

III

(Andra akter)

EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET

BESLUT AV EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET

nr 261/12/KOL

av den 4 juli 2012

om kommunala skatter, fastighetsförsäljning och försäljningen av el till Verne (Island)

EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET (NEDAN KALLAD MYNDIGHETEN) HAR ANTAGIT DETTA BESLUT

MED BEAKTANDE AV avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (nedan kallat *EES-avtalet*), särskilt artikel 61.3 c,

MED BEAKTANDE AV avtalet mellan Eftastaterna om upprättande av en övervakningsmyndighet och en domstol (nedan kallat *övervaknings- och domstolsavtalet*), särskilt artikel 24,

MED BEAKTANDE AV protokoll 3 till övervaknings- och domstolsavtalet (nedan kallat *protokoll 3*), särskilt artikel 1.2 i del I och artiklarna 4.4, 6, 7.5 och 8 i del II,

EFTER att ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig i enlighet med ovan nämnda bestämmelser⁽¹⁾, och

av följande skäl:

I. SAKUPPGIFTER

1. FÖRFARANDE

(1) Till följd av de diskussioner som ägde rum före anmälan inkom de isländska myndigheterna den 1 september 2010 med en anmälan till myndigheten i enlighet med artikel 1.3 i del I av protokoll 3 rörande statligt stöd för uppförandet av ett datacenter i Reykjanesbær kommun (nedan kallad *kommunen* eller *Reykjanesbær*), genom en skrivelse som mottogs och registrerades av myndigheten samma dag (diariernr 568140). Anmälan gällde undantag från olika skatter och avgifter för uppförandet av ett datacenter (nedan kallat *datacentret*) av företaget Verne Holdings ehf. (nedan kallat *Verne*), enligt lag nr 57/2010 och ett avtal som ingicks den 23 oktober 2009 (nedan kallat *investeringsavtalet*).

(2) Efter olika skriftväxlingar⁽²⁾ meddelade myndigheten de isländska myndigheterna genom en skrivelse av den 3 november 2010 (diariernr 573997) att den hade beslutat att inleda det formella granskningsförfarande som fastställs i artikel 1.2 i del I av protokoll 3 i fråga om stödet rörande Vernes datacenter.

(3) Myndighetens beslut nr 418/10/KOL om att inleda förfarandet offentliggjordes i *Europeiska unionens officiella tidning* och i det tillhörande EES-supplementet (nedan kallat *beslutet om att inleda förfarandet*)⁽³⁾. Myndigheten uppmanade berörda parter att inkomma med sina synpunkter på beslutet. Inga synpunkter mottogs från berörda parter.

(4) Genom skrivelser av den 23 november 2010, den 4 januari 2011, den 18 januari 2011 och den 2 februari 2011 (diariernr 578499, 582634, 583705 och 585546) beviljade myndigheten en begäran från de isländska myndigheterna om att förlänga tidsfristen för att inkomma med synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet.

(5) De isländska myndigheterna inkom med sina synpunkter genom en skrivelse av den 28 februari 2011 (diariernr 589033). Myndigheten mottog ytterligare upplysningar från de isländska myndigheterna den 12 april 2011 (diariernr 594276).

(6) Ärendet diskuterades under ett möte i Bryssel den 27 maj 2011 mellan myndigheten och de isländska myndigheterna, vilket följdes upp av myndigheten genom e-post den 1 juni 2011 (diariernr 599862). De isländska

⁽¹⁾ Offentliggjort i EUT C 25, 27.1.2011, s. 6 och i EES-supplement nr 4, 27.1.2011, s. 22.

⁽²⁾ För närmare information om skriftväxlingen mellan myndigheten och de isländska myndigheterna se myndighetens beslut om att inleda det formella granskningsförfarandet, beslut nr 418/10/KOL, se fotnot 1.

⁽³⁾ Se fotnot 1.

myndigheterna inkom därefter med upplysningar genom två skrivelser av den 21 juni 2011 (diariennr 601641) och den 27 juni 2011 (diariennr 602133).

- (7) Det statliga elbolaget *Landsvirkjun* inkom dessutom med särskild kompletterande information genom en skrivelse av den 20 juni 2011 som mottogs av myndigheten den 23 juni 2011 (diariennr 601937) och en skrivelse som mottogs av myndigheten den 16 januari 2012 (diariennr 621366).
- (8) Genom en skrivelse av den 28 september 2011 (diariennr 609826) drog de isländska myndigheterna tillbaka sin anmälan av stödåtgärderna för datacentrets uppförande. Myndigheten översände därefter en skrivelse av den 4 oktober 2011 (diariennr 609991) i vilken den bekräftade tillbakadragandet av anmälan och meddelade de isländska myndigheterna att den i enlighet med artikel 8.2 i del II av protokoll 3 skulle avsluta det formella granskningsförfarandet i fråga om de berörda åtgärderna. Myndigheten klargjorde dock att den avsåg att fortsätta sin granskning av de åtgärder som föreskrivs i vissa avtal som ingåtts med Verne i samband med det planerade datacentret och som fortfarande är i kraft.
- (9) Som svar på myndighetens skrivelse av den 4 oktober 2011 inkom de isländska myndigheterna med upplysningar genom en skrivelse av den 25 oktober 2011 (diariennr 613209). De isländska myndigheterna inkom sedan med ytterligare upplysningar genom e-post den 30 april 2012 (diariennr 633398).
- (10) Slutligen inkom de isländska myndigheterna med ytterligare förtydliganden rörande ärendet genom e-post av den 14 respektive den 24 maj 2012 (diariennr 634340 och 635757), med anledning av en kort diskussion om ärendet under ett möte mellan de isländska myndigheterna och myndigheten i Bryssel den 2 maj 2012, samt inkom med ytterligare dokument genom e-post den 1 juni 2012 (diariennr 636529).

2. BAKGRUND

2.1 Stödmottagaren

- (11) Verne Holdings ehf. är ett privat företag som registrerades i Island i juni 2007. Verne Holdings ehf. har tre helägda dotterbolag, Verne Global Inc. som är registrerat i Amerikas förenta stater (nedan kallat USA), Verne Global Ltd. som är registrerat i Förenade kungariket (nedan kallat Storbritannien) och Verne Real Estate ehf. som är registrerat i Island sedan mars 2008. ⁽⁴⁾
- (12) Enligt den information som lämnats av de isländska myndigheterna ägs Verne Holdings ehf. av ett flertal minoritetsaktieägare, varav de två största är Novator, som är ett globalt investeringsföretag, och Teha Investments S.a.r.l. Enligt de isländska myndigheternas uppgifter har ledningen dessutom ett väsentligt aktieinnehav i Verne Holdings ehf.
- ### 2.2 Avtal som ingåtts
- (13) Enligt den anmälan som senare drogs tillbaka planerade de isländska myndigheterna att i enlighet med myndighetens riktlinjer för regionalt utvecklingsstöd (nedan kallade *riktlinjerna för regionalstöd*) ge stöd till Verne för utförandet av ett datacenter i en region som är berättigad till regionalstöd i enlighet med artikel 63.1 c i EES-avtalet i syfte att främja regional utveckling i form av en rad olika undantag från statliga och kommunala skatter och avgifter enligt investeringsavtalet.
- (14) Diskussionerna mellan de isländska myndigheterna och Verne inleddes i slutet av 2008 ⁽⁵⁾ (efter det att den finansiella krisen i Island började i oktober 2008) och ledde till ett avtal som gav Verne flera olika skatteundantag, dvs. investeringsavtalet. Enligt de isländska myndigheterna slutfördes arbetet med det slutliga utkastet till ett samförståndsavtal för investeringsavtalet i april 2009, men samförståndsavtalet undertecknades inte. Investeringsavtalet ingicks den 23 oktober 2009 då det undertecknades av Vernes verkställande direktör och en tjänsteman från industriministeriet ⁽⁶⁾. Investeringsavtalets ikraftträdande var beroende av ett tillstånd från det isländska parlamentet (nedan kallat *Alltinget*), samt godkännande från Vernes styrelser och från myndigheten. Den 12 december 2009 lades ett förslag om tillstånd för de isländska myndigheterna att ingå investeringsavtalet med Verne fram inför *Alltinget*. Den 7 juni 2010 antog *Alltinget* lag nr 57/2010 (nedan kallad *Verne-lagen*) där industriministeriet ges tillstånd att på de isländska myndigheternas vägnar ingå ett investeringsavtal med Verne i syfte att bl.a. bevilja företaget olika former av skatte- och avgiftslättnader avseende datacentrets uppförande. ⁽⁷⁾
- (15) Den 28 september 2011 underrättade Island myndigheten om att investeringsavtalet upphävts.

⁽⁵⁾ Enligt en intern promemoria daterad den 23 oktober 2008 som utarbetats av Islands industriministerium och lagts fram av de isländska myndigheterna under det administrativa förfarandet, hade Verne strax dessförinnan vänt sig till ministeriet med en begäran om olika åtgärder för att minska risken med och startkostnaderna för företagets investering i datacentret. Åtgärderna gällde infrastruktur, direkta bidrag, skattelättnader, inklusive efterskänkande av mervärdeskatt, samt insatser i form av statlig garanti och subventionerade elpriser vid driftstarten.

⁽⁶⁾ Med *investeringsavtalet* avses i detta beslut det undertecknade utkast till avtal som lämnades in som en del av den anmälan som senare drogs tillbaka. Avtalsparter är på den ena sidan Islands regering och på den andra sidan Verne Holdings ehf., Verne Real Estate ehf., Novator och Teha Investments S.a.r.l. I avsnitt 2.1 i detta beslut beskrivs företagsstrukturen. Företagen går i hela detta beslut under benämningen Verne.

⁽⁷⁾ Detta avtal (investeringsavtalet) undertecknades den 23 oktober 2009 och är det avtal som anmäldes till myndigheten den 1 september 2010.

⁽⁴⁾ I detta beslut avses med Verne både Verne Holding ehf. och Verne Real Estate ehf.

(16) Enligt de isländska myndigheternas förklaring i en skrivelse av den 25 oktober 2011 ⁽⁸⁾ var dock "[d]en enda förmånen som redan har trätt i kraft den befrielse från kommunala skatter som beviljats av Reykjanesbær kommun, enligt villkoren i avtalet om licensiering och avgifter". ⁽⁹⁾ Avtalet är undertecknat den 4 november 2009, men som de isländska myndigheterna har förklarat trädde åtgärderna i kraft i början av 2009. ⁽¹⁰⁾ Denna bedömning av statligt stöd ska därför omfatta de befrielser från kommunala skatter och avgifter som beviljas i avtalet enligt följande:

— Kommunal fastighetsskatt.

— Kommunal väganläggningsskatt.

(17) Den bedömning av statligt stöd som görs i detta beslut ska dessutom omfatta åtgärder enligt följande avtal, som Verne undertecknade 2008 och som trädde i kraft 2009 och inte upphävdes:

— "Avtal om fastighetsköp" (med finansministeriet).

— "Avtal om tomträttsavgäld" och "Kompletterande hyresavtal" (med finansministeriet).

— "Energiavtalet" (med Landsvirkjun).

(18) De avtal och åtgärder som bedömningen omfattar beskrivs närmare i avsnitt 3 nedan.

(19) Verne ingick ytterligare ett avtal om bandbreddstjänster med telekombolaget Farice den 26 februari 2008. De isländska myndigheterna har förklarat att detta avtal upphävdes.

⁽⁸⁾ Denna skrivelse är ett svar på myndighetens skrivelse till Island av den 4 oktober 2011 i vilken myndigheten konstaterade att den förstod att dessa undantag åtminstone delvis hade trätt i kraft och inte avskaffats samt att myndigheten skulle bedöma åtgärderna i sitt slutliga beslut.

⁽⁹⁾ Se de isländska myndigheternas synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet av den 28 februari 2011 (diariern 589033), s. 14.

⁽¹⁰⁾ Se fotnot 9.

2.3 Kortfattad beskrivning av projektet, anläggningen och det tidigare militärområdet

(20) Inledningsvis planerade Verne att i tre etapper och över en sjuårsperiod uppföra en anläggning för en serverhall avsedd för grossistledet med hög tillförlitlighet och hög krafttäthet i Reykjanesbær, som ligger i sydvästra Island, dvs. datacentret ⁽¹¹⁾.

(21) Den totala investeringskostnaden för hela projektet, enligt Vernes ursprungliga plan, beräknades 2010 till 726 miljoner US-dollar. ⁽¹²⁾

(22) På grund av de förändrade ekonomiska förutsättningarna i Island gavs de här planerna upp och investeringsavtalet från den 23 oktober 2009 upphävdes den 23 september 2011, då Verne enligt de uppgifter som lämnades av de isländska myndigheterna den 25 oktober 2011 ingick en överenskommelse om "en ändrad investeringsplan med de isländska myndigheterna inom ramen för den allmänna stödordningen för investeringar". ⁽¹³⁾ I den ändrade investeringsplanen förutses enligt den information som lämnats av de isländska myndigheterna en investering som kan uppgå till drygt 675 miljoner US-dollar utöver tidigare förberedande investeringar. Enligt uppgifter i media var den första etappen färdig att tas i bruk och formellt öppnas redan i februari 2012 ⁽¹⁴⁾, då de första kunderna togs emot.

(23) Som en del av den ursprungliga investeringsplanen köpte Verne den 26 februari 2008 fem byggnader på anläggningen i fråga, vid Valhallaubraut i Reykjanesbær. Byggnaderna omfattar totalt 31 000 m², varav två stora

⁽¹¹⁾ Beslutet om att inleda förfarandet innehåller en mer detaljerad beskrivning av de ursprungliga projektplanerna. Enligt de ursprungliga planerna skulle den första etappen inbegripa arbetet med att göra den första byggnaden funktionsduglig, till en kostnad av ungefär [...] enligt anmälan. Byggnaden omfattar 4 800 m² tekniskt utrymme och förväntades vara färdig för användning 2011. Den skulle använda 20 MW från det allmänna elnätet. Den andra etappen skulle omfatta arbetet med att ta hela byggnaden i besittning senast i slutet av 2012. Detta skulle enligt de isländska myndigheterna kräva ytterligare kapital i storleksordningen [...]. Den tredje och sista etappen innebar enligt de ursprungliga planerna att göra alla fyra byggnader funktionsdugliga till slutet av 2016.

⁽¹²⁾ Enligt den anmälan som mottogs den 1 september 2010. I inledningen till det investeringsavtal som senare upphävdes lyder detta åtagande som följer: "... under de första fem åren av sin investering uppskattar Verne och Investeraarna att den potentiella investeringsnivån för det enligt ovan planerade projektet kan uppgå till drygt 700 miljoner US-dollar och att datacentrets elförbrukning kan uppgå till drygt 140 MW".

⁽¹³⁾ Skrivelse från de isländska myndigheterna av den 25 oktober 2011 (diariern 613209). Information lämnades också via e-post från de isländska myndigheterna den 14 maj 2012 (diariern 634340). Hänvisningen gäller en stödordning som godkänts av myndigheten genom beslut nr 390/10/KOL om incitament för nya investeringar på Island. Av tydlighetsskäl noterar myndigheten att stöd som beviljats enligt den stödordningen inte omfattas av bedömningen i detta beslut.

⁽¹⁴⁾ <http://www.datacenterdynamics.com/focus/archive/2012/02/verne-global-officially-opens-iceland-data-center>

lagerlokaler på 11 064 m² respektive 16 606 m² som beskrivs närmare i avsnitt 3.2 nedan.⁽¹⁵⁾ Verne planerade ursprungligen att riva⁽¹⁶⁾ de tre mindre byggnaderna.

- (24) Verne undertecknade ett särskilt avtal om tomträttsavgäld med Islands finansministerium den 9 maj 2008 för den 9,6 hektar stora anläggningen⁽¹⁷⁾ med en löptid på 99 år.
- (25) Anläggningen ligger på Valhallarbraut 868 i Reykjanesbær, intill den internationella flygplatsen Keflavík.⁽¹⁸⁾ Den är en del av en f.d. Natobas. Den isländska staten ingick 1951 ett försvarsavtal med USA:s regering om att hålla bl.a. USA:s flotta med mark för militärbasen, inklusive ett internationellt flygplatsområde. USA:s flotta lämnade Island 2006 och lämnade över området tillsammans med dess byggnader till den isländska staten. Genom lag nr 176/2006 som antogs av det isländska parlamentet, Alltinget, i december 2006 reglerades området och följande avgränsningar fastställdes⁽¹⁹⁾: zon A är ett flygplatsområde, zon B är ett säkerhetsområde avsett

för försvarsändamål och zon C är ett område avsett för civila ändamål. Zon C omfattar totalt 59,7 km².

- (26) Den 24 oktober 2006 inrättades ett särskilt organ, Þróunarfélag Keflavíkur ehf (Keflavík Airport Development Corporation, nedan kallat *Kadeco*), som är helt ägt av den isländska staten och som syftar till att för statens räkning administrera fastigheter i zon C samt till att så snart som möjligt göra om området så att det kan användas för lönsamma civila verksamheter.⁽²⁰⁾ Kadeco är organiserat som ett aktieföretag men betraktas ändå som ett offentligt organ i den mening som avses i viss lagsiftning, bl.a. lagen om offentlig upphandling, i enlighet med ett serviceavtal som ingicks mellan Kadeco och finansministeriet den 8 december 2006 (nedan kallat *serviceavtalet*)⁽²¹⁾. Kadecos enda funktion är att utveckla, förvalta och sälja eller hyra ut fastigheterna inom det avgränsade området (zon C).
- (27) Enligt artikel 5 i lag nr 176/2006 är lagstadgade regler rörande skatter och avgifter tillämpliga på alla områden inom zonerna A och C så snart de har tagits i bruk för civila ändamål på grundval av ett köpe- eller hyresavtal.

⁽¹⁵⁾ Se bild 2 och 3.

⁽¹⁶⁾ Se sida 2 i skrivelse från Kadeco av den 19 november 2010, bifogad de isländska myndigheternas synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet av den 28 februari 2011 (diariernr 589033) samt bilaga 3 till Kadecos skrivelse. En hänvisning till den planerade rivningen av de mindre byggnaderna (nr 864, 866 och 872) finns även i avsnitt 2.1.4 i det avtal om licensiering och avgifter som ingicks den 4 november 2009.

⁽¹⁷⁾ I ett dokument kallat "Akthandling B" som är bifogat avtalet om tomträttsavgäld anges följande: "Huvudplan. Uppförande av nya datacenterbyggnader på upp till 40 000 m². Uppförande av 4 kompletterande generatorbyggnader på upp till 4 000 m² vardera".

⁽¹⁸⁾ Se bild 4.

⁽¹⁹⁾ Se bild 1.

⁽²⁰⁾ Enligt lag nr 176/2006. Den 8 december 2006 undertecknades ett serviceavtal mellan Islands finansministerium och Kadeco om utveckling, förvaltning och rivning av fastigheterna inom området.

⁽²¹⁾ Serviceavtalet är tillgängligt på Kadecos webbplats.

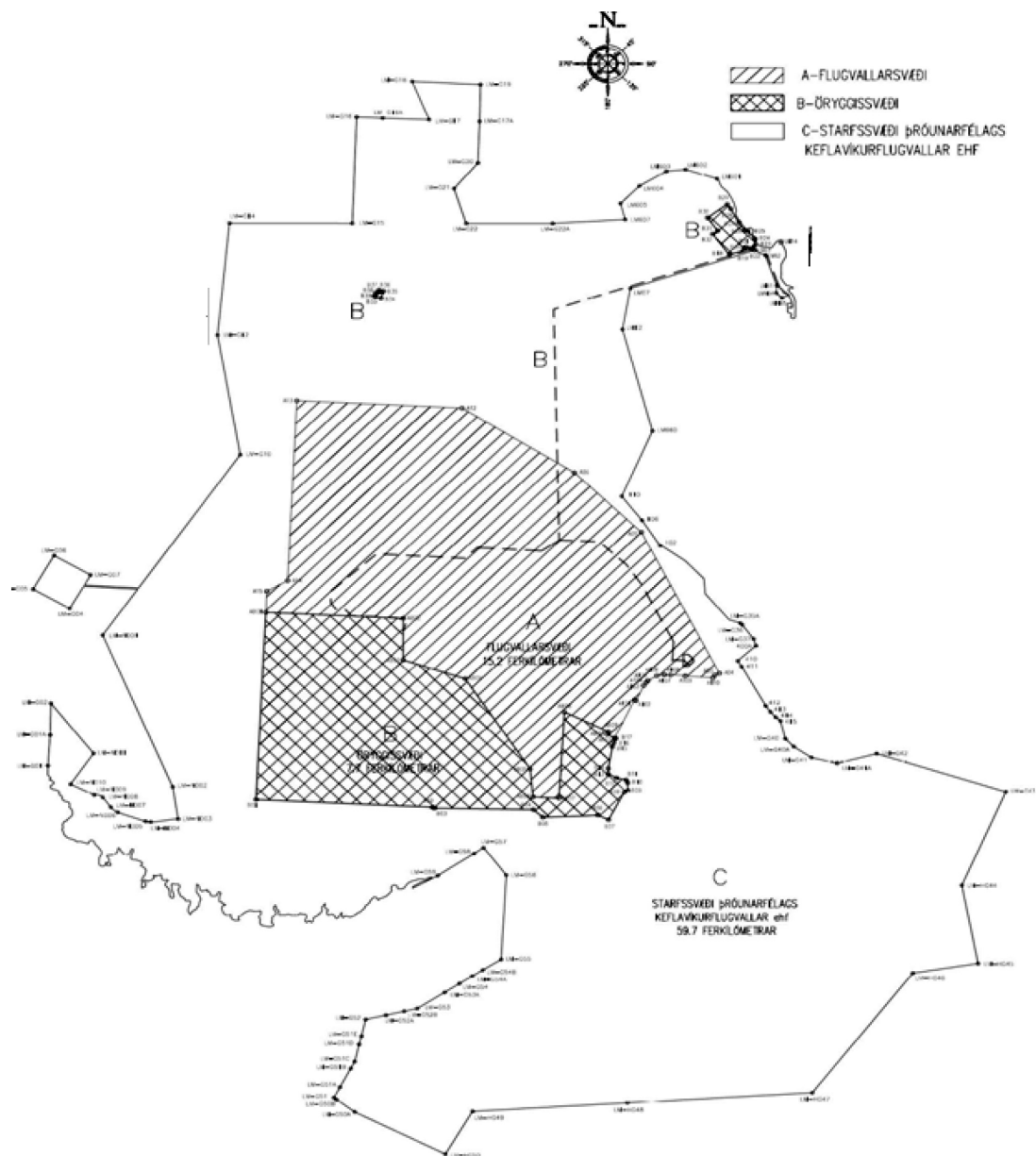


Bild 1. Det f.d. militärområdet vid Keflavík flygplats enligt lag nr 176/2006. Zon A: flygplatsområde; zon B: säkerhetsområde, avsett för försvarsändamål; och zon C: avsett för civila ändamål och förvaltad av Kadeco. Källa: Bilaga till lag nr 176/2006.

3. ÅTGÄRDER SOM OMFATTAS AV BEDÖMNINGEN

3.1 Inledning

(28) Följande åtgärder var de som ursprungligen anmäldes av de isländska myndigheterna och som man ansåg medförde statligt stöd:

- 1) Bolagsskattesats.
- 2) Avskrivningsregler.
- 3) Industri- och marknadsavgifter.
- 4) Stämpelskatter.
- 5) Zonavgift.
- 6) Importtullar.
- 7) Uppskov för momsavgifter på importerade varor och el.
- 8) Avgift för elsäkerhetskontroller.
- 9) Garanti avseende förmögenhetsskatt.
- 10) Kommunal fastighetsskatt.

Dessa åtgärder ingick i investeringsavtalet och Verne-lagen. Dessutom hänvisas det i investeringsavtalet och Verne-lagen till ett undantag från kommunal engångsskatt:

- 11) Kommunal väganläggningsskatt.

(29) Den kommunala fastighetsskatten och den kommunala väganläggningsskatten förhandlades fram mellan kommunen och Verne och ingår i det avtal som undertecknades den 4 november 2009, dvs.

— Avtalet om licensiering och avgifter.

(30) Av rättssäkerhetsskäl anmälde de isländska myndigheterna följande avtal, som de inte ansåg innebära statligt stöd:

— Avtalet om fastighetsköp.

— Avtalet om tomträttsavgäld.

— Energiavtalet.

(31) Beslut nr 418/10/KOL om att inleda det formella granskningsförfarandet omfattade ytterligare ett avtal som senare upphävdes, dvs.

— Avtalet om bandbreddstjänster som ingicks med Farice den 26 februari 2008.

3.2 Avtalet om fastighetsköp

(32) Avtalet om fastighetsköp, genom vilket Verne köper fem byggnader från Islands finansministerium, undertecknades den 26 februari 2008. Köpesumman var 14,5 miljoner US-dollar, fördelat på en handpenning på 25 000 US-dollar som betalades den 26 februari 2008 och slutbetalningen, som skulle betalas den 26 mars 2008.

(33) Följande fem byggnader belägna i Valhallarbraut köptes av Verne och uppfördes under åren 1951–1958:

1)	Byggnad nr 868	Nato-lagerlokal/materielbyggnad	11 064 m ²
2)	Byggnad nr 869 F.d.	varuhus för flottan (Navy Exchange)/ lagerlokal	16 606 m ²
3)	Byggnad nr 872	lagerlokal/kyllager	1 009 m ²
4)	Byggnad nr 866	lagerlokal	782 m ²
5)	Byggnad nr 864	elkraftverk	1 547 m ²



Bild 2. Anläggningen(2009). Byggnaderna 869 och 868 är de stora byggnaderna, 872 är den mindre byggnaden till höger (brunt tak), 866 är byggnaden i mitten (blått tak) och 864 är byggnaden längst ner (rött tak). De andra (nya) byggnaderna på bilden uppfördes av Verne under åren 2008-2009.

Källa: Sociala och ekonomiska effekter av ett datacenter i Ásbrú (*Socioeconomic impacts of a datacenter in Ásbrú*), KPMG Report, november 2009 /Verne Holdings ehf.

- (34) Överlåtelsehandlingen undertecknades den 9 maj 2008. Enligt de isländska myndigheterna renoverade Verne under hela 2008 och 2009 de två stora lagerlokalerna (byggnaderna 868 och 869) som en del av den ursprungligen planerade flerbyggnadsanläggningen (se bild 2).⁽²²⁾
- (35) Bilaga D till avtalet om fastighetsköp är en miljörapport daterad den 29 november 2007 och beställd av Verne⁽²³⁾. I rapporten beskrivs förutom de fem byggnader som köptes av Verne den 26 februari 2008 ytterligare två byggnader belägna på samma mark, dvs. en liten kopplingsstation (byggnad nr 867) och ett lagertält/materialförråd (byggnad nr 889)⁽²⁴⁾, uppförda 1979 respektive 1985. De här byggnaderna nämns inte i avtalet om fastighetsköp och verkar ha rivits eller röjts undan.

⁽²²⁾ Kostnaderna för det arbete med rivning, tekniska installationer, design, projektledning och andra förberedelser av anläggningen som utfördes under perioden fram till och med oktober 2008 uppgick till totalt [...], enligt de uppgifter som lämnats till myndigheten, samt ytterligare ett belopp på [...] under perioden från november 2008 till och med december 2009, inklusive fysiskt uppförande och inköp av elektrisk och mekanisk utrustning.

⁽²³⁾ Miljörapporten har utarbetats av ENVIRON International Corporation och ingår i avtalet om fastighetsköp. Dokumenten är offentligt tillgängliga i markregistret vid förvaltningschefens kontor i Keflavík.

⁽²⁴⁾ Se bild 3.

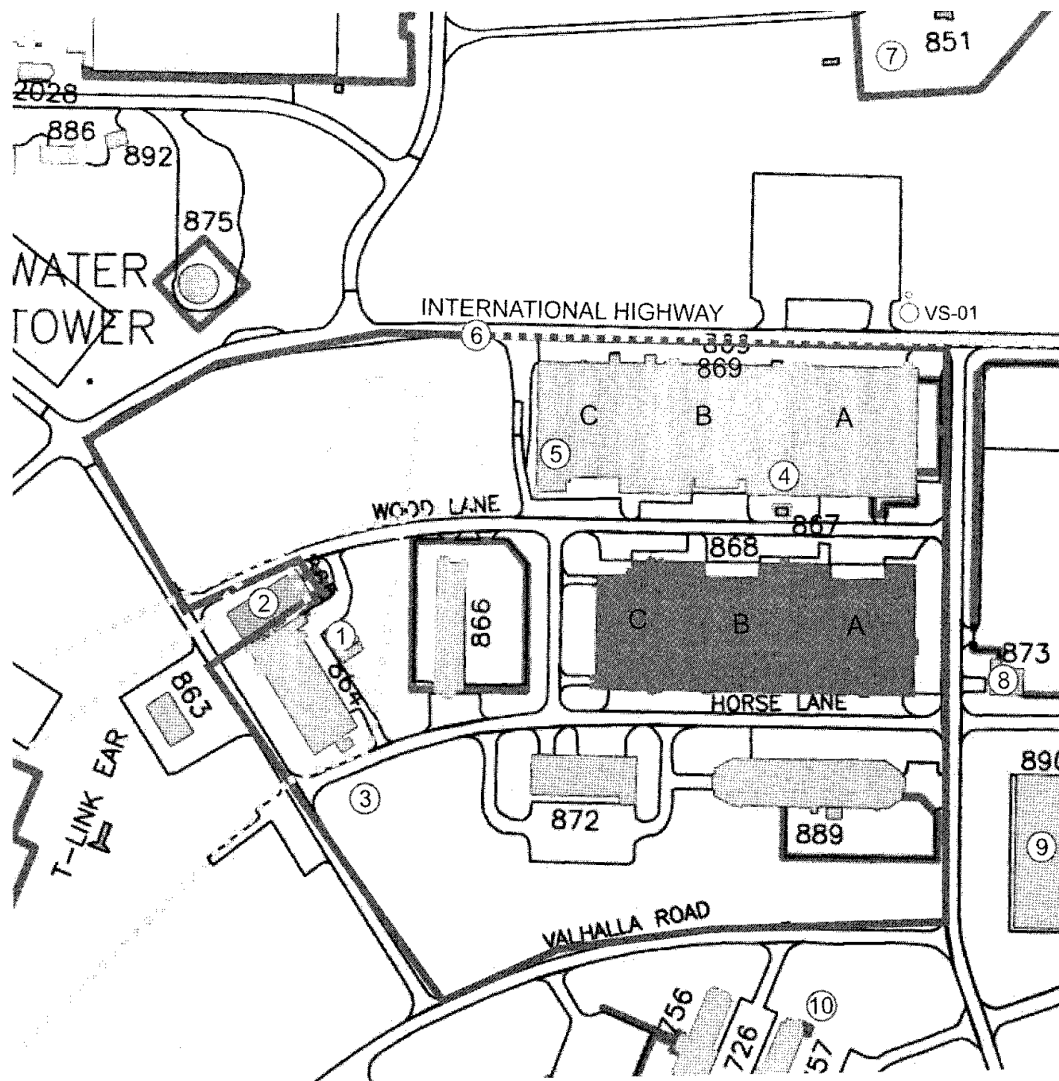


Bild 3. Anläggningen och dess byggnader. Två stora lagerlokaler med nummer 868 och 869. Ytterligare tre byggnader som köptes av Verne och som företaget ursprungligen avsåg att riva har nummer 864, 866 och 872. Byggnad nr 867 (liten kopplingsstation) och byggnad nr 889 (tält) ingick inte i köpet.

Källa: Miljöbedömning från ENVIRON (Environmental Assessment), november 2007, bilaga till avtalet om fastighetsköp.

3.3 Avtalet om tomträttsavgäld och det kompletterande hyresavtalet

- (36) Ett särskilt avtal om tomträttsavgäld mellan Verne och Islands finansministerium undertecknades den 9 maj 2008. Enligt detta avtal hyrde Verne 9,6 hektar mark tillsammans med all fast inredning, alla tillbehör och installationer på marken i fråga. Marken, som är registrerad på adressen Valhallarbraut 868, Reykjanesbær med nummer 214247 i Islands markregister, ligger i enlighet med beskrivningen ovan inom gränserna för den f.d. militära flygbasen Keflavík i närheten av Keflavíks internationella flygplats (se bild 4). De fem byggnaderna som köptes av Verne är alla belägna på den här anläggningen. Anläggningen var inte helt utbyggd när hyresavtalet ingicks (se bilderna 2 och 3).
- (37) Avtalet om tomträttsavgäld har en löptid på 99 år. Den sammanlagda hyran för anläggningen var 0,8 US-dollar (80 US-cent) per m² och år, utan justeringsklausul. De isländska myndigheterna har under det formella granskningsförfarandet meddelat myndigheten att villkoren i avtalet om tomträttsavgäld ändrades den 30 juni 2009 i samband med att kommunen och Verne undertecknade ett avtal om ändrat hyrespris och uppskov med hyresbetalningen (nedan kallat *det kompletterande hyresavtalet*). Avtalet om tomträttsavgäld enligt ändringarna genom det kompletterande hyresavtalet omfattas därför av myndighetens bedömning i detta ärende.

- (38) Enligt det kompletterande hyresavtalet ska en hyresfri period gälla fram till den 1 april 2010. Det omförhandlade priset för den årliga hyran är 60 isländska kronor per m², reglerat enligt Islands byggnadskostnadsindex.

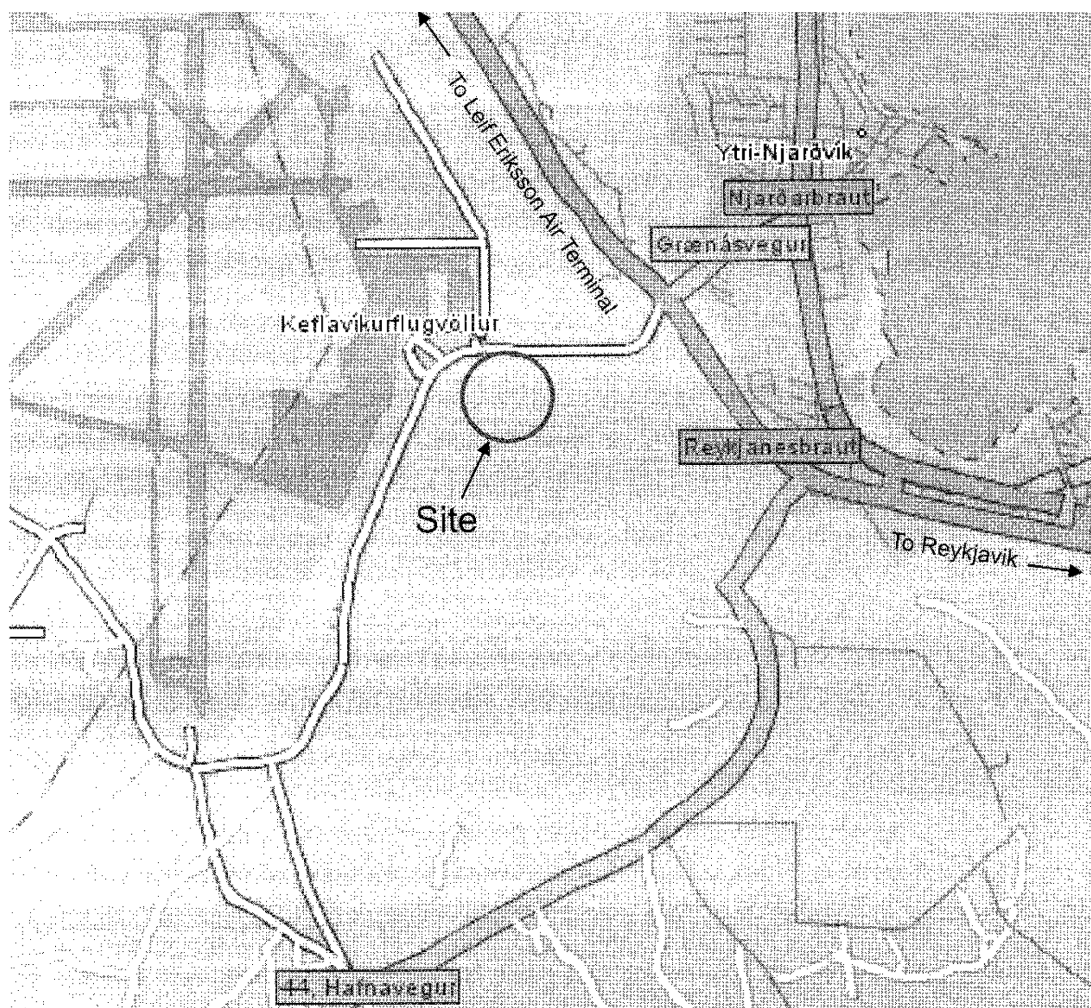


Bild 4. Anläggningens placering.

Källa: Miljöbedömning från ENVIRON (Environmental Assessment), november 2007, bilaga till avtalet om fastighetsköp.

3.4 Avtalet om licensiering och avgifter

- (39) Den 4 november 2009 undertecknade Verne och kommunen ett avtal (avtalet om licensiering och avgifter) som bl.a. gällde undantag från lagstadgade regler om
- kommunal fastighetsskatt, och
 - kommunal väganläggningskatt.
- (40) Avtalet om licensiering och avgifter innehåller inga tidsfrister för undantagen.
- (41) Enligt uppgifter som lämnats av de isländska myndigheterna trädde avtalet om licensiering och avgifter i kraft i början av 2009, även om det inte undertecknades förrän den 4 november 2009. ⁽²⁵⁾

⁽²⁵⁾ Skrivelse från de isländska myndigheterna av den 25 oktober 2011 (diariernr 613209), avsnitt B.1, s. 5. De isländska myndigheterna förklarade i sina synpunkter av den 28 februari 2011 till beslutet om att inleda förfarandet (diariernr 589033) på sidan 14, att befrielsen från kommunala skatter enligt avtalet om licensiering och avgifter hade trätt i kraft i början av 2009.

3.4.1 Islands lagstiftning om kommunala skatter som omfattas av detta beslut

- (42) Enligt Islands lagstiftning tas kommunal fastighetsskatt (fasteignaskattur) ut på årsbasis för alla typer av fastigheter⁽²⁶⁾ (mark och byggnader, inklusive industrifastigheter) som värderats enligt lag nr 6/2001 om registrering och värdering av fastigheter den 31 december föregående år.
- (43) I artikel 4.2 i lag nr 4/1995 om källor för kommunal uppbörd föreskrivs att det är ägaren till en fastighet som ska betala skatten, med undantag för hyrd mark, då det är användaren (arrendatorn) som ska betala skatten.
- (44) Enligt artikel 3 i lag nr 4/1995 utgörs beskattningsunderlaget av fastighetens värde enligt den värdering som görs av Islands officiella statistikcentrum Þjóðskrá Íslands (nedan kallat *Þjóðskrá Íslands*) enligt lag nr 6/2001 om registrering och värdering av fastigheter, medan skattesatsen som årligen fastställs av de enskilda kommunerna kan variera mellan 0 % och 1,65 % av fastighetens officiella värde. Enligt de uppgifter som lämnats av de isländska myndigheterna är den tillämpliga skattesatsen i Reykjanesbær 1,65 %. Kommunal fastighetsskatt tas ut på alla befintliga byggnader (och all mark). För nya byggnader och utbyggnader tas skatten ut så snart fastigheten har värderats enligt lag nr 6/2001.
- (45) I artikel 3 i lag nr 153/2006 om väganläggningsskatt (gatnagerðargjald) fastställs att denna skatt är en engångsskatt som kommuner i Island ska ta ut på fastigheter i alla stadsområden. Kommunerna är enligt lag nr 153/2006 skyldiga att ta ut skatten och de kan fastställa skattesatsen till en nivå på upp till högst 15 % av de officiella byggnadskostnaderna per m² enligt statistikcentrumet Þjóðskrá Íslands. Beskattningsunderlaget är den tillåtna byggnaden på platsen i fråga enligt stadsplaneringen eller det byggnadstillstånd som utfärdats.

3.4.2 Undantag från lagstadgade regler med avseende på Verne

- (46) För Vernes fastighet vid Valhallarbraut föreskrivs i avtalet om licensiering och avgifter följande undantag från lagstadgade regler:
- a) Verne garanteras en fastighetsskatt på högst 1,65 % (den skattesats som för närvarande vanligen tas ut av Reykjanesbær) på alla byggnader, lokaler och installationer som Verne äger eller hyr, även i framtiden för den händelse att skattesatsen skulle höjas⁽²⁷⁾.
- b) Beskattningsunderlaget för kommunal fastighetsskatt avseende de fastigheter som Verne köpt enligt avtalet

om fastighetsköp är fastställt till 1 030 600 000 isländska kronor, vilket motsvarar 2008 års officiella värde på de två stora lagerbyggnaderna (nr 868 och 869) som Verne köpt, medan varken värdet på de tre andra byggnaderna (nr 864, 866 och 872) eller på den 9,6 hektar stora marken som hyrdes beaktades i värderingen⁽²⁸⁾.

- c) Den kommunala fastighetsskatten, justerad enligt Islands byggnadskostnadsindex den månad då Verne inleder kundverksamheten eller byggnaden kan tas i drift och inte vid tidpunkten för köpet⁽²⁹⁾.
- d) Beskattningsunderlaget för de framtida byggnader som uppförs på anläggningen kommer att vara det lägre beloppet av i) kostnaderna för utbyggnaden av ytterväggarna och ii) 85 500 isländska kronor per m², reglerat enligt Islands byggnadskostnadsindex fr.o.m. den månad då Verne inleder kundverksamheten eller byggnaden kan tas i drift (i proportion till kapacitetsutnyttjandet) och inte den skatt som skulle vara tillämplig enligt lagstadgade regler⁽³⁰⁾.
- e) Fastighetsskatt tas endast ut fr.o.m. den 1 januari 2011, dvs. inte fr.o.m. den tidpunkt då byggnaden förvärfvas eller marken börjar hyras, och Verne mottar en kredit som avräknas från framtida fastighetsskatt till ett belopp av 44 660 298 isländska kronor för kommunala skatter som redan betalats eller förfallit till betalning vid den tidpunkt då avtalet om licensiering och avgifter ingicks⁽³¹⁾.
- f) Verne är befriat från kommunal väganläggningsskatt för befintliga byggnader samt från alla nuvarande och framtida avgifter som liknar den skatten, förutsatt att företaget självt bekostar allt väganläggningsarbete inom området.
- g) Verne beviljas en särskild minskning med 75 % av väganläggningsskatten för alla nya byggnader under förutsättning att företaget självt bekostar allt väganläggningsarbete inom området⁽³²⁾.

3.5 Energiavtalet

- (47) Energiavtalet mellan Verne och Landsvirkjun (det statliga energibolaget, helt ägt av staten) undertecknades den 22 oktober 2009. Landsvirkjun har tillstånd från industriministeriet för att bedriva elhandel genom grossistdistribution av energi till leverantörer och till energiintensiva

⁽²⁸⁾ Artikel 2.1.4 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽²⁹⁾ Artikel 2.1.4 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽³⁰⁾ Artikel 2.1.5 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽³¹⁾ Artikel 2.2.2 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽³²⁾ Artikel 1.2 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽²⁶⁾ Med undantag för kyrkor, icke-vinstdrivande museer och ambasadbyggnader.

⁽²⁷⁾ Artikel 2.1.3 i avtalet om licensiering och avgifter.

industrier i Island. Landsvirkjun ska tillhandahålla den energi som krävs för att uppfylla datacentrets kraftbehov och förbinder sig att förse Verne med den regelbundna energiförsörjning som krävs på ungefär [...]. Energiavtalet gäller i 20 år och kan förlängas med ytterligare 10 år.

- (48) Följande energipriser har avtalats (överföringskostnaderna är inte inkluderade):

För de första [...]:

Pris per MW	Period
[...] US-dollar ⁽¹⁾	Till den 31.12.2013
[...] US-dollar	1.1.2014-31.12.2016
[...] US-dollar	1.1.2017-31.12.2018
[...] US-dollar	fr.o.m. 1.1.2019 till avtalstidens slut

(1) Alla priser gäller exklusive överföringskostnader, som tas ut separat av den nationella nätoperatören Landsnet.

För volymer över [...]:

Pris per MW	Volym
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	Mer än [...] MW

Priserna justeras årligen genom [...].

- (49) Artikel 6 i energiavtalet innehåller en så kallad fastkraftsklausul för Verne. Detta innebär att företaget måste betala för en minsta fast mängd (motsvarande 90 % av "avtalskraften") energi per kalenderår oberoende av om den faktiska årliga förbrukningen når den årliga mängden. Avtalskraften fastställs i bilaga A till energiavtalet och är progressiv fr.o.m. [...] under åren [...].

4. SKÅL TILL ATT INLEDA FÖRFARANDET

- (50) Frånsett de tvivel som myndigheten i beslutet om att inleda förfarandet gav uttryck för rörande det senare upphävda investeringsavtalet samt avtalet om licensiering och avgifter, med avseende på klassificeringen som investe-

ringsstöd samt behovet och stimulans-effekten av stöd-åtgärderna i fråga, dvs. om stödet faktiskt bidrar till att ändra stödmottagarens beteende så att denne genomför investeringar i den berörda stödregionen, uppmanade myndigheten i det beslutet de isländska myndigheterna "att lämna de uppgifter och argument som var nödvändiga för att den skulle kunna bedöma huruvida de [...] avtalen [i fråga] omfattar statligt stöd". ⁽³³⁾ De avtals som avses är de följande ⁽³⁴⁾:

1) Avtalet om tomträttsavgäld.

2) Avtalet om fastighetsköp.

3) Energiavtalet.

- (51) Myndigheten hyste tvivel om huruvida Verne enligt dessa avtal skulle beviljas stöd som inte kunde anses vara förenliga med EES-avtalets regler om statligt stöd.

5. SAMMANFATTNING AV SYNPUKTERNA FRÅN DE ISLÄNSKA MYNDIGHETERNA

- (52) Nedan sammanfattar myndigheten de synpunkter som mottagits från de isländska myndigheterna rörande de åtgärder som omfattas av bedömningen. ⁽³⁵⁾

5.1 Synpunkter rörande avtalet om tomträttsavgäld, det kompletterande hyresavtalet, avtalet om fastighetsköp och energiavtalet

- (53) De isländska myndigheterna hävdar att avtalen har förhandlats fram mellan av varandra oberoende parter enligt affärsmässiga villkor och att de inte innebär ett beviljande av statligt stöd.

- (54) För det första har de isländska myndigheterna, när det gäller avtalet om tomträttsavgäld, förklarat att den bestämmelse om ensamrätt som anges i beslutet om att inleda förfarandet ⁽³⁶⁾ enbart avser Keflavíkområdet och inte hela Island. De tillägger dessutom att bestämmelsen ska tolkas mot bakgrund av de operativa bestämmelserna i den allmänna stödordning som inrättats enligt lag 99/2010 om incitament till inledande investeringar i Island. Vad beträffar hyran enligt det kompletterande hyresavtalet, som myndigheten tillhandahölls inom ramen för det formella granskningsförfarandet, hävdar de isländska myndigheterna att markhyran motsvarar marknadspriset och hänvisar till att kommunerna vanligen tar ut 1-2 % av det officiella årliga markvärdet samt till att arrendet i detta fall under alla omständigheter är mer än 3 % för 2011.

⁽³³⁾ Beslut nr 418/10/KOL, s. 13.

⁽³⁴⁾ De isländska myndigheterna har förklarat att avtalet om bandbreddstjänster med Farice av den 26 februari 2008 upphävdes.

⁽³⁵⁾ Myndigheten kommer inte att lämna någon närmare redogörelse för de argument som lagts fram i fråga om enbart det upphävda investeringsavtalet.

⁽³⁶⁾ Se bestämmelsen om ensamrätt på sida 3 i myndighetens beslut nr 418/10/KOL.

(55) För det andra har de isländska myndigheterna, när det gäller avtalet om fastighetsköp, hävdade att fastigheten annonserades offentligt och att försäljningspriset motsvarade marknadspriset, även med hänsyn till byggnadernas skick och det ökade utbudet på fastighetsmarknaden efter att USA:s flotta hade lämnat området. De har inkommit med en expertvärdering för en av byggnaderna och ett anbud på den byggnaden från en tredje part, båda daterade den 23 april 2007. Enligt de uppgifter som lämnats är expertvärderingen nästan dubbelt så hög som anbudet, som avvisades. Myndigheten fick mot slutet av det formella granskningsförfarandet även kopior av alla annonser som publicerades för området i fråga. De isländska myndigheterna inkom med en skrivelse från den verkställande direktören för Kadeco (Keflavík Airport Development Corporation) tillsammans med expertvärderingen, anbudet på en av de byggnader som senare såldes till Verne och en bild av fastigheterna, för att visa att avtalen rörande fastigheten förhandlats fram mellan av varandra oberoende parter. De isländska myndigheterna hävdar därför att de förfaranden för beviljande och tilldelning som följdes i fråga om fastighetsförsäljningarna (offentliga upphandlingsförfaranden) överensstämmer med den lagstiftningspraxis och de affärsmetoder som normalt tillämpas i Island för den här särskilda typen av avtal. De isländska myndigheterna anser därför att det inte handlar om något stöd som kan tillskrivas statliga medel och som behöver beaktas i just detta fall.

(56) Vad beträffar energiavtalet mellan Verne och Landsvirkjun och dess relation till det tidigare avtal som parterna ingick 2008 (den [...]) och som ersattes av det energiavtal som omfattas av denna bedömning, har de isländska myndigheterna förklarat att drivkraften bakom omförhandlingen av det ursprungliga avtalet var att Verne inte kunde uppfylla sina ursprungliga skyldigheter gentemot Landsvirkjun på grund av den ekonomiska krisen och de förseningar som denna ledde till. Den andra versionen av avtalet gjorde det möjligt för Verne att minska sitt totala åtagande gentemot Landsvirkjun om så skulle krävas på grund av externa omständigheter, men om företaget gjorde det skulle Verne straffas genom att förlora tillgången till ytterligare kapacitet. De isländska myndigheterna hävdar att avtalet förhandlades fram mellan av varandra oberoende parter.

5.2 Investeringstöd kontra driftsstöd

(57) De isländska myndigheterna hävdar att myndigheten i sina beslut om aluminiumsmältverken⁽³⁷⁾ ansåg att stödet i fråga kunde klassificeras som ett investeringstöd om det kunde knytas till genomförandet av specifika projekt, baserat på ett belopp som investerats i regionen, som kan uttryckas i bestämd kvantitet och ett tak uttryckt som en procentandel av det belopp som investerats i regionen.

⁽³⁷⁾ Myndighetens beslut nr 174/98/KOL, nr 40/03/KOL och nr 344/09/KOL.

(58) De isländska myndigheterna konstaterar vidare att myndigheten har hänvisat till det faktum att de insynskrav som fastställs i punkterna 4.3 och 4.4 i myndighetens riktlinjer för beskattning av företag⁽³⁸⁾ var uppfyllda. Den beviljade förmånen kan med andra ord kvantifieras och den är proportionell i förhållande till de begränsningar som den hade till syfte att kompensera.

(59) De isländska myndigheterna hävdar dessutom att om den sammanlagda investeringskostnad som ursprungligen planerades i slutänden skulle bli lägre än de 726 miljoner US-dollar som först förväntades, då blir både stödtaket totalt sett och det samlade statliga stödbeloppet proportionellt lägre. Den mekanism som inrättats är, enligt de isländska myndigheterna, utformad för att garantera om och hur de tillämpliga stödtaken skulle säkerställas i det fall investeringskostnaden blev lägre än beräknat.

5.3 Stilleståndsklausulen

(60) De isländska myndigheterna hävdar i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet att den enda förmånen som redan trätt i kraft är den befrielse från kommunala skatter som kommunen beviljat enligt villkoren i avtalet om licensiering och avgifter. Enligt de isländska myndigheterna har Verne i detta avseende åtagit sig att betala tillbaka de utestående beloppen till kommunen. De isländska myndigheterna förbinder sig att övervaka att detta görs och att i vederbörlig ordning rapportera till myndigheten att de aktuella beloppen (inklusive ränta) har återbetalats i sin helhet. De föreslår dock att den planerade återbetalningen skjuts upp till dess att myndigheten har antagit sitt slutliga beslut i frågan.

5.4 Det ursprungligen planerade stödets nödvändighet och dess stimulansseffekt, enligt vad de isländska myndigheterna gjorde gällande innan anmälan drogs tillbaka

5.4.1 Bakgrund till Vernes ursprungliga investeringsbeslut

(61) De isländska myndigheterna hävdar att en samordnad regeringspolitik inleddes 2007, utformad för att locka utländska investerare till datacenternäringen i Island. Till de viktigaste skälen för att starta företag i Island hörde landets läge mellan Europa och Nordamerika, en skattestruktur som var begränsad till 15 % av nettoinkomsten, de omfattande förnybara gröna resurserna och det svala klimatet.

⁽³⁸⁾ Myndighetens riktlinjer för statligt stöd om tillämpningen av reglerna om statligt stöd på åtgärder som omfattar direkt beskattning av företag.

(62) Enligt de isländska myndigheterna var den f.d. militärbasen, som utrymdes i september 2006, föremål för intensiv marknadsföring med avseende på sin potentiella effekt på den regionala utvecklingen. I sina diskussioner med Verne uppmanade de isländska myndigheterna att anläggningen skulle utnyttjas för datacenterprojektet. Man hoppades att eventuella naturliga hinder för anläggningens utveckling skulle kunna avhjälpas genom att det redan fanns några byggnader på platsen som kunde renoveras och tack vare anläggningens läge nära den internationella flygplatsen.

(63) Det ursprungligen planerade datacentret skulle enligt de isländska myndigheterna ha haft en mycket positiv inverkan på sysselsättningen i Reykjanesområdet. Den förväntade sysselsättningsnivån skulle enligt Vernes ursprungliga plan vid full drift vara mellan 180 och 220 personer, i ett område där arbetskraften uppgick till 12 613 personer den 30 oktober 2009 och arbetslösheten låg på strax under 13 %. En betydande andel av de nya anställningarna skulle gälla kvalificerade arbetstagare. Enligt de isländska myndigheterna skulle det ursprungliga projektet dessutom väsentligt bidra till den industriella mångfalden i området och Island i sin helhet genom att locka it-företag till Island.

(64) Enligt de isländska myndigheterna var den allmänna uppfattningen när Verne fattade sitt ursprungliga beslut att investera i Island 2007, frånsett det uppenbara intresset för landets förnybara energiresurser, att Island var en stabil näringslivsmiljö och politisk miljö. Stabilitet är enligt de isländska myndigheterna en förutsättning för både investerare och kunder som förväntades göra den typ av långvariga åtaganden som krävs inom industrin för serverhallar avsedda för grossistledet. De hävdar att dessa datacenters kunder vanligen tecknar hyresavtal med en löptid på 10-20 år och att datacenterinvestorer efterfrågar investeringshorisonter på minst 15 år för att genomföra sina affärsplaner. Till följd av den ekonomiska kraschen 2008 blev Islands näringslivsmiljö instabil.

5.4.2 Oundvikligt tryck på den statliga skattepolitiken

(65) Enligt de isländska myndigheterna blev den ekonomiska balansen kraftigt rubbad i slutet av 2008 när den ekonomiska kraschen slog till i Island. Mot denna bakgrund tvingades regeringen att höja en rad olika skatter. Bolagskatten höjdes till exempel från 15 % till 18 % i januari 2010.⁽³⁹⁾ De isländska myndigheterna hävdar vidare att

den slutliga återhämtningen från den recession som drabbade Island kommer att bli ojämn samt att omfattningen och tidsramen för den återhämtningen är oklar. Det är därför omöjligt att med säkerhet förutsäga att ytterligare skatteändringar inte kommer att införas.

(66) Mot bakgrund av den instabila näringslivsmiljön som följde på den ekonomiska krisen hade det enligt de isländska myndigheterna inte ha varit realistiskt att vänta sig att Verne skulle gå vidare med sin föreslagna investering under förutsättningen att situationen var sådan att allt kunde fortsätta som förut. Med hänsyn till att tillväxtpkapaciteten för ett datacenter under dess livstid sker i förhållande till uppgraderingen av befintliga datacenter-system vore det därför inte rimligt att förvänta sig att Verne skulle fortsätta med sin befintliga investering i Island, som inleddes under ekonomiska omständigheter som var helt annorlunda.

5.4.3 Inverkan på investerarnas förtroende

(67) De isländska myndigheterna hävdar att händelserna i samband med den finansiella krisen i Island utgjorde en force majeure-situation som radikalt förändrade hur investerare och kunder uppfattade Island. Det gjorde kort sagt Island till en relativt oattraktiv plats för utländska investeringar, åtminstone på kort och medellång sikt.

(68) Enligt de isländska myndigheterna har allvaret i den ekonomiska krisen och dess konsekvenser för datacentrets kunder och investerare varit mycket kännbart. Ett exempel som de nämner är att CDS-spreadar, som handlats i storleksordningen 200 räntepunkter under större delen av 2008, steg till en bra bit över 1 000 räntepunkter när bankkrisen närmade sig. De konstaterar att under dessa omständigheter upplevde Verne och dess investerare inte att de hade något annat val än att försäkra sig om ett åtagande från Islands regering för att visa att en någorlunda stabil ekonomisk miljö kunde upprätthållas för kunder och investerare. De isländska myndigheterna förtår att potentiella storskaliga användare som t.ex. IBM och Morgan Stanley varskodde Verne om att de inte skulle ha något annat val än att skjuta upp sina beslut om att investera i Island om inte näringslivsmiljön kunde stabiliseras. Verne insåg därför att det krävdes extraordinära insatser för att säkra kundåtaganden och framtida investeringskapital.

⁽³⁹⁾ De isländska myndigheterna hänvisar dessutom till en rapport av Jagjit S. Chadha: *Fiscal Policy in a Major Recession: The Case of Iceland*, som lämnades in tillsammans med deras synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet.

- (69) Vad beträffar stimulans-effekten anser de isländska myndigheterna att man med hänsyn till hur små investeringsföretag i praktiken går tillväga när de fattar beslut knappast kan förvänta sig att ett litet onoterat investeringsföretag som Verne ska sammanställa detaljerad information om en uppenbar, plötslig och radikal förändring av omständigheterna. De konstaterar vidare att Verne var och är ett litet entreprenörsföretag med en handfull chefer och anställda samt en grupp av investerare som inom ramen för datacenterprojekt har byggt upp personliga relationer före Vernes investering i Island. Avsaknaden av protokoll från styrelsemöten och annan formell dokumentation rörande beslutet att ansöka om stöd är desutom inte något bevis på att Verne eller deras investerare tog mindre allvarligt på kraven för stöd eller var mindre övertygade om att stödet var nödvändigt.
- (70) Enligt de isländska myndigheterna finns det ingenting i rättspraxis om stimulans-effekten som pekar på att principerna om väsentlighet och innehåll framför form inte skulle gälla. De hittar ingenting i Kronoply-målet⁽⁴⁰⁾ eller Freistaat Sachsen-målet⁽⁴¹⁾, som myndigheten hänvisar till i beslutet om att inleda förfarandet, som pekar på motsatsen.
- (71) I sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet hävdar de isländska myndigheterna att myndigheten i hög grad bortser från att Vernes roll som kapitalinvestorare i ett uppstarts-företag inte främjar en formalistisk strategi när det gäller deras affärsplanering. De konstaterar dessutom att det för närvarande inte finns några direkta konkurrenter till Verne på området för tillhandahållande av datacenter-tjänster till internationella kunder.
- Den "ensamrätt" som Verne beviljats är mycket begränsad i fråga om villkor såväl som varaktighet och den är helt förenlig med ett kommersiellt avtal mellan av varandra oberoende parter för att bevara den goodwill som fastighetsköpet i Reykjanesbær-området har skapat.
- (74) För det andra hävdar de isländska myndigheterna att alla befintliga datacenterföretag i Island är nästan helt inriktade på de lokala behoven hos privatägda företag och statliga organ (dvs. en marknad eller ett marknadssegment som är helt annorlunda än det som Verne riktar sig till). De hävdar att det även är uppenbart att, fränsett Verne, andra mer erfarna internationella datacenteroperatörer inte har uppvisat något märkbart intresse för att investera i Island, trots den isländska statens insatser för att främja landet som en idealisk plats för datacenter. Endast en annan datacenteroperatör inriktad på ett marknadssegment som går utöver det strikt lokala, Thor Data Centre, har startat kommersiell verksamhet i Island och de inriktar sig på mindre återförsäljningskunder. Thor Data Centre behövde bara en bråkdel av den initiala investering som Verne behövde för att starta sin datacenterverksamhet för grossistledet.
- (75) De isländska myndigheterna hävdar vidare att datacenterets inverkan på den relevanta marknaden är minimal. Enligt dem har Island idag i själva verket 0 % av den globala datacentermarknaden. De anser att det är orealistiskt att dra den slutsatsen att de stödåtgärder som övervägs genom investeringsavtalet kommer att snedvrída konkurrensen.

5.5 Selektivitet och snedvridding av konkurrensen

- (72) De isländska myndigheterna anser att myndighetens ståndpunkt i beslutet om att inleda förfarandet rörande stödets selektivitet stämmer dåligt överens med hur situationen tolkas.
- (73) För det första hävdar de att inslaget av selektivitet saknar stöd i de faktiska omständigheterna, av följande skäl:
- Principen om en privat investerare i en marknads-ekonomi har uppfyllts i fråga om flera av de statliga stödåtgärder som myndigheten konstaterat.
- Enligt incitamentlagstiftningen⁽⁴²⁾ kan alla potentiella nya aktörer på marknaden utnyttja det åtgärds-paket som Verne omfattas av.

II. BEDÖMNING

1. FORMELLT GRANSKNINGSFÖRFARANDE AVSLUTAT MED AVSEENDE PÅ VISSA ÅTGÄRDER

- (76) Enligt artikel 8.1 i del II av protokoll 3 får en anmälan dras tillbaka om det sker i god tid innan myndigheten har fattat beslut om åtgärden. De isländska myndigheterna meddelade den 28 september 2011 myndigheten att investeringsavtalet hade upphävts och drog tillbaka anmälan.
- (77) Enligt artikel 8.2 i del II av protokoll 3 ska myndigheten i de fall där den har inlett ett formellt granskningsförfarande avsluta detta om anmälan har dragits tillbaka. Det formella granskningsförfarandet enligt artikel 1.2 i del I av protokoll rörande följande skatte- och avgiftsbefrielser, som omfattas av investeringsavtalet, avslutas därför utan vidare granskning:

1) Bolagsskattesats.

⁽⁴⁰⁾ Förstainstansrättens dom av den 14 januari 2009 i mål T-162/06, Kronoply GmbH & Co. KG mot kommissionen, REG 2009, s. II-1.

⁽⁴¹⁾ Tribunalens dom (åttonde avdelningen) av den 8 juli 2010 i mål T-396/08, Freistaat Sachsen och Land Sachsen mot kommissionen, [ännu ej registrerad].

⁽⁴²⁾ Stödordning för investeringsincitament, i kraft sedan 2010 och godkänd av myndigheten.

- 2) Avskrivningsregler.
 - 3) Industri- och marknadsavgifter.
 - 4) Stämpelskatter.
 - 5) Zonavgift.
 - 6) Importtullar.
 - 7) Uppskov för momsavgifter på importerade varor och el.
 - 8) Avgift för elsäkerhetskontroller.
 - 9) Garanti avseende förmögenhetsskatt.
- (78) De isländska myndigheterna har dessutom meddelat att avtalet om bandbreddstjänster som ingicks med Farice den 26 februari 2008 har upphävts. Därför avslutas det formella granskningsförfarandet avseende det avtalet.

2. FÖREKOMST AV STATLIGT STÖD

- (79) Följande fastställs i artikel 61.1 i EES-avtalet:

”Om inte annat föreskrivs i detta avtal, är stöd som ges av EG-medlemsstater, Eftastater eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med detta avtal i den utsträckning det påverkar handeln mellan de avtalsslutande parterna.”

- (80) Detta innebär att en åtgärd utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet om den kumulativt uppfyller följande villkor: i) den beviljas av staten eller med statliga medel, ii) den medför en ekonomisk fördel för mottagaren, iii) den är selektiv och iv) den påverkar handeln mellan de avtalsslutande parterna och hotar att snedvrider konkurrensen.⁽⁴³⁾
- (81) Myndigheten kommer att bedöma förekomsten av statligt stöd rörande var och en av de åtgärder som omfattas av detta beslut separat.

2.1 Avtalet om licensiering och avgifter

2.1.1 Förekomst av statligt stöd

- (82) För att räknas som statligt stöd måste fördelen beviljas av staten eller med hjälp av statliga medel. Inom ramen för reglerna om statligt stöd omfattar termen ”stat” även regionala och lokala organ.⁽⁴⁴⁾ En förlust av skatteintäkter är likvärdig med förbrukning av statliga medel i form

av skatteutgifter. Statens intervention kan för övrigt ske såväl genom skatteregler i lagar eller andra författningar som genom skatteförvaltningens praxis.⁽⁴⁵⁾ En minskning av beskattningsunderlaget eller nedsättning, helt eller delvis, av beloppet på skatter, avgifter eller taxor medför en förlust av intäkter och är därför likvärdig med förbrukning av statliga medel i form av skatteutgifter.

- (83) I det aktuella fallet fall har staten ingripit genom ett avtal mellan kommunen och Verne (avtalet om licensiering och avgifter). Enligt den närmare beskrivning som ges i avsnitt I.3.4 ovan innehåller avtalet följande undantag från kommunala skatter:

- a) Garanterad årlig fastighetsskatt på högst 1,65 %.
- b) Fast beskattningsunderlag på 1 030 600 000 isländska kronor i stället för den årliga officiella värderingen av mark och byggnader för fastighetsskatt.
- c) Uppskov med indexreglering av beskattningsunderlaget för fastighetsskatt.
- d) Inget uttag av fastighetsskatt före den 1 januari 2011.
- e) Fast beskattningsunderlag för framtida byggnader i stället för officiell värdering för fastighetsskatt.
- f) Ingen väganläggningsskatt för befintliga byggnader.
- g) Väganläggningsskatt på 25 % för nya byggnader.

- (84) Samtliga ovan angivna åtgärder innebär uteblivna intäkter för staten. Beträffande väganläggningsskatten konstaterar myndigheten att det enligt den isländska lagstiftningen handlar om en skatt snarare än om avgifter för tjänster, vilket vidareutvecklas nedan i bedömningen av huruvida en fördel beviljades. Att Verne kommer att anlägga vägar inom gränserna för den förhyrda marken förändrar inte det faktum att befrielsen från skyldigheten att betala väganläggningsskatt innebär uteblivna intäkter i form av väganläggningsskatter.

2.1.2 Selektivitet

- (85) För att omfattas av reglerna om statligt stöd måste stöd-åtgärden vara selektiv på så sätt att den gynnar ”vissa företag eller viss produktion”. Verne är ett företag i den mening som avses i EES-avtalets regler om statligt stöd.

⁽⁴³⁾ Enligt fastställd rättspraxis ska alla villkor i bestämmelsen vara uppfyllda för en klassificering som statligt stöd, se domstolens dom av den 21 mars 1990 i mål C-142/87, Belgien mot kommissionen (”Tubemeuse”), REG 1990, s. I-959.

⁽⁴⁴⁾ Domstolens dom av den 14 oktober 1987 i mål C-248/84, Tyskland mot kommissionen, REG 1987, s. 4013.

⁽⁴⁵⁾ Se punkt 3 i myndighetens riktlinjer för beskattning av företag.

Det framgår av fast rättspraxis att begreppet företag, inom konkurrensrätten, omfattar varje enhet som bedriver ekonomisk verksamhet, oavsett enhetens rättsliga form och oavsett hur den finansieras.⁽⁴⁶⁾ Kommunen ingick den 4 november 2009 avtalet om licensiering och avgifter endast med Verne. Åtgärderna i detta avtal gäller därför enbart Verne och avtalet om licensiering och avgifter gynnar Verne. Selektivitetskriteriet är därmed uppfyllt.

2.1.3 Ekonomisk fördel

- (86) Myndigheten påminner om att definitionen av stöd är mer allmän än den av subvention, eftersom den inte enbart inkluderar konkreta förmåner, såsom subventioner i sig, utan även statliga åtgärder som på olika sätt minskar de kostnader som normalt belastar ett företags budget och som därigenom, utan att det är fråga om subventioner i strikt bemärkelse, är av liknande karaktär och har samma effekter.⁽⁴⁷⁾ Enligt fast rättspraxis utgör en åtgärd genom vilken de offentliga myndigheterna medger vissa företag undantag från skattskyldighet och som, trots att den inte innebär en överföring av statliga medel, försätter stödmottagarna i en finansiell situation som är mer fördelaktig än den situation som övriga skattskyldiga befinner sig i, stöd som ges av staten eller med hjälp av statliga medel.⁽⁴⁸⁾
- (87) En sådan fördel kan ges genom olika former av skattelättnader för företaget, bland annat genom en minskning av beskattningsunderlaget eller en nedsättning, helt eller delvis, av skattebeloppet, eller ett uppskov, en upphävning eller t.o.m. en särskild omläggning av skatteskulden.⁽⁴⁹⁾
- (88) De enskilda åtgärder som omfattas av avtalet om licensiering och avgifter behöver undersökas ytterligare för att fastställa om och i vilken utsträckning de ger Verne en ekonomisk fördel.

2.1.3.1 Fast skattesats på 1,65 %- fastighetsskatt

- (89) Verne är i stället för den fastighetsskatt som tas ut enligt

⁽⁴⁶⁾ Domstolens dom av den 10 januari 2006 i mål C-222/04, Ministero dell'Economia e delle Finanze mot Cassa di Risparmio di Firenze SpA m.fl., REG 2006, s. I-289, punkt 107 ff. och den rättspraxis som anges där.

⁽⁴⁷⁾ Se bl.a. domstolens dom av den 8 november 2001 i mål C-143/99, Adria-Wien Pipeline GmbH och Wiertersdorfer & Peggauer Zementwerke GmbH mot Finanzlandesdirektion für Kärnten, REG 2001, s. I-8365, punkt 38; domstolens dom av den 15 juli 2004 i mål C-501/00 Spanien mot kommissionen, REG 2004, s. I-6717, punkt 90; och domstolens dom av den 15 december 2005 i mål C-66/02, Italien mot kommissionen, REG 2005, s. I-10901, punkt 77.

⁽⁴⁸⁾ Se, för ett liknande resonemang, domstolens dom av den 15 mars 1994 i mål C-387/92, Banco Exterior de España SA mot Ayuntamiento de Valencia, REG 1994, s. I-877, punkt 14; och domstolens dom av den 10 januari 2006 i mål C-222/04, Ministero dell'Economia e delle Finanze mot Cassa di Risparmio di Firenze SpA m.fl., REG 2006, s. I-289, punkt 132.

⁽⁴⁹⁾ Se punkt 2 i myndighetens riktlinjer för beskattning av företag.

lag nr 4/1995⁽⁵⁰⁾ garanterad en årlig fastighetsskatt på 1,65 % (den skattesats som för närvarande vanligen tas ut av kommunen), även i framtiden för den händelse att skattesatsen skulle ökas. Genom att den gällande skattesatsen fastställs till ett högsta tak för en obestämd tidsperiod innebär bestämmelsen att Verne garanterades en grad av planeringssäkerhet rörande fastighetsskatt som andra ekonomiska aktörer inte åtnjuter. Denna garanti mot kommande ändringar av lagar eller förordningar utgör i sig statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

2.1.3.2 Fast beskattningsunderlag på 1 030 600 000 isländska kronor – fastighetsskatt

- (90) Det fasta beskattningsunderlaget för kommunal fastighetsskatt enligt avtalet om licensiering och avgifter var 1 030 600 000 isländska kronor, reglerat enligt Islands byggnadskostnadsindex⁽⁵¹⁾. Enligt lag nr 4/1995 ska alla företag betala fastighetsskatt beräknad på grundval av den officiella värderingen av mark och byggnader som årligen fastställs. När avtalet om licensiering och avgifter ingicks hade den officiella värderingen av den förhyrda marken och de byggnader som ägdes av Verne fastställts enligt följande (dvs. år 2008, som enligt lagstadgade regler skulle ligga till grund för den fastighetsskatt som togs ut 2009):

Byggnad 868	452 050 000 isländska kronor
Byggnad 869	578 550 000 isländska kronor
Byggnad 872	52 700 000 isländska kronor
Byggnad 866	23 650 000 isländska kronor
Byggnad 864	70 900 000 isländska kronor
Mark 9,6 ha	181 200 000 isländska kronor
Totalt värde	1 359 050 000 isländska kronor

- (91) Enligt detta fastställdes beskattningsunderlaget för Verne enligt avtalet om licensiering och avgifter till ett lägre belopp än vad som skulle ha varit fallet enligt de lagstadgade reglerna. (1 030 600 000 isländska kronor i stället för 1 359 050 000 isländska kronor). Det minskade beskattningsunderlaget befriar Verne från avgifter som företaget normalt skulle ha haft och ger därför Verne en fördel.

2.1.3.3 Uppskov med indexreglering av beskattningsunderlaget – fastighetsskatt

- (92) Genom att det grundläggande byggnadskostnadsindexet fastställs vid den tidpunkt då Verne inleder sin verksamhet befrias företaget från avgifter som det enligt normala

⁽⁵⁰⁾ Artikel 2.1.3 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽⁵¹⁾ Artikel 2.1.4 i avtalet om licensiering och avgifter.

lagstadgade regler skulle ha betalats, medan fastighetsägare och markarrendatorer som omfattas av lagstadgade regler betalar fastighetsskatt på grundval av det värde som fastställs när de köper eller hyr fastigheten och som årligen uppdateras. Dessa kostnader skulle normalt ha burits av företaget och ger därför Verne en fördel.

2.1.3.4 Fastighetsskatt uttagen fr.o.m. den 1 januari 2011

- (93) Enligt lag nr 4/1995 tas kommunal fastighetsskatt i Island ut på alla byggnader som omfattats av en officiell värdering föregående år. De byggnader som Verne köpte 2008 hade omfattats av officiell värdering vid tidpunkten för köpet. Den skattefria perioden från tidpunkten för köpet och fram till den 1 januari 2011 enligt avtalet om licensiering och avgifter⁽⁵²⁾ befriar följaktligen Verne från avgifter som företaget normalt skulle ha haft och innebär därför en fördel för Verne. Åtgärden utgör därför statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

2.1.3.5 Fast beskattningsunderlag för framtida byggnader – fastighetsskatt

- (94) I stället för att tillämpa den officiella värderingen enligt det beskattningsunderlag som fastställs i lag nr 4/1995, är det beskattningsunderlag som tillämpas för framtida byggnader som uppförs på platsen det lägre av i) kostnaderna för utbyggnaden av ytterväggarna och ii) 85 500 isländska kronor per m², reglerat enligt Islands byggnads-kostnadsindex (fr.om. den månad då Verne inleder kundverksamheten eller byggnaden kan tas i drift) i proportion till kapacitetsutnyttjandet.⁽⁵³⁾ I den mån Verne uppför nya byggnader (eller redan har uppfört byggnader), kommer detta att befria företaget från avgifter som företaget normalt skulle ha haft och därför innebära en fördel för Verne.

2.1.3.6 Ingen väganläggnings-skatt för befintliga byggnader

- (95) Enligt artikel 3 i lag nr 153/2006 om väganläggnings-skatt (*gatnagerðargjald*) är denna skatt en engångsavgift som kommuner i Island ska ta ut för fastigheter i alla stadsområden. Kommunerna är enligt denna lag skyldiga att ta ut skatten och de kan fastställa skattesatsen till ett

belopp på upp till högst 15 % av de officiella byggnads-kostnaderna per m² enligt Islands officiella statistikcentrum Þjóðskrá Íslands. Beskattningsunderlaget är den byggnation som enligt stadsplaneringen eller det byggnadstillstånd som utfärdats är tillåten på platsen i fråga. Enligt artikel 5 kan ett undantag från eller en nedsättning av skatten beviljas, vilket i så fall måste fastställas i kommunala bestämmelser. Dessutom kan enligt artikel 6 ett särskilt undantag eller en nedsättning beviljas under särskilda omständigheter.

- (96) Verne kommer på grundval av artikel 1.1 i avtalet om licensiering och avgifter inte att betala någon väganläggnings-skatt för befintliga byggnader.
- (97) Avgiften enligt lag nr 153/2006 är per definition en skatt snarare än en avgift för tillhandahållna tjänster, som myndigheten anger i sitt beslut om att inleda förfarandet. Denna karaktär hos väganläggnings-skatten fastställs uttryckligen i artikel 1 i lagen i fråga.⁽⁵⁴⁾
- (98) I lag nr 153/2006 fastställs vidare att Islands kommuner är skyldiga att fastställa skattesatsen för väganläggnings-skatt genom kommunala bestämmelser, som ska offentliggöras i avdelning B av Islands officiella tidning. Enligt bestämmelser av den 20 januari 2008 om väganläggnings-skatt i Reykjanesbær⁽⁵⁵⁾ är den tillämpliga skatten för industrianläggningar i Reykjanesbær 7,5 % av beskattningsunderlaget enligt artikel 3 i lag nr 153/2006. Enligt lag nr 153/2006 ska skatten betalas när mark ursprungligen hyrs, byggnader renoveras eller ändras, eller vid ändrad användning av en byggnad, samt för utbyggnad av äldre byggnader. Verne skulle alltså i enlighet med detta ha behövt betala skatt enligt de lagstadgade reglerna, även för de befintliga byggnaderna, som tidigare var militära byggnader och inte hade omfattats av väganläggnings-skatt. Myndigheten påminner om att enligt artikel 5 i lag nr 176/2006 ska de normala skattereglerna gälla alla fastigheter inom gränserna för det område som tidigare tillhörde USA:s flotta så snart som dessa tagits i bruk för civila ändamål.⁽⁵⁶⁾
- (99) Undantaget enligt artikel 1.1 i avtalet om licensiering och avgifter befriar Verne från avgifter som företaget normalt skulle ha haft och innebär därför en fördel för Verne.

2.1.3.7 Väganläggnings-skatt på 25 % för nya byggnader

- (100) Enligt avtalet om licensiering och avgifter⁽⁵⁷⁾ ska Verne bara betala 25 % av den skatt som enligt lag nr 153/2006 skulle betalas "på grund av fastigheternas storlek [...] samt projektets storlek och betydande inverkan

⁽⁵²⁾ Artikel 2.2.2 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽⁵³⁾ Artikel 2.1.5 i avtalet om licensiering och avgifter.

⁽⁵⁴⁾ Detta förtydligas ytterligare i den förklarande anmärkningen till det lagförslag som lades fram för Alltinget när lag nr 153/2006 antogs och genom vilken den tidigare lagen om väganläggningsavgift nr 17/1196 upphävdes. Lag nr 153/2006 antogs efter en dom från högsta domstolen i mål nr 415/2005, där domstolen konstaterade att väganläggningsavgiften var en skatt och inte en avgift för tillhandahållna tjänster.

⁽⁵⁵⁾ Bestämmelse nr 120/2008, offentliggjord i avdelning B av Islands officiella tidning.

⁽⁵⁶⁾ Se även beskrivningen i avsnitt 1.2.3 ovan.

⁽⁵⁷⁾ Artikel 1.2 i avtalet om licensiering och avgifter.

på Reykjanesbærs intäkter". Enligt avtalet ska Verne i framtiden utföra väganläggningar inom anläggningens gränser på egen bekostnad "och sådant arbete som normalt tillhandahålls i utbyte för väganläggningsavgifterna". Kommunen ska däremot ansvara för vägförbindelserna till anläggningen.

- (101) Väganläggningsskatten minskad med 75 % för nya byggnader enligt avtalet om licensiering och avgifter är lägre än vad som fastställs i de lagstadgade reglerna. Skattnedsättningen befriar Verne från avgifter som företaget normalt skulle ha betalat och innebär därför en fördel för Verne.

2.1.4 Påverkan på handeln och snedvridning av konkurrensen

- (102) Vad beträffar kriteriet i artikel 61.1 i EES-avtalet om stöd "som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen [...] i den utsträckning det påverkar handeln mellan de avtalslutande parterna", är det enligt rättspraxis inte nödvändigt att styrka att stödet faktiskt påverkar handeln mellan de avtalslutande parterna och snedvrider konkurrensen, utan endast att det kan ha en sådan inverkan.⁽⁵⁸⁾ Om ett stöd som beviljas av staten förstärker ett företags ställning i förhållande till andra konkurrerande företag i handeln inom EES, ska dessutom denna handel anses påverkad av detta stöd. Det är däremot inte nödvändigt att det mottagande företaget självt deltar i denna handel.⁽⁵⁹⁾

- (103) Verne har för avsikt att tillhandahålla tjänster på marknaden för datacenter i grossistledet, inbegripet till andra EES-länder. Datacentertjänster till grossister tillhandahålls i stor utsträckning inom EES och på de globala marknaderna. På denna grundval drar myndigheten slutsatsen att avtalet om licensiering och avtal kan snedvrída konkurrensen och påverka handeln mellan de avtalslutande parterna till EES-avtalet.

2.1.5 Slutsats rörande förekomsten av statligt stöd i avtalet om licensiering och avgifter

- (104) De undantag från kommunala skatter som beskrivs ovan (fastighetsskatt och väganläggningskatt), dvs.

- a) garanterad årlig fastighetsskatt på högst 1,65 %,
- b) fast beskattningsunderlag på 1 030 600 000 isländska kronor i stället för den årliga officiella värderingen av mark och byggnader för fastighetsskatt,

- c) uppskov med indexreglering av beskattningsunderlaget för fastighetsskatt,

- d) inget uttag av fastighetsskatt före den 1 januari 2011,

- e) fast beskattningsunderlag för framtida byggnader i stället för officiell värdering för fastighetsskatt,

- f) ingen väganläggningskatt för befintliga byggnader, och

- g) väganläggningskatt på 25 % för nya byggnader,

medför en selektiv fördel för Verne – statliga medel är inblandade och det finns en påverkan på handeln samt snedvridning av konkurrensen. Åtgärderna utgör följaktligen statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

2.1.6 Fastställande av det statliga stödbeloppet i avtalet om licensiering och avgifter

- (105) Det statliga stödbeloppet är mellanskillnaden mellan å ena sidan de skatter som ska betalas enligt avtalet om licensiering och avgifter och å andra sidan de skatter som Verne skulle ha betalat om de lagstadgade reglerna hade tillämpats.

2.2 Avtalet om fastighetsköp, avtalet om tomträttsavgäld och det kompletterande hyresavtalet

2.2.1 Statliga medel, selektivitet och påverkan på handeln

- (106) För det första ingicks alla tre avtal, dvs. avtalet om fastighetsköp, avtalet om tomträttsavgäld och det kompletterande avtalet, mellan Verne och Islands finansministerium.⁽⁶⁰⁾

- (107) Efter att ha fastställt att avtalet om fastighetsköp, tomträttsavtalet och det kompletterande hyresavtalet ingicks direkt av staten och att statliga medel följaktligen var inbegripna, konstaterar myndigheten för det andra att

⁽⁵⁸⁾ Domstolens dom i mål C-372/97, Italien mot kommissionen, REG 2004, s. I-3679, punkt 44; domstolens dom i mål C-66/02, Italien mot kommissionen, punkt 111; och domstolens dom i mål C-148/04, Unicredito Italiano SpA mot Agenzia delle Entrate, Ufficio Genova 1, REG 2005, s. I-11137, punkt 54.

⁽⁵⁹⁾ Ovan angivna mål C-66/02, punkterna 115 och 117, samt mål C-148/04, punkterna 56 och 58.

⁽⁶⁰⁾ Avtalet om fastighetsköp och tomträttsavtalet har undertecknats av Kjartan Eiríksson, på finansministeriets vägnar, "enligt fullmakt av den 8 maj 2007", och det kompletterande hyresavtalet "på finansministeriets vägnar i enlighet med lag nr 176/2006 om bestämmelser till följd av avtalet med USA rörande återlämnande av försvarsområdet vid Keflavíks flygplats, av Kjartan Eiríksson med en inskriven fullmakt av den 8 maj 2007". Kjartan Eiríksson är Kadecors verkställande direktör.

Verne, den potentiella mottagaren av stödåtgärderna i de tre avtalen, kan anses vara ett företag eftersom det bedriver ekonomisk verksamhet som på marknaden tillhandhåller datalagringstjänster till grossistledet.

- (108) Eftersom transaktionerna kan ha gynnat ett visst företag (dvs. Verne), bör de för det tredje anses vara en selektiv åtgärd.
- (109) För det fjärde snedvrider åtgärderna eller kan snedvrider konkurrensen och påverka handeln mellan avtalsparterna till EES-avtalet, eftersom Verne har för avsikt att driva ett globalt datacenter för grossistledet där tjänsterna är tillgängliga för kunderna inom EES och på världsmarknaden.

2.2.2 Förekomst av en fördel – principen om en privat investerare i en marknadsekonomi

- (110) För att bedöma om åtgärderna i de tre avtalen utgör statligt stöd måste myndigheten fastställa om försäljningen av byggnaderna och uthyrningen av marken ger Verne en fördel.
- (111) Om avtalet om fastighetsköp, tomträttsavtalet och det kompletterande hyresavtalet hade genomförts i enlighet med principen om en privat investerare i en marknadsekonomi, dvs. om staten hade sålt byggnaderna till marknadsvärde och bestämmelserna i tomträttsavtalet och det kompletterande hyresavtalet överensstämde med marknadsvillkoren skulle det inte innebära något statligt stöd.
- (112) I fråga om offentliga myndigheters försäljning av mark eller byggnader till företag eller enskilda näringsidkare ska det påpekas att domstolen har slagit fast att denna försäljning kan innehålla inslag av statligt stöd, bland annat när försäljningen inte har skett till marknadsvärdet, det vill säga till det pris som en privat investerare som handlar under normala konkurrensförhållanden skulle ha betalat. ⁽⁶¹⁾

2.2.2.1 Avtalet om fastighetsköp

- (113) Finansministeriet sålde fem byggnader till Verne den 26 februari 2008. För att bedöma förekomsten av stöd i detta fall tillämpar myndigheterna riktlinjerna för inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (nedan kallade *riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader*). Dessa riktlinjer bygger på kriteriet avseende privat investerare i en marknadsekonomi, dvs. kriteriet privat investerare.

Iaktogs ett villkorslöst anbudsförande – eller ett jämförbart sådant?

⁽⁶¹⁾ Se domstolens dom av den 2 september 2010 i mål C-290/07 P, kommissionen mot Scott SA, REG 2010, s. I-7763, punkt 68; och domstolens dom av den 16 december 2010 i mål C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG mot BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, REG 2010, s. I-13083, punkt 34.

- (114) Enligt punkt 2.1 i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader är förekomsten av statligt stöd till förmån för köparen utesluten när försäljningen sker efter "ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbudsförande (av auktionstyp), där det bästa eller det enda anbudet antas". Enligt de uppgifter som myndigheten har fått under det formella granskningsförfarandet verkar det som om inget anbudsförande organiserades av staten eller av Kadeco för statens räkning. Förekomsten av statligt stöd kan därför på denna grund inte automatiskt uteslutas. Myndigheten kommer dock nedan att bedöma om ett förfarande, *jämförbart* med ett villkorslöst anbudsförande, tillämpades även om det inte till fullo överensstämde med riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader.

- (115) De isländska myndigheterna hävdade i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet ⁽⁶²⁾ att byggnaderna såldes till marknadsvärdet vid tidpunkten i fråga, dvs. i februari 2008. Till stöd för detta hävdar de isländska myndigheterna, även om de inte återoppar riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader, bland annat att "samtliga statligt ägda byggnader, som Kadeco då förvaltade annonserades offentligt flera månader före försäljningen till Verne" ⁽⁶³⁾, att "fastigheterna annonserades offentligt och att det inkom två anbud på byggnad 869, anbudet [...] från Verne Holdings ehf. och ett anbud från [en annan anbudsgivare]". ⁽⁶⁴⁾

- (116) Myndigheten har för att kontrollera att ett förfarande liknande ett villkorslöst anbudsförande ägde rum bedömt alla tillgängliga uppgifter.

- (117) Det isländska riksrevisionsverket (*Ríkisendurskoðun*) är ett oberoende organ som verkar under beskydd av Alltinget. Dess huvuduppgift är att granska centrala regeringsorgans redovisningar samt att övervaka och främja förbättringar av statens finansförvaltning och användningen av offentliga medel. ⁽⁶⁵⁾

- (118) Under perioden från november 2007 till mars 2008 genomförde Ríkisendurskoðun en s.k. effektivitetsrevision ⁽⁶⁶⁾ av Kadecos verksamhet. Skälet till granskningen var de påståenden som i den offentliga debatten framfördes om att statens intressen inte fullt ut hade skyddats

⁽⁶²⁾ Skrivelse från Kadeco av den 19 november 2010, bifogad en skrivelse av den 28 februari 2011.

⁽⁶³⁾ Skrivelse från Kadeco av den 16 juni 2011, bifogad en skrivelse av den 21 juni 2011.

⁽⁶⁴⁾ Skrivelse från Kadeco av den 19 november 2010, bifogad en skrivelse av den 28 februari 2011.

⁽⁶⁵⁾ Se <http://www.rikisend.is/index.php?id=44>

⁽⁶⁶⁾ Se sida 23 i den engelska versionen av Ríkisendurskoðuns årliga rapport, tillgänglig på följande webbplats: http://www.rikisendurskodun.is/fileadmin/media/skyrslur/arsskyrsla_2008_enska.pdf

när tillgångarna i det f.d. försvarsområdet vid Keflavík flygplats såldes. De byggnader som Verne köpte låg i det området. Byggnaderna hade dock inte sålts när revisionen genomfördes. I revisionen påpekades att Kadeco enligt lag hade utsetts att förvalta lokalerna i det f.d. försvarsområdet vid Keflavík flygplats och att hantera den framtida utvecklingen av området för den isländska statens räkning. Företaget hade därför all rätt att ombesörja försäljningen av statens tillgångar i området utan medverkan av Ríkiskaup⁽⁶⁷⁾, statens handelscentrum, och Kadeco omfattades inte av några skyldigheter att låta den föregås av ett formellt upphandlingsförfarande. Slutsatsen i revisionen är dessutom att statens intressen hade skyddats när tillgångarna avyttrades.

- (119) Rapporten om effektivitetsrevisionen utfärdades den 26 mars 2008 och är offentligt tillgänglig på Ríkisendurskoðuns webbplats.⁽⁶⁸⁾ I rapporten ges en detaljerad beskrivning av processen vid försäljningen av de byggnader som redan hade sålts vid den tidpunkt då revisionen genomfördes, då tre fjärdedelar av alla fastigheter i området redan hade sålts. Enligt rapporten offentliggjordes de första annonserna för utvalda byggnader i området i mars 2007, genom vilka 24 specifika byggnader bjöds ut till försäljning.⁽⁶⁹⁾ I april 2007 bjöds ytterligare åtta byggnader ut till försäljning i olika isländska tidningar.⁽⁷⁰⁾ Enligt rapporten annonserades fr.o.m. april 2007 inga byggnader ut i media, men vanliga annonser där det refereras till Kadeco och företagets webbplats offentliggjordes dock där man efterfrågade idéer om hur området kunde användas.
- (120) I sin rapport påpekade Ríkisendurskoðun att det hade varit bättre att marknadsföra fler byggnader i särskilda annonser.
- (121) Endast en av de fem byggnader som såldes till Verne den 26 februari 2008 var föremål för särskild annonsering, nämligen byggnad nr 869.⁽⁷¹⁾ Byggnaden hör till de åtta som presenterades i annonser i april 2007. De isländska myndigheterna har förklarat att ett anbud mottogs för just denna byggnad, vilket inkom den 23 april 2007 från Atlantic Film Studios. Myndigheten har fått en kopia av anbudet. Atlantic Film Studios erbjöd 35 000 isländska kronor per m², vilket med hänsyn till den då beräknade ytan på byggnad nr 869, dvs. 13 000 m², i anbudet beräknades till 455 000 000 isländska kronor.

Atlantic Film Studios erbjöd sig dessutom att betala 15 000 000 isländska kronor för det asfalterade området utanför gränserna för byggnad nr 869. Enligt de isländska myndigheterna avvisades detta erbjudande.⁽⁷²⁾

- (122) Myndigheten kan på grundval av ovanstående inte dra slutsatsen att ett förfarande som var jämförbart med ett villkorslöst anbuds-förfarande följdes i detta fall. Statligt stöd kan följaktligen inte på denna grund automatiskt utslutas.

Oberoende expertvärdering

- (123) I avsnitt 2.2 i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader föreskrivs ett alternativt förfarande för att utsluta stöd, den s.k. metoden för oberoende expertvärdering. Även om de isländska myndigheterna inte har hävdats att stöd var utslutet på grundval av den föreskrivna metoden kommer myndigheten att pröva om så var fallet.
- (124) Den 23 april 2007 uppskattade en expert, en lokal fastighetsmäklare som heter Fateignastofa Suðurnesja, marknadsvärdet för just denna byggnad (byggnad nr 869) till 980 000 000 isländska kronor eller ungefär 73 000 isländska kronor per m², utifrån antagandet att den omfattade 13 382 m². Verne köpte i februari 2008 denna byggnad plus ytterligare fyra byggnader för sammanlagt 14,5 miljoner US-dollar, vilket då motsvarade 957 000 000 isländska kronor, något som ger anledning till den legitima frågan om huruvida det pris som betalades för byggnaderna verkligen var marknadspriset.

- (125) Som redan nämnts hävdar de isländska myndigheterna i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet att byggnaderna såldes till marknadspris och till stöd för detta hänvisar de bl.a. till ovannämnda oberoende expertvärdering av byggnad nr 869. De isländska myndigheterna har sänt myndigheten en kopia av värderingen som är daterad den 23 april och undertecknad av experten. Rapporten är kort, mindre än en sida, och byggnaden

⁽⁶⁷⁾ Ríkisendurskoðuns roll är att hantera upphandling av varor och tjänster på inhemska och utländska marknader för statliga institutioner och statliga företag som omfattas av lag nr 84/2007 om offentlig upphandling, se <http://www.ríkiskaup.is/english/nr/324>.

⁽⁶⁸⁾ Endast tillgänglig på isländska, se <http://www.ríkisend.is/skyrslur-eftir-utgafutima/2008.html>

⁽⁶⁹⁾ Inga av dessa byggnader köptes senare av Verne.

⁽⁷⁰⁾ Till dessa byggnader hörde byggnad nr 869.

⁽⁷¹⁾ Dessa uppgifter har bekräftats genom information från de isländska myndigheterna via ett e-brev av den 1 juni 2012 (diariern 636529).

⁽⁷²⁾ Myndigheten konstaterar att Ríkisendurskoðun i sin revision i mars 2008 rapporterar att Atlantic Film Studios faktiskt köpte 12 byggnader i området för 575 000 000 isländska kronor och att priset motsvarade 87 % av den prisvärdering som gjordes av en expert, en lokal fastighetsmäklare.

beskrivs som en yta på 13 383 m² bestående av en stålram i gott skick och med god tillgänglighet. ⁽⁷³⁾ Experten fastställer med hänsyn till marknadsvillkoren marknadspriset till 980 000 000 isländska kronor på grundval av tillgänglig dokumentation, inspektion av byggnaden och en granskning av jämförbara fastigheter i området. Experten hänvisar till ett möjligt utnyttjande av byggnaden i anslutning till den närliggande internationella flygplatsen i Keflavik och anger ett flertal tänkbara exploateringsmöjligheter för fastigheten i form av t.ex. skyskrapor.

- (126) Myndigheten noterar att de isländska myndigheterna i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet hävdar att expertvärderingen "syftade till att avspegla nybyggnadsvärdet för jämförbara fastigheter". ⁽⁷⁴⁾ Detta syns dock inte i expertvärderingen, där det tydligt hänvisas till skicket på byggnad nr 869, utan omnämnande av nya byggnader. Rapporten från Ríkisendurskoðun ger dessutom inget stöd för tolkningen att expertvärderingen avspeglar värdet på nya byggnader.
- (127) Expertvärderingen gäller endast en av de fem byggnader som såldes till Verne, den gjordes 10 månader innan byggnaderna såldes till Verne och det verkar osäkert om värderingen faktiskt grundades på allmänt godtagna marknadsindikatorer och värderingsnormer. Den kan därför inte anses som en oberoende expertvärdering av samtliga fem byggnader som såldes till Verne, i den mening som avses i riktlinjerna för detta område.

Marknadspris

- (128) Frågan är alltså hur marknadspriset för dessa byggnader kan fastställas. Eftersom staten inte hade tillgång till något förfarande för att automatiskt utesluta statligt stöd enligt myndighetens riktlinjer om statlig försäljning av mark och byggnader, kommer myndigheten att tillämpa den systematiska och logiska strategi som riktlinjerna bygger på i sin bedömning av det aktuella marknadsvärdet.
- (129) De fem byggnaderna som Verne köpte omfattade sammanlagt 31 008 m². ⁽⁷⁵⁾ Det totala pris som betalades, vid den tidpunkten motsvarande 957 000 000 isländska kronor, ger ett pris på ungefär 31 000 isländska kronor per m². Det är ungefär 4 000 isländska kronor mindre än det pris per m² som Atlantic Film Studios tio månader tidigare bjöd för byggnad nr 869, ett anbud som

enligt de isländska myndigheterna avvisades. ⁽⁷⁶⁾ Myndigheten anser att redan detta tyder på att byggnaderna såldes till Verne för ett lägre pris än marknadspriset.

- (130) Myndigheten kan som redan nämnts inte förlita sig helt på den expertvärdering som gjordes. Den tyder dock enligt myndighetens mening på att det pris som betalades kan ha legat under marknadspriset, även med hänsyn till det enligt de isländska myndigheterna enda andra anbudet som lämnades in, vilket dessutom skedde tio månader innan försäljningen till Verne faktiskt ägde rum.
- (131) Eftersom det inte finns något automatiskt antagande att utgå ifrån enligt myndighetens riktlinjer om statlig försäljning av mark och byggnader innebär bedömningen av om marknadspris betalades ett fastställande i efterhand. ⁽⁷⁷⁾ Myndigheten är i sådana fall skyldig att fastställa egendomens värde på grundval av den mest tillförlitliga metoden, utifrån alla uppgifter som är tillgängliga.
- (132) Myndigheten anser att tillförlitlig information i detta avseende finns i ovannämnda rapport från Ríkisendurskoðun, även om det inte kan uteslutas att andra försäljningsavtal som ingicks av staten och som behandlas i rapporten innebär statligt stöd. Enligt myndighetens mening innehåller rapporten värdefull information om situationen före och vid tidpunkten för försäljningen till Verne och den kan vara till nytta för att fastställa marknadsvärdet i det berörda området.
- (133) Enligt rapporten var det samma fastighetsexpert som gjorde värderingen av byggnad nr 869, en av de byggnader som såldes till Verne, som värderade en stor del av de byggnader i området som staten bjöd ut till försäljning. Det var dock inte alla byggnader som värderades. Rapporten innehåller även information om de antaganden som experten gjorde och det tydliggörs att värderingarna byggde på marknadspriser i området, med beaktande av byggkostnaderna. Byggnaderna värderades dock inte var för sig utan grupperades i stället enligt ålder, skick och exploateringsmöjligheter. Sedan värderades olika grupper. I expertvärderingen beaktades nödvändiga förbättringar av elektriciteten (från amerikanska till europeiska standarder), läge och avstånd från infrastrukturer. Ingen hänsyn togs däremot till det omfattande

⁽⁷³⁾ Ytan fastställdes senare till det korrekta måttet på 16 606 m². Vid den här tidpunkten (april 2007) hade dock Islands fastighetsregister, nu *Þjóðskrá Islands*, ännu inte registrerat den faktiska ytan och värdet på byggnaderna i den f.d. amerikanska militärbasen, som togs i bruk för civila ändamål enligt lag nr 176/2006.

⁽⁷⁴⁾ Kadecos skrivelse av den 19 november 2010, bifogad en skrivelse av den 28 februari 2011.

⁽⁷⁵⁾ Se analysen i avsnitt I.3.2.

⁽⁷⁶⁾ Atlantic Film Studios bjöd 35 000 isländska kronor per m², se punkt 117.

⁽⁷⁷⁾ Se förstainstansrättens dom i mål T-274/01, Valmont Nederland BV mot kommissionen, REG 2004, s. II-3145, punkt 45.

extratillskottet av fastigheter i området när den amerikanska flottans område togs i bruk för civila ändamål eller till de begränsningar för vidareförsäljning och exploatering som i vissa fall verkar ha införts. Enligt rapporten hade, innan försäljningen till Verne genomfördes, byggnader sålts till andra företag i området. Under den första etappen (första halvåret 2007) såldes byggnader för 57 % av det pris som fastställdes i expertvärderingen (22 byggnader, alla sålda till ett företag). Sedan såldes hösten 2007 byggnader till olika företag och organisationer för mellan 72 % och 87 % av det pris som fastställdes i expertvärderingen. Dessa fastigheter såldes i mindre enheter. Slutligen uppges i rapporten att ett företag köpte två skolbyggnader för 30 % av priset i expertutvärderingen. Även om myndigheten i det aktuella fallet inte kan ta ställning till om det fanns inslag av statligt stöd i transaktionerna i fråga, visar dessa uppgifter att de expertvärderingar som gjordes kanske inte är den bästa eller enda lämpliga metoden för att fastställa marknadspriset i det aktuella området och fallet.

- (134) Myndigheten konstaterar att den inte har någon anledning att tro att staten beställde några värderingar för byggnad nr 868, 866, 872 och 864, som såldes till Verne. De isländska myndigheterna skulle ha lagt fram sådan information om den hade funnits. Den enda expertvärderingen som finns för de fem byggnader som såldes till Verne gäller alltså byggnad nr 869. Det är även den enda av de fem byggnaderna som enligt ovan nämnda rapport från Ríkisendurskoðun och den information som lämnats av de isländska myndigheterna som särskilt annonserades. Myndigheten har vidare ingen anledning att tro att grunden för expertens värdering rörande andra byggnader i området skilde sig från den expertvärdering som finns i detta fall.
- (135) Med hänsyn till nackdelarna med att i det aktuella fallet använda expertvärderingen från 2007 avseende byggnad nr 869 som en generell ersättning för marknadsvärdet samt med beaktande av att den endast gäller en av de fem byggnader som såldes till Verne och att den gjordes tio månader innan avtalet ingicks med Verne, anser myndigheten att värderingen inte är direkt tillämplig som representativ för det pris per m² som en privat aktör skulle ha varit beredd att godta för de fem byggnaderna tillsammans, om han eller hon hade varit byggnadernas ägare. Värderingen kan dock enligt myndigheten tolkas som att marknadspriset verkligen var högre än det faktiska pris som Verne betalade.
- (136) Myndigheten måste alltså förlita sig på en annan ersättning för marknadspriset än den expertvärdering som finns i detta fall.
- (137) En central oberoende myndighet, Þjóðskrá Íslands, bedömer årligen värdet på alla civila fastigheter i Island, dvs. mark och byggnader⁽⁷⁸⁾. Värdet ska avspegla marknadsvärdet.
- (138) Den rättsliga grunden för den värdering som gjordes av Þjóðskrá Íslands är lag nr 6/2001 om registrering och värdering av fastigheter. Enligt artikel 27 i den lagen ska en registrerad fastighetsvärdering avspegla egendomens marknadsvärde. Om marknadsvärdet inte är tillgängligt ska värderingen fastställas utifrån den bästa tillgängliga informationen om marknadspriset på jämförbara fastigheter, med hänsyn till inkomster, kostnader, fastighetens läge i förhållande till transportinfrastrukturer, ålder, exploateringsmöjligheter, naturaförmåner, marktyp, växtlighet, landskap och alla andra faktorer som kan påverka marknadspriset på egendomen i fråga.
- (139) Þjóðskrá Íslands ska varje år värdera alla fastigheter på grundval av marknadspriset föregående februari och denna värdering träder i kraft den 31 december samma år. Den årliga värderingen bygger på information om varje egendoms egenskaper och på marknadspriset för fastigheter enligt registrerade köpeavtal.
- (140) Försäljningspriser och betalningsvillkor för varje köpeavtal i landet samlas i fastighetsregistrets databas, som drivs av Þjóðskrá Íslands. De registrerade köpeavtalen ligger till grund för värderingen. Þjóðskrá Íslands använder de uppgifter som samlats in för att bedöma bostadsmarknaden samt marknaden för industriella och andra kommersiella byggnader i Island. Den här marknadsinformationen är allmänt tillgänglig.⁽⁷⁹⁾

⁽⁷⁸⁾ Det finns vissa undantag, som inte är relevanta i detta fall.

⁽⁷⁹⁾ Se <http://www.skra.is/pages/1183> "Íslands fastighetsregister [nu Þjóðskrá Íslands] har ansvaret för att samla in, bearbeta, lagra och offentliggöra fastighetsuppgifter som t.ex. marknadsuppgifter, som används av centrala och lokala offentliga institutioner, fastighetsmäklare och finanssektorn. Þjóðskrá Íslands analyserar och offentliggör information om fastighetsmarknaden, baserad på uppgifter om registrerade fastighetsköp, som har samlats in sedan 1980. Försäljningspriser och betalningsmetoder för varje köpeavtal samlas i fastighetsregistrets databas och används för att beräkna ekonomiska indikatorer, som t.ex. fastighetsprisindex. Þjóðskrá Íslands har skapat och förvaltar fastighetsregistrets databas, som är ett centraliserat datainsamlingsystem och en informationskälla för alla uppgifter om mark och byggnader."

(141) Þjóðskrá Íslands har sedan april 2010 månatligen offentliggjort marknadsinformation om kommersiella byggnader.⁽⁸⁰⁾ Uppgifterna ger fr.o.m. januari 2005 information om hur många köpeavtal rörande kommersiella byggnader som ingås varje månad, hur många transaktioner för vilka försäljningspriset var tillgängligt och det officiella sammanlagda värdet på byggnader som sålts jämfört med det sammanlagda månatliga försäljningspriset för alla avtal som ingåtts fördelat på två geografiska kategorier, nämligen huvudstadsregionen respektive övriga landet. De byggnader som köptes av Verne hör till den sistnämnda geografiska kategorin

(142) Marknadsinformationen visar att det sammanlagda försäljningspriset för kommersiella byggnader, även utanför huvudstadsregionen, generellt låg högre än den sammanlagda officiella värderingen för alla byggnader som såldes under de månader som uppgifterna gäller, dvs. perioden från den 1 januari 2005 till dags dato.⁽⁸¹⁾ Detta tyder på att den officiella värderingen vanligen inte är högre än det faktiska marknadspriset, när det finns tillgängliga uppgifter.

(143) Myndigheten anser att i avsaknad av ett riktigt marknadsvärde fastställt genom ett jämförbart anbud på en öppen marknad är den metod för värdering av isländska fastigheter som föreskrivs i lag nr 6/2001 enligt den närmare beskrivningen ovan den mest tillförlitliga metoden för att avgöra värdet på den egendom som Verne köpte. Myndigheten grundar denna uppfattning på det tydliga syftet med lag nr 6/2001 och ordalydelsen i artikel 27 i den lagen, dvs. att en officiell värdering ska fastställas på grundval av marknadsindikatorer.

(144) Den officiella värderingen enligt lag nr 6/2001 var desutom den enda samtida värderingen av byggnaderna i fråga och den gjordes av en oberoende myndighet.⁽⁸²⁾ Detta står inte i strid med att en värdering för skatteändamål i princip inte behöver visa "marknadsvärdet" på en fastighet, vilket också avspeglas i myndighetens riktlinjer om statlig försäljning av mark och byggnader.

(145) Myndigheten anser att den metod som tillämpades för att värdera fastigheten enligt isländsk lagstiftning är den bästa tillgängliga indikatorn på marknadspriset i detta

fall och att en experts värdering i efterhand inte skulle vara någon mer tillförlitlig metod för att fastställa fastighetens marknadsvärde vid den tidpunkt då avtalet ingicks den 26 februari 2008.⁽⁸³⁾

(146) Avslutningsvis konstaterar myndigheten att i detta fall är den värdering som gjordes av Þjóðskrá Íslands den bästa ersättningen för marknadspriset. Myndigheten konstaterar vidare att de isländska myndigheterna i sitt e-brev av den 14 maj 2012, avseende transaktionerna 2008 som omfattas av denna bedömning, bekräftar att "värderingen för skatteändamål enligt isländsk praxis allmänt anses avspegla marknadsvärdet".⁽⁸⁴⁾ Detta är obestritt.

(147) Myndighetens åsikt stärks ytterligare av att den officiella värderingen enligt artikel 31 i lag nr 6/2001 kan bestridas av berörda parter och Þjóðskrá Íslands resultat kan enligt artikel 34 i samma lag överklagas inför ett särskilt organ (Yfirfasteignamatsefnd). Verne har inte bestridit den officiella värderingen av de aktuella byggnaderna.

Kvantifiering av stödet

(148) Det följer av fast rättspraxis att myndigheten är skyldig att, i största möjliga utsträckning, fastställa det verkliga värdet av stödet i fråga och kräva återbetalning av det exakta beloppet i varje enskilt fall.⁽⁸⁵⁾

(149) Vid tidpunkten för den aktuella transaktionen hade Þjóðskrá Íslands värderat byggnaderna i fråga enligt följande:

Byggnad 868	452 050 000 isländska kronor
Byggnad 869	578 550 000 isländska kronor
Byggnad 872	52 700 000 isländska kronor
Byggnad 866	23 650 000 isländska kronor

⁽⁸⁰⁾ Se <http://www.skra.is/Um-okkur/Frettir/Frett&NewsID=4103>

⁽⁸¹⁾ Under åtta månader 2005, hela 2006 och 2007, tio månader 2008, tio månader 2009, nio månader 2010 och tio månader 2011 var det sammanlagda försäljningspriset för kommersiella byggnader utanför huvudstadsregionen varje månad högre än den sammanlagda officiella värderingen. Den senaste informationen på Þjóðskrá Íslands webbplats gäller de transaktioner som registrerades i maj 2012. Informationen visar att försäljningspriserna vid registrerade transaktioner stadigt och i allmänhet ligger högre än den officiella värderingen, vilket även gäller kommersiella byggnader utanför huvudstadsregionen.

⁽⁸²⁾ Myndigheten konstaterar att det hänvisas till dessa bedömningar i avtalet om fastighetsköp.

⁽⁸³⁾ Se i detta avseende även domstolens dom (stora avdelningen) av den 5 juni 2012 i mål C-124/10 P, kommissionen mot Électricité de France (EDF), REU [ännu ej offentliggjord], punkt 85.

⁽⁸⁴⁾ Diariern 634340.

⁽⁸⁵⁾ Se, för ett liknande resonemang, domstolens dom av den 2 april 1998 i mål C-367/95 P, kommissionen mot Sytraval och Brink's France SARL, REG 1998, s. I-1719, punkt 62; samt förstainstansrättens beslut av den 6 mars 2003 i förenade målen T-228/99 och T-233/99, Westdeutsche Landesbank Girozentrale och Land Nordrhein Westfalen mot kommissionen, REG 2003, s. II-435, punkt 167.

Byggnad 864 ⁽¹⁾	70 900 000 isländska kronor
Total värdering för byggnaderna	1 177 850 000 isländska kronor

⁽¹⁾ I avtalet om fastighetsköp ingår värderingen för marken på 9,6 ha i beloppet för byggnad nr 864, dvs. totalt 252 100 000 isländska kronor. Enligt de uppgifter som inhämtats under det administrativa förfarandet var dock byggnad nr 864 värderad till 70 900 000 isländska kronor, medan värderingen av den mark där alla fem byggnaderna låg var 181 200 000 isländska kronor. Markvärderingen ingår alltså inte i byggnadernas värdering.

För fullständighetens skull kan det här tilläggas att detta inte inbegriper värderingen för marken, som inte såldes till Verne utan hyrdes ut i 99 år.

(150) Det pris som betalades för byggnaderna var 14,5 miljoner US-dollar, motsvarande 957 000 000 isländska kronor när transaktionen genomfördes, dvs. ett belopp som understeg marknadspriset enligt myndighetens fastställande ovan.

(151) Följaktligen beviljades statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet när staten ingick avtalet om fastighetsköp den 26 februari 2008.

(152) Det samlade stödbeloppet avseende byggnaderna utgörs av skillnaden mellan det marknadsvärde på 1 177 850 000 isländska kronor som myndigheten fastställt och det pris på 14,5 miljoner US-dollar, vid den tidpunkten motsvarande 957 000 000 isländska kronor, som faktiskt betalades för byggnaderna, dvs. 220 850 000 isländska kronor.

(153) Myndigheten konstaterar att stödbeloppet är betydligt högre än den marginal på 5 % för marknadspriset som fastställs i avsnitt 2.2 b i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader.

(154) Myndigheten konstaterar vidare att bestämmelserna om särskilda skyldigheter enligt avsnitt 2.2 d i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader inte är tillämpliga i detta fall, eftersom avtalet om fastighetsköp inte innehåller några förpliktelser som innebär ett ekonomiskt

ansvar för Verne i den mening som avses i riktlinjerna. ⁽⁸⁶⁾ Ekonomiskt ansvar som gäller förpliktelser som åligger alla fastighetsägare enligt allmän lag får i enlighet med riktlinjerna dessutom inte räknas av mot anskaffningspriset. Slutligen saknar ursprungliga kostnader enligt avsnitt 2.2 d i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader relevans i detta fall ⁽⁸⁷⁾ och kan inte användas för att fastställa ett lägsta riktmärke.

2.2.2.2 Avtalet om tomträttsavgäld enligt ändringarna genom det kompletterande hyresavtalet

(155) Om åtgärderna i avtalet om tomträttsavgäld enligt ändringarna genom det kompletterande hyresavtalet hade genomförts i enlighet med principen om en privat investerare i en marknadsekonomi, dvs. om de statliga villkoren i avtalet var marknadsvillkor skulle transaktionen inte innebära statligt stöd.

(156) Avtalet om tomträttsavgäld ingicks mellan Islands finansministerium och Verne den 9 maj 2008. Genom det kompletterande hyresavtal som undertecknades den

⁽⁸⁶⁾ Även om detta verkar syfta mer på hyra/köp av mark fastställs det i punkt 3.2 i avtalet om fastighetsköp tydligt att priset för en marklott kommer att minska i händelse av betydande ändringar eller materiella ändringar av gränser och lottstorlekar i samband med planering av den f.d. militärbasen. I punkt 4.4 i avtalet föreskrivs dessutom att staten ska ersätta och hålla Verne skadeslöst för alla kostnader som uppkommer på grund av förekomst av skadliga ämnen, med undantag för fall där staten kan bevisa att förekomsten av sådana skadliga ämnen har orsakats av Verne. De enda villkoren i avtalen som möjligen skulle kunna betecknas som "särskilda skyldigheter" i den mening som avses i riktlinjerna om statlig försäljning av mark och byggnader gäller byggnad nr 864, som när avtalet ingicks fungerade som reservkraftverk för energiförsörjningen vid den f.d. militärbasen. Staten och Verne slöt en överenskommelse om att fortsätta använda byggnaden som ett reservkraftverk för området medan försörjningssystemet byggs om. De isländska myndigheterna har under det administrativa förfarandet inte åberopat någon avräkning mot anskaffningspriset på denna grund och de har inte tillämpat det förfarande som anges i avsnitt 2.2 i riktlinjerna för statlig försäljning av mark och byggnader, vilket under alla omständigheter skulle ha krävt en separat utvärdering av den påstådda nackdelen från en oberoende värderare. De isländska myndigheterna hävdar i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet dessutom att det var nödvändigt att riva byggnaderna på lotten i fråga och att Verne stod för rivningskostnaderna. I avtalet om fastighetsköp nämns inga rivningskostnader och de isländska myndigheterna har inte uttalat sig närmare i frågan. De tre byggnaderna (872, 866 och 864) revs inte, medan byggnad nr 867 och 889 (som inte ingick i köpeavtalet) revs. Det är dock oklart när och om säljaren eller köparen måste bära kostnaderna. Byggnad nr 867 var en liten kopplingsstation på den södra sidan om byggnad nr 869 och byggnad nr 889 var ett lagertält. Myndighetens slutsats är att kostnaderna för att riva dessa mindre byggnader under alla omständigheter var obetydliga mot bakgrund av försäljningen av mer än 31 000 m² industribyggnader.

⁽⁸⁷⁾ Den isländska staten har varit ägare till marken sedan åtminstone 1951, då den gav USA:s regering tillstånd att använda den. När USA:s flotta lämnade området 2006 tog staten över marken och byggnaderna.

- 30 juni 2009 ändrades hyrespriset. Dessutom beviljade finansministeriet en hyresfri period fram till den 1 april 2010.
- (157) Det ursprungliga hyrespriset, 0,8 US-dollar per m² och år, förhandlades fram i februari 2008. Priset omfattades inte av några ändringar enligt tomträttsavtalet. Hyresavtalet hade en löptid på 99 år. Detta framstår inte alls som något en marknadsaktör skulle godta. Myndigheten behöver dock inte bedöma om priset avtalades enligt marknadsmässiga villkor eftersom det omförhandlades i juni 2009 genom det kompletterande hyresavtalet och den ursprungliga hyran aldrig trädde i kraft. Hyresperioden är enligt det senare avtalet oförändrad, men hyrespriset är ändrat och fastställt i isländsk valuta, dvs. till 60 isländska kronor per m². Dessutom justeras nu hyran årligen enligt Islands byggnadskostnadsindex.
- (158) Prissättningsmetoden i det kompletterande hyresavtalet avspeglar som de isländska myndigheterna har påpekat ett vanligt förfarande när det gäller kommunalt ägd mark. Prissättningsmetoden i det kompletterande hyresavtalet avspeglar som de isländska myndigheterna har påpekat ett vanligt förfarande när det gäller kommunalt ägd mark. Enligt detta förfarande ligger Þjóðskrá Íslands årliga officiella värdering enligt lag nr 6/2001, som även beskrivs närmare i avsnitt 2.2.2.1 ovan, till grund för en hyra på 1 % eller 2 % som betalas årligen beroende på varje enskild kommuns beslut.
- (159) De hyresavtal som olika kommuner i Island ingår avspeglar inte marknadsvärdet i den mening att en marknadsaktör skulle vara beredd att på dessa grunder hyra ut sin mark på en öppen marknad, men de isländska myndigheterna har inte lagt fram några argument för att fastställa ett alternativt marknadspris för marken i fråga. De har endast hävdat att hyran avspeglar vad staten i allmänhet tar ut i området.
- (160) Eftersom information om marknaden för industrimark i Island inte är lätt att ta fram, till skillnad från den information som Þjóðskrá Íslands samlar in om marknadspriset på bostäder och kommersiella byggnader enligt ovan, är det i det aktuella fallet svårt att fastställa ett realistiskt riktmärke för marknadspriset för marken. Myndigheten kan därför endast göra en grov uppskattning av markens marknadsvärde. Den bästa informationen är återigen det officiella värde som fastställts enligt lag nr 6/2001.⁽⁸⁸⁾
- (161) Vid den tidpunkt då det kompletterande hyresavtalet ingicks i juni 2009 hade det officiella värdet på den mark som Verne hyrde fastställts till 188 850 000 isländska kronor⁽⁸⁹⁾, enligt uppgifter som inhämtats från Þjóðskrá Íslands. Årshyran var 5 760 000 isländska kronor enligt 2009 års priser, eller 3,05 % av markens officiella värde, vilket är högre än det procenttal som vanligen gäller. Myndigheten anser därför att hyran kunde ha varit godtagbar för en privat marknadsaktör som är verksam på en öppen marknad under de omständigheter som råder i detta fall.
- (162) Slutligen har de isländska myndigheterna med avseende på den ensamrättsklausul som myndigheten hänvisar till i sitt beslut om att inleda förfarandet förklarat att den endast gäller det område som förvaltas av Kadeco. Detta stämmer även överens med en ändring av det registrerade avtalet om tomträttsavgäld. Myndigheten anser att klausulen i sig inte ger Verne någon ekonomisk fördel eftersom den har begränsad räckvidd, såväl geografiskt som tidsmässigt.
- (163) Myndighetens slutsats är att avtalet om tomträttsavgäld enligt ändringarna genom det kompletterande hyresavtalet inte medför någon fördel för Verne.

2.3 Energiavtalet

2.3.1 Statliga medel

- (164) För att fastställa att en åtgärd omfattar ett beviljande av statligt stöd enligt artikel 61.1 i EES-avtalet måste myndigheten, som tidigare nämnts, fastställa att åtgärden medför en ekonomisk fördel som företaget inte skulle ha erhållit inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet. För att räknas som statligt stöd måste fördelen beviljas av staten eller med hjälp av statliga medel. Fördelen kan även beviljas genom ett offentligägt företag förutsatt att den kan tillskrivas staten⁽⁹⁰⁾. Domstolen fastställde i sin dom i mål C-482/99 (Stardust Marine)⁽⁹¹⁾ att

”[...] artikel 87.1 EG omfattar alla likvida medel som myndigheterna faktiskt kan använda för att stödja företaget och det är inte relevant om dessa medel permanent ingår bland statens tillgångar eller inte. Följaktligen är det så att även om de belopp som används för

⁽⁸⁹⁾ Motsvarande 1 967 isländska kronor per m².

⁽⁹⁰⁾ Domstolens dom av den 16 maj 2002 i mål C-482/99, Frankrike mot kommissionen (Stardust Marine), REG 2002, s. I-4397, punkterna 50-59, samt artikel 1 i insynsdirektivet.

⁽⁹¹⁾ Se ovan angivna dom i mål C-482/99, punkt 57.

⁽⁸⁸⁾ Myndigheten har dessutom beaktat de beslut som fattats av kommittén för ersättning för expropriation enligt lag nr 11/1973 rörande mark i huvudstadsregionen och Reykjanesområdet.

en statlig stödåtgärd tillhör ett offentligägt företags medel och inte permanent disponeras av staten är det förhållandet att de fortlöpande kontrolleras av staten och således kan disponeras av behöriga nationella myndigheter tillräckligt för att de skall kunna anses utgöra statliga medel. [...]

Genom sitt dominerande inflytande över dessa företag kan nämligen staten fullständigt bestämma över användningen av deras medel för att i förekommande fall finansiera specifika förmåner som beviljas andra företag. [...] Ett offentligt företags situation är [...] inte jämförbar med ett privat företags situation. [...] staten [kan] ha andra mål än ekonomiska för de offentliga företagen.”

(165) Myndigheten hänvisar till sina nyligen antagna beslut rörande energiavtal med lång löptid som ingåtts av Landsvirkjun, dvs. beslut nr 391/11/KOL och nr 392/11/KOL, och använder samma angreppssätt avseende frågan om huruvida energiavtalet i det aktuella fallet kan tillskrivas staten.

(166) Förutom de allmänna argument som läggs fram i ovan nämnda beslut konstaterar myndigheten att det i ett memorandum utarbetat av industriministeriet den 23 oktober 2008, som de isländska myndigheterna tillhandahöll myndigheten under förfarandet för föransökan i detta ärende, hänvisas till diskussionerna mellan Verne och de isländska myndigheterna rörande möjliga åtgärder, bland annat subventionerat energipris i början av Vernes verksamhet. Landsvirkjun var part till det första utkastet till samförståndsavtal, av den 15 december 2008, framtaget som en förberedelse inför det senare upphävda investeringsavtalet mellan de isländska myndigheterna och Verne som också tillhandahölls myndigheten under förfarandet för föransökan. Utkastet till samförståndsavtal innehöll följande klausul rörande ett tidigare energiavtal mellan Landsvirkjun och Verne ⁽⁹²⁾:

”De första [...] energi till Verne för en tid på 20 år kommer att säljas till det pris som krävs för att Verne ska få sin första kund.”

(167) Detta visar enligt myndigheten att staten deltog i Landsvirkjuns beslut i detta fall. Landsvirkjun är inte bara helt

⁽⁹²⁾ Landsvirkjun och Verne hade vid denna tidpunkt redan ingått ett energiavtal, daterat den 26 februari 2008, som senare ersattes av det energiavtal som omfattas av denna bedömning och som ingicks i oktober 2009.

ägt och kontrollerat av den isländska staten utan har uppenbarligen använts av staten i dess ansträngningar för att locka datacenterindustrin till Island. ⁽⁹³⁾

(168) Landsvirkjuns rättsliga status, det uppenbara tidigare utnyttjandet av Landsvirkjun som ett medel för att locka till sig utländska investeringar och de allmänna omständigheterna i fallet innebär därför att myndigheten totalt sett drar slutsatsen att energiavtalet kan tillskrivas staten och att det inbegriper statliga medel om och i den utsträckning det ger Verne en fördel.

2.3.2 Fördel i energiavtalet

(169) Domstolen har fastställt att när regeringar gör finansiella transaktioner och investeringar måste det, för att kunna bedöma om en statlig åtgärd utgör stöd, avgöras om det mottagande företaget får ekonomiska fördelar som det inte skulle ha erhållit enligt normala marknadsvillkor ⁽⁹⁴⁾. När den gör detta måste myndigheten tillämpa principen om en privat investerare i en marknadsekonomi ⁽⁹⁵⁾, enligt vilken det i huvudsak anses att statligt stöd ges om en medlemsstat gör medel tillgängliga för ett företag som normalt inte skulle ha tillhandahållits av en privat investerare vid tillämpning av normala affärsmässiga kriterier och utan beaktande av andra hänsynstaganden av social, politisk eller filantropisk natur ⁽⁹⁶⁾.

(170) Den aktuella åtgärden, ett energiavtal med ett offentligägt företag som säljare, kan följaktligen ha ett inslag av statligt stöd om villkoren är sådana att de inte skulle ha varit godtagbara för en privat investerare i en marknadsekonomi och energiförsäljningen inte skulle ha förväntats vara tillräckligt lönsam för en privat aktör. Myndigheten konstaterar att det som ska undersökas är om en privat investerare i en marknadsekonomi skulle ha valt att ingå ett långvarigt bilateralt avtal till samma pris och samma villkor som i det avtal som här bedöms. ⁽⁹⁷⁾ Myndigheten kan dock i sin bedömning inte ersätta säljarens bedömning med sin egen, vilket innebär att säljaren av elen måste ha ett stort utrymme för att göra en egen bedömning. Myndigheten erkänner till fullo den rätt offentliga

⁽⁹³⁾ Se även Invest in Icelands webbplats www.invest.is.

⁽⁹⁴⁾ Domstolens dom av den 11 juli 1996 i mål C-39/94, SFEI m.fl. mot La Poste m.fl., REG 2006, s. I-3547, punkt 60.

⁽⁹⁵⁾ Principen förklaras i myndighetens riktlinjer, del IV – Regler om ersättning i samband med skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster, statligt ägande av företag och stöd till offentliga företag, samt tillämpningen av reglerna för statligt stöd på offentliga företag inom tillverkningssektorn.

⁽⁹⁶⁾ Se t.ex. generaladvokat Jacobs yttrande i de förenade målen C-278/92, C-279/92 och C-280/92, Spanien mot kommissionen, REG 1994, s. I-4103, punkt 28.

⁽⁹⁷⁾ Se myndighetens beslut nr 305/09/KOL om elförsäljningsavtalet mellan Notoddens kommun och Becromal Norway AS.

företag som Landsvirkjun har att vara verksamma på marknaden enligt kommersiella villkor, men måste ändå nogga överväga om liknande avtal skulle ha ingåtts av en privat investerare i en marknadsekonomi. ⁽⁹⁸⁾

(171) Myndigheten måste dessutom grunda sin bedömning av priset och villkoren i avtalen mellan Landsvirkjun och Verne på de uppgifter som var tillgänglig när avtalet ingicks.

(172) Myndigheten konstaterar att Landsvirkjun 2010 beslutade att minska sitt beroende av att anpassa elpriset för energiintensiva ändamål till priset på aluminium och detta verkar minska företagets risk avseende avtal som ingicks med aluminiumindustrin, som är den största elkunden inom den energiintensiva industrin i Island. Myndigheten konstaterar att avtalet i fråga ingicks innan Landsvirkjun införde den nya prissättningspolicyn.

(173) Verne kommer i enlighet med ovanstående att köpa energi från anläggningar som ägs av det statligt kontrollerade Landsvirkjun. Elen kommer att levereras av Landsvirkjuns befintliga anläggningar.

(174) Landsvirkjun har förklarat att en viss flexibilitet är inbyggd i den energiförsörjning som företaget har åtagit sig att leverera. Under de första fem åren av avtalstiden har Verne möjligheten att öka till [...]. Om ökningen efter de första fem åren inte har nått [...] är Verne skyldigt att betala för [...] under den återstående avtalstiden (fastkraftklausul).

(175) Myndigheten måste kontrollera om priset och andra villkor avseende den del av energin som redan är tillgänglig och som Landsvirkjun kommer att tillhandahålla Verne motsvarar marknadspriset.

(176) Enligt de isländska myndigheterna har den isländska energimarknadens isolering från den sammankopplade energimarknaden i resten av Europa kännetecknat marknaden för el till Islands industri.

(177) I detta fall är det dock svårt att få fram ett marknadspris för el till energiintensiva industrier i Island. Det ska i detta avseende noteras att det inte finns något alternativt avsättningsområde på Islands allmänna marknad för leveranser av den storlek som här är fallet. Islands marknad

⁽⁹⁸⁾ Se myndighetens riktlinjer, del IV – Regler om ersättning i samband med skyldighet att tillhandahålla allmännyttiga tjänster, statligt ägande av företag och stöd till offentliga företag, samt tillämpningen av reglerna för statligt stöd på offentliga företag inom tillverkningssektorn, punkt 5.1.

för allmän elförbrukning är så isolerad och begränsad att den inte skulle kunna absorbera den produktion som Landsvirkjun genererar. Det enda avsättningsområdet skulle som i detta fall vara stora industrikonsumenter i Island. Marknadens isolering innebär även att priset i Europa inte kan användas som riktmärke.

(178) Eftersom det inte finns något relevant riktmärke måste myndigheten förlita sig på de uppgifter som de isländska myndigheterna har lämnat rörande det genomsnittliga pris som tidigare betalats till Landsvirkjun enligt avtalen med andra energiintensiva företag.

(179) De isländska myndigheterna har lämnat följande uppgifter om Landsvirkjuns genomsnittliga energipris till energiintensiva industriföretag i Island under tidigare år. Myndigheten tolkar det som att dessa siffror inkluderar överföringskostnaderna.

År	US-dollar per MWh
2002	12,8
2003	13,8
2004	17,0
2005	21,6
2007	27,8
2008	30,3
2009	19,0
2010	25,1

(180) Landsvirkjun har vidare förklarat energiavtalets prismekanism. Energipriset är fastställt i två steg. [...] för att starta företagets datacenterverksamhet i Island. Detta inledande energipris fungerar stegvis under den första hälften av avtalstiden ([...]).[...].

(181) Myndigheten påminner om att följande priser är de som i detta fall faktiskt avtalades (överföringskostnaderna är inte inkluderade):

För de första [...]:

Pris per MW	Period
[...] US-dollar	Till den 31.12.2013
[...] US-dollar	1.1.2014-31.12.2016
[...] US-dollar	1.1.2017-31.12.2018
[...] US-dollar	fr.o.m. 1.1.2019 till avtalstidens slut

För volymer över [...]:

Pris per MW	Volym
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	[...] 1 MW
[...] US-dollar	[...] MW
[...] US-dollar	Mer än [...] MW

- (182) De priser som fastställs i energiavtalet är följaktligen [...] för alla energiintensiva kunder till Landsvirkjun (med beaktande av överföringskostnaderna som ska läggas till i Vernes fall) med undantag för perioden fram till [...], då de priser som Verne betalar är [...]. Dessutom är priset för volymen under perioden [...] (se beslut nr 392/11/KOL).
- (183) Fastkraftklausulen säkerställer dessutom en ständig försäljning av en betydande andel av den el som tillhandahålls.
- (184) Av de skäl som anges ovan drar myndigheten slutsatsen att villkoren i energiavtalet måste ligga inom ramen för det utrymme för skönsmässig bedömning som offentliga företag omfattas av i sin verksamhet. På grundval av de uppgifter som lämnats av de isländska myndigheterna drar myndigheten slutsatsen att energiavtalet inte medför någon fördel för Verne.

3. STÖDÅTGÄRDERNAS LAGLIGHET

- (185) I artikel 1.3 i del I av protokoll 3 anges att "Eftas övervakningsmyndighet skall underrättas i så god tid att den kan yttra sig om alla planer på att vidta eller ändra stödåtgärder [...]. Staten i fråga får inte genomföra åtgärden förrän detta förfarande lett till ett slutgiltigt beslut".
- (186) De isländska myndigheterna anmälde inte det stöd som beskrivs ovan innan det genomfördes och gav därför inte myndigheten någon möjlighet att fatta sitt slutgiltiga beslut innan stödet beviljades. Stödet är därför olagligt.

4. STÖDETS FÖRENLIGHET

- (187) Stödåtgärder som omfattas av artikel 61.1 i EES-avtalet är i regel oförenliga med avtalets funktionssätt, om de inte omfattas av något av undantagen i artikel 61.2 och 61.3 i det avtalet.
- (188) Enligt riktlinjerna för regionalstöd kan åtgärder anses utgöra förenligt stöd enligt artikel 61.3 c om de syftar

till att "stödja utvecklingen av mindre gynnade områden genom att främja investeringar och skapande av sysselsättning". Myndigheten konstaterar att datacentret kommer att ligga i Reykjanesbær, som på grundval av myndighetens beslut nr 378/06/KOL om kartan över stöd-områden och stödområden (Island) är ett område som är berättigat till regionalt investeringsstöd.

4.1 Avtalet om licensiering och avgifter

- (189) Genom den anmälan som senare drogs tillbaka anmälde en av de åtgärder som behandlas i detta beslut, dvs. den kommunala fastighetsskatten. Anmälan drogs tillbaka efter att det formella granskningsförfarandet hade inletts. Kommunen hade dock redan genomfört åtgärderna i avtalet om licensiering och avgifter, och de hade inte upphävts.
- (190) De isländska myndigheterna hävdade, i den anmälan som senare drogs tillbaka och i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet, att undantagen från den kommunala fastighetsskatt som årligen fastställs var förenliga med EES-avtalets funktionssätt enligt riktlinjerna för regionalstöd, som en del av olika skatteåtgärder. De isländska myndigheterna anmälde undantagen från kommunal fastighetsskatt som en del av de generella skatteundantag som fastställs i det ursprungligen planerade investeringsavtalet från 2009 rörande datacentrets uppförande. Investeringsavtalet som sådant har senare upphävts, men åtgärden rörande kommunal fastighetsskatt som en del av det avtal om licensiering och avgifter som ingicks mellan Verne och kommunen är en självständig åtgärd.⁽⁹⁹⁾ Dessutom trädde den enligt de isländska myndigheterna i kraft redan i början av 2009 och beviljas på årsbasis.

- (191) Undantagen från den kommunala fastighetsskatten i avtalet om licensiering och avgifter är inte kopplade till någon specifik investering. De isländska myndigheterna har i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet dessutom förklarat att åtgärderna enligt det senare upphävda investeringsavtalet inte förutsatte att alla etapper av datacentret slutfördes, enligt de planer som gällde vid den tidpunkten.⁽¹⁰⁰⁾
- (192) Det följer av riktlinjerna för regionalstöd att regionalt investeringsstöd måste göras beroende av ett specifikt och avgränsat investeringsprojekt, se kapitel 4 i riktlinjerna. De undantag från den kommunala fastighetsskatten på årsbasis som fastställs enligt avtalet om licensiering och avgifter gjordes inte beroende av någon specifik

⁽⁹⁹⁾ Detta är fallet även om det i punkt 11.1 i avtalet om licensiering och avgifter fastställs att avtalets ikraftträdande förutsätter att ett investeringsavtal ingås, eftersom de isländska myndigheterna har bekräftat att villkoren i avtalet om licensiering och avgifter trädde i kraft redan i början av 2009, oberoende av investeringsavtalet.

⁽¹⁰⁰⁾ Skrivelse av den 28 februari 2011 (diarienum 589033), s. 33.

och avgränsad investering (för datacentret eller andra verksamheter), i enlighet med kravet i riktlinjerna för regionalstöd. Upprätthållandet av ett investeringsprojekt i regionen under en period på minst fem år i enlighet med punkt 32 i riktlinjerna för regionalstöd var följaktligen inte ett villkor för undantaget från kommunal fastighetsskatt. Stödet kan därför inte anses utgöra ett investeringsstöd enligt riktlinjerna för regionalstöd.

- (193) De isländska myndigheterna har inte hävdad att stödåtgärderna är förenliga i egenskap av driftsstöd enligt riktlinjerna för regionalstöd. Undantagen från kommunal fastighetsskatt överensstämmer inte med de villkor som anges i kapitel 5 i riktlinjerna för regionalstöd. Åtgärderna beviljas bland annat inte i enlighet med i förväg fastställda stödberättigande utgifter eller kostnader, vilket föreskrivs i punkt 66 i riktlinjerna för regionalstöd.
- (194) Undantagen från kommunal fastighetsskatt utgör därför ett rent driftsstöd som inte är förenligt med EES-avtalet.
- (195) De isländska myndigheterna har inte lagt fram några särskilda argument rörande frågan om huruvida undantaget från den kommunala väganläggningsskatt som tas ut som en engångsskatt innebär statligt stöd och de har inte lagt fram några särskilda argument rörande den här åtgärdens förenlighet. Myndigheten anser att i detta avseende gäller samma sak för undantaget från väganläggningsskatt som för fastighetsskatten, dvs. åtgärderna är inte kopplade till en specifik investering och de utgör ett rent driftsstöd till Verne som är oförenligt med EES-avtalet.
- (196) I sitt beslut om att inleda förfarandet uttryckte myndigheten dessutom tvivel rörande stimulansseffekten hos de avtal som ingicks efter det att arbetet med att uppföra datacentret inleddes 2008.⁽¹⁰¹⁾ Stimulansseffekten är en grundläggande förutsättning för att stöd ska anses vara förenligt enligt riktlinjerna för regionalstöd. Frågan om huruvida det föreslagna stödet är nödvändigt för att framkalla en verklig stimulansseffekt som uppmuntrar till investeringar som annars inte skulle genomföras i stödområdena är en avgörande faktor vid bedömningen av regionalstöd. Myndigheten måste därför fastställa om stödet är nödvändigt för att framkalla en stimulansseffekt för investeringen, dvs. om stödet verkligen bidrar till att ändra stödmottagarens beteende så att denna genomför investeringar i det berörda stödområdet och inte någon

annanstans. Regionalstöd kan därför endast vara förenligt med artikel 61.3 c i EES-avtalet om det har lett till investeringen i det givna regionala stödområdet.⁽¹⁰²⁾

- (197) I riktlinjerna för regionalstöd definieras begreppet "arbets början" som "antingen inledningen av bygg- och anläggningsarbetena eller det första bindande åtagandet att beställa utrustning, men inte preliminära genomförbarhetsstudier".⁽¹⁰³⁾ Det har fastslagits att arbetet i det aktuella fallet redan hade inletts 2008. Vid den tidpunkten hade enligt de uppgifter som myndigheten har tillgång till ingen överenskommelse ingåtts med myndigheterna rörande undantag från kommunala skatter.
- (198) När det gäller avtalet om licensiering och avgifter som ingicks med kommunen den 9 november 2009, dvs. strax innan byggarbetet med datacentret stannade upp i december 2009, är det till och med ännu tydligare än vad det är i det senare upphävda investeringsavtalets fall att kravet på bevisad stimulansseffekt inte uppfylldes. Detta är fallet eftersom avtalet med kommunen ingicks vid en ännu senare tidpunkt än investeringsavtalet (som ingicks i oktober 2009). Även så tidigt som i maj 2009, då kommunen och Verne enligt vad de isländska myndigheterna har hävdad ursprungligen förhandlade fram skatteundantagen, skulle inte kravet på stimulansseffekt ha varit uppfyllt. Inget "dokument som kan anses vara ett uttryckligt beviljande av stöd till [företaget] för investeringen"⁽¹⁰⁴⁾ hade utfärdats rörande undantaget från kommunal skatt när arbetet med datacentrets byggnation påbörjades 2008.
- (199) Myndigheten anser att bestämmelserna i och syftet med riktlinjerna för regionalstöd utgör en fast grund för denna bedömning och delar inte de isländska myndigheternas åsikt att denna grund innebär att form ges företräde framför det materiella innehållet.
- (200) De isländska myndigheterna har gjort gällande att det ursprungliga investeringsavtalet var nödvändigt för att Verne skulle kunna genomföra sin investering rörande datacentret efter det att finanskrisen slagit till. Det argument som lades fram var att "Verne kan inte gå vidare

⁽¹⁰¹⁾ Dvs. avtalet om licensiering och avgifter samt det senare upphävda investeringsavtalet.

⁽¹⁰²⁾ Förstainstansrättens dom av den 14 januari 2009 i mål T-162/06, Kronoply GmbH & Co. KG mot kommissionen, REG 2009, s. II-1, punkt 27. Se även kommissionens beslut av den 3 augusti 2011 om statligt stöd SA. 26980 C-34/09, Petrogal, där kommissionen fastställer att i fall av stöd för särskilda ändamål ska den behöriga myndigheten formulera en avsiktsförklaring om att bevilja stöd innan arbetet med projektet inleds, samt domstolens dom av den 15 april 2008 i mål C-390/06, Nuova Agricast Srl mot Ministero delle Attività Produttive, REG 2008, s. I-2577, punkt 69. I förstainstansrättens dom av den 30 januari 2002 i mål T-212/00, Nuove Industrie Molisane Srl mot kommissionen, REG 2002, s. II-347 bekräftas samma princip.

⁽¹⁰³⁾ Se riktlinjerna för regionalstöd, fotnot 32.

⁽¹⁰⁴⁾ Ärende N-357/2008, Fri-El Acerra S.r.l. (Italien) [2009], EUT C 95, s. 20, punkt 40. Se även kommissionens beslut av den 15 september 2010 om statligt stöd nr C 8/2009, Fri-El Acerra [2010], EUT L 46, s. 28.

med slutförandet av datacenterprojektet enligt de ursprungliga planerna”, se s. 19 i myndighetens beslut nr 418/10/KOL. I beslutet om att inleda förfarandet bemötte myndigheten detta argument genom att inta ståndpunkten att ett fastställande av stödets nödvändighet skulle kräva en fullständig analys av de ekonomiska omständigheterna kring stödmottagarens investeringsbeslut. Myndigheten ansåg att en sådan analys bara skulle göras på grundval av stödmottagarens ursprungliga affärsplaner och andra dokument som lagts fram inför stödmottagarens investeringsorgan för att få tillstånd att anslå resurser till investeringsverksamheten, lönsamhetskalkyler för projektet med och utan stöd, analyser av projektfinanserna, riskbedömningar, samt en detaljerad redovisning av hur omständigheterna efter det att finanskrisen började i oktober 2008 påverkade affärsplanen och det erforderliga avkastningskravet för investeringen. De isländska myndigheterna har under det formella granskningsförfarandet inte lagt fram några sådana affärsplaner eller relevant dokumentation rörande investeringsbeslutet eller några andra bevis till stöd för detta argument. Argumentet kan därför inte godtas och myndigheten kan på denna grundval inte betrakta de kommunala skatteåtgärderna som förenliga.

- (201) Myndighetens slutsats är följaktligen att det stöd som beviljats enligt avtalet om licensiering och avgifter inte kan anses förenligt enligt riktlinjerna för regionalstöd eller artikel 61.3 c i EES-avtalet.
- (202) Myndigheten konstaterar att de isländska myndigheterna åberopade ett argument om force majeure i sina synpunkter på beslutet om att inleda förfarandet. Undantagen från det generella förbudet mot statligt stöd anges i artikel 61.3 i EES-avtalet. Myndigheten kan inte se någon relevans i argumentet om force majeure i fråga om artikel 61.3 eller de riktlinjer som antagits på grundval av den bestämmelsen. Omständigheterna i detta fall utgör inte stöd enligt artikel 61.3 b eftersom skatteåtgärderna inte syftade till att avhjälpa en allvarlig störning i ekonomin i dess helhet. Myndigheten avvisar följaktligen relevansen i det argument om force majeure som de isländska myndigheterna lagt fram.
- (203) De isländska myndigheterna har inte åberopat myndighetens riktlinjer för stöd till undsättning och omstrukturering. Eftersom det inte finns något som tyder på att Verne var ett företag i svårigheter i den mening som avses i dessa riktlinjer när avtalet om licensiering och avgifter ingicks 2009, verkar det inte som om de villkor som fastställs i riktlinjerna är uppfyllda.
- (204) Det har under alla förhållanden inte visats att skatteåtgärderna i avtalet om licensiering och avgifter var nödvändiga och proportionerliga för att uppnå några mål av gemensamt intresse. Myndigheten har därför inte funnit

några grunder för att förklara det stöd som beviljats enligt avtalet om licensiering och avgifter förenligt med den inre marknaden mot bakgrund av artikel 61.3 i EES-avtalet.

- (205) De stödåtgärder som anges i avtalet om licensiering och avgifter kan av dessa skäl inte anses förenliga med EES-avtalet.
- (206) Myndighetens slutsats är därför att de skatteundantag som Verne beviljats av kommunen utgör stöd som är olagligt och oförenligt med den inre marknaden på grundval av artikel 61.1 i EES-avtalet.

4.2 Avtalet om fastighetsköp

- (207) Myndigheten har konstaterat att det förmånliga pris för de fem byggnader som såldes till Verne innebär statligt stöd. De isländska myndigheterna har inte lagt fram några argument rörande huruvida stödet är förenligt med EES-avtalet utan har i stället inriktat sin argumentation på sitt påstående att det inte fanns några inslag av stöd. Myndigheten har dock bedömt om stödet skulle kunna anses som förenligt enligt riktlinjerna för regionalstöd.
- (208) Stödet beviljades i februari 2008. Stödet kan inte anses vara ett regionalt investeringsstöd eftersom det när avtalet om fastighetsköp ingicks den 26 februari 2008 och överlåtelsehandlingen undertecknades den 9 maj 2008 inte gjordes någon koppling mellan det beviljade stödet och ett tydligt åtagande att investera i området. För att betraktas som investeringsstöd enligt riktlinjerna för regionalstöd måste stödet ”ges till nyinvesteringar” i enlighet med punkt 25 i dessa riktlinjer, och stödet beräknas med avseende på antingen kostnaden för en specifik investering eller kostnaden för de arbetstillfällen som direkt skapas genom investeringen i enlighet med punkt 28 i riktlinjerna. Detta var inte fallet när staten sålde byggnaderna till Verne. Försäljningen var inte kopplad till eller förenad med ett krav på ett specifikt investeringsprojekt. Den enda gången ett investeringsprojekt nämns i avtalet om fastighetsköp är i bilaga C till avtalet, med rubriken ”Etapp 1-tillstånd”, där ombyggnaden av fastigheterna nr 868 och 869 till datacenter, inklusive nybyggnation på upp till 5 000 m², uppförandet av nya byggnader på upp till 12 000 m² under rubriken ”Etapp 1” och en ”Allmän plan” för uppförandet av nya datacenterbyggnader på upp till 40 000 m² samt uppförandet av upp till ytterligare fyra generatorbyggnader på upp till 16 000 m² planeras. Det verkar dock som att försäljningen av byggnaderna och de villkor enligt vilka de såldes inte förutsatte dessa planer eller några särskilda investeringsplaner, vilket även framgår av det faktum att den investering

som ursprungligen planerades inte genomfördes fullt ut, enligt vad de isländska myndigheterna har tydliggjort under det formella granskningsförfarandet. Ändå förblev det pris som betalades för byggnaderna detsamma.

- (209) Punkt 32 i riktlinjerna för regionalstöd innehåller desutom ett viktigt villkor, nämligen att stödet måste vara förenat med ett krav på att ett investeringsprojekt ska upprätthållas i den berörda regionen under en period på minst fem år efter att det genomförts. Detta villkor är inte uppfyllt i detta fall.
- (210) Det finns inga andra grunder för förenlighet som är tillämpliga. Myndighetens slutsats är därför att det statliga stöd som beviljats till Verne genom förmånliga fastighetspriser utgör stöd som är olagligt och oförenligt med den inre marknaden på grundval av artikel 61.1 i EES-avtalet.

5. SLUTSATS

- (211) På grundval av ovanstående bedömning konstaterar myndigheten att Island i strid med artikel 61.1 i EES-avtalet olagligt har beviljat Verne följande stöd:

- a) Undantag från kommunal skatt enligt beskrivningen i avsnitt I.3.4.2 i detta beslut, vars värde ska fastställas av de isländska myndigheterna inom ramen för förfarandet för återkrav av stödet.
- b) Ett förmånligt pris på 220 850 000 isländska kronor för byggnaderna nr 864, 866, 868, 869 och 872 vid industrianläggningen Valhallarbraut Reykjanesbær kommun.

- (212) Det stöd som avses i punkterna a och b ska anses vara oförenligt med den gemensamma marknaden.

- (213) Myndigheten konstaterar att varken avtalet om tomträttsavgäld enligt ändringen genom det kompletterande hyresavtalet eller energiavtalet innebär beviljande av statligt stöd.

6. ÅTERKRAV AV OLAGLIGT OCH OFÖRENLIGT STATLIGT STÖD

- (214) Av artikel 14 i del II av protokoll 3 följer att myndigheten ska besluta att olagligt stöd som är oförenligt med reglerna om statligt stöd enligt EES-avtalet ska återkrävas från stödmottagarna.

- (215) Att upphäva stödet genom återkrav av statligt stöd som olagligt har beviljats är en logisk följd av att det har

fastslagits att stödet är olagligt. Genom att återbetala stödet förlorar mottagaren den fördel som han har fått i förhållande till sina konkurrenter på marknaden, och den situation som rådde innan stödet utbetalades återställs. ⁽¹⁰⁵⁾

- (216) Med hänsyn till att de åtgärder som fastställts i detta fall utgör olagligt och oförenligt stöd, måste stödbeloppet återkrävas från Verne för att återställa de ekonomiska villkor som företaget skulle ha stått inför om det oförenliga stödet inte hade givits. De isländska myndigheterna ska därför vidta alla åtgärder som krävs för att undanröja de fördelar som följer av stödet och för att återkräva det från stödmottagaren.

- (217) Startpunkten för återkravet ska vara den tidpunkt då stödmottagaren gavs fördelen, dvs. när stödet ställdes till stödmottagarens förfogande, och ränta ska betalas tills stödet har återbetalats. Det belopp som ska återkrävas ska beräknas på grundval av bestämmelserna i myndighetens riktlinjer för återkrav av olagligt och oförenligt stöd samt i enlighet med myndighetens beslut nr 195/04/KOL.

- (218) Det oförenliga stödsinslaget när det gäller fastighetspriset uppgår till 220 850 000 isländska kronor. Vad beträffar stödsinslaget i den kommunala fastighetsskatten och väg- och anläggningsskatten uppmanas de isländska myndigheterna att inkomma med detaljerad och korrekt information om det stödbelopp som beviljats enligt avtalet om licensiering och avgifter. ⁽¹⁰⁶⁾

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

I enlighet med artikel 8 i del II av protokoll 3, efter anmälan tillbakadragande, avslutas härmed det formella granskningsförfarande som inleddes enligt artikel 1.2 i del I av protokoll rörande vissa skatteundantag som de isländska myndigheterna planerade att bevilja Verne enligt det senare upphävida investeringsavtalet för uppförandet av ett datacenter med avseende på följande åtgärder:

- a) Bolagsskattesats.
- b) Avskrivningsregler.
- c) Industri- och marknadsavgifter.
- d) Stämpelskatter.

⁽¹⁰⁵⁾ Se domstolens dom i de förenade målen E-17/10 och E-6/11, Liechtenstein m.fl. mot Eftas övervakningsmyndighet, punkterna 141 och 142, ännu ej rapporterad i EFTA Ct. Rep.

⁽¹⁰⁶⁾ Se domstolens dom i de förenade målen E-4/10, E-6/10 och E-7/10, Liechtenstein m.fl. mot Eftas övervakningsmyndighet, punkt 174, ännu ej rapporterad i EFTA Ct. Rep.

- e) Zonavgift.
- f) Importtullar.
- g) Uppskov för momsavgifter på importerade varor och el.
- h) Avgift för elsäkerhetskontroller.
- i) Garanti avseende förmögenhetsskatt.

Artikel 2

Det formella granskningsförfarandet rörande avtalet mellan Farice och Verne av den 26 februari 2008 avslutas härmed eftersom de isländska myndigheterna har meddelat att det har upphävts.

Artikel 3

Avtalet om tomträttsavgäld av den 9 maj 2008 enligt ändringen genom det kompletterande hyresavtalet av den 30 juni 2009, samt det energiavtal av den 22 oktober 2009 som ingicks med Verne Holdings ehf. och Verne Real Estate ehf. utgör inte statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

Artikel 4

Det avtal om licensiering och avgifter som undertecknades den 9 november 2009 innebär statligt stöd till Verne Holdings ehf. i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet med avseende på följande åtgärder:

- a) Garanterad årlig fastighetsskatt på högst 1,65 %.
- b) Fast beskattningsunderlag på 1 030 600 000 isländska kronor i stället för den årliga officiella värderingen av mark och byggnader för fastighetsskatt.
- c) Uppskov med indexreglering av beskattningsunderlaget för fastighetsskatt.
- d) Inget uttag av fastighetsskatt före den 1 januari 2011.
- e) Fast beskattningsunderlag för framtida byggnader i stället för officiell värdering för fastighetsskatt.
- f) Ingen väganläggningsskatt för befintliga byggnader.
- g) Väganläggningsskatt på 25 % för nya byggnader.

Detta stöd, som motsvarar skillnaden mellan dessa åtgärder och lagstadgade tillämpliga regler, är inte förenligt med EES-avtalets regler om statligt stöd.

Artikel 5

Det förmånliga pris på byggnader som Island har beviljat Verne Real Estate ehf. och som uppgår till 220 850 000 isländska

kronor utgör statligt stöd som är oförenligt med EES-avtalets regler om statligt stöd.

Artikel 6

De isländska myndigheterna ska från Verne Holdings ehf. och Verne Real Estate ehf. återkräva det stöd som avses i artiklarna 4 och 5 och som olagligen har betalats ut till företagen.

Artikel 7

Återkravet ska verkställas utan dröjsmål och i enlighet med förfarandena i den nationella lagstiftningen, förutsatt att dessa förfaranden gör det möjligt att omedelbart och effektivt verkställa detta beslut. Det stöd som ska återkrävas ska innefatta ränta från och med den dag då stödet ställdes till förfogande för Verne Holdings ehf. och Verne Real Estate ehf. till och med till den dag då det har återbetalats enligt artikel 9 i beslut av Eftas övervakningsmyndighet nr 195/04/KOL. Räntan ska beräknas som en sammansatt ränta.

Artikel 8

Island ska inom två månader från och med delgivningen av detta beslut underrätta Eftas övervakningsmyndighet om det totala belopp (kapital och ränta) som ska återkrävas från stödmottagaren samt om de åtgärder som planeras eller redan har vidtagits för att återkräva stödet.

Artikel 9

Avtalet om licensiering och avgifter ska upphävas med omedelbar verkan i den utsträckning dess bestämmelser medför oförenligt statligt stöd.

Artikel 10

Island ska inom fyra månader från och med delgivningen av detta beslut ha verkställt myndighetens beslut och återkrävt stödet i sin helhet.

Artikel 11

Detta beslut riktar sig till Republiken Island.

Artikel 12

Endast den engelska versionen av detta beslut är giltig.

Utfärdat i Bryssel den 4 juli 2012.

För Eftas övervakningsmyndighet

Oda Helen SLETNES
Ordförande

Sverrir Haukur GUNNLAUGSSON
Ledamot av kollegiet