ráðist í byggingaframkvæmdir á vegum kaupanda. Með vísan til þeirrar forsendu tók Sædberg & Hodne sérstaklega fram í 3. hluta skýrslu sinnar að hefðu skilmálar vegna sölu eignarinnar verið á þá leið að kaupverðið yrði að koma til greiðslu skömmu eftir gerð sölusamnings hefði verðmatið þurft að lækka verulega.
- 242) Þegar til kom var ekki kveðið á um það í sölusamningnum sem gerður var að sveitarfélagið þyrfti aðeins að greiða fyrir byggingarrétt ofan á eignina að því leyti sem í raun yrði ráðist í slíkar framkvæmdir á þess vegum. Þess í stað hljóðuðu endanlegir skilmálar þannig að sveitarfélagið þyrfti að greiða fyrir eignarhlutinn í fyrirtækinu sem var eigandi byggingarréttarins tíu dögum eftir sá réttur hefði verið færður úr eigu fyrirtækis seljanda yfir í það fyrirtæki ⁽²²⁷⁾.

(227) Skjal nr. 1268508, liðir 5.2 og 5.3.

243) Þannig leiðir beint af mati Sædberg & Hodne að fasteignasalan taldi fjárhæðirnar sem nefndar eru í skýrslu hennar fela í sér verulegt ofmat á verðmæti eignarinnar að gefnum þeim skilmálum sem samið var um í reynd. Í samræmi við það, og með tilliti til þess að verðmætið var að miklu leyti háð því til hvaða nota eignin yrði tekin, var verðið sem um samdist milli sveitarfélagsins og Farsund Vekst allmiklu lægra en þær 42,5 milljónir norskra króna sem tilgreindar höfðu verið sem efri mörk í verðmati Sædberg & Hodne ⁽²²⁸⁾. Eins og fram hefur komið var virði fyrirtækisins sem var eigandi byggingarréttar ofan á eignina ákveðið 23 milljónir norskra króna í sölusamningnum.

4.4.2.4 Verðmat Pangea að kaupunum afstöðnum

244) Í september 2019 lauk Pangea gerð skýrslu sem unnin hafði verið samkvæmt pöntun Farsund Vekst ⁽²²⁹⁾. Í verklýsingu vegna skýrslunnar kom fram að meta skyldi virði eignarhlutarins í Farsund Vekst eins og það hefði verið í október 2015 ⁽²³⁰⁾.

245) Í skýrslunni kom fram að í mati Pangea á virði eignarhlutarins í Farsund Vekst væri horft til verðmætis byggingarréttar ofan á eignina, og að Pangea sæi ekki ástæðu til að efast um það mat samningsaðila, sem sölusamningurinn endurspeglar, að verðmæti byggingarréttar ofan á eignina hafi verið 23,5 milljónir norskra króna. Valréttir í eigu Farsund Vekst voru hins vegar ekki verðmetnir í skýrslu Pangea ⁽²³¹⁾.

246) Að sögn stjórnvalda í Noregi var sú afmörkun á verklýsingunni í samræmi við almenna venju og tengd því hversu miklum erfiðleikum það væri bundið að meta hugsanlegan ábata af valréttunum. Af sömu ástæðu var hugsanlegt virði valréttanna ekki tilgreint í ársreikningum Farsund Vekst ⁽²³²⁾.

247) Að mati Pangea var markaðsvirði 50% eignarhlutar í Farsund Vekst á bilinu 11–21 milljón norskra króna í október 2015. Það verðmat er vísbending um að Glastad Farsund hafi keypt eignarhlutinn á yfirverði ⁽²³³⁾.

248) Upplýsingarnar sem Pangea studdist við eru raktar í stuttu máli á síðu 5 í skýrslu fyrirtækisins. Þar á meðal eru upplýsingar sem lágu fyrir í október 2015, en einnig nýrri gögn. Til að upplýsingarnar nýttust sem grundvöllur verðmats var óhjákvæmilegt að túlka þær. Forsendurnar sem notast var við voru því að nokkru leyti byggðar á eigin mati Pangea.

249) Meðal forsendna í skýrslunni voru upplýsingar um væntanlegar leigutekjur og fyrirbyggjandi leigusamninga 15. september 2015. Með vísan til þess að aðeins höfðu verið undirritaðir leigusamningar vegna 65% þess húsnæðis sem var til ráðstöfunar á þeim tíma voru önnur rými skilgreind sem „auð“ án tillits til yfirstandandi samningaviðræðna. Í því tilliti vísaði Pangea til þeirrar miklu óvissu sem uppi væri ⁽²³⁴⁾.

250) Þar eð Amfi Farsund var nýbyggð verslunarmiðstöð varð Pangea á sama hátt að gefa sér tilteknar forsendur um atriði á borð við það hver kostnaður leigusala yrði af rekstri eignarinnar (175 norskar krónur á hvern m²), hvenær fasteignin yrði öll komin í útleigu (september 2016) og hversu stór hluti hennar myndi að jafnaði standa auður (4%) ⁽²³⁵⁾.

251) Að því er varðar matsaðferðir tók Pangea einnig fram að miðað væri við áætlað virði á opnunardegi verslunarmiðstöðvarinnar (12. maí 2016). Það verðmæti var síðan núvirt aftur til október 2015 (þegar sölusamningurinn var gerður) ⁽²³⁶⁾.

4.4.3 Endurskoðaðir valréttarsamningar

⁽²²⁸⁾ Skjal nr. 1279066, bls. 11–12.

⁽²²⁹⁾ Skjal nr. 1187209, bls. 55–87.

⁽²³⁰⁾ Sjá bls. 3 í skýrslunni.

⁽²³¹⁾ Sjá bls. 3 í skýrslunni.

⁽²³²⁾ Skjal nr. 1316143, undir yfirskriftinni „bréf dagsett 26. febrúar 2020“.

⁽²³³⁾ Sjá bls. 4 í skýrslunni.

⁽²³⁴⁾ Sjá bls. 6 í skýrslunni.

⁽²³⁵⁾ Sjá bls. 6 í skýrslunni.

⁽²³⁶⁾ Sjá bls. 6 í skýrslunni.

4.4.3.1 Valréttarsamningur vegna Nordkapp frá árinu 2015

- 252) Í lið 8.3 í sölusamningnum var tekið fram að hann væri gerður með þeim fyrirvara að sveitarfélagið gengi til samninga við Farsund Vekst og/eða Nordkapp Utvikling um endurskoðun valréttarsamninga vegna Nordkapp og Farøy⁽²³⁷⁾. Í samræmi við það, og eins og þegar hefur verið rakið, undirritaði sveitarfélagið endurskoðaða valréttarsamninga við Farsund Vekst hinn 14. október 2015.
- 253) Þegar ákvæði valréttarsamnings vegna Nordkapp voru endurskoðuð hafði lóðin sem Amfi Farsund átti að standa á þegar verið seld Farsund Vekst fyrir 8,5 milljónir norskra króna. Endurskoðuð ákvæði valréttarsamningsins sneru því aðeins að öðrum hlutum lóðarinnar (Nordkapp 2 og 3)⁽²³⁸⁾.
- 254) Samkvæmt ákvæði liðar 2.1 í endurskoðuðum valréttarsamningi öðlaðist Farsund Vekst í fyrsta lagi rétt til að kaupa það sem eftir stóð af lóðinni á Nordkapp, þ.e. landfyllingarnar, fyrir 9 milljónir norskra króna. Frestur til að virkja réttinn var gefinn þar til framkvæmdir væru hafnar við þær tvær hæðir sem heimilt var að byggja ofan á eignina (annan hluta framkvæmda við Amfi Farsund).
- 255) Farsund Vekst og Nordkapp Utvikling var að auki heimilt samkvæmt síðustu málsgrein liðar 2.1 að hafa afnot af þessum hluta lóðarinnar allt þar til valrétturinn væri virkjaður.
- 256) Samkvæmt lið 2.2 öðlaðist Farsund Vekst í öðru lagi rétt til að kaupa þann hluta Nordkapp sem enn hafði ekki verið byggður upp með landfyllingum fyrir 7,5 milljónir norskra króna. Framkvæmdir við landfyllingar eftir þann tíma áttu að öðru leyti að vera samkomulagsatriði milli samningsaðila.
- 257) Samkvæmt endurskoðuðum valréttarsamningi var flatarmál hvors lóðarskika sem fjallað var um í liðum 2.1 og 2.2 hér um bil 1/3 af heildarflatarmáli lóðarinnar sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011.

4.4.3.2 Valréttarsamningurinn vegna Farøy frá árinu 2015

- 258) Aðdraganda þess að valréttarsamningi vegna Farøy var breytt árið 2015 var lýst nánar í tengslum við mál Farøy Brygge AS („Farøy Brygge“) gegn sveitarfélaginu sem rekið var fyrir héraðsdómstólnum í Austur-Agder. Fyrsta erindi Farøy Brygge í því máli var sent 10. júní 2021⁽²³⁹⁾.
- 259) Þar nefndi Farøy Brygge að Glastad Farsund hefði hikað við að samþykkja að sveitarfélagið drægi sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir árið 2015 sökum þess að veruleg áhætta var talin fylgja þeim skuldbindingum og rekstri sem Farsund Vekst hafði þá með höndum [Amfi Farsund]. Af þeim sökum hefði Glastad Farsund lýst yfir í samninga-viðræðunum að það myndi standa gegn því að sveitarfélagið segði sig frá samstarfinu, meðal annars sem hluthafi í Farsund Vekst, nema Glastad Farsund fengi það bætt með einhverjum hætti⁽²⁴⁰⁾.
- 260) Þannig varð að samkomulagi milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund að láta valréttarsamninginn vegna Farøy sem gerður var þetta ár taka til stærra svæðis en samningurinn frá árinu 2011 hafði gert, án breytinga á valréttarverðinu. Nánar tiltekið tók samningurinn frá árinu 2015 til stærri hluta lóðarinnar sem bar fasteignanúmerið 3/23. Endurskoðaði valréttarsamningurinn tók því til svæðis sem teygði sig alla leið niður í fjöru í aðra áttina, og alla leið að garðinum Farøy park í hina⁽²⁴¹⁾.
- 261) Auk áhættunnar sem fylgdi því að verða eini eigandi Farsund Vekst var í erindinu vísað til þess að um það leyti sem ákvæði valréttarsamningsins voru endurskoðuð árið 2015 hefði sú

⁽²³⁷⁾ Skjal nr. 1268508.

⁽²³⁸⁾ Skjal nr. 1268509.

⁽²³⁹⁾ Skjal nr. 1309025.

⁽²⁴⁰⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

⁽²⁴¹⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

breyting enn ekki verið gerð á deiliskipulagi að heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Farøy. Þess vegna hefði ríkt óvissa um virði valréttar sem væri háður slíkri breytingu á deiliskipulagi ⁽²⁴²⁾.

- 262) Af þessum ástæðum var mótvægisráðstöfun bætt í valréttarsamninginn vegna Farøy frá árinu 2015. Þó að valréttarverðið væri óbreytt (10,5 milljónir norskra króna) frá því sem tilgreint var í samningnum frá árinu 2011, og gildi nú fyrir stærri hluta lóðarinnar, var í valréttarsamningnum vegna Farøy frá árinu 2015 kveðið á um þann fyrirvara að verðið gildi ekki nema bygging á 2.400m² af íbúðarhúsnæði yrði heimiluð í nýju deiliskipulagi. Færi svo að nýtt deiliskipulag heimilaði minna nýtingarhlutfall en sem því næmi skyldi valréttarverðið lækka í réttu hlutfalli við það ⁽²⁴³⁾.
- 263) Valréttarsamningurinn vegna Farøy frá árinu 2015 var að formi til sniðinn eftir valréttarsamningnum frá árinu 2011. Í samræmi við það kom fram í 2. gr. samningsins til hvaða eignar hann tæki ⁽²⁴⁴⁾.
- 264) Skyldur sveitarfélagsins að því er varðaði ástand eignarinnar voru tilgreindar í 3. gr. valréttarsamningsins. Þær skuldbindingar voru óbreyttar frá því sem verið hafði í samningnum frá árinu 2011 og snerust meðal annars um framkvæmdir við nauðsynlega innviði, þ.e. vatns- og fráveitulagnir og gatnagerð að lóðinni, og að þeir yrðu gerðir aðgengilegir við lóðarmörk.
- 265) Ákvæði 4. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 var einnig óbreytt frá því sem verið hafði í samningi vegna sömu eignar frá árinu 2011.
- 266) Valréttarverðið var tilgreint í 5. gr. samningsins. Eins og þegar hefur komið fram var valréttarverðið 10,5 milljónir eins og áður enda þótt valrétturinn tæki nú til stærri hluta lóðarinnar. Við það bættist að í 5. gr. var gert ráð fyrir hlutfallslegri lækkun verðsins ef nýtt deiliskipulag heimilaði minna nýtingarhlutfall en sem samsvaraði 2.400m² íbúðarhúsnæðis.
- 267) Eins og þegar hefur verið nefnt var mælt fyrir um það í 5. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2011 að verðmeta skyldi eignina að nýju ef breytt deiliskipulag lægi ekki fyrir þegar þrjú ár væru liðin frá fyrsta verðmatinu, sem lá til grundvallar samningnum frá árinu 2011, en sú breyting á skipulagi átti samkvæmt þeim samningi að marka upphaf valréttartímabilsins. Þar eð miðað var við sama verð í valréttarsamningnum frá árinu 2015 og í valréttarsamningnum frá árinu 2011 var þessu ákvæði ekki haldið inni í fyrrnefnda samningnum.
- 268) Gildistími valréttarins var tilgreindur í 6. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015. Eins og í samsvarandi ákvæði valréttarsamningsins frá árinu 2011 kom fram í fyrstu málsgreininni að gildistími valréttarins skyldi vera 18 mánuðir, frá þeim degi að telja sem heimilt yrði að reisa íbúðir samkvæmt nýju deiliskipulagi. Á sama hátt kom einnig fram í annarri málsgrein 6. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 að framkvæmdir skyldu hefjast á lóðinni eigi síðar en þremur árum eftir að valrétturinn væri virkjaður. Væri því skilyrði ekki fullnægt myndi sveitarfélagið öðlast rétt til að kaupa lóðina aftur af Farsund Vekst fyrir verð sem samsvaraði valréttarverðinu, þ.e. 10,5 milljónir norskra króna.
- 269) Aftur á móti hafði 6. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 að geyma þrjár málsgreinar sem ekki voru í samningnum frá árinu 2011. Samkvæmt þeim ákvæðum, þ.e. þriðju, fjórðu og fimmtu málsgrein 6. gr., skyldi handhafi valréttarins í fyrsta lagi gera skipulagsyfirvaldi viðvart áður en tillaga að nýju deiliskipulagi væri lögð fram. Í öðru lagi var mælt fyrir um að valrétturinn skyldi falla niður, hvað sem öðru liði, ef engar framkvæmdir væri hafnar á lóðinni þegar 15 ár væru liðin frá undirritun valréttarsamningsins. Í þriðja lagi var kveðið á um það, í síðustu málsgrein 6. gr., að yrði niðurstaðan sú að skipulagsyfirvöld féllust ekki á umbeðnar breytingar á deiliskipulagi væri handhafa valréttarins engu að síður heimilt að nýta hann. Við þær aðstæður skyldi miða við

⁽²⁴²⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

⁽²⁴³⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

⁽²⁴⁴⁾ Skjal nr. 909657.

verðið sem tilgreint væri í 5. gr. og svæðið undir byggingunum sem þegar stæðu á lóðinni sem valrétturinn tók til.

- 270) Ákvæði 7., 8. og 9. gr. valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 voru hin sömu og ákvæði samsvarandi greina í samningnum frá árinu 2011 að því er varðaði formlega tilhögun væntanlegra kaupa með gerð sölusamnings, skyldu sveitarfélagsins til að tryggja að engin veð hvíldu á eigninni og rétt Farsund Vekst til að krefjast skráningar samningsins í landskrá fasteigna í Noregi.
- 4.4.3.3 Virkjun valréttarins vegna Farøy frá árinu 2015 og uppgjör sem síðar var samið um
- 271) Farsund Vekst ákvað hinn 13. janúar 2020 að virkja valréttinn vegna Farøy frá árinu 2015 ⁽²⁴⁵⁾. Óumdeilt er að rétturinn var virkjaður áður en frestur til þess rann út samkvæmt valréttarsamningnum frá árinu 2015.
- 272) Eins og þegar hefur verið nefnt kom síðar upp ágreiningur um hvernig túlka bæri ákvæði valréttarsamningsins frá árinu 2015. Sá ágreiningur var leystur með uppgjörssamningi sem undirritaður var 8. nóvember 2021 ⁽²⁴⁶⁾. Eins og fram kom í 91) eru ákvæði uppgjörssamningsins þó óviðkomandi mati ESA á því hvort ríkisaðstoð var fölginn í ráðstöfununum sem fjallað er um í formlegu rannsókninni. Af þeim sökum verður ekki fjallað um uppgjörssamninginn í því sem hér fer á eftir.

II. MAT

5 Bann 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins við ríkisaðstoð

- 273) 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins hljóðar svo: „Ef ekki er kveðið á um annað í samningi þessum er hvers kyns aðstoð, sem aðildarríki EB eða EFTA-ríki veitir eða veitt er af ríkisfjármunum og raskar eða er til þess fallin að raska samkeppni með því að ívilna ákveðnum fyrirtækjum eða framleiðslu ákveðinna vara, ósamrýmanleg framkvæmd samnings þessa að því leyti sem hún hefur áhrif á viðskipti milli samningsaðila.“
- 274) Til þess að ráðstöfun geti talist aðstoð í skilningi þessa ákvæðis er því nauðsynlegt að *öllum* eftirfarandi skilyrðum sé fullnægt: i) ráðstöfunin verður að vera á vegum ríkisins eða fela í sér nýtingu ríkisfjármuna, ii) færa tilteknu fyrirtæki sérstakt hagræði, iii) ívilna ákveðnum fyrirtækjum (vera sértæk) og iv) vera til þess fallin að raska samkeppni og hafa áhrif á milliríkjavíðskipti. Þetta merkir að vanti eitthvað á að öllum þessum skilyrðum sé fullnægt telst ráðstöfunin ekki ríkisaðstoð.

6 Lagareglur sem varða skilyrðið um fjárhagslega ívilnun

6.1 Sönnunarbyrði sem á ESA hvílir og skylda stofnunarinnar til að sinna rannsókn af kostgæfni og án allrar hlutdrægni

- 275) Eins og fram kemur í ákvörðuninni um að hefja rannsókn ræðst úrskurður um það hvort ráðstafanirnar sem sú ákvörðun tók til skuli teljast ríkisaðstoð að verulegu leyti af því hvort þær teljast hafa ívilnað Glastad Farsund, Farsund Vekst eða Nordkapp Utvikling fjárhagslega. Í ákvörðuninni um að hefja rannsókn var sömuleiðis tekið fram að mat á þessu atriði yrði að eiga sér stað í samræmi við markaðsfjárfestaregluna ⁽²⁴⁷⁾.
- 276) Samkvæmt viðtekinni dómaframkvæmd ber ESA að sanna með hlutlægum rökum að ríkisaðstoð hafi verið veitt ⁽²⁴⁸⁾. ESA er skylt í þeim tilgangi að sinna rannsókn sinni af kostgæfni og án allrar hlutdrægni þannig að stofnunin hafi undir höndum eins ítarlegar og áreiðanlegar upplýsingar og nokkur kostur er vegna mats á ráðstöfunum þeim sem um ræðir ⁽²⁴⁹⁾.

⁽²⁴⁵⁾ Skjal nr. 1110894.

⁽²⁴⁶⁾ Skjal nr. 1309682.

⁽²⁴⁷⁾ Sjá undirkafla 6.2 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn.

⁽²⁴⁸⁾ Sjá til dæmis dóm frá 19. september 2018, *Framkvæmdastjórn gegn franska ríkinu og IFP Énergies Nouvelles*, C-438/16 P, EU:C:2018:737, 110. mgr.

⁽²⁴⁹⁾ Sjá dóm frá 3. apríl 2014, *Franska ríkið gegn framkvæmdastjórn*, C 559/12 P, EU:C:2014:217, 63. mgr.

- 277) Jafnvel þótt við það sé að etja að EES-EFTA-ríki bregðist samstarfsskyldu sinni og láti undir höfuð leggjast að afhenda umbeðnar upplýsingar verður ákvörðun ESA að byggjast á gögnum sem teljast mega nægilega traustur og rökréttur grundvöllur þeirrar ályktunar að fyrirtæki hafi verið ívilnað. ESA er í því tilliti ekki heimilt að slá því föstu að hlutaðeigandi fyrirtæki hafi verið ívilnað eingöngu með óbeinni („neikvæðri“) ályktun, ef engin önnur gögn liggja fyrir sem styðja þá beinu („jákvæðu“) ályktun að fyrirtækið hafi notið slíkrar ívilnunar⁽²⁵⁰⁾.

6.2 Að hvaða leyti markaðsfjárfestareglan á við og hvernig henni skal beitt

- 278) Nýleg dómaframkvæmd hefur staðfest að því verði ekki hafnað að markaðsfjárfestareglan eigi við með vísan til þess eingöngu að ákvörðun um fjárfestinguna sem um ræðir hafi verið tekin á grundvelli opinberra stefnumiða. Þegar reglunni er beitt hafa slík stefnumið aftur á móti enga þýðingu. Í nýlegum dómi Dómstóls Evrópusambandsins í málinu *Volotea* segir um þetta:

„Með svipuðum hætti leiddi ekki í neinum skilningi af annarri málsástæðunni sem Almenni dómstóllinn reisti úrskurð sinn á að ekki mætti beita markaðsfjárfestareglunni, eins og ráða má af dómsúrskurðunum sem vísað er til í 106. mgr. hér á undan og eins og bent var á í tillögu lögsögumanns, 80., 82. og 95. lið. Raunar fléttast opinber stefnumið inn í flestar ráðstafanir hins opinbera sem talist geta „ríkisaðstoð“ og eru af þeim sökum rannsakaðar í ljósi þeirrar reglu (sjá um þetta dóm frá 21. mars 1991, Ítalska ríkið gegn framkvæmdastjórn, C-305/89, EU:C:1991:142, 20. mgr., og dóm frá 14. september 1994, Spænska ríkið gegn framkvæmdastjórn, C-42/93, EU:C:1994:326, 14. mgr.). Þegar reglunni er beitt verður þó að haga mati á ráðstöfunum af því tagi þannig að horft sé framhjá slíkum stefnumiðum (sjá um það dóm frá 10. júlí 1986, Belgíska ríkið gegn framkvæmdastjórn, 234/84, EU:C:1986:302, 14. mgr.) og því hvort fyrirtækjum er ívilnað í tengslum við framfylgd þeirra markmiða á grundvelli stöðu ríkisins sem opinbers stjórnvalds (sjá um það dóm frá 5. júní 2012, Framkvæmdastjórn gegn EDF, C-124/10 P, EU:C:2012:318, 79. mgr., og dóm frá 6. mars 2018, Framkvæmdastjórn gegn FIH Holding og FIH Erhvervsbank, C-579/16 P, EU:C:2018:159, 55., 57. og 58. mgr.)“⁽²⁵¹⁾.

- 279) Af dómaframkvæmd leiðir enn fremur að mat á því hvort markaðsfjárfestareglunni hefur verið fylgt verður að eiga sér stað á fyrirframförsendum, þ.e. með vísan til upplýsinga sem lágu fyrir þegar ákvörðun um ráðstöfunina var tekin. Til að markaðsfjárfestareglunni teljist hafa verið fylgt er því ekki nægilegt að sýna að ráðstöfunin hafi reynst ríkinu arðbær⁽²⁵²⁾. Ástæðan er sú að markaðsfjárfestir sýnir að jafnaði þá fyrirhyggju að meta sjálfur, áður en ráðist er í verkefni, hvort áætlanir um það eru raunhæfar og hvaða horfur eru á arðsemi, til dæmis með gerð viðskiptaáætlunar⁽²⁵³⁾.

- 280) Umfjöllun Dómstóls Evrópusambandsins í dómsúrskurði í málinu *Volotea* sýnir einnig að við beitingu markaðsfjárfestareglunnar ber ESA að ráðast í heildarmat á því hvort meintur aðstoðarþegi hefði getað haft sambærilegt hagræði af viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Til þess að geta ályktað að ráðstöfunin, eða ráðstafanirnar, hafi haft í för með sér fjárhagslega ívilnun fyrir meintan

⁽²⁵⁰⁾ Sjá dóm frá 26. mars 2020, *Larko* gegn framkvæmdastjórn, C-244/18 P, EU:C:2020:238, 67.–70. mgr. og dómaframkvæmd sem vísað er til, og dóm frá 7. maí 2020, *BTB Holding Investments og Duferco Participations Holding* gegn framkvæmdastjórn, C-148/19 P, EU:C:2020:354, 48.–51. mgr. og dómaframkvæmd sem vísað er til.

⁽²⁵¹⁾ Dómur frá 17. nóvember 2022 í sameinuðum málum C-331/20 P og C-343/20 P, *Volotea SA og easyJet Airline Co.* gegn framkvæmdastjórn, EU:C:2022:886, 120. mgr. Sjá einnig dóm EFTA-dómstólsins frá 21. mars 2024 í máli E-10/22, *Eviny AS* gegn Eftirlitsstofnun EFTA, 61. og 64. mgr.

⁽²⁵²⁾ Sjá dóm í málinu *Framkvæmdastjórn gegn EDF*, C-124/10 P, EU:2012:318, 82.–86. og 105. mgr.

⁽²⁵³⁾ Ákvörðun Eftirlitsstofnunar EFTA nr. 3/17/COL frá 18. janúar 2017 um hundruðustu og aðra breytingu á málsmeðferðar- og efnisreglum á sviði ríkisaðstoðar; inn eru felldar nýjar leiðbeinandi reglur um hugtakið „ríkisaðstoð“ eins og það er notað í 1. mgr. 61. gr. samningsins um evrópskt efnahagssvæði [2017/2413], („leiðbeinandi reglur um hugtakið ríkisaðstoð“), Stjtið. ESB L 342, 21.12.2017, bls. 35–84, og EES-viðbætur nr. 82, 21.12.2017, bls. 1, 78. mgr.

aðstoðarþega verður ESA jafnframt að sýna fram á að hann hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum á þeim forsendum:

„Að því er varðar það sérstaklega hvernig markaðsfjárfestareglunni skal beitt í einstökum tilvikum leiðir af viðtekinni dómaframkvæmd dómstólsins að framkvæmdastjórninni ber að leiða í ljós, að undangengnu heildarmati þar sem litið er til allra gagna sem haft geta þýðingu fyrir málið sem er til umfjöllunar, að fyrirtækið eða fyrirtækin, sem njóta góðs af þeirri ráðstöfun hins opinbera sem um ræðir, hefðu ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgætni, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Í því heildarmati verður framkvæmdastjórnin að líta til allra þeirra kosta sem eðlilegt má telja að slíkt fyrirtæki hefði ihugað, allra upplýsinga sem tiltækar eru og sennilegt er að hafi haft umtalsverð áhrif á ákvörðun fyrirtækisins, og þeirrar þróunar mála sem var fyrirjáanleg um það leyti sem ívilnandi ákvörðun var tekin. (sjá í því tilliti dóm frá 26. mars 2020, *Larko gegn framkvæmdastjórn*, C-244/18 P, EU:C:2020:238, 28.–31. og 65. mgr., og dóm frá 11. nóvember 2021, *Autostrada Wielkopolska gegn framkvæmdastjórn og pólska ríkinu*, C-933/19 P, EU:C:2021:905, 108.–113. mgr.)“⁽²⁵⁴⁾.

- 281) Af þessu leiðir að ESA verður að meta á hlutlægum forsendum, og með nægilega yfirgripsmiklu mati, hvort hugsanlegt er að meintur aðstoðarþegi hefði getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Takist ESA ekki að sýna fram á að meintur aðstoðarþegi hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum á slíkum forsendum ber stofnuninni að draga þá ályktun að gerningurinn hafi miðast við markaðskjör.
- 282) Ef þannig háttar til að einkafyrirtæki hefur gert ráðstöfun hliðstæða þeirri sem gerð var á vegum ríkisins má líta á athafnir þess fyrirtækis sem beina sönnun þess að ráðstöfun ríkisins hafi miðast við markaðskjör. Í samstarfsverkefnum hins opinbera og einkafyrirtækja sem staðið er að með þeim hætti að sömu skilmálar gilda um framlag opinbera aðilans og einkafyrirtækisins er sú ályktun því að jafnaði réttlætanleg að gerningurinn hafi miðast við markaðskjör. Hafi ólíkir skilmálar gilt um aðild opinbers aðila og einkafyrirtækis að einum og sama gerningi getur það aftur á móti verið vísbending um að afskipti opinbera aðilans hafi ekki miðast við markaðsforsendur⁽²⁵⁵⁾. Í ljósi dómaframkvæmdar sem vísað er til hér á undan er ESA þó skylt að ráðast í nægilega yfirgripsmikið mat á viðskiptunum sem um ræðir, einnig í síðarnefndu aðstæðunum. Þá getur niðurstaða ESA ekki orðið sú að fyrirtæki hafi verið ívilnað nema stofnuninni takist að sýna fram á, að loknu slíku mati, að meintur aðstoðarþegi hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur.

6.3 Áhrif nýju upplýsinganna á greiningu ESA á grundvelli markaðsfjárfestareglunnar.

- 283) Eins og nefnt var í undirkafla 2.2.2 voru eftirtaldar ráðstafanir felldar undir ákvörðunina um að hefja rannsókn og teknar til mats í henni:
- a) *Valréttirnir vegna Nordkapp og valréttur vegna Farøy frá árinu 2011 (undirkafla 6.2.2) og valrétturinn vegna Farøy frá árinu 2015 (undirkafla 6.2.3).*
 - b) *Sala á Nordkapp 1 (undirkafla 6.2.4).*
 - c) *Sala á eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst (undirkafla 6.2.4).*
- 284) Eins og nánar var rakið í 4 hafa stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund einnig lagt fram ítarlegar upplýsingar sem varpa ljósi á viðskiptasamhengi ráðstafananna sem

⁽²⁵⁴⁾ Dómur frá 17. nóvember 2022 í sameinuðum málum C-331/20 P og C-343/20 P, *Volotea SA og easyJet Airline Co. gegn framkvæmdastjórn*, EU:C:2022:886, 113. mgr. Sjá einnig dóm EFTA-dómstólsins frá 21. mars 2024 í máli E-10/22, *Eviny AS gegn Eftirlitsstofnun EFTA*, 61. og 64. mgr.

⁽²⁵⁵⁾ Sjá 81. mgr. leiðbeinandi reglna um hugtakið ríkisaðstoð og dómaframkvæmd sem vísað er til.

ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til. Þær upplýsingar varða ýmist upphaf samstarfsins milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir, þátttöku sveitarfélagsins í því samstarfi eða þá ákvörðun sveitarfélagsins síðar að segja sig frá samstarfinu um fasteignaframkvæmdir.

- 285) Ályktunarhluti þessarar ákvörðunar um að ljúka formlegri rannsókn verður að takmarkast við þær ráðstafanir sem fjallað var um í ákvörðuninni um að hefja rannsókn, en af lagareglunum sem raktar voru í 6 leiðir að þegar markaðsfjárfestareglunni er beitt ber að ráðast í heildarmat þar sem hafðar eru til hliðsjónar aðstæður sem líkastar þeim sem meintur veitandi aðstoðar stóð frammi fyrir þegar umræddar ráðstafanir voru gerðar, og að teknu tilliti til allra þeirra upplýsinga sem máli geta skipt. Af þessu leiðir að þótt formleg rannsókn ESA taki ekki sérstaklega til þess hvernig stofnað var til samstarfsins milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir, hvernig þátttöku sveitarfélagsins í því var háttað og hvernig samstarfinu lauk væri það grundvallargalli á rannsókninni að meta ráðstafanirnar án tillits til þess viðskiptasamhengis.
- 286) Að því virtu eru í matinu sem hér fer á eftir á lögð til grundvallar atvik sem tengjast aðild sveitarfélagsins að samstarfinu við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir, þ.e. upphafi samstarfsins, þátttöku sveitarfélagsins í því og þeirri ákvörðun þess að segja sig frá samstarfinu. Ályktunarhluti ákvörðunarinnar verður takmarkaður við ráðstafanirnar sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til, en aðrir skilmálar og önnur atvik sem tengjast upphafi samstarfsins, þátttöku sveitarfélagsins í því og slitum þess verða metin í því skyni að bregða ljósi á ofangreint viðskiptasamhengi sem óhjákvæmilegt er að hafa hliðsjón af til að geta á réttan hátt beitt markaðsfjárfestareglunni gagnvart ráðstöfununum sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til.

7 Upphaf samstarfs sveitarfélagsins og Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

7.1 Inngangur

- 287) Eins og nefnt var í 283) tók ákvörðunin um að hefja rannsókn til valréttarsamninganna vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011. Samningarnir voru gerðir samhliða því að efnt var til samstarfs sveitarfélagsins og Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir. Í mati ESA, sem hér fer á eftir, verður í fyrsta lagi varpað ljósi á viðskiptasamhengi valréttarsamninganna með því að meta aðra skilmála sem þátttaka sveitarfélagsins í samstarfinu réðst af í upphafi og hvort þeir geta talist endurspegla eðlilegar markaðsforsendur. Síðan verður metið, með hliðsjón af því samhengi, hvort valréttarsamningarnir vegna Nordkapp og Farøy teljast hafa haft í för með sér ríkisaðstoð.

7.2 Skilmálar sem giltu um aðild sveitarfélagsins að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir, eins og mælt er fyrir um þá í samstarfs-, hluthafa- og valréttarsamningum

- 288) Skilmálunum sem samið var um þegar sveitarfélagið gerðist aðili að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir var lýst í smáatriðum í undirkafla 4.2.
- 289) Samkvæmt dómaframkvæmd sem við á í þessu máli ræðst ákvörðun um það hvort upphaf þess samstarfs af hálfu sveitarfélagsins telst hafa verið gerningur sem miðaðist við markaðskjör af mati á því hvort meintur aðstoðarþegi hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Í því tilliti er rétt að taka fram strax í upphafi að stofnun, rekstur og slit samstarfsins um fasteignaframkvæmdir á lóðunum Nordkapp, Farøy og Ferjeveien réðust af ákvæðum í samstarfs- og hluthafasamningunum. Sú tilhögun samstarfsins gerði samningsaðilum kleift að skipta með sér áhættunni af fyrirhuguðum fasteignaframkvæmdum á svæði þar sem gera mátti ráð fyrir lítilli eftirspurn á markaði. Slíkt getur almennt ekki talist andstætt eðlilegum markaðsforsendum.
- 290) Eins og þegar hefur verið fjallað um voru samstarfs- og hluthafasamningarnir einnig byggðir á reglu um jöfn framlög og jafna skiptingu hagnaðar milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund. Þannig var mælt fyrir um það í 2. gr. hluthafasamningsins að

sveitarfélagið skyldi teljast til eigenda Farsund Vekst allt frá upphafi samstarfsins. Þá voru samningarnir orðaðir með þeim hætti að sveitarfélagið og Glastad Farsund skyldu hvort um sig vera eigandi 50% hlutafjár og eiga rétt til 50% hagnaðar allan þann tíma sem samstarfið stæði.

- 291) Rétturinn til að skipa stjórnarformann Farsund Vekst var að vísu í höndum Glastad Farsund, og atkvæði stjórnarformanns átti að hafa tvöfalt vægi ef atkvæði féllu jöfn, en líta má á þá tilhögun sem hagnýta leið til að tryggja starfhæfi stjórnar þegar engin úrslit fást í atkvæðagreiðslu. Við það bætist, eins og fram kom í 136), að á móti ofangreindum rétti fyrirtækisins vó sú staðreynd að sveitarfélagið hafði jafnan atkvæðisrétt á aðalfundi og að skylt var að taka tilteknar ákvarðanir stjórnar einróma.
- 292) Þau atriði valréttarsamninganna sem bent var á í ákvörðuninni um að hefja rannsókn sem hugsanlegar aðstoðarráðstafanir verða metin sérstaklega í undirkafla 7.3. Almennt gildir þó að ákvæðum valréttarsamninganna frá árinu 2011 var ætlað að tryggja að hvorki Farsund Vekst né hluthöfum þess væri ívilnað fjárhagslega með skilmálum þeirra samninga. Þannig var mælt fyrir um það í valréttarsamningunum, bæði að því er varðaði lóðir í eigu sveitarfélagsins (Nordkapp og Farøy) og eignarlóð Glastad Farsund (Ferjeveien), að Farsund Vekst væri aðeins heimilt að kaupa viðkomandi lóð á verði sem endurspeglði verðmat hennar samkvæmt skýrslunni frá Sædberg & Hodne ⁽²⁵⁶⁾.
- 293) Enda þótt Sædberg & Hodne kunni að hafa tekið að sér verkefni fyrir Glastad-fjölskylduna áður nægir það eitt og sér ekki til að slá því föstu að verðmatið hafi verið rangt. Í matsskýrslunni er raunar tekið fram sérstaklega að hún sé gerð samkvæmt þeim fyrirmælum sveitarfélagsins að verðmeta lóðirnar sem um ræðir ⁽²⁵⁷⁾. Við þetta bætist að í hópi viðskiptavina helstu fasteignasala á hverju svæði eru að jafnaði bæði opinberar stofnanir og einkafyrirtæki. Þess vegna kemur ekki á óvart, í litlu sveitarfélagi á borð við Farsund, að Sædberg & Hodne skuli áður hafa tekið að sér verkefni fyrir Glastad-fjölskylduna og fyrirtæki hennar. Þegar litið er til faglegra og samningsbundinna skuldbindinga Sædberg & Hodne er sú staðreynd ein að það fyrirtæki hafði sinnt verkefnum fyrir Glastad-fjölskylduna ekki nægilegur grundvöllur þeirrar ályktunar að það hafi leitast við að hygla félögum í eigu þeirrar fjölskyldu þegar unnið var að verðmati í samræmi við fyrirmæli sveitarfélagsins
- 294) Að því er varðar efnisleg atriði verðmatsins fær ESA ekki séð að framlögð gögn sýni með beinum hætti að þar endurspeglist skilyrði sem hafi ótvírætt lækkað metið verð eignanna í samanburði við það bil markaðsverðs sem búast hefði mátt við ef salan hefði farið fram á opnum markaði. Eins og nefnt var í undirkafla 4.2.3 kom skýrt fram í verklýsingu Sædberg & Hodne að fyrirtækinu væri falið að áætla *gangvirði eignanna*, sem skilgreint var sem það verð sem tveir kaupendur myndu að jafnaði vera reiðubúnir að greiða fyrir eignina í óþvingaðri sölu sem fram færi á eðlilegum markaðsforsendum. Þá fer ekki milli mála þegar skýrslan er lesin að fasteignasalan sýndi aðgát með því að víkja frá forsendunum sem sveitarfélagið hafði tilgreint þegar rétt þótti að gera það. Að því er varðaði Farøy hafði Sædberg & Hodne til að mynda hliðsjón af því að bæta mætti nýtingu lóðarinnar, að mati fasteignasölunnar, með því að byggja ekki eingöngu íbúðir sömu stærðar ⁽²⁵⁸⁾.
- 295) Röksemdir kæranda hafa í reynd verið á þá leið að verðmat umræddra lóða í Farsund hefði átt að eiga sér stað með vélrænum hætti, þannig að miðað væri við fast fermetraverð á öllu fullbyggðu húsnæði. Með slíkri aðferð væri markaðsvirði eignar reiknað sem fall af áætluðu fermetraverði fullbyggðs húsnæðis, margfaldað með heimilu nýtingarhlutfalli. Kærandi hefur þó ekki rökstutt hvers vegna nota beri slíka aðferð, til að mynda með því að leggja fram gögn því til stuðnings að beint línulegt samband af þessu tagi sé milli heimils nýtingarhlutfalls og markaðsverðs sambærilegra lóða.

⁽²⁵⁶⁾ Eins og fram kom í 144) samsvaraði kaupverðið, 25 milljónir norskra króna, lægri mörkum verðmatsins (13 milljónum norskra króna) að viðbættum áætluðum kostnaði sveitarfélagsins af framkvæmdum við landfyllingar og sléttun lóðar (12 milljónum norskra króna).

⁽²⁵⁷⁾ Skjal nr. 1045487, bls. 14.

⁽²⁵⁸⁾ Skjal nr. 1045487, bls. 18.

- 296) Að áliti ESA eru forsendur þessarar tilgátu kæranda allt of einfaldar, þar sem með henni er ekki tekið tillit til breytilegrar eftirspurnar. Eins og fram kemur í skýrslu Sædberg & Hodne, og stjórnvöld í Noregi hafa einnig bent á, hefur sú staðreynd að tiltekið nýtingarhlutfall er heimilað ekki í för með sér að nægileg eftirspurn sé á markaði til að verktaki á almennum markaði treysti sér til að nýta slíka heimild til fulls. Í skýrslu Sædberg & Hodne var nefnt í tengslum við verðmat sumra eignanna að lítil eftirspurn hefði verið á markaði fyrir eignir til uppbyggingar í Farsund um það leyti sem skýrslan var tekin saman. Raunar vísaði kærandi sjálfur til lítillar eftirspurnar í Farsund með þeim orðum að fasteignamarkaðurinn væri fremur „tregur“.
- 297) Að því virtu sem hér hefur verið nefnt verður mat ESA byggt á því að markaðsvirði umræddra eigna hafi verið í samræmi við það sem fram kemur í skýrslu Sædberg & Hodne. Þar eð verðmat í þeirri skýrslu var notað sem grundvöllur valréttarverðs í valréttarsamningunum frá árinu 2011 verður það jafnframt notað sem forsenda hér að verð samkvæmt valréttarsamningunum hafi endurspeglad markaðsvirði eignanna um það leyti sem samningarnir voru gerðir.
- 298) Aðrir skilmálar í valréttarsamningunum geta almennt talist eðlilegir. Þar er þess einkum að geta að þeir frestir til að virkja valréttinn sem kveðið var á um í samningunum geta varla talist óvenjulegir þegar litið er til þeirra viðskiptalegu hagsmuna að greiða fyrir sameiginlegum fasteignaverkefnum á umræddum lóðum. Jafnframt var kveðið á um aðra fresti til að hefja framkvæmdir, og virðast þeir ekki heldur óeðlilega langir. Í valréttarsamningunum var kveðið á um að væru byggingaframkvæmdir ekki hafnar á Nordkapp og Farøy þegar síðarnefndu frestirnir rynnu út gæti sveitarfélagið nýtt sér rétt til að kaupa lóðina aftur fyrir sama verð og Farsund Vekst greiddi fyrir hana (valréttarverðið).
- 299) ESA telur, með vísan til þessara atriða, að ekki verði ráðið af fyrirliggjandi gögnum að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur hefði ekki getað gengið að skilmálum sambærilegum þeim sem sveitarfélagið samþykkti. Þar eð ESA getur ekki sýnt fram á að skilmálarnir sem samið var um þegar sveitarfélagið gerðist aðili að samstarfinu við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir hafi ótvírætt haft í för með sér ívilnun fyrir Farsund Vekst, Nordkapp Utvikling eða Glastad Farsund verður stofnunin að draga þá ályktun að sú ákvörðun sveitarfélagsins hafi verið gerningur sem miðaðist við markaðskjör.
- 7.3 Ráðstöfun a) – Ekkert valréttarálag og engin viðbótarákvæði um verðleiðréttingu í valréttarsamningum vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011**
- 300) Eins og þegar hefur verið nefnt telst rétt, þegar skera þarf úr um hvort Farsund Vekst og/eða Glastad Farsund hafi ótvírætt verið ívilnað fjárhagslega með gerningunum, að hafa til samanburðar einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Þá getur ekki talist óeðlilegt, sbr. umfjöllunina hér á undan, að einkafyrirtæki ráðist í samstarf um fasteignaframkvæmdir fyrir tilstuðlan fyrirtækis í sameiginlegri eigu aðila sem stofnað er til sérstaklega í þeim tilgangi, ef áhætta og hugsanlegur ábati er með þeim hætti að sú tilhögun er skynsamlegri en fjárfesting á vegum annars samningsaðilans eingöngu.
- 301) Að þessu virtu er rétta spurningin, þegar leitast er við að meta hvort ívilnun hafi ótvírætt fylgt því að hvorki valréttarálag né viðbótarákvæði um verðleiðréttingu var að finna í valréttarsamningum vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011, ekki sú hvort slík ákvæði eru venjulega skráð í samninga þegar markaðsfjárfestar sem sýna hæfilega fyrirhyggju og aðgát í viðskiptum veita valrétti til að kaupa fasteignir í Noregi. Öllu heldur verður að skera úr um hvort slík ákvæði hefðu verið ófrávikjanleg krafa markaðsfjárfestis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við þegar það gerðist aðili að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir.
- 302) Á sama hátt verður dómur EFTA-dómstólsins í máli E-12/11 *Asker Brygge* ekki skilinn sem svo að með honum sé sett almenn regla um að valréttarsamningar verði að hafa að geyma valréttarálag til að handhafi valréttarins teljist ekki hafa notið fjárhagslegrar ívilnunar.

Niðurstaða EFTA-dómstólsins í því máli var að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát hefði farið fram á ákvæði um valréttarálag við þær tilteknu markaðsaðstæður sem voru bakgrunnur valréttarsamningsins sem ESA hafði tekið til mats ⁽²⁵⁹⁾.

- 303) Að því er varðar þær raunaðstæður sem áhrif gætu haft á þá ákvörðun einkafyrirtækis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát að fara fram á valréttarálag og viðbótarákvæði um verðleiðréttingu í valréttarsamningum sambærilegum þeim sem gerðir voru vegna Nordkapp og Farøy árið 2011 hafa stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund dregið sérstaklega fram við hvaða aðstæður valréttarsamningarnir voru gerðir og hvar lóðirnar sem um ræðir séu staðsettar. Þannig hafa stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund til að mynda einnig vísað til annarra valréttarsamninga án ákvæða um valréttarálag ⁽²⁶⁰⁾.
- 304) Halda ber til hags, að því er varðar samhengi samninganna, að þeir voru einn þáttur samstarfsins um fasteignaframkvæmdir sem komið var á með samstarfssamningnum, hluthafasamningnum og valréttarsamningunum þremur sem gerðir voru vegna Nordkapp, Farøy og Ferjeveien. Ef skilmálar valréttarsamninganna væru metnir án þess að hafa þetta viðskiptasamhengi til hliðsjónar væru athafnir sveitarfélagsins með því ekki bornar saman við athafnir markaðsfjárfestis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir, heldur við ímynduð viðskipti við aðstæður frábrugðnar þeim sem við eiga í málinu. Slík nálgun færi í bága við þær niðurstöður nýlegrar dómaframkvæmdar að standa beri að mati af þessu tagi með því að líta til þeirra aðstæðna sem ríkja hverju sinni og þess sem einkennir málið sem um ræðir sérstaklega.
- 305) Með vísan til viðskiptasamhengis umræddra valréttarsamninga telur ESA ekki fráleitt að markaðsfjárfestir sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem hér um ræðir, hefði einnig tekið þá ákvörðun að krefjast ekki valréttarálags eða viðbótarákvæða um verðleiðréttingu. Í því tilliti er rétt að benda á að um það leyti sem valréttarsamningarnir voru gerðir hlýtur að hafa þótt litlu skipta hvort þeir hefðu að geyma ákvæði um valréttarálag eða verðleiðréttingu, þegar horft er til þess að viðskiptalegur tilgangur samstarfsins var að ráðast í uppbyggingu á lóðunum þremur fyrir tilstuðlan sameiginlegs fyrirtækis, Farsund Vekst, sem stofnað var í þeim tilgangi eingöngu. ESA fær ekki séð að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði við þær aðstæður hlotið að krefjast valréttarálags eða ákvæða um verðleiðréttingu, því að slík krafa hefði verið til þess fallin að spilla samstarfinu.
- 306) Þegar metið er hvort sveitarfélagið hafi komið fram eins og fyrirtæki á markaði sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát hefði gert við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir skiptir einnig máli að einkafyrirtækið sem átti aðild að samstarfinu, Glastad Farsund, krafðist þess ekki að sett yrði í valréttarsamninginn vegna Ferjeveien ákvæði um valréttarálag eða viðbótarákvæði um verðleiðréttingu. Sá valréttarsamningur var einnig gerður í tengslum við samstarfs- og hluthafasamningana og á grundvelli undangengins mats Sædberg & Hodne á markaðsvirði lóðarinnar. Þá er valréttarsamningurinn vegna Ferjeveien eins að formi til og valréttarsamningarnir vegna Nordkapp og Farøy og sömu meginatriði lögð til grundvallar í honum. Af þessu leiðir að þar eð Glastad Farsund bjó að þessu leyti við svipaðar aðstæður og sveitarfélagið þegar fyrirtækið gerði valréttarsamninginn um Ferjeveien er sú staðreynd að valréttarálagi og viðbótarákvæðum um verðleiðréttingu var sleppt í síðarnefnda valréttarsamningnum bein staðfesting á því að sveitarfélagið kom fram eins og einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát þegar það fór ekki fram á að slík ákvæði yrðu sett í samningana vegna Nordkapp og Farøy.
- 307) Með hliðsjón af upplýsingum sem borist hafa frá stjórnvöldum í Noregi og Glastad Farsund, þar á meðal upplýsingum í matsskýrslunni frá Sædberg & Hodne, er hvað sem öðru líður ljóst að eftirspurn var lítil á markaði fyrir lóðir til uppbyggingar í Farsund á þeim tíma sem valréttarsamningarnir voru gerðir, og engar vísbendingar um að úr því myndi rætast í bráð. Þegar eftirspurn á markaði er svo lítil sem raun var á í þessu tilviki er ekki grundvöllur fyrir

⁽²⁵⁹⁾ Mál E-12/11 *Asker Brygge AS* gegn *Eftirlitsstofnun EFTA* skýrsla EFTA-dómstólsins 2012, bls. 536. Sjá einnig ákvörðun ESA nr. 232/11/COL um tilkynnta sölu lóðar að Nesøyveien 8, fasteignanúmer 32/17, í sveitarfélaginu Asker.

⁽²⁶⁰⁾ Skjöl nr. 1045487 bls. 8, nr. 1057574 bls. 11, nr. 1095046 bls. 14–15, nr. 1327502 bls. 17 og nr. 1384627 bls. 3.

Því að álykta að tímabundnir valréttir til kaupa á fasteignum hafi í sér fylgið viðskiptalegt verðmæti sem raunhæft sé að meta til verðs sem valréttarálag sem greiða beri til viðbótar umsömdu söluverði. Vegna þess hversu litlar horfur voru á verðhækkunum verður ekki heldur útilokað að einkafyrirtæki sem sýna hæfilega fyrirhyggju og aðgát hefðu ekki óskað eftir því að ákvæði um verðleiðréttingu yrðu sett í valréttarsamninga með sambærilegum gildistíma við slíkar markaðsaðstæður. Kærandi hefur raunar lítið lagt fram af gögnum sem stutt geti með skýrum hætti að valréttarálag og ákvæði um verðleiðréttingu séu fastir þættir valréttarsamninga sem gerðir eru við markaðsaðstæður sambærilegar þeim sem ríktu í Farsund á þessum tíma.

- 308) Í ljósi ofangreindra atriða hefur ESA ekki nægilega góðar ástæður til að álykta að ívilnun hafi ótvírætt verið fölginn í því fyrir Farsund Vekst, Nordkapp Utvikling eða Glastad Farsund að ekkert valréttarálag og engin viðbótarákvæði um verðleiðréttingu voru í valréttarsamningunum vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011. Stofnuninni er því skylt að álykta að valréttarsamningarnir hafi miðast við markaðskjör og því ekki haft í för með sér ríkisaðstoð.

7.4 Samantekt

- 309) Þegar leitast er við að meta hvort ívilnun hafi ótvírætt fylgt því að hvorki valréttarálag né viðbótarákvæði um verðleiðréttingu var að finna í valréttarsamningum vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011 er rétta spurningin ekki sú hvort slík ákvæði eru venjulega skráð í samninga þegar markaðsfjárfestar sem sýna fyrirhyggju og aðgát í viðskiptum veita valrétti til að kaupa fasteignir í Noregi. Öllu heldur verður að skera úr um hvort krafa um slík ákvæði hefði verið borin fram af hálfu markaðsfjárfestis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið stóð frammi fyrir þegar það gerði valréttarsamningana.
- 310) Með því að hafa á þennan hátt hliðsjón af aðstæðunum sem ríktu í málinu sem um ræðir og þess sem einkennir það sérstaklega, og kanna meðal annars viðskiptasamhengi valréttarsamninganna og markaðsaðstæður í Farsund á umræddum tíma, verður niðurstaða ESA sú að ekki séu fullnægjandi ástæður til að álykta að Farsund Vekst, Nordkapp Utvikling eða Glastad Farsund hafi ótvírætt notið ívilnunar af þeim sökum að ekkert valréttarálag og engin viðbótarákvæði um verðleiðréttingu voru í valréttarsamningunum vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011. Vegna þessarar niðurstöðu, og með vísan til þess að ESA þarf að geta sýnt fram á að hugsanlegir aðstoðarþegar hafi notið fjárhagslegrar ívilnunar í tengslum við meinta ríkisaðstoðarráðstöfun, er óhjákvæmilegt að leggja niður formlega rannsókn á þessum ráðstöfunum þar eð engin aðstoð telst hafa verið veitt.

8 Aðild sveitarfélagsins að samstarfinu við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

8.1 Inngangur

- 311) Fjallað var um valréttarsamningana vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011 í 7 hér á undan. Aðrar ráðstafanir sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til og hugsanlega geta haft í sér fölgna aðstoð eru því sem hér segir:
- a) Valréttarsamningar vegna Nordkapp sem gerðir voru eftir árið 2011 og valréttarsamningur vegna Farøy frá árinu 2015 (undirkaflar 6.2.2 og 6.2.3 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn).
 - b) Sala á Nordkapp 1 (undirkafla 6.2.4 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn).
 - c) Sala sveitarfélagsins á eignarhlut sínum í Farsund Vekst (undirkafla 6.2.5 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn).
- 312) Eins og fram kom í uppfærðri málsatvikaýsingu í 4 voru allar þessar meintu aðstoðarráðstafanir, að sölu á 1. hluta Nordkapp frátalinni, gerðar í tengslum við þá ákvörðun sveitarfélagsins árið 2015 að segja sig frá samstarfinu um fasteignaframkvæmdir. Af því leiðir, vegna þess hversu þröngt ákvörðunin um að hefja rannsókn var afmörkuð, að ESA getur ekki tekið afstöðu til þess, í ályktunarhluta þessarar ákvörðunar um að ljúka

formlegri rannsókn, hvort önnur atriði en salan á 1. hluta Nordkapp hafi orðið til þess að meintir aðstoðarþegar hafi notið ríkisaðstoðar meðan sveitarfélagið átti aðild að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir.

- 313) Um leið gildir, eins og þegar hefur verið nefnt, að þegar markaðsfjárfestareglunni er beitt ber að ráðast í heildarmat þar sem litið er til allra þeirra atriða sem máli geta skipt. Mat ESA á atvikum sem áttu sér stað meðan sveitarfélagið átti aðild að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir verður sett fram hér í 8 kafla á þeim grundvelli. Að frátöldu mati á því hvort salan á 1. hluta Nordkapp hafði í för með sér ríkisaðstoð ber að líta á þessar upplýsingar sem einn þátt í því viðskiptasamhengi sem lagt er til grundvallar heildarmati ESA á ráðstöfuninni sem ákvörðun stofnunarinnar um að hefja rannsókn tók til.

8.2 Virkjun valréttar vegna Nordkapp frá 2011 og endurskoðun valréttarsamningsins í framhaldi af því

- 314) Eins og fram kom í undirkafla 4.3.1.2 náðist samkomulag milli sveitarfélagsins og Farsund Vekst um endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 skömmu eftir að fyrirtækið tilkynnti, 22. nóvember 2012, að valrétturinn yrði virkjaður. Þó að endanleg ákvæði nýs samnings hafi ekki verið skjalfest fyrr en árið 2015 í tengslum við ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins um fasteignaframkvæmdir sýna framlögð gögn skýrt að sveitarfélagið og Farsund Vekst náðu samkomulagi um áfangaskiptingu framkvæmda á lóðinni sem féll undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 löngu fyrir þann tíma. Samkvæmt því samkomulagi var fyrirhuguðum framkvæmdum á lóðunum sem féllu undir valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 skipt í þrjá áfanga með þeim hætti að hver þeirra tæki til afmarkaðs hluta lóðarinnar sem upphaflegi valrétturinn tók til. Fyrsti áfangi átti að verða uppbygging á þeim hluta lóðarinnar sem taka átti undir nýju verslunarmiðstöðina (Amfi Farsund).
- 315) Þá hafa bæði sveitarfélagið og Glastad Farsund tekið fram, eins og einnig var rakið í undirkafla 4.3.1.2, að áfangaskiptingin hafi einkum komið til vegna þeirra tafa sem urðu á nauðsynlegum framkvæmdum við landfyllingar af hálfu sveitarfélagsins. Sveitarfélagið hafi þannig ekki staðið við samningsbundnar skyldur sínar og af þeim sökum hafi verið nauðsynlegt að fara aðrar leiðir en fyrirhugað var þegar valréttarsamningurinn vegna Nordkapp var gerður árið 2011.
- 316) Þar eð sveitarfélagið brást skyldum sínum fær ESA ekki séð að það hafi ótvírætt haft í för með sér ívilnun fyrir Farsund Vekst eða Glastad Farsund að sveitarfélagið gekk ekki eftir því að endanlegur kaupsamningur yrði gerður samkvæmt valréttarsamningnum um Nordkapp frá árinu 2011 þegar valrétturinn var virkjaður 22. nóvember 2012. Eins og þegar hefur verið rakið hafði sveitarfélagið ekki tök á að þrýsta á um framkvæmd valréttarsamningsins frá árinu 2011 sökum þess að það hafði ekki getað lokið framkvæmdum við landfyllingar í samræmi við skyldur sínar samkvæmt þeim samningi. Af því leiðir að endurskoðun valréttarsamningsins á grundvelli samkomulags aðila um að fresta gerð endurskoðaðs samnings þar til ljóst væri hvert stefndi var í eðli sínu málamiðlun sem endurspegladi vel markaðsaðstæður og samningsstöðu beggja aðila. Á þann hátt getur varla talist fráleitt að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirbyggju hefði tekið ákvörðun af svipuðu tagi við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við. Loks skal rifjað upp að í valréttarsamningnum frá árinu 2011 var kveðið á um veruleg fjárframlög sveitarfélagsins og framkvæmdir við landfyllingar á þess vegum, og að af þeirri staðreynd að sveitarfélaginu tókst ekki að standa við þær skyldur leiðir því ekki að endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 hafi átt sér stað við aðstæður sem ekki verði líkt við eðlilegar markaðsforsendur. Raunar er ekki óalgengt að einkaaðilar ofmeti framkvæmdagetu sína með þeim afleiðingum að þeim reynist ógerningur að standa við samningsbundnar skyldur sínar í tengslum við fasteignaverkefni.

8.3 Upphafleg lántaka vegna umsýslu- og skipulagsgjafnaðar

317) Eins og fram kom í undirkafla 4.3.2 veitti sveitarfélagið Farsund Vekst fjögur lán á tímabilinu frá maí 2011 til maí 2014 ⁽²⁶¹⁾. Lánin voru veitt í samræmi við 2. gr. samstarfssamningsins ⁽²⁶²⁾, en samkvæmt ákvæðum hans áttu sveitarfélagið og Glastad Farsund að standa straum af rekstrarkostnaði Farsund Vekst að jöfnu.

318) Með vísan til þess að skilmálarnir sem giltu um aðild sveitarfélagsins að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir teljast hafa verið í samræmi við eðlilegar markaðsforsendur, eins og rakið var í 7, telst það einnig gerningur á markaðskjörum þegar sveitarfélagið ákveður síðar að virða þá skilmála. Samstarfsfyrirtæki sveitarfélagsins, Glastad Farsund, veitti hliðstæð lán í samræmi við ákvæði 2. gr. samstarfssamningsins ⁽²⁶³⁾.

8.4 Ákvörðun um fjárframlag vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir *Amfi Farsund á Nordkapp*

8.4.1 Aðdragandi og nánari upplýsingar

319) Eins og lýst hefur verið nánar í undirkafla 4.3.3.4 tók valdbær stofnun sveitarfélagsins bindandi ákvörðun hinn 4. desember 2014 um fjárframlag vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund á lóðinni Nordkapp 1. Í þeirri ákvörðun var vísað til fyrra samkomulags aðila um að skipta uppbyggingu á lóðinni sem féll undir valréttarsamninginn vegna Nordkapp frá árinu 2011 í þrjá áfanga (sjá undirkafla 4.3.1.2 og 4.3.3.1), skilyrðanna sem Sparebanken Sør setti fyrir því að veita lán til framkvæmdanna og fjárfestingar-ákvörðunar Glastad Farsund og Farsund Vekst í kjölfar þess (sjá undirkafla 4.3.3.2 og 4.3.3.3).

320) Eins og rakið var í 211) og 212) heimilaði valdbær stofnun sveitarfélagsins eftirtalið samkvæmt hljóðan fyrsta til sjöunda ályktunarliðar í ákvörðun sveitarfélagsins ⁽²⁶⁴⁾:

1. Að hluti Nordkapp yrði seldur Farsund Vekst/Nordkapp Utvikling fyrir verð sem samræmdist hlutfallslega því sem samið hafði verið um, í valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011, vegna lóðarinnar í heild (8,5 milljónir norskra króna).
2. Að umfang landfyllinga á vegum sveitarfélagsins yrði minnkað í samræmi við það sem fram kæmi á korti sem með fylgdi.
3. Að Farsund Vekst/Nordkapp Utvikling yrði heimilað að reisa bensinstöð á sérstökum reit á Nordkapp, í samræmi við uppdrátt sem með fylgdi.
4. Að sveitarfélagið keypti 50% eignarhlut í Farsund Vekst.
5. Að sveitarfélagið legði fram 20,75 milljónir norskra króna til aukningar á eiginfé Farsund Vekst. Af þeirri fjárhæð skyldu 8,5 milljónir norskra króna vera framlag í fríðu í tengslum við söluna á þeim hluta Nordkapp sem ákveðið var að minnka og fjallað var um í fyrsta lið.
6. Að sveitarfélagið legði fram veð að fjárhæð 5 milljóna norskra króna vegna lánsins sem taka átti til að fjármagna framkvæmdir við fyrstu tvær hæðirnar í Amfi Farsund.
7. Að sveitarfélagið lyki gerð göngustíga og bryggjuaðstöðu í samræmi við deiliskipulag.

321) Þá var bæjarstjóra heimilað, í áttunda lið fjárfestingarákvörðunarinnar, að gera nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að fyrsta til sjöunda ályktunarlið yrði framfylgt. Bæjarstjóri fékk samkvæmt þeim lið einnig heimild til að hefja viðræður um að sveitarfélagið drægi sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefnum í tengslum við það. Aftur á móti var

⁽²⁶¹⁾ Skjöl nr. 1250017, 1250018, 1250019 og 1250020.

⁽²⁶²⁾ Skjal nr. 1042409, bls. 9–11.

⁽²⁶³⁾ Skjöl nr. 1279066, bls. 2, og 1434128, bls. 3.

⁽²⁶⁴⁾ Skjal nr. 1245212, bls. 1–2.

sérstaklega tekið fram að þau samstarfsslit gætu ekki orðið fyrr en aðstæður leyfðu og réttar fjárhagslegar forsendur hefðu skapast ⁽²⁶⁵⁾.

8.4.2 *Hvort einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði ekki ráðist í fjárfestingu á sömu kjörum og sveitarfélagið samþykkti við aðstæður sem líkastar þeim sem þá ríktu*

- 322) Eins og rakið var í 320) var salan á 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna eitt þeirra sjö atriða sem ályktað var um í ákvörðun sveitarstjórnar frá 4. desember 2014 um fjárframlag vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Skilmálar sölunnar á 1. hluta Nordkapp verða því ekki metnir nema að teknu tilliti til annarra skilmála þeirrar fjárfestingarákvörðunar, enda voru hinir síðarnefndu snar þáttur í viðskiptasamhengi sölunnar. Þess vegna er nauðsynlegt að meta hvort sú ákvörðun sveitarfélagsins frá 4. desember 2014 að leggja fram fjármuni vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðirnar í *Amfi Farsund* hafi ótvírætt vikið frá því sem hugsast getur að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði ákveðið að gera við sem líkastar aðstæður.
- 323) Í því mati er mikilvægt að horfa til þess meginatriðis að sveitarfélagið var áfram bundið af ákvæðum samstarfs- og hluthafasamninganna sem fjallað var um í undirkafla 4.2.2, svo og ákvæðum valréttarsamningsins vegna Nordkapp, með þeim breytingum sem gerðar höfðu verið á honum, vegna þess að sveitarfélaginu hafði ekki tekist að ljúka umsömdum framkvæmdum við landfyllingar (sjá undirkafla 8.2). Tilgangur þessara samninga var að mynda umgjörð um sameiginlega uppbyggingu lóðanna sem um ræðir í gegnum Farsund Vekst. Í samræmi við það höfðu samningarnir engin ákvæði að geyma um slit samstarfsins sem gert hefðu hvorum samningsaðila um sig kleift að segja sig einhliða frá því þó að verkefni sem efnt hefði verið til með virkjun valréttar væri ólokið. Um það leyti sem sveitarfélagið tók ákvörðun um fjárfestinguna hefði það því ekki getað dregið sig út úr samstarfinu og Amfi Farsund-verkefninu án þess að brjóta gegn samningsskyldum sínum gagnvart Glastad Farsund og Farsund Vekst.
- 324) Þó að forsvarsmenn sveitarfélagsins hafi vissulega hugleitt að hætta samstarfinu um fasteignaframkvæmdir á þeim tíma þegar ákvörðun um fjárfestinguna var tekin 4. desember 2014, eins og rakið er í 8. kafla þessarar ákvörðunar (sjá undirkafla 4.3.3.4), var bæjarstjóra aðeins veitt heimild til þess í fjárfestingarákvörðuninni að hefja viðræður með það fyrir augum að sveitarfélagið gæti sagt sig frá samstarfinu síðar, þegar aðstæður leyfðu og réttar fjárhagslegar forsendur hefðu skapast. Af þessum sökum var engin bindandi ákvörðun tekin um slit samstarfsins þegar sveitarfélagið ákvað fjárframlag vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Þess í stað átti valdbær stofnun sveitarfélagsins að meta það síðar hvort niðurstöður viðræðnanna sem bæjarstjóra var heimilað að hefja væru þess eðlis að verjandi væri að draga sveitarfélagið út úr samstarfinu eins og vilji sveitarstjórnar stóð til.
- 325) Í stuttu máli sagt stóð þannig á að sveitarfélagið var bundið af ákvæðum gildandi samninga um samstarf og verkefni á sviði fasteignaframkvæmda sem gerðir höfðu verið á markaðskjörum, hafði til athugunar að segja sig frá því samstarfi og verkefni, en hefði með því brotið gegn ákvæðum samninganna. Með vísan til þessa telur ESA sig ekki hafa grundvöll til að álykta að sú ákvörðun sveitarfélagsins að samþykkja fjárframlag vegna byggingar Amfi Farsund, í stað þess að draga sig út úr samstarfinu og verkefninu á þeim tíma, hafi ótvírætt vikið frá því sem hugsast getur að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði ákveðið að gera við sem líkastar aðstæður. Í því tilliti er horft til þess að með því að brjóta gegn samningsákvæðum sem báðir aðilar höfðu samþykkt og drög höfðu verið lögð að um langan tíma, og grafa þannig í reynd undan fasteignaverkefni sem samningsaðilar höfðu undirbúið með miklum tíma og tilkostnaði, hefði sveitarfélagið komið fyrir sem einkar óáreiðanlegur samstarfsaðili í viðskiptum. Sveitarfélagið hefði einnig skapað sér skaðabótaskyldu með því að bregðast samningsskyldum sínum af ásettu ráði. ESA telur eðlilegt að líta svo á að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði haft hliðsjón af þessum atriðum og ákveðið á þeim grundvelli að fara sömu leið og sveitarfélagið gerði við aðstæður sem líkastar þeim sem það bjó við.

⁽²⁶⁵⁾ Skjal nr. 1245212, bls. 1–2.

- 326) Að því er varðar skilmálana sem réðu fjárfestingunni leiðir af ákvæðum fyrsta til sjöunda ályktunarliðar í ákvörðun sveitarfélagsins um fjárfestinguna að með sölnunni á 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna (fyrsti liður fjárfestingarákvörðunarinnar) var að hluta til komið í verk endurskoðun á skilmálum valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011, en nauðsyn á slíkri endurskoðun hafði skapast vegna þess að sveitarfélaginu hafði ekki tekist að ljúka framkvæmdum við landfyllingar eins og samið hafði verið um (sjá undirkafla 8.2). Ákvæði annars og þriðja ályktunarliðar í ákvörðun sveitarfélagsins endurspeglar á sama hátt þessa óhjákvæmilegu endurskoðun samningsins. Þessi ákvæði sýna svo ekki verður um villst að sveitarfélaginu var heimilað að draga úr umfangi landfyllinga frá því sem áður hafði verið ákveðið, en Farsund Vekst fékk á móti heimild til að reisa bensínstöð.
- 327) ESA fær ekki séð, þegar málið er skoðað í þessu ljósi, að athafnir sveitarfélagsins hafi ótvírætt vikið frá því sem hugsast getur að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað samþykkt þegar það samþykkti skilmála vegna sölnunnar á 1. hluta Nordkapp eins og þeim er lýst í fyrstu þremur ályktunarliðum fjárfestingarákvörðunar sveitarfélagsins frá 4. desember 2014. Með vísan til þeirrar staðreyndar að Farsund Vekst hafði virkjað valréttinn vegna Nordkapp frá árinu 2011 var sveitarfélagið bundið af ákvæðum þess samnings, með þeim breytingum sem gerðar höfðu verið á honum með samkomulagi samningsaðila. Sveitarfélagið gat því ekki breytt þeim ákvæðum einhliða, en varð í staðinn að treysta á samþykki sameiganda síns í Farsund Vekst, Glastad Farsund. Væri því haldið fram af hálfu ESA að nýtt verðmat á 1. hluta Nordkapp hefði átt að fara fram væri stofnunin með því ekki að meta aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við, heldur ímynduð viðskipti við aðstæður gerólikar þeim sem við eiga í málinu.
- 328) Að því er varðar aðra skilmála sem fjallað er um í fjárfestingarákvörðun sveitarfélagsins voru ályktunarliðir 4 til 7 almennt í samræmi við þá reglu um jöfn framlög og jafna skiptingu hagnaðar sem sett var í samstarfs- og hluthafasamningunum. Í samræmi við þá reglu samþykkti sveitarfélagið að kaupa 50% hlutafjár í Farsund Vekst (fjórði liður fjárfestingarákvörðunarinnar), jafna viðbótarframlag Glastad Farsund til eiginfjár fyrirtækisins (fimmti liður ákvörðunarinnar – sjá einnig undirkafla 8.5 hér fyrir neðan) og veita ábyrgð að fjárhæð 5 milljóna norskra króna vegna láns sem taka átti vegna bygginga-framkvæmdanna (sjötti liður ákvörðunarinnar). Lánsábyrgð sveitarfélagsins nam þó lægri fjárhæð en ábyrgð Glastad Farsund. Eins og rakið var í undirköflum 4.3.3.2 og 4.3.3.3 samþykkti Glastad Farsund að veita hærri lánsábyrgð til að fullnægja skilyrðum Sparebanken Sør fyrir því að veita lán til framkvæmdanna.
- 329) Að því er varðar að lokum síðasta lið fjárfestingarákvörðunarinnar (7. lið), en samkvæmt honum ákvað sveitarfélagið fjárveitingu til að leggja göngustíga og koma upp bryggju-aðstöðu í samræmi við gildandi deiliskipulag, fær ESA ekki séð að framlögð gögn styðji að sú ákvörðun sveitarfélagsins að kosta framkvæmdir við slíka opinbera innviði hafi leitt til sparnaðar fyrir Glastad Farsund, Farsund Vekst eða Nordkapp Utvikling umfram það sem almennt gerist í tengslum við slíkar innviðaframkvæmdir í Noregi.

8.4.3 Samantekt

- 330) Sú ákvörðun sveitarfélagsins að selja 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna, kölluð „ráðstöfun b)“ í ákvörðuninni um að hefja rannsókn, var óaðskiljanlegur hluti þeirrar ákvörðunar þess, frá 4. desember 2014, að leggja fjármuni til framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund. Ekkert mat getur því farið fram á ákvörðuninni um að selja 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna án þess að tekið sé tillit til viðskiptasamhengis og annarra skilmála þeirrar fjárfestingarákvörðunar. Á sama hátt getur ekkert mat farið fram á sölnunni á 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna án þess að tekið sé tillit til þess að sveitarfélagið hafði fyrir þann tíma brugðist skyldum sínum samkvæmt valréttar-samningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011 með því að ljúka ekki umsömdum framkvæmdum við landfyllingar, og að samningsaðilar náðu eftir það samkomulagi um að endurskoða þann valréttarsamning með því að vinna að áfangaskiptingu framkvæmdanna og ganga endanlega frá endurskoðuðum ákvæðum samningsins þegar þau áform væru lengra komin.

- 331) Þegar málið er skoðað í þessu ljósi telur ESA ekki ótvírátt að sú ákvörðun sveitarfélagsins að selja 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna hafi vikið frá því sem hugsast getur að markaðsfjárfestir sem sýnir hæfilega fyrirbyggju hefði getað samþykkt við aðstæður sem líkastar þessum. Í samræmi við það er niðurstaða ESA sú að ákvörðunin hafi miðast við markaðskjör.

8.5 Framkvæmd fjárfestingarákvarðananna

8.5.1 Viðbótarlántaka vegna umsýslu- og skipulagskostnaðar

- 332) Eins og lýst var í undirkafla 4.3.2 höfðu sveitarfélagið og Glastad Farsund veitt lán til að standa undir rekstri Farsund Vekst í upphafi samstarfsins um fasteignaframkvæmdir og námu lánin sömu fjárhæðum og voru veitt á sama tíma. Í kjölfar ákvarðana Glastad Farsund, Farsund Vekst og sveitarfélagsins um fjárfestingu í uppbyggingu Amfi Farsund veittu sveitarfélagið og Glastad Farsund, eins og rakið var í undirkafla 4.3.3.5.1, tvö viðbótarlán að fjárhæð 250.000 norskra króna hvort hinn 10. desember 2014 ⁽²⁶⁶⁾.

- 333) Viðbótarlánin voru veitt í samræmi við regluna um jöfn framlög sem kveðið var á um í samningum aðila og ESA hefur í greiningunni hér á undan talið endurspegla markaðskjör. Að því virtu gildir á sama hátt og um fyrri lánin að lánveitingarnar 10. desember 2014 áttu sér stað til að virða umsamda skilmála og teljast því viðskiptagerningar sem samræmast markaðsskilmálum.

8.5.2 Kaup sveitarfélagsins á 50% eignarhlut í Farsund Vekst

- 334) Eins og rakið var í undirkafla 4.3.3.5.2 keypti sveitarfélagið 50% eignarhlut í Farsund Vekst af Glastad Farsund fyrir 53.000 norskra króna 13. janúar 2015 ⁽²⁶⁷⁾. Eins og sömuleiðis hefur verið rakið var kaupverðið í fullu samræmi við eiginfjárframlag Glastad Farsund við skráningu Farsund Vekst 6. desember 2010 (100.000 norskra króna) að viðbættu álagi (6.000 norskra króna) ⁽²⁶⁸⁾, en þannig var tryggt að Glastad Farsund og sveitarfélagið hefðu lagt Farsund Vekst til nákvæmlega sama eiginfjárframlag

- 335) Að þessu virtu blasir við að kaup sveitarfélagsins á 50% eignarhlut í Farsund Vekst fóru fram í samræmi við þau ákvæði samstarfs- og hluthafasamninganna sem samið var um til að tryggja jöfn framlög aðila, svo og ákvörðun sveitarfélagsins frá 4. desember 2014 um að leggja fram fjármuni vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðirnar í Amfi Farsund. Þar eð ESA hefur þegar komist að þeirri niðurstöðu að þeir skilmálar hafi ekki verið frábrugðnir því sem hugsast getur að markaðsfjárfestir sem sýnir hæfilega fyrirbyggju hefði samþykkt við aðstæður sem líkastar þessum telst það einnig gerningur á markaðskjörum þegar ákveðið er síðar að virða þá skilmála með því að kaupa eignarhlutinn.

8.5.3 Eiginfjárauðning með skuldbreytingu og viðbótarframlögum

- 336) Eins og lýst var nánar í undirkafla 4.3.3.5.3 var sú ákvörðun tekin á aðalfundi Farsund Vekst 19. janúar 2015 að gefa út 500 nýja hluti til eigenda með áskrift hluta samfara skuldbreytingu ⁽²⁶⁹⁾. Lánunum sem sveitarfélagið og Glastad Farsund höfðu veitt, og voru sömu fjárhæðar, var þannig breytt í hlutafé ⁽²⁷⁰⁾.

⁽²⁶⁶⁾ Skjal nr. 1279066, Viðbótarsvör Glastad Farsund í framhaldi af upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022, bls. 2–3.

⁽²⁶⁷⁾ Skjal nr. 1250022.

⁽²⁶⁸⁾ Skjal nr. 1279066, Viðbótarsvör Glastad Farsund í framhaldi af upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022, bls. 2.

⁽²⁶⁹⁾ Skjal nr. 1250024.

⁽²⁷⁰⁾ Skjal nr. 1279066, Viðbótarsvör Glastad Farsund í framhaldi af upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022, bls. 3 og fylgiskjal 1.

- 337) Sveitarfélagið fullnægði þeirri skuldbindingu 26. febrúar 2015 ⁽²⁷¹⁾.
- 338) Síðar voru teknar ákvarðanir, eins og nefnt hefur verið, um enn frekara eiginfjárframlag sveitarfélagsins og Glastad Farsund til Farsund Vekst, annars vegar á fundi stjórnar fyrirtækisins 13. apríl 2015 og hins vegar á aðalfundi sem haldinn var 18. maí 2015. Framlag hvors hluthafa samkvæmt fyrrnefndu ákvörðuninni átti að vera 5 milljónir norskra króna. Framlag hvors hluthafa samkvæmt síðarnefndu ákvörðuninni átti að vera 5,75 milljónir norskra króna ⁽²⁷²⁾. Sveitarfélagið lagði fram eiginfé í samræmi við þessar ákvarðanir 20. apríl 2015 ⁽²⁷³⁾ og 26. maí 2015 ⁽²⁷⁴⁾.
- 339) Að áliti ESA gildir hið sama um ofangreind eiginfjárframlög og um lánin að þau áttu sér stað í samræmi við regluna um jöfn framlög sem kveðið var á um í gildandi samningum sem gerðir höfðu verið á markaðsforsendum. Í því tilliti bendir ESA á að engar vísbendingar eru um að Glastad Farsund hafi ekki virt skuldbindingar sínar samkvæmt þessum ákvörðunum og ekki lagt fyrirtækinu til sama eiginfjárframlag og sveitarfélagið.
- 340) Þá námu eiginfjárframlög sveitarfélagsins samtals 20,75 milljónum norskra króna í samræmi við fimmta lið markaðsmiðaðrar fjárfestingarákvörðunar þess frá 4. desember 2014. Samkvæmt þeim lið var að vísu gert ráð fyrir því upphaflega að sveitarfélagið legði fram hluta þessara 20,75 milljóna norskra króna með því að falla frá kröfu sinni um greiðslu umsamins verðs, 8,5 milljóna norskra króna, fyrir 1. hluta Nordkapp (framlag í fríðu), en þess í stað var samið um að Nordkapp Utvikling skyldi greiða þá fjárhæð þegar gengið væri frá sölusamningi (sjá undirkafla 8.5.3 hér fyrir neðan). Heildarútgjöld sveitarfélagsins urðu því með þessu hin sömu og gert var ráð fyrir í upphafi.
- 341) Að þessu virtu lítur ESA svo á að þar eð eiginfjárframlög sveitarfélagsins, sem fjallað er um í þessum undirkafla 8.5.3, endurspegluðu einfaldlega umsamdar og markaðsmiðaðar skuldbindingar þess hafi þau einnig verið í samræmi við markaðsskilmála.
- 8.5.4 *Ráðstöfun b) – Sala sveitarfélagsins á þeim hluta Nordkapp sem fyrirhugað var að taka undir Amfi Farsund (Nordkapp 1)*
- 342) Eins og rakið var í undirkafla 4.3.3.5.4 gerðu sveitarfélagið og Nordkapp Utvikling með sér bindandi samning 10. mars 2015 um kaup Nordkapp Utvikling á þeim hluta Nordkapp sem fyrirhugað var að taka undir Amfi Farsund (Nordkapp 1) fyrir 8,5 milljónir norskra króna ⁽²⁷⁵⁾. Greiðsla Nordkapp Utvikling á kaupverði lóðarinnar, 8,5 milljónum norskra króna, auk kostnaðar vegna viðskiptanna, fór fram 27. maí 2015 ⁽²⁷⁶⁾.
- 343) Þó að Nordkapp Utvikling hafi þannig ekki öðlast formlegan rétt til kaupa á 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna fyrr en 10. mars 2015 var sölusamningurinn gerður til að framfylgja fjárfestingarákvörðun sveitarfélagsins frá 4. desember 2014. Af þeim ástæðum sem lýst var í undirkafla 8.4 lítur ESA svo á að sú ákvörðun hafi verið gerð í samræmi við markaðsskilmála. Sökum þess hversu margþætt fjárfestingarákvörðunin var getur ekki heldur talist óeðlilegt að þrír mánuðir hafi liðið áður en gengið var frá sölusamningi í samræmi við þá ákvörðun. Þar eð fjárfestingarákvörðun sveitarfélagsins frá 4. desember 2014 samræmdist því sem hugsast getur að markaðsfjárfestir sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði gert við aðstæður sem líkastar þessum gat engin ríkisaðstoð fylgt því að hrint væri í framkvæmd fyrsta lið þeirrar ákvörðunar með sölu á 1. hluta Nordkapp til Nordkapp Utvikling fyrir 8,5 milljónir norskra króna.
- 8.5.5 *Samantekt*

⁽²⁷¹⁾ Skjal nr. 1250023.

⁽²⁷²⁾ Skjal nr. 1279066, *Viðbótarsvör Glastad Farsund við upplýsingabeiðni ESA frá 25. febrúar 2022*, bls. 3 og fylgiskjöl 2 og 3.

⁽²⁷³⁾ Skjal nr. 1250025.

⁽²⁷⁴⁾ Skjal nr. 1250026.

⁽²⁷⁵⁾ Skjal nr. 1268510.

⁽²⁷⁶⁾ Skjal nr. 1057574, bls. 120.

344) Af þeim ástæðum sem raktar hafa verið lítur ESA svo á að fjárfestingarákvörðun sveitarfélagsins frá 4. desember 2014, sem varðaði framkvæmdir við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund, hafi samræmst hugsanlegri ákvörðun markaðsfjárfestis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir. Af þessu leiðir að engin ríkisaðstoð gat fylgt framkvæmd þeirrar ákvörðunar síðar, þar á meðal með sölunni á 1. hluta Nordkapp til Nordkapp Utvikling fyrir 8,5 milljónir norskra króna.

345) Að þessu virtu leggur ESA niður rannsókn sína á ráðstöfun b) (sölunni á 1. hluta Nordkapp) með vísan til þess að engin opinber aðstoð telst hafa verið veitt.

9 Ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins við Glastad Farsund um fasteignaframkvæmdir

9.1 Inngangur

346) Fjallað var um valréttarsamningana vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2011 í 7 hér á undan. Salan á 1. hluta Nordkapp var síðan tekin fyrir í 8. Aðrar ráðstafanir sem ákvörðunin um að hefja rannsókn tók til, og enn hafa ekki verið teknar fyrir, eru því sem hér segir:

a) Valréttarsamningar vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2015 (undirkafla 6.2.3 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn).

c) Sala sveitarfélagsins á eignarhlut sínum í Farsund Vekst (undirkafla 6.2.5 í ákvörðuninni um að hefja rannsókn).

347) Eins og rakið var í undirkafla 4.4 voru báðar þessar ráðstafanir þó gerðar í tengslum við þá ákvörðun sveitarfélagsins að draga sig út úr samstarfi um fasteignaframkvæmdir og yfirstandandi framkvæmdir við Amfi Farsund. Nánar tiltekið var ákvörðun sveitarfélagsins um þessar ráðstafanir tekin samtímis ákvörðuninni um slit samstarfsins, þ.e. 10. september 2015, sjá undirkafla 4.4.1.

9.2 Mat

Viðskiptasamhengi skilmálanna sem sveitarfélagið samþykkti vegna samstarfsslitanna

348) Eins og fram hefur komið ber við beitingu markaðsfjárfestareglunnar að meta á hlutlægum forsendum, og með nægilega yfirgripsmiklu mati, hvort hugsanlegt er að meintur aðstoðarþegi hefði getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Takist ESA ekki að sýna fram að meintur aðstoðarþegi hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum á slíkum forsendum ber stofnuninni að draga þá ályktun að gerningurinn hafi miðast við markaðskjör.

349) Á grundvelli greiningarinnar sem lýst er í 7 og 8 ályktaði ESA að skilmálarnir sem lagðir voru til grundvallar þegar sveitarfélagið gerðist aðili að samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og í þátttöku þess í því samstarfi, en sú þátttaka var m.a. fólgin í breytingum á valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011, sölunni á 1. hluta Nordkapp og fjárframlagi vegna framkvæmda við fyrstu tvær hæðir Amfi Farsund, hafi einnig miðast við markaðskjör. Í greiningunni hér á eftir verður því einnig gengið út frá því að sveitarfélagið hafi búið við aðstæður sem jafna mátti til eðlilegra markaðsforsendna þegar ákvörðun þess um að segja sig frá samstarfinu um fasteignaframkvæmdir var tekin 10. september 2015.

350) Með vísan til þess að ákvarðanir sveitarfélagsins voru teknar á eðlilegum markaðsforsendum telst rétt, þegar skera þarf úr um hvort skilmálarnir sem giltu um slit samstarfsins fólu í sér ívilnun fyrir annan hvorn meintra aðstoðarþega, að beita samanburði við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem réktu þegar sveitarfélagið tók ákvörðun sína. Af þessu leiðir að færi ESA þá leið

að bera saman einstaka skilmála vegna samstarfsslitanna, til að mynda verðið sem greitt var fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst eða valréttarsamningana vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2015, og ímynduð viðskipti ótengd þegar umsömdum samningsskyldum og fjárfestingum þessa máls, væri þar um að ræða grundvallargalla á rannsókninni. Með slíkri nálgun væri ekki beitt samanburði við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir.

351) Að teknu tilliti til ákvæða gildandi samninga um réttindi og skyldur samningsaðila, en eins og þegar hefur verið nefnt höfðu þeir engin ákvæði að geyma um slit samstarfsins sem gert hefðu hvorum samningsaðila um sig kleift að segja sig einhliða frá því þó að verkefni sem efnt hefði verið til með virkjun valréttar væri ólokið, hefði fyrirtæki á almennum markaði mátt búast við því, við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við, að þurfa að greiða gjald fyrir að bregðast skyldum sínum með uppsögn samnings. Réttu spurningin er því hvort skilmálarnir sem samið var um við samstarfsslitin hafi verið meintum aðstoðarþegum svo hagfelldir að þeir hafi verið utan þess sem hugsast getur að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði samþykkt við aðstæður sem líkastar þeim sem hér um ræðir.

352) Sökum þess hversu óvenjulegar aðstæður sveitarfélagsins voru verður þessari spurningu ekki svarað með samanburði við fyrirtæki ótengd þessum sömu viðskiptum. Við það bætist að þótt einkafyrirtæki ráðist oft í arðsemismat áður en fjárfesting er ákveðin getur aðdragandi ákvarðana um að draga sig út úr fjárfestingu verið með öðrum hætti. Ákvarðanir fyrirtækja á almennum markaði um að losa sig út úr fjárfestingu á tilteknum markaði eða í tilteknu verkefni ráðast oft af breytingum á heildarstefnu að því er varðar framtíðaráherslur í fjárfestingum sem erfitt er að áætla. ESA hefur því ekki fullnægjandi ástæður til að álykta að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði óhjákvæmilega forðast að slíta samstarfi sem þessu, jafnvel þótt því hefði fylgt meiri kostnaður en að eiga áfram aðild að viðkomandi samstarfi og verkefni. Eins og þegar hefur verið nefnt ber fremur að rannsaka hvort niðurstaða viðræðna um slit samstarfsins, eins og hún kemur fram í ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins og samningum sem gerðir voru um það, hafi ótvírætt verið svo óhagfelld að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, og tekur ákvarðanir við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við, hefði ekki samþykkt slík kjör. Við þetta bætist, eins og fjallað hefur verið um, að ESA þarf að geta sannað að svo sé, með vísan til nægilegra áreiðanlegra gagna.

9.2.2 *Hvort skilmálar vegna slita sveitarfélagsins á samstarfinu höfðu í för með sér ávinning fyrir meinta aðstoðarþega sem þeir hefðu ótvírætt ekki getað haft af viðskiptum við fyrirtæki á almennum markaði sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og tekur ákvarðanir við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir*

9.2.2.1 Liðir 1 og 2 í ákvörðuninni um slit samstarfsins – Sala eignarhlutar í Farsund Vekst (ráðstöfun c)) og sú skylda sveitarfélagsins að kaupa byggingarrétt á þaki byggingarinnar

353) Eins og rakið var í undirkafla 4.4.2.1 komu skilmálar vegna sölu eignarhlutarins í Farsund Vekst fram í sölusamningnum frá 14. október 2015. Sölusamningurinn varðaði, í fyrsta lagi, sölu á 50% eignarhlut sveitarfélagsins í Farsund Vekst til Glastad Farsund fyrir 21 milljón norskra króna. Í öðru lagi varðaði samningurinn kaup sveitarfélagsins á öllu hlutfé í fyrirtækinu sem var eigandi þaksins ofan á fyrstu tveimur hæðum Amfi Farsund fyrir 23,5 milljónir norskra króna ⁽²⁷⁷⁾.

354) Sölusamningurinn varðaði því tvenn aðgreind viðskipti. Í báðum tilvikum var þó um að ræða framkvæmd á hluta þess sem samið hafði verið um og fram kemur í ákvörðun sveitarfélagsins um slit samstarfsins, og því blasir við að skilmálar vegna sölu sveitarfélagsins á eignarhlutum í Farsund Vekst verða ekki metnir án þess að hafa hliðsjón af skilmálum vegna kaupa þess á fyrirtækinu sem var eigandi þaksins. Á sama hátt verða viðskiptin sem kveðið var á um í sölusamningnum ekki metin án þess að hafa hliðsjón af endurskoðuðum ákvæðum valréttarsamninganna sem gerðir voru sama dag til framkvæmdar

⁽²⁷⁷⁾ Skjal nr. 1268508.

á vissum þáttum viðræðnanna sem á undan höfðu farið og ákvörðunar sveitarfélagsins um slit samstarfsins. Allar þessar ráðstafanir falla undir sama viðskiptasamhengi, þ.e. skilmálana sem samið var um þegar sveitarfélagið dró sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og yfirstandandi verkefni um byggingu Amfi Farsund.

- 355) Að því er varðar verðið sem greitt var fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst (ráðstöfun c)) bendir ESA á að bæði stjórnvöld í Noregi og Glastad Farsund hafa gefið þær skýringar að verðið hafi verið í fullu samræmi við vísitöluleiðrétt eiginfé Farsund Vekst. Því til staðfestingar hefur ESA fengið í hendur, eins og fram kom í undirkafla 4.4.2.2, gögn úr innra bókhaldi Farsund Vekst. Gögnin sýna að vísitöluleiðrétt eiginfé Farsund Vekst nam 21 milljón norskra króna 31. október 2015 ⁽²⁷⁸⁾.
- 356) Þó að kærandi hafi haldið því fram með almennum rökum að eignarhluturinn hafi verið verðmetinn of lágt, einkum með vísan til verðmætis Amfi Farsund, hefur hann ekki lagt fram skýr og áreiðanleg gögn sem sýna það með beinum hætti. Í því tilliti bendir ESA á að eignir Farsund Vekst voru bundnar við eina fasteign á litlu svæði þar sem vaxtarhorfur voru litlar og fátt um verkefni. Af þeim sökum hefur ESA ekki tekist að finna neina sambærilega viðskiptagerninga sem hentað gætu til samanburðar. Þar við bætist að þótt norska hagstofan hafi frá öðrum ársfjórðungi 2005 gefið út ársfjórðungslegt yfirlit um viðskipti með notað húsnæði í Agder og Rogaland ⁽²⁷⁹⁾, eru þau gögn að áliti ESA of almenns eðlis til að geta talist fullnægjandi grundvöllur þeirrar ályktunar að verðmæti eignarhlutarins í Farsund Vekst hafi ótvírætt verið áætlað of lágt. Þannig varða tölurnar viðskipti með húsnæði almennt, og taka til landsvæðis sem er miklu stærra en miðbærinn í Farsund og trúlega ekki sambærilegt við hann.
- 357) Þó að óumdeilt sé að sveitarfélagið seldi Glastad Farsund eignarhlutinn beinni sölu nægir það eitt ekki sem sönnun þess að verðmat hans hafi ótvírætt verið of lágt í samanburði við verð sem einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað fengið með sölu á *opnum markaði*. Með vísan til viðtekinnar dómaframkvæmdar er ESA ekki heimilt að slá því föstu eingöngu með óbeinni („neikvæðri“) ályktun að salan hafi ekki endurspeglað markaðskjör, því að verðið var niðurstaða beinna samninga.
- 358) Sú staðreynd að verð þaksins og byggingarréttar á því var ákveðið herra í sölusamningnum (23,5 milljónir norskra króna) en verðmæti 50% eignarhlutar í Farsund Vekst (21 milljón norskra króna) gæti vissulega verið vísbending um að markaðsvirði verkefnisins sem snerist um byggingu fyrstu tveggja hæðanna í Amfi Farsund hafi verið talið neikvætt. Af þeim ástæðum sem þegar hafa verið raktar getur ESA þó ekki sýnt fram á það með beinum hætti, og með vísan til nægilegra áreiðanlegra gagna, að verðið sem greitt var fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst, og var niðurstaða samninga milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund, hafi ótvírætt verið lægra en það verð sem einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað vænst á *opnum markaði*. Þetta nægir til að ESA geti dregið þá ályktun að engin opinber aðstoð hafi fylgt ráðstöfun c).
- 359) Hvað sem öðru líður verða skilmálar sölunnar á eignarhlutnum í Farsund Vekst ekki metnir, eins og þegar hefur verið rakið í lengra máli, án þess að hafa hliðsjón af viðskiptasamhenginu, þar á meðal skyldum sveitarfélagsins samkvæmt ákvæðum gildandi samninga. Eins og þegar hefur verið rökstutt hefði einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju einnig mátt búast við því að greiða gjald fyrir að draga sig út úr samstarfinu við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við, því að sú ákvörðun hefði verið samningsbrot og Glastad Farsund hefði þá setið eftir með alla áhættu af fasteignaverkefninu (Amfi Farsund) sem samningsaðilarnir hefðu þegar hleypt af stokkunum á Nordkapp. Þá fær ESA ekki séð að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við átt þess kost að þvinga Glastad Farsund til að fallast á sölu eignarhlutarins í Farsund Vekst á opnum markaði, því að tilgangur Glastad Farsund með fjárfestingunni hafði aldrei verið sá að eiga samstarf um rekstur Farsund Vekst við annan eiganda en sveitarfélagið.

⁽²⁷⁸⁾ Skjal nr. 1045487, bls. 28.

⁽²⁷⁹⁾ Þegar ákvörðunin sem hér er birt var samþykkt mátti nálgast gögnin á eftirfarandi slóð: <https://www.ssb.no/statbank/table/07221/>.

- 360) Af þessu leiðir, eins og þegar hefur verið bent á, að meginatriðið að því er varðar beitingu markaðsfjárfestareglunnar er ekki hvort sveitarfélagið hefði hugsanlega getað fengið hærra verð fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst með sölu á opnum markaði, heldur hvort einkafyrirtæki hefði neitað að samþykkja söluverð sem væri ekki hærra en 21 milljón norskra króna í aðstæðum sem líkustum þeim sem sveitarfélagið bjó við.
- 361) Í því tilliti skal nefnt að ESA hefur ekki undir höndum nein gögn sem styðja þá túlkun að sveitarfélagið hafi ekki náð sama samningsárangri og einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað náð við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir. Við það bætist, eins og sömuleiðis hefur verið fjallað um, að ákvarðanir fyrirtækja á almennum markaði um að losa sig út úr fjárfestingu á tilteknum markaði eða í tilteknu verkefni ráðast ósjaldan af breytingum á heildarstefnu að því er varðar framtíðaráherslur í fjárfestingum sem erfitt getur verið að áætla. Þegar breytingar verða á slíkum áherslum er einnig algengt að einkafyrirtæki lýsi sig reiðubúin að greiða verulegt verð fyrir að losa sig út úr fjárfestingu hratt og án þess að hætta orðspori sínu.
- 362) Þetta merkir að þótt söluverðið 21 milljón norskra króna, sem fékkst fyrir eignarhlutinn í Farsund Vekst, kunni að hafa falið í sér afslátt frá því verði sem vænta hefði mátt að *utanaðkomandi* kaupandi sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði verið reiðubúinn að greiða, og þótt kaupverðið 23 milljónir norskra króna, sem greitt var fyrir þakflöt Amfi Farsund og meðfylgjandi byggingarrétt, kunni að hafa verið hærra en slíkur kaupandi hefði verið reiðubúinn að greiða, getur ESA ekki sýnt fram á það með beinum hætti að meintir aðstoðarþegar hefðu ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við. ESA hefur þegar ályktað að þær aðstæður hafi endurspeglad eðlilegar markaðsforsendur, og því leiðir af viðtekinni dómaframkvæmd að hafi ívilnun fylgt sölnunni á eignarhlutnum í Farsund Vekst eða kaupunum á þakinu telst sú ívilnun ekki opinber aðstoð sökum þess að hún hefði getað fengist í sambærilegum viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju í aðstæðum sem líkustum þeim um hér um ræðir.
- 363) Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er það niðurstaða ESA að salan á eignarhlutnum í Farsund Vekst (ráðstöfun c)) teljist ekki ríkisaðstoð í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins.
- 9.2.2.2 Liðir 3 og 4 í ákvörðuninni um slit samstarfsins – Valréttarsamningar vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2015 (eftirstandandi atriði ráðstöfunar a))
- 9.2.2.2.1 Valréttarsamningur vegna Nordkapp frá árinu 2015
- 364) Eins og rakið var í undirkafla 4.4.3 var tekið fram í lið 8.3 í sölusamningnum að hann væri gerður með þeim fyrirvara að sveitarfélagið gengi til samninga við Farsund Vekst og/eða Nordkapp Utvikling um endurskoðun valréttarsamninganna vegna Nordkapp og Farøy ⁽²⁸⁰⁾. Í samræmi við það undirritaði sveitarfélagið endurskoðaða valréttarsamninga við Farsund Vekst hinn 14. október 2015.
- 365) Að því er Nordkapp varðaði stóðu mál þannig þegar endurskoðaður valréttarsamningur var gerður, eins og þegar hefur verið fjallað um, að lóðin sem taka átti undir Amfi Farsund (Nordkapp 1) hafði þegar verið seld Farsund Vekst fyrir 8,5 milljónir norskra króna. Endurskoðuð ákvæði valréttarsamningsins sneru því aðeins að öðrum hlutum lóðarinnar (Nordkapp 2 og 3) ⁽²⁸¹⁾.
- 366) Samkvæmt endurskoðuðum ákvæðum valréttarsamningsins, lið 2.1, öðlaðist Farsund Vekst í fyrsta lagi rétt til að kaupa það sem eftir stóð af lóðinni á Nordkapp (landfyllingarnar) fyrir 9 milljónir norskra króna. Samkvæmt lið 2.2 öðlaðist Farsund Vekst í öðru lagi rétt til að kaupa þann hluta Nordkapp sem enn hafði ekki verið byggður upp með landfyllingum fyrir 7,5 milljónir norskra króna. Framkvæmdir við landfyllingar áttu að öðru leyti að vera samkomulagsatriði milli samningsaðila.

⁽²⁸⁰⁾ Skjal nr. 1268508.⁽²⁸¹⁾ Skjal nr. 1268509.

- 367) Þó að kjarninn í afstöðu kæranda virðist vera að hefði einkafyrirtæki verið eigandi lóðarinnar sem féll undir endurskoðaðan valréttarsamning hefði það ekki samþykkt verð og aðra skilmála í þeim samningi, þar á meðal að ekki væri kveðið á um valréttarálag og verðleiðréttingu ef til þess kæmi að markaðsverð færi hækkandi, er sá samanburður ekki sá sem styðjast ber við þegar skera þarf úr um hvort sveitarfélagið hafi virt markaðsfjárfestaregluna. Við beitingu markaðsfjárfestareglunnar ber ESA öllu heldur, eins og þegar hefur verið fjallað um, að ráðast í heildarmat á því hvort meintur aðstoðarþegi hefði getað haft sambærilegt hagræði af viðskiptum við einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og aðgát, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Til þess að geta ályktað að ráðstöfunin, eða ráðstafanirnar, hafi haft í för með sér fjárhagslega ívilnun fyrir meintan aðstoðarþega verður ESA jafnframt að sýna fram á að hann hefði ótvírætt ekki getað notið sambærilegs hagræðis í viðskiptum á þeim forsendum.
- 368) Eins og lýst hefur verið bjó sveitarfélagið við þær aðstæður þegar sú ákvörðun þess var tekin að samþykkja skilmála samningsslitanna, þar á meðal endurskoðuð ákvæði valréttarsamnings vegna Nordkapp, að það var bundið af ákvæðum gildandi samninga, þar á meðal hluthafasamningi, samstarfssamningi og fyrri valréttarsamningi vegna Nordkapp. Af þeim ástæðum sem raktar voru í 7 og 8 teljast þær aðstæður sömuleiðis hafa samræmst eðlilegum markaðsforsendum, því að þær voru afleiðing viðskiptaákvæðana sveitarfélagsins sem samræmdust markaðsfjárfestareglunni. Af þessu leiðir að spurningin sem leita ber svara við er hvort skilmálar endurskoðaðs valréttarsamnings vegna Nordkapp hafi verið svo hagfelldir að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði ekki fallist á þá í aðstæðum sem líkustum þeim sem sveitarfélagið bjó við.
- 369) Í því tilliti er mikilvægt að hafa í huga að eins og rakið var í undirköflum 4.3.1.2, 8.2 og 8.4.2 var með undangenginni sölu á 1. hluta Nordkapp fyrir 8,5 milljónir norskra króna komið í verk að hluta til endurskoðun á skilmálum valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011. Þar eð Farsund Vekst virkjaði þann valrétt áður en frestur til þess rann út var sveitarfélaginu upphaflega skylt að selja Nordkapp-lóðina samkvæmt skilmálunum sem kveðið var á um í valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011. Þar eð sveitarfélaginu tókst ekki að ljúka framkvæmdum við landfyllingar eins og samið hafði verið um reyndist hins vegar nauðsynlegt að semja að nýju um skilmála valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011. Við þetta bætist, eins og rakið var í undirkafla 8.2, að endurskoðun valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 á grundvelli samkomulags aðila um að fresta gerð endurskoðaðs samnings þar til ljóst væri hvert stefndi var í eðli sínu málamiðlun sem endurspegladi vel markaðsaðstæður og samningsstöðu beggja aðila.
- 370) Þegar málsatvik eru skoðuð í þessu ljósi virðist mega líta á framkvæmd endurskoðaðra ákvæða valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2011 með gerð valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2015 sem rökrétta afleiðingu fyrri samningstengsla aðila og samningsstöðu þeirra hvors um sig. Þar eð Farsund Vekst virkjaði valrétt samkvæmt samningnum frá árinu 2011 áður en frestur til þess rann út gat sveitarfélagið ekki farið fram á hærri heildarverð fyrir Nordkapp-lóðina en tilgreint var í þeim samningi. Þess vegna voru traustar forsendur fyrir þeirri niðurstöðu að sameinuð áhrif sölusamnings vegna 1. hluta Nordkapp (sjá undirkafla 4.3.3.5.4 og 8.5.4) og valréttarsamnings vegna annarra hluta Nordkapp frá árinu 2015 skyldi vera að fyrir alla lóðarhlutana sem um ræddi bæri að greiða verð samkvæmt valréttarsamningnum vegna Nordkapp frá árinu 2011 ($8,5+9+7,5 = 25$ milljónir norskra króna).
- 371) Skilmálar valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2015 verða ekki heldur metnir án þess að hafa hliðsjón af því viðskiptasamhengi sem sveitarfélagið bjó við að öðru leyti, einkum því að ákvæði þess samnings voru einn þáttur þeirra heildarskilmála sem gerðu því kleift að draga sig út úr samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefninu sem því tengdist, með þeim afleiðingum að Glastad Farsund tók á sig alla áhættu af yfirstandandi framkvæmdum. Eins og nefnt hefur verið var tilgangur Glastad Farsund með fjárfestingunni aldrei sá að verða eini fjárfestirinn í verkefninu, og því verður það að teljast eðlileg krafa af hálfu Glastad Farsund að fá greiddar bætur fyrir að fallast á að sveitarfélagið segði skilið við samstarfið fyrir en ráðgert hafði verið.

- 372) Hafi endurskoðaðir skilmálar valréttarsamningsins vegna Nordkapp frá árinu 2015 verið hagfelldari en skilmálar sem sveitarfélagið hefði getað samið um ef það hefði ekki sagt sig frá verkefninu ber af þessum sökum að skýra slík hagfelldari kjör sem viðurkenningu á ríkjandi viðskiptaaðstæðum. ESA hefur engin gögn fengið í hendur í þessu tilliti sem styðja að sveitarfélagið hafi ekki náð góðum samningsárangri eða afsalað sér réttindum umfram það sem nauðsynlegt var til að fá Glastad Farsund til að fallast á slit samstarfsins. Þá liggur fyrir að sveitarfélagið þurfti ekki á lóðunum að halda til eigin nota á næstu árum, því að það hafði ákveðið að bjóða þær fram til uppbyggingar gegnum Farsund Vekst þegar stofnað var til samstarfsins um fasteignaframkvæmdir árið 2011.
- 373) Að þessu virtu er ekki að sjá að gögn sem komið hafa í ljós meðan á formlegri rannsókn stóð sýni með beinum hætti að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við ótvírætt hafnað skilmálum valréttarsamningsins vegna Nordkapp eins og þeir voru eftir endurskoðun hans árið 2015 (ráðstöfun a)). Þvert á móti virðist sem gildandi skuldbindingar hafi takmarkað svigrúm sveitarfélagsins til samninga um verðið og að árangur þeirra samninga hafi ekki verið lakari en vænta mátti við ríkjandi aðstæður.
- 9.2.2.2.2 Valréttarsamningurinn vegna Farøy frá árinu 2015
- 374) Eins og nefnt var í undirkafla 4.4.3.2 var endurskoðuðum valréttarsamningi vegna Farøy frá árinu 2015 lýst með ítarlegri hætti í erindi sem Farøy Brygge sendi héraðsdómstólnum í Austur-Agder 10. júní 2021 ⁽²⁸²⁾.
- 375) Í erindinu var tekið sérstaklega fram að Glastad Farsund hefði verið tregt til að samþykkja að sveitarfélagið segði sig frá samstarfinu um fasteignaframkvæmdir árið 2015 sökum þess að áhætta vegna skuldbindinga og rekstrar Amfi Farsund var talin veruleg á þeim tíma. Glastad Farsund hefði því látið það koma fram í samningaviðræðum við sveitarfélagið að það myndi ekki fallast á að sveitarfélagið drægi sig út úr samstarfinu, meðal annars sem hluthafi í Farsund Vekst, nema Glastad Farsund fengi það bætt með einhverjum hætti ⁽²⁸³⁾.
- 376) Í samræmi við þetta var samið um það milli sveitarfélagsins og Glastad Farsund, eins og sömuleiðis var rakið í undirkafla 4.4.3.2, að láta valréttarsamninginn vegna Farøy frá árinu 2015 taka til stærra svæðis en Farøy-valrétturinn frá 2011 hafði gert, án breytinga á valréttarverðinu. Nánar tiltekið tók valrétturinn frá 2015 til stærri hluta lóðar með fasteignanúmerinu 3/23 ⁽²⁸⁴⁾.
- 377) Eins og fram kom í 262) var þeirri mótvægisráðstöfun bætt í valréttarsamninginn vegna Farøy frá árinu 2015 að valréttarverðið (10,5 milljónir norskra króna) skyldi háð þeim fyrirvara að bygging á 2.400m² af íbúðarhúsnæði yrði heimiluð í nýju deiliskipulagi. Færi svo að nýtt deiliskipulag heimilaði minna nýtingarhlutfall en sem því næmi skyldi valréttarverðið lækka í réttu hlutfalli við það ⁽²⁸⁵⁾. Í þessu tilliti var einnig vísað til þess í erindi Farøy Brygge til héraðsdómstólsins í Austur-Agder frá 10. júní 2021 að þegar samið var um breytingar á valréttarsamningnum árið 2015 hefði sú breyting enn ekki verið gerð á deiliskipulagi að heimila uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Farøy.
- 378) Upplýsingar sem fram komu í erindi Farøy Brygge til héraðsdómstólsins í Austur-Agder frá 10. júní 2021 virðast raunar staðfesta að það hafi verið með ráðum gert að haga valréttarsamningnum vegna Farøy frá árinu 2015 með þeim hætti að valréttarhafi nyti hagfelldari skilmála en vænta hefði mátt við sölu á opnum markaði. Þegar markaðsfjárfestareglunni er beitt er réttur samanburður þó ekki, eins og þegar hefur komið fram, ímynduð viðskipti sem eiga sér stað við aðstæður frábrugðnar þeim sem um ræðir, heldur viðskipti einkafyrirtækis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Eins og einnig hefur verið rakið verður að telja að sveitarfélagið hafi tekið ákvörðun sína um að samþykkja skilmála vegna

⁽²⁸²⁾ Skjal nr. 1309025.

⁽²⁸³⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

⁽²⁸⁴⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

⁽²⁸⁵⁾ Sjá bls. 5 í erindinu.

samstarfsslitanna við eðlileg skilyrði, því að þau skilyrði voru afleiðing fyrri ákvarðana sveitarfélagsins sem samræmdust markaðsfjárfestareglunni.

- 379) Að þessu virtu er enn ósvarað þeirri spurningu hvort einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju í aðstæðum sem líkustum þeim sem sveitarfélagið bjó við þegar það samþykkti skilmála samstarfsslitanna, þar á meðal endurskoðaðan valréttarsamning vegna Farøy frá árinu 2015, hefði ótvírætt hafnað skilmálum á borð við ákvæði endurskoðaðs valréttarsamnings vegna Farøy frá árinu 2015 með vísan til þess að í þeim væri fölginn fjárhagsleg ívilnun fyrir meinta aðstoðarþega sem ekki ætti rétt á sér við ríkjandi viðskiptaaðstæður, einkum þegar litið væri til samningsstöðu hvors aðila um sig. Á ESA hvílir sú skylda, eins og einnig hefur verið fjallað um, að sanna þetta atriði með nægilega yfirgripsmiklu mati og á grundvelli áreiðanlegra gagna.
- 380) Gögn sem lögð hafa verið fram í málinu staðfesta, eins og þegar hefur verið nefnt, þá lýsingu á málsatvikum sem fram kemur í erindinu sem Farøy Brygge sendi héraðsdómstólnum í Austur-Agder 10. júní 2021, þ.e. að tilgangur Glastad Farsund með fjárfestingunni hafi aldrei verið sá að taka á sig alla áhættu af áformuðum fasteignaverkefnum, einkum því sem snerist um framkvæmdir við Amfi Farsund. Þá má ljóst vera að vegna mannfjöldapróunar og efnahagsástands voru litlar horfur á aukinni eftirspurn og vexti á markaðnum í Farsund, og að sú ákvörðun samningsaðila að efna til samstarfs um fasteignaframkvæmdir og ráðast í sameiginlegar fjárfestingar var því byggð á traustum efnahagsforsendum.
- 381) Að þessu virtu, og með hliðsjón af því að í gildandi samningum var ekkert ákvæði að finna um slit samstarfsins sem gert hefði sveitarfélaginu kleift að draga sig út úr yfirstandandi samstarfi og verkefni um framkvæmdir við Amfi Farsund, samræmdist það ríkjandi viðskiptaaðstæðum að Glastad Farsund skyldi gera að skilyrði fyrir því að samþykkja ótímabært brotthvarf sveitarfélagsins að fyrirtækið fengi það bætt með einhverjum hætti. Af þessu leiðir að sú staðreynd að skilmálar valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 virðast tiltölulega hagfelldir valréttarhafa, séu þeir lesnir án samhengis við önnur atriði málsins, er ein og sér ekki nægilegur grundvöllur þeirrar ályktunar að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað náð fram hagfelldari skilmálum sér til handa í aðstæðum sambærilegum þeim sem sveitarfélagið bjó við. Rétt eins og einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir var sveitarfélagið ekki þess umkomið, sem samstarfsaðili og samfjárfestir Glastad Farsund, að þvinga það fyrirtæki til að samþykkja skilmála sem ekki var unnt að réttlæta með vísan til ríkjandi viðskiptaaðstæðna og samningsstöðu aðila.
- 382) Að því er þá spurningu varðar hvort sveitarfélagið hafi náð sama samningsárangri og einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði getað náð, við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir, hefur ESA ekki fengið í hendur nein gögn við rannsókn málsins sem sýni með beinum hætti að svo hafi ekki verið. ESA hefur ekki fundið nein gögn sem sýni með beinum hætti að sveitarfélagið hafi samþykkt ívilnun sem byggðist ekki á ríkjandi viðskiptaaðstæðum og samningsstöðu aðila, heldur einvörðungu á þeim vilja sveitarfélagsins sem opinbers stjórnvalds að tryggja uppbyggingu á lóðunum sem um ræðir. Þá hafa engin gögn komið fram sem bent geti til þess að sveitarfélagið hafi áformað að sniðganga ríkisaðstoðarreglurnar með því að efna fyrst til samstarfs um fasteignaframkvæmdir og segja sig síðan frá því samstarfi fyrir lok samningstímans.
- 383) Að því er varðar það eftirstandandi atriði hvort skilmálar valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015 hafi verið meintum aðstoðarþegum svo hagfelldir að ótvírætt megi telja að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju hefði talið óráðlegt að segja sig frá samstarfinu um fasteignaframkvæmdir og verkefninu sem því tengdist, og þess í stað ákveðið að eiga áfram aðild að því, skal enn minnt á að ákvarðanir um hvort segja beri skilið við tilteknar skuldbindingar ráðast oft af heildarstefnu að því er varðar framtíðaráherslur sem erfitt getur verið að áætla. Við þetta bætist að samstarfs- og hluthafasamningarnir vörðuðu framkvæmdir á nokkrum lóðum og fjárféðanlegt var að mörg ár gæti tekið að ljúka þeim. Þess vegna er ekki fráleitt að einkafyrirtæki á almennum markaði sem sýnir hæfilega fyrirhyggju væri reiðubúið til þess, í aðstæðum sem líkustum þeim sem sveitarfélagið bjó við, að greiða verulegt verð fyrir að geta dregið sig út úr verkefni fyrir lok

samningstímans og hafa þannig til ráðstöfunar fjármuni til annarra verkefna sem samræmast betur breyttum áherslum þess.

- 384) Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið getur ESA ekki sýnt fram á það með beinum hætti og á grundvelli áreiðanlegra gagna að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, og tekur ákvarðanir við aðstæður sem líkastar þeim sem sveitarfélagið bjó við þegar það samþykkti skilmála valréttarsamningsins vegna Farøy frá árinu 2015, hefði ótvírætt hafnað því að gera slíkan samning. Af þessum ástæðum, og með hliðsjón af þeirri niðurstöðu að valréttarsamningurinn vegna Farøy frá árinu 2015 hafi verið gerður á eðlilegum markaðsforsendum, er það ályktun ESA að sá samningur hafi ekki haft í för með sér ríkisaðstoð í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins.

9.2.3 *Samantekt og niðurstaða að því er varðar eftirstandandi atriði ráðstöfunar a) og ráðstöfunar c)*

- 385) Þegar markaðsfjárfestareglunni er beitt er réttur samanburður ekki ímynduð viðskipti við aðstæður frábrugðnar þeim sem eiga við í málinu, heldur viðskipti einkafyrirtækis sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir og miðar ákvarðanir sínar við eðlilegar markaðsforsendur. Með hliðsjón af þeim aðstæðum sem sveitarfélagið bjó við þegar samið var um skilmála samstarfsslitanna, þar á meðal söluna á eignarhlut þess í Farsund Vekst og endurskoðaða valréttarsamninga vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2015, getur ESA ekki sýnt með beinum hætti og á grundvelli áreiðanlegra gagna að einkafyrirtæki sem sýnir hæfilega fyrirhyggju, og býr við aðstæður sem líkastar þeim sem um ræðir, hefði ótvírætt hafnað þeim skilmálum. Að þessu virtu, og með vísan til þess að sveitarfélagið bjó við aðstæður sem samræmdust eðlilegum markaðsforsendum, getur ESA ekki ályktað að sala sveitarfélagsins á eignarhlut sínum í Farsund Vekst (ráðstöfun c)) eða endurskoðaðir valréttarsamningar vegna Nordkapp og Farøy frá árinu 2015 (eftirstandandi atriði ráðstöfunar a)) hafi ívilnað meintum aðstoðarþegum fjárhagslega í skilningi 1. mgr. 61. gr. EES-samningsins.

10 Lokaorð

- 386) Með vísan til matsins sem hér fer á undan er það niðurstaða ESA að ekki verði sýnt fram á að stjórnvöld í Noregi hafi, með ráðstöfunum þeim sem fjallað hefur verið um, veitt ríkisaðstoð sem fer í bága við ákvæði 3. mgr. 1. gr. í I. hluta bókunar 3.

Fyrir hönd Eftirlitsstofnunar EFTA

Fyrir hönd Arne Røksund

forseti

stjórnarmaður sem fer með málaflokkinn

Árni Páll Árnason

stjórnarmaður

Stefan Barriga

stjórnarmaður

Melpo-Menie Joséphidès

*meðáritar sem deildarstjóri
lagaskrifstofu*

EFTA-DÓMSTÓLLINN

Mál höfðað 13. desember 2024 af Toska ehf. og Lyf og heilsu hf.
á hendur Eftirlitsstofnun EFTA

2025/EES/7/02

(Mál E-31/24)

Mál á hendur Eftirlitsstofnun EFTA var höfðað fyrir EFTA-dómstólnum 13. desember 2024 af Toska ehf., Síðumúla 20, 108 Reykjavík og Lyf og heilsu hf., Síðumúla 20, 108 Reykjavík, í fyrirsvári er Halldór Brynjar Halldórsson, lögmaður, LOGOS lögmannsþjónustu.

Toska ehf. og Lyf og heilsu hf. gera þá kröfu að EFTA-dómstóllinn:

- Ógildi ákvörðun ESA nr. 158/24/COL, dagsett 3. október 2024, þar sem þess er krafist að Toska ehf. ásamt öllum fyrirtækjum sem það hefur beint eða óbeint, að öllu leyti eða sameiginlega með öðrum, yfirráð yfir, þ.m.t. Lyf og heilsu hf., gangist undir athugun í samræmi við 4. mgr. 20. gr. II. kafla bókunar 4 við samninginn um eftirlitsstofnun og dómstól,
- Samþykki ráðstöfun varðandi málsmeðferð þar sem Eftirlitsstofnun EFTA er fyrirskipað að leggja fram öll skjöl og aðrar upplýsingar sem hún taldi, á þeim degi sem umdeilda ákvörðunin var tekin, að styddu að hún hefði nægileg rök til að framkvæma athugun á athafnasvæði stefnenda og fari fram á að stefnendur láti í ljós álit sitt á framlögðum skjölum og upplýsingum,
- Eftirlitsstofnun EFTA greiði málskostnað.

Lagagrundvöllur, málsatvik og lagarök lögð fram til stuðnings:

- Toska ehf. (Toska) er eignarhaldsfélag með enga sjálfstæða starfsemi. Það er endanlegur eigandi Lyfja og heilsu hf. (L&H) sem rekur lyfjaverslanir á Íslandi. Toska er einnig endanlegur eigandi Faxar ehf. sem á allar fasteignir þar sem L&H rekur lyfjaverslanirnar.
- Ákvörðun nr. 158/24/COL frá 3. október 2024 („umdeilda ákvörðunin“) krafðist þess að Toska, ásamt öllum fyrirtækjum sem það hefur beint eða óbeint, að öllu leyti eða sameiginlega með öðrum, yfirráð yfir, þ.m.t. L&H, gangist undir athugun í samræmi við 4. mgr. 20. gr. bókunar 4 við samning milli EFTA-ríkjanna um stofnun eftirlitsstofnunar og dómstóls.
- Hinar umdeildu ráðstafanir varða athugun sem framkvæmd var af fulltrúum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) í húsakynnum L&H þann 14. október 2024 og lauk 18. október 2024, þar sem lagt var hald á 687 hluti, alla í eigu L&H.
- Stefnendur fara fram á ógildingu umdeildu ákvörðunarinnar og byggja kröfu sína á eftirfarandi málsástæðum:
 - ESA hafði ekki heimild til að taka umdeildu ákvörðunina þar sem meint brot geta ekki haft áhrif á viðskipti milli samningsaðila í skilningi 53. gr. EES-samningsins,
 - Í umdeildu ákvörðuninni er að finna ófullnægjandi rökstuðning, einkum, en þó ekki einvörðungu, vegna þess að meinta brotið, sem lýst er í ákvörðuninni, hafði þegar verið tilkynnt sem samruni samkvæmt íslenskum samkeppnislögum og samþykkt sem slíkur, og
 - ESA athugaði ekki á hlutlægan hátt þær upplýsingar sem umdeilda ákvörðunin er sögð byggjast á, sem leiddi til þess að hún framkvæmdi athugunina á grundvelli rangra forsendna. Þannig hafði ESA ekki nægar ástæður í formi gildra sönnunargagna (vísbindinga) til að réttlæta athugun, sem gerði hana ólöglega.

**Mál höfðað 14. desember 2024 af SKEL fjárfestingafélagi hf.
á hendur Eftirlitsstofnun EFTA**

2025/EES/7/03

(Mál E-32/24)

Mál á hendur Eftirlitsstofnun EFTA var höfðað fyrir EFTA-dómstólnum 14. desember 2024 af SKEL fjárfestingafélagi hf., Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, í fyrirsvári er Gjermund Mathisen, Kvale Advokatfirma DA.

SKEL fjárfestingafélag hf. gerir þá kröfu að EFTA-dómstóllinn:

1. Samþykki ráðstöfun varðandi málsmeðferð þar sem Eftirlitsstofnun EFTA er fyrirskipað að leggja fram öll skjöl og aðrar upplýsingar sem hún taldi, á þeim degi sem hin umdeilda ákvörðun var tekin, að styddu það að hún hefði nægilega alvarlegar vísbendingar til að framkvæma athugun á athafnasvæði stefnanda og fara fram á að stefnandi láti í ljós álit sitt á framlögðum skjölum og upplýsingum,
2. Ógildi ákvörðun ESA nr. 159/24/COL, dagsett 3. október 2024, þar sem þess er krafist að SKEL fjárfestingafélag hf. ásamt öllum fyrirtækjum sem það hefur beint eða óbeint, að öllu leyti eða sameiginlega með öðrum, yfirráð yfir, þ.m.t. Lyfjaval ehf., gangist undir athugun í samræmi við 4. mgr. 20. gr. II. kafla bókunar 4 við samninginn um eftirlitsstofnun og dómstól, og
3. Eftirlitsstofnun EFTA greiði málskostnað.

Lagagrundvöllur, málsatvik og lagarök lögð fram til stuðnings:

- Lyfjaval ehf. (Lyfjaval) rekur sjö smásölulyfjaverslanir á Íslandi og er með um 7% af árlegri heildarveltu smásölulyfjaverslana á Íslandi. Lyfjaval lýtur óbeinum yfirráðum SKELJAR fjárfestingafélags hf. (SKEL).
- Ákvörðun nr. 159/24/COL, dagsett 3. október 2024 („umdeilda ákvörðunin“), þar sem þess er krafist að SKEL, ásamt öllum fyrirtækjum sem það hefur beint eða óbeint, að öllu leyti eða sameiginlega með öðrum, yfirráð yfir, þ.m.t. Lyfjaval, gangist undir athugun í samræmi við 4. mgr. 20. gr. II. kafla bókunar 4 við samninginn um eftirlitsstofnun og dómstól.
- Umdeildu ráðstafanirnar varða athugun sem framkvæmd var af fulltrúum Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) í húsnæðnum SKELJAR og Lyfjavalis þann 14. október 2024.
- Stefnandi fer fram á ógildingu umdeildu ákvörðunarinnar og byggir kröfu sína á eftirfarandi málsástæðum:
 - ESA hefur brotið gegn skyldu sinni samkvæmt 16. gr. samningsins um eftirlitsstofnun og dómstól, þar sem ófullnægjandi rökstuðningur hennar uppfyllir ekki tilskilinn staðal samkvæmt þeirri grein,
 - ESA hefur ekki sýnt fram á fullnægjandi beitingu á 53. gr. EES þar sem samningarnir eru staðbundnir í eðli sínu og geta því í sjálfu sér ekki haft veruleg áhrif á viðskipti milli EES-ríkja, og
 - Ekki er að finna nægilega alvarlegar vísbendingar til að réttlæta umdeildu ákvörðunina. Einkum getur ESA ekki hafa haft nægilega alvarlegar vísbendingar um að eignaskiptasamningurinn, sem vísað er til í umdeildu ákvörðuninni, geti talist brot gegn 53. gr. EES, þar sem sá samningur samanstendur af tveimur áður tilkynntum og samþykktum samrunum samkvæmt c-lið 17. hluta íslenskra samkeppnislaga.

ESB-STOFNANIR

FRAMKVÆMDASTJÓRNIN

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja
(mál M.11749 – AMD/ZT)

2025/EES/7/04

1. Framkvæmdastjórninni barst 5. febrúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- Advanced Micro Devices, Inc. („AMD“, Bandaríkjunum)
- ZT Group Int'l, Inc. („ZT“, Bandaríkjunum)

AMD öðlast yfirráð sér í lagi, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. samrunareglugerðarinnar, yfir ZT í heild.

Samruninn á sér stað með kaupum á hlutabréfum.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- AMD: alþjóðlegt hálfleiðarafyrirtæki sem þróar tölvuvinnsluforrit og tengda tækni.
- ZT: hönnuður og birgir netþjóna- og geymslulausna fyrir gagnaver.

3. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samrunareglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

4. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 13.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11749 – AMD/ZT

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:
European Commission
Directorate-General for Competition
Merger Registry
1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjótd. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja**2025/EES/7/05****(mál M.11815 – AZ DIRECT/IPTIQ)****Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð**

1. Framkvæmdastjórninni barst 3. febrúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- Allianz Direct Versicherungs-AG („AZ Direct“), (Þýskalandi), sem lýtur yfirráðum Allianz SE (Þýskalandi)
- iptiQ EMEA P&C S.A. („iptiQ“), (Lúxemborg), sem lýtur yfirráðum Swiss Re Ltd., (Sviss)

AZ Direct öðlast yfirráð sér í lagi, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. samrunareglugerðarinnar, yfir iptiQ í heild.

Samruninn á sér stað með kaupum á hlutabréfum.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:
 - AZ Direct er tryggingafélag sem starfar á sviði skaðatrygginga og váttryggingamiðlara.
 - iptiQ er tryggingafélag sem býður upp á skaðatryggingar og heilsutryggingar.
3. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samrunareglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

4. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 11.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11815 – AZ DIRECT/IPTIQ

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:

European Commission

Directorate-General for Competition

Merger Registry

1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjtið. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja

2025/EES/7/06

(mál M.11822 – RCL CRUISES/MSC CRUISES/NAHA JV)

Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð

1. Framkvæmdastjórninni barst 3. febrúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- RCL Cruises Ltd. („RCL Cruises“, Bretlandi), sem lýtur yfirráðum Royal Caribbean Cruises Ltd. („RCCL“, Líberíu)
- Cruise Terminal Investment Limited Sarl. („CTIL“, Sviss) sem lýtur yfirráðum MSC Cruises SA („MSC Cruises“, Sviss), sem tilheyrir MSC Mediterranean Shipping Company Holding SA Group („MSC Holding“, Sviss)
- Nýstofnað fyrirtæki Naha Cruise Terminal Ltd. („Naha JV“, Japan)

RCL Cruises og CTIL öðlast sameiginleg yfirráð, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 3. gr. samruna-reglugerðarinnar, yfir Naha JV (hinu sameiginlega félagi).

Samruninn á sér stað með hlutabréfakaupum í nýstofnuðu fyrirtæki sem er fyrirtæki um sameiginlegt verkefni.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- RCL Cruises er rekstraraðili skemmtiferðaskipa, leigutaki skipa og sölu- og markaðsfulltrúi fyrir vörumerki RCCL Royal Caribbean International og Celebrity Cruises um allan heim.
- CTIL er dótturfyrirtæki MSC Cruises sem var stofnað árið 2024 til að halda utan um eignasafn MSC Cruises af skipastöðvum um allan heim.

3. Starfsemi nýstofnaða sameiginlega fyrirtækisins Naha JV verður sem hér segir: byggingu og rekstur á nýrri skipatöð í höfninni í Naha, Japan.

4. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samruna-reglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

5. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 10.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11822 – RCL CRUISES/MSC CRUISES/NAHA JV

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:

European Commission

Directorate-General for Competition

Merger Registry

1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjótd. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjótd. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja
(mál M.11824 – SIRIS CAPITAL GROUP/EIM/GIGAMON)

2025/EES/7/07

Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð

1. Framkvæmdastjórninni barst 31. janúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- Siris Capital Group, LLC („SCG“, Bandaríkjunum)
- Elliott Investment Management L.P. („EIM“, Bandaríkjunum)

SCG og EIM ná í sameiningu yfirráðum, skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 3. gr. samrunareglugerðarinnar, yfir Gigamon Inc. („Gigamon“, Bandaríkjunum), sem lýtur sem stendur yfirráðum sér í lagi af hálfu EIM.

Samruninn á sér stað með kaupum á hlutabréfum.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- SCG: framtaksfyrirtæki með eignasafn fyrirtækja sem starfa á sviði gagna, tækni og fjarskipta.
- EIM: fjárfestingarstýringar.

3. Starfsemi fyrirtækisins Gigamon er sem hér segir: hugbúnaðarfyrirtæki sem býður upp á djúpa athugunarhæfni á netinu sem veitir innsýn í ský, öryggi og búnað fyrir athugunarhæfni á netinu.

4. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samrunareglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

5. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 10.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11824 – SIRIS CAPITAL GROUP/EIM/GIGAMON

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:

European Commission

Directorate-General for Competition

Merger Registry

1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjótið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjótið. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja
(mál M.11857 – OAKTREE/BASALT/JV)

2025/EES/7/08

Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð

1. Framkvæmdastjórninni barst 30. janúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- Oaktree Capital Management, L.P. („Oaktree“, Bandaríkjunum)
- Basalt Infrastructure Partners III GP Limited („Basalt“, Guernsey)

Oaktree og Basalt ná, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 3. gr. samrunareglugerðarinnar, sameiginlegum yfirráðum yfir nýstofnuðu sameiginlegu fyrirtæki („JV“), sem nær yfir starfsemi Zzoomm plc (Bretlandi), sem lýtur sem stendur yfirráðum sér í lagi af hálfu Oaktree, og Full Fibre Limited (Bretlandi), sem lýtur sem stendur yfirráðum sér í lagi af hálfu Basalt.

Samruninn á sér stað með hlutabréfakaupum í nýstofnuðu fyrirtæki sem er fyrirtæki um sameiginlegt verkefni.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- Oaktree er alþjóðlegt fjárfestingarstýringarfyrirtæki.
- Basalt er sérstakt fjárfestingarfyrirtæki á sviði innviða með áherslu yfir Atlantshafið á innviði meðalstórra fyrirtækja.

3. Starfsemi hins sameiginlega félags (JV) verður sem hér segir: að annast breiðbandsþjónustu í Bretlandi.

4. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samrunareglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

5. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 12.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11857 – OAKTREE/BASALT/JV

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:
European Commission
Directorate-General for Competition
Merger Registry
1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjótd. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjótd. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja

2025/EES/7/09

(mál M.11862 – PSS/MACCAFERRI/JV)

Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð

1. Framkvæmdastjórninni barst 3. febrúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- Prime Synthetic Solutions Ltd („PSS“, Bretlandi), sem lýtur sameiginlegum yfirráðum Teijin Limited (Japan) og Miller Prime Ltd (Bretlandi)
- Officine Maccaferri SpA („Maccaferri“, Ítalíu), sem lýtur yfirráðum sjóðs sem Ambienta Sgr SpA (Ítalíu) stýrir

PSS og Maccaferri ná í sameiningu yfirráðum, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 3. gr. samrunareglugerðarinnar, yfir nýstofnuðu sameiginlegu félagi („JV“).

Samruninn á sér stað með hlutabréfakaupum í nýstofnuðu fyrirtæki sem er fyrirtæki um sameiginlegt verkefni.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- PSS er söluaðili fyrir Linear Composites, dótturfyrirtæki Maccaferri. PSS lýtur sameiginlegum yfirráðum Miller Prime Ltd og Teijin Limited, tæknisamstæðu sem starfar á sviði heilbrigðislausna og hágæða efna.
- Maccaferri býður upp á umhverfisverkfræðilegar lausnir innan byggingarverkfræði-, jarðtækni- og umhverfisbyggingamarkaðarins. Maccaferri er að fullu eigandi Linear Composites, sem starfar einkum í Bretlandi, og sem hannar, þróa og framleiðir hágæða samsettar fjölliður, þar á meðal vírvörur eins og parafil- og paraloopvörur.

3. Nýstofnaða sameiginlega félagið (JV) mun þróa, útvega og framleiða vírvörur, einkum parafil- og paraloopvörur, sem verða framleiddar með aramíðtrefjum. Nýstofnaða sameiginlega félagið (JV) mun eiga uppruna sinn í Bretlandi.
4. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samrunareglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

5. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 13.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11862 – PSS/MACCAFERRI/JV

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:

European Commission

Directorate-General for Competition

Merger Registry

1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjtið. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Tilkynning um fyrirhugaðan samruna fyrirtækja
(mál M.11891 – GREENYELLOW/STOA/DEG/YOKO ASSET MANAGEMENT 2)

2025/EES/7/10

Mál sem kann að verða tekið fyrir samkvæmt einfaldaðri málsmeðferð

1. Framkvæmdastjórninni barst 31. janúar 2025 tilkynning um fyrirhugaðan samruna í samræmi við 4. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾.

Tilkynningin varðar eftirfarandi fyrirtæki:

- GreenYellow Mekong BV („GreenYellow“, Niðurlöndum), sem lýtur yfirráðum Ardian France SA („Ardian“, Frakklandi)
- STOA Infra & Energy („STOA“, Frakklandi), sem lýtur yfirráðum Caisse des Dépôts et Consignation („CDC“, Frakklandi)
- DEG – Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft MBH („DEG“, Þýskalandi), sem lýtur yfirráðum KfW Group (Þýskalandi)
- Yoko Asset Management 2 Pte. Ltd („Yoko“, Singapúr), sem lýtur yfirráðum GreenYellow (Niðurlöndum) og sem lýtur endanlega yfirráðum Ardian (Frakklandi)

Green Yellow, DEG og STOA ná í sameiningu yfirráðum, í skilningi b-liðar 1. mgr. 3. gr. og 4. mgr. 3. gr. samruna-reglugerðarinnar, yfir Yoko í heild.

Samruninn á sér stað með kaupum á hlutabréfum.

2. Starfsemi hlutaðeigandi fyrirtækja er sem hér segir:

- GreenYellow tekur þátt í fjárfestingu í endurnýjanlegum orkuverkefnum á heimsvísu, á sviði ljósspennulausna og tækni sem eykur orkunýtni.
- STOA er fjárfestir í stórum innviða- og orkuverkefnum í nývaxtar- og þróunarlöndum.
- DEG fjármagnar langtímafjárfestingar eða einkafyrirtæki í þróunarlöndum og löndum með nýja markaði.

3. Starfsemi fyrirtækisins Yoko er sem hér segir: fyrirtæki á sviði endurnýjanlegrar orku og sjálfbærni með starfsemi í Tailandi og Vietnam.

4. Frumathugun hefur leitt í ljós að hin fyrirhuguðu viðskipti sem hafa verið tilkynnt geti fallið undir gildissvið samruna-reglugerðarinnar. Fyrirvari er þó um endanlega ákvörðun.

Hafa ber í huga að mál þetta kann að verða tekið fyrir samkvæmt málsmeðferðinni sem kveðið er á um í tilkynningu framkvæmdastjórnarinnar um einfaldaða málsmeðferð við meðhöndlun tiltekinna mála sem varða samruna, samkvæmt reglugerð ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽²⁾ um eftirlit með samfylkingum fyrirtækja.

5. Þriðju aðilar sem eiga hagsmuna að gæta eru hvattir til að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir sem þeir kunna að hafa fram að færa um hina fyrirhuguðu starfsemi.

Athugasemdir verða að berast framkvæmdastjórninni innan tíu daga frá því að tilkynning þessi birtist í C-deild Stjórnartíðinda ESB, 11.2.2025. Eftirfarandi tilvísun skal ávallt tekin sérstaklega fram:

M.11891 – GREENYELLOW/STOA/DEG/YOKO ASSET MANAGEMENT 2

Unnt er að senda framkvæmdastjórninni athugasemdir með tölvupósti eða í pósti. Vinsamlegast notið eftirfarandi samskiptaleiðir:

Netfang: COMP-MERGER-REGISTRY@ec.europa.eu

Póstáritun:

European Commission

Directorate-General for Competition

Merger Registry

1049 Bruxelles/Brussel

⁽¹⁾ Stjótd. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

⁽²⁾ Stjótd. ESB C 160, 5.5.2023, bls. 1.

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11282 – KESKO/DAVIDSEN)

2025/EES/7/11

Framkvæmdastjórnin ákvað 5. janúar 2024 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32024M11282. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11346 – EIFFAGE GROUP/SALVIA HOLDING/SALVIA GROUP)

2025/EES/7/12

Framkvæmdastjórnin ákvað 9. janúar 2024 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32024M11346. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

⁽¹⁾ Stjótið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11471 – INVESTINDUSTRIAL/FASSI HOLDING)

2025/EES/7/13

Framkvæmdastjórnin ákvað 11. mars 2024 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32024M11471. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11675 – CARLSBERG/BRITVIC)

2025/EES/7/14

Framkvæmdastjórnin ákvað 16. desember 2024 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32024M11675. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11802 – TTE/AES/ADRE)

2025/EES/7/15

Framkvæmdastjórnin ákvað 30. janúar 2025 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32025M11802. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11804 – KONCAR/SEHBV/JV)

2025/EES/7/16

Framkvæmdastjórnin ákvað 31. janúar 2025 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32025M11804. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11813 – CD&R/OPELLA)

2025/EES/7/17

Framkvæmdastjórnin ákvað 30. janúar 2025 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32025M11813. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
**(mál M.11820 – ITOCHU/KAWASAKI HEAVY INDUSTRIES/
KAWASAKI MOTORS RETAIL FINANCE JV)**

2025/EES/7/18

Framkvæmdastjórnin ákvað 15. janúar 2025 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32025M11820. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

Ákvörðun um að hreyfa ekki andmælum við tilkynntum samruna fyrirtækja
(mál M.11846 – GENERAL ATLANTIC/PSG/HOSTAWAY)

2025/EES/7/19

Framkvæmdastjórnin ákvað 28. janúar 2025 að hreyfa ekki andmælum við ofangreindum tilkynntum samruna og lýsa hann samrýmanlegan reglum sameiginlega markaðarins. Ákvörðunin er tekin í samræmi við b-lið 1. mgr. 6. gr. reglugerðar ráðsins (EB) nr. 139/2004 ⁽¹⁾. Óstýtt útgáfa þessarar ákvörðunar er eingöngu til á ensku og verður hún birt eftir að felld hafa verið brott viðskiptaleyndarmál, ef einhver eru. Unnt verður að nálgast hana á eftirfarandi hátt:

- Á samkeppnishluta Europa-vefsetursins (<http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/>). Notendur vefsetursins geta leitað að samrunaákvörðunum með ýmsum hætti, m.a. eftir fyrirtæki, málsnúmeri, dagsetningu og atvinnugrein.
- Á rafrænu sniði á vefsetrinu EUR-Lex (<http://eur-lex.europa.eu/en/index.htm>) undir skjalnúmeri 32025M11846. EUR-Lex veitir aðgang að löggjöf Evrópusambandsins á Internetinu.

⁽¹⁾ Stjótt. ESB L 24, 29.1.2004, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 9, 22.2.2007, bls. 62 („samrunareglugerðin“).

**Heimild til að veita ríkisaðstoð skv. 107. og 108. gr. sáttmálans um
starfshætti Evrópusambandsins**

2025/EES/7/20

Mál sem framkvæmdastjórnin hreyfir ekki andmælum við

Málsnúmer	Aðildarríki	Landsvæði	Heiti aðstoðarkerfis (og/eða heiti aðstoðarþega)	Tilvísun birtingar í Stjóð. ESB
SA.104904	Spánn	ASTURIAS	Aid to ArcelorMittal for project H2 Circular DRI	C/2025/801, 3.2.2025
SA.116725	Portúgal		Prolongation of measure SA.105187(2023/N)	C/2025/818, 4.2.2025
SA.116256	Þýskaland	Sachsen	Sachsen: Entwicklung standortgerechter und klimaresilienter Mischwälder auf vormals als Ackerland (AL 14) bzw. Grünland (GL 10) genutzter Flächen nach einer Erstaufforstung	C/2025/822, 5.2.2025
SA.116653	Þýskaland		Richtlinie für Zuwendungen zu einem Klimaangepassten Waldmanagement PLUS [BMUV]	C/2025/823, 5.2.2025
SA.115848	Niðurland	Netherlands	NL/IenW/Tijdelijke subsidieregeling ERTMS goederenlocomotieven	C/2025/824, 4.2.2025
SA.115385	Niðurland		NL_LVVN_AGRO_DAD Diergezondheidsfonds 2025-2029	C/2025/827, 4.2.2025
SA.116469	Þýskaland	Thüringen	Thüringen: Landesprogramm zur Bewältigung der Folgen von Extremwetterereignissen im Wald, Nrn. 2.1.1 und 2.4	C/2025/828, 6.2.2025
SA.116765	Írland		TCTF: Tillage and Horticulture Crop Support Scheme 2024	C/2025/829, 6.2.2025
SA.116695	Þýskaland		Bayern: Förderung der Teilnahme am Bio-Qualitätsprogramm und des Absatzes von Bio-Produkten	C/2025/837, 5.2.2025
SA.116929	Ítalía	Emilia-Romagna, Toscana, Marche	TCTF: Esonero contributivo per i datori di lavori del settore dell'agricoltura primaria	C/2025/863, 7.2.2025
SA.113011	Þýskaland		Bund: Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK)' - Förderbereich Forsten - Maßnahmengruppe 5 A (Naturnahe Waldbewirtschaftung), Maßnahmengruppe 5 B (Forstwirtschaftliche Infrastruktur) Maßnahmengruppe 5 D (Erstaufforstung)	C/2025/864, 6.2.2025
SA.116382	Ítalía		Ristrutturazione e riconversione vigneti	C/2025/866, 6.2.2025
SA.116481	Þýskaland		Bund: GAK Maßnahmengruppe 5 F: Förderung von Maßnahmen zur Bewältigung der durch Extremwetterereignisse verursachten Folgen im Wald	C/2025/870, 6.2.2025

Gildan texta þessara ákvarðana, að trúnaðarupplýsingum slepptum, er að finna á: <https://competition-cases.ec.europa.eu/search?caseInstrument=SA>

**Yfirlit um ákvarðanir framkvæmdastjórnarinnar um leyfi til að setja á
markað vegna notkunar og/eða notkunar efna sem talin eru upp í XIV. viðauka við
reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1907/2006 um skráningu, mat,
leyfisveitingu og takmarkanir að því er varðar efni (efnareglurnar REACH)**

2025/EES/7/21

(Birt skv. 9. mgr. 64. gr. reglugerðar (EB) nr. 1907/2006) ⁽¹⁾

Ágrip eftirfarandi ákvörðunar um veitingu leyfis að hluta til hefur verið birt í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins*:

Efnaheiti	Tilvísun ákvörðunar ⁽²⁾	Dagsetning ákvörðunar	Markaðsleyfisnúmer	Nánari upplýsingar
krómtríoxíð (EB nr. 215-607-8, CAS nr. 1333-82-0)	C(2025)165	24. janúar 2025	REACH/25/3/0 REACH/25/3/1	C/2025/495, 31.1.2025

⁽¹⁾ [Stjtið. ESB L 396, 30.12.2006, bls. 1](#) og EES-viðbætur nr. 54, 25.9.2014, bls. 1275.

⁽²⁾ Ákvörðunina er að finna á eftirfarandi slóð á vefsetri framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins: [Authorisation \(europa.eu\)](#)

**Yfirlit um ákvarðanir framkvæmdastjórnarinnar um leyfi til að setja
á markað vegna notkunar og/eða notkunar efna sem talin eru upp í XIV. viðauka
við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1907/2006 um skráningu, mat,
leyfisveitingu og takmarkanir að því er varðar efni (efnareglurnar REACH)**

2025/EES/7/22

(Birt skv. 9. mgr. 64. gr. reglugerðar (EB) nr. 1907/2006) ⁽¹⁾

Ágrip eftirfarandi ákvörðunar um veitingu leyfis hefur verið birt í *Stjórnartíðindum Evrópusambandsins*:

Efnaheiti	Tilvísun ákvörðunar ⁽²⁾	Dagsetning ákvörðunar	Markaðsleyfisnúmer	Nánari upplýsingar
krómtríoxíð (EB nr. 215-607-8, CAS nr. 1333-82-0)	C(2025) 173	24. janúar 2025	REACH/25/1/0	C/2025/501, 31.1.2025
krómtríoxíð (EB nr. 215-607-8, CAS nr. 1333-82-0)	C(2025) 109	24. janúar 2025	REACH/25/2/0 REACH/25/2/1 REACH/25/2/2 REACH/25/2/3 REACH/25/2/4 REACH/25/2/5	C/2025/503, 31.1.2025
krómtríoxíð (EB nr. 215-607-8, CAS nr. 1333-82-0)	C(2025) 107	24. janúar 2025	REACH/25/5/0 REACH/25/5/1	C/2025/594, 31.1.2025

⁽¹⁾ Stjtið. ESB L 396, 30.12.2006, bls. 1 og EES-viðbætur nr. 54, 25.9.2014, bls. 1275.

⁽²⁾ Ákvörðunina er að finna á eftirfarandi slóð á vefsetri framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins: [Authorisation \(europa.eu\)](#)

**Upplýsingar um samhæfða staðla sem varða EFTA-ríkin í samræmi við
framkvæmdarákvörðun framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2025/138 frá 28. janúar 2025
um breytingu á framkvæmdarákvörðun (ESB) 2022/2191 að því er varðar samhæfða
staðla til stuðnings grunnkrafa tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2014/53/ESB
sem tengjast netöryggi, flokkum og tegundum þráðlauss fjarskiptabúnaðar sem
tilgreindir eru í framseldri reglugerð (ESB) 2022/30**

2025/EES/7/23

Eftirfarandi tilvísun í samhæfða staðla hefur verið birt í Stjórnartíðindum Evrópusambandsins.

**Tilvísun tilgreind í viðauka við framkvæmdarákvörðun framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2025/138
um breytingu á I. viðauka við framkvæmdarákvörðun (ESB) 2022/2191**

Birt með takmörkun

Nr.	Tilvísun staðals
164.	EN 18031-1:2024 Sameiginlegar öryggiskröfur fyrir þráðlausan fjarskiptabúnað – Hluti 1: Nettengdur þráðlaus fjarskiptabúnaður Tilkynning 1: Kaflarnir sem nefndir eru „rökstuðningur“ og „leiðsögn“ í þessum samhæfða staðli fela ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í d-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB. Tilkynning 2: Þessi samhæfði staðall felur ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í d-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB ef, við beitingu ákvæða 6.2.5.1 og 6.2.5.2, notanda er óheimilt að stilla og nota hvaða lykilorð sem er.
165.	EN 18031-2:2024 Sameiginlegar öryggiskröfur fyrir þráðlausan fjarskiptabúnað – Hluti 2: Úrvinnsla gagna úr þráðlausum fjarskiptabúnaði þ.e. nettengdur þráðlaus fjarskiptabúnaður fyrir barnagæslu, leikföng og búnaður til notkunar í fötum Tilkynning 1: Kaflarnir sem nefndir eru „rökstuðningur“ og „leiðsögn“ í þessum samhæfða staðli fela ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í e-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB. Tilkynning 2: Þessi samhæfði staðall felur ekki í sér fyrirframætlað samræmi við e-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB ef, við beitingu ákvæða 6.2.5.1 og 6.2.5.2, notanda er óheimilt að stilla og nota hvaða lykilorð sem er. Tilkynning 3: Að því er varðar þá flokka þráðlauss fjarskiptabúnaðar sem falla undir ákvæði 6.1.3, 6.1.4, 6.1.5 eða 6.1.6 í þessum samhæfða staðli, felur þessi staðall ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í e-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB ef, með því að beita ákvæðum 6.1.3.4.2, 6.1.4.4.2, 6.1.5.4.2 og 6.1.6.4.2, er aðgangsstýring foreldra eða forráðamanna ekki tryggð.
166.	EN 18031-3:2024 Sameiginlegar öryggiskröfur fyrir þráðlausan fjarskiptabúnað – Hluti 3: Nettengdur þráðlaus fjarskiptabúnaður sem vinnur sýndarfé eða peningaverðmæti Tilkynning 1: Kaflarnir sem nefndir eru „rökstuðningur“ og „leiðsögn“ í þessum samhæfða staðli fela ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í f-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB. Tilkynning 2: Þessi samhæfði staðall felur ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í f-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB ef, við beitingu ákvæða 6.2.5.1 og 6.2.5.2, notanda er óheimilt að stilla og nota hvaða lykilorð sem er. Tilkynning 3: Að því er varðar matsviðmiðin á þessum samhæfða staðli sem sett eru fram í ákvæði 6.3.2.4, felur þessi samhæfði staðall ekki í sér fyrirframætlað samræmi við grunnkröfu sem sett er fram í f-lið fyrstu undirgreinar 3. mgr. 3. gr. tilskipunar 2014/53/ESB.

Ákvörðunina í heild er að finna í [Stjtið. ESB L, 2025/138, 30.1.2025](#).