

III

(Andra akter)

EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETSOMRÅDET

BESLUT AV EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET

nr 081/17/KOL

av den 26 april 2017

om att avsluta det formella granskningsförfarandet av förmodat statligt stöd beviljat genom uthyrning av mark och fastighet i området Gufunes (Island) [2017/1911]

EFTAS ÖVERVAKNINGSMYNDIGHET (nedan kallad *myndigheten*) har fattat detta beslut

med beaktande av

avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (nedan kallat *EES-avtalet*), särskilt artikel 61 och protokoll 26 till detta,

med beaktande av avtalet mellan Eftastaterna om upprättande av en övervakningsmyndighet och en domstol (nedan kallat *övervakningsavtalet*), särskilt artikel 24 i detta,

med beaktande av protokoll 3 till övervakningsavtalet (nedan kallat *protokoll 3*), särskilt artikel 1 i del I och artiklarna 7.2 och 13 i del II i detta, och

efter att i enlighet med nämnda artiklar ⁽¹⁾ ha gett berörda parter tillfälle att yttra sig och med beaktande av dessa synpunkter, och

av följande skäl:

I. SAKFÖRHÅLLANDEN

1. FÖRFARANDE

- (1) I ett e-postmeddelande av den 2 april 2014 mottog myndigheten ett klagomål från Gámaþjónustan hf. (nedan kallad *klaganden*) enligt vilket Íslenska Gámafélagið (nedan kallat *ÍG*) hade beviljats olagligt statligt stöd av staden Reykjavík (nedan kallad *staden*) genom uthyrning av egendom och mark i området Gufunes i Reykjavík för ett belopp som påstods ligga under marknadsvärdet ⁽²⁾.
- (2) Efter sin preliminära granskning antog myndigheten beslut nr 261/15/KOL av den 30 juni 2015 om att inleda ett formellt granskningsförfarande om det förmodade stödet. De isländska myndigheterna besvarade myndighetens beslut genom en skrivelse av den 1 oktober 2015 ⁽³⁾.

⁽¹⁾ Decision No 261/15/COL to initiate the formal investigation procedure into potential state aid granted through the rent of land and property in the Gufunes area (ej översatt till svenska), offentliggjort i EUT C 316, 24.9.2015, s. 22, och EES-tillägg nr 57, 24.9.2015, s. 21.

⁽²⁾ Dokument nr 704341–704343.

⁽³⁾ Dokument nr 774957.

- (3) Den 24 september 2015 offentliggjordes myndighetens beslut om att inleda ett formellt granskningsförfarande i *Europeiska unionens officiella tidning* och i dess EES-tillägg. Berörda parter gavs en månad att inkomma med synpunkter på myndighetens preliminära synpunkter ⁽¹⁾.
- (4) Efter att ha beviljats en veckas förlängning lämnade ÍG in sina synpunkter genom en skrivelse av den 29 oktober 2015 ⁽²⁾. Myndigheten mottog inga övriga synpunkter. Efter utgången av tidsfristen på en månad för att lämna in synpunkter mottog myndigheten marknadsinformation från klaganden via e-post av den 25 november 2015 ⁽³⁾. Genom en skrivelse av den 26 november 2015 ⁽⁴⁾ vidarebefordrade myndigheten synpunkterna och marknadsinformationen till de isländska myndigheterna, som gavs möjlighet att svara. De isländska myndigheterna besvarade myndigheten genom en skrivelse av den 5 januari 2016 ⁽⁵⁾. Ärendet diskuterades också av företrädare för de isländska myndigheterna och myndigheten vid ett sammanträde i Reykjavik den 12 februari 2016.
- (5) Myndigheten mottog även ytterligare information om utvecklingen i området Gufunes från klaganden via e-post av den 21 maj 2016 ⁽⁶⁾, den 27 maj 2016 ⁽⁷⁾ och den 15 december 2016 ⁽⁸⁾.

2. BESKRIVNING AV ÅTGÄRDEN

2.1 OMRÅDET GUFUNES

- (6) Området Gufunes är beläget i distriktet Grafarvogur i Reykjavik, Island. Fram till år 2001 var en gödselafabrik, Áburðarverksmiðjan, verksam på området. År 2002 köpte Reykjavíks planeringsfond *Skipulagssjóður Reykjavíkur* (nedan kallad SR) fabriken och det omgivande området från Áburðarverksmiðjans aktieägare (nedan kallat *köpeavtalet*). Enligt de isländska myndigheterna var planen vid denna tidpunkt att avlägsna samtliga byggnader och anläggningar från området. År 2007 upplöstes SR och en ny fond, Eignasjóður, inrättades för att överta SR:s tillgångar och arbetsuppgifter.
- (7) Enligt Reykjavik kommuns planer för zonindelning för 2001–2024 är området Gufunes avsett för bostäder, inte för industriverksamhet ⁽⁹⁾. Enligt planerna ska också motorvägen Sundabraut byggas i området, för att koppla samman områdena Laugarnes och Gufunes. Enligt Reykjavíks kommunplan för 2010–2030 håller dessutom industriområdet i Gufunes på att avvecklas, och i framtiden planeras en blandning av bostäder och rena kommersiella verksamheter i området ⁽¹⁰⁾. Framtida industriell verksamhet i området är inte aktuell enligt någon av dessa planer.

2.2 AVTAL MELLAN STADEN REYKJAVIK OCH ÍSLENSKA GÁMAFÉLAGIÐ OM UTHYRNING AV MARK OCH FASTIGHETER I OMRÅDET GUFUNES

- (8) När SR köpte marken och fastigheterna i området Gufunes i februari 2002 fanns flera hyresgäster på området (huvudsakligen byggentreprenörer och byggherrar). Vid denna tidpunkt hade ÍG ett hyresavtal med Áburðarverksmiðjan som slutits den 29 oktober 1999 (nedan kallat *avtalet från 1999*). I avtalet från 1999 fastställdes en månadshyra till ett belopp av 159 240 isländska kronor, baserat på ett kvadratmeterpris ⁽¹¹⁾. ÍG använde marken för sin avfallshanteringsverksamhet. Enligt köpeavtalet övertog SR alla skyldigheter och rättigheter från Áburðarverksmiðjan beträffande de existerande hyresavtalen, inbegripet avtalet från 1999 med ÍG.
- (9) Enligt staden pågick fortlöpande verksamhet på området Gufunes och det var svårt att förvalta. Dessutom var byggnaderna och anläggningarna i dåligt skick, vissa hyresgäster betalade inte hyran och skrot hade ansamlats på området (t.ex. bilvrak). Därför stod det klart för staden att den skulle bli tvungen att anställa personal för att övervaka området både på dagen och natten för att kunna uppfylla sina skyldigheter som markägare.

⁽¹⁾ Decision No 261/15/COL to initiate the formal investigation procedure into potential state aid granted through the rent of land and property in the Gufunes area (ej översatt till svenska), offentliggjort i EUT C 316, 24.9.2015, s. 22, och EES-tillägg nr 57, 24.9.2015, s. 21.

⁽²⁾ Dokument nr 778453.

⁽³⁾ Dokument nr 781877.

⁽⁴⁾ Dokument nr 781927.

⁽⁵⁾ Dokument nr 786716.

⁽⁶⁾ Dokument nr 805588.

⁽⁷⁾ Dokument nr 806264.

⁽⁸⁾ Dokument nr 831665.

⁽⁹⁾ Tillgänglig online på <http://skipulagssja.skipbygg.is/skipulagssja/> Se även http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08_grafarvogur.pdf

⁽¹⁰⁾ Se ovan.

⁽¹¹⁾ Dokument nr 716986, s. 17.

- (10) Mot bakgrund av detta ansågs det inte realistiskt att erbjuda området för uthyrning. Därför beslutade staden att inte förnya de befintliga hyresavtalen och att i stället ingå ett avtal med en enda part. Följaktligen beslutade SR att förhandla om villkoren för hyra, städning och övervakning av området med ÍG, som vid denna tidpunkt var den största enskilda hyresgästen och dessutom betalade hyran i tid ⁽¹⁾. Följande är en översikt av de avtal som slöts mellan SR och ÍG:
- i) **Den 22 februari 2005.** SR och ÍG ingick ett hyresavtal gällande några av fastigheterna i området som ersatte avtalet från 1999. Totalbeloppet för månadshyran fastställdes till 960 000 isländska kronor för en sammanlagd yta på 4 676 kvadratmeter (inklusive en 500 kvadratmeter stor tomt) ⁽²⁾.
 - ii) **Den 14 oktober 2005.** SR och ÍG slöt ett avtal (nedan kallat *det allmänna hyresavtalet från 2005*) som ersatte det tidigare avtalet av den 22 februari 2005 och som gällde hyra, städning och övervakning av marken i området Gufunes. Enligt avtalet var ÍG skyldigt att utföra allt underhåll och förbättringsarbete för egendomen i fråga. Det allmänna hyresavtalet från 2005 gällde fram till den 31 december 2009. I det allmänna hyresavtalet från 2005 angavs inte hur många kvadratmeter egendom som ÍG hyrde. En bilaga till det allmänna hyresavtalet från 2005 innehöll emellertid en flygbild där det framgick vilka delar av området som hyrdes ut till ÍG ⁽³⁾. De isländska myndigheterna har angett att avtalet gällde ett omkring 130 000 kvadratmeter stort område. Det allmänna hyresavtalet från 2005 innehöll inga angivelser om priset per kvadratmeter eller värdet för ÍG:s skyldigheter. Totalbeloppet för månadshyran fastställdes till 2 000 000 isländska kronor och beloppet skulle omräknas varje månad i enlighet med konsumentprisindex ⁽⁴⁾.
 - iii) **Den 29 december 2006.** Giltighetstiden för det allmänna hyresavtalet från 2005 förlängdes genom en ändring till den 31 december 2011. ÍG var också skyldigt att riva vissa fastigheter och att avlägsna utrustning från marken. ÍG fick lov att behålla den utrustning och de installationer som avlägsnades från marken på egen bekostnad ⁽⁵⁾.
 - iv) **Den 21 december 2007.** Giltighetstiden för det allmänna hyresavtalet från 2005 förlängdes genom en ändring till den 31 december 2015. Ägaren kunde vid behov när som helst överta hela eller delar av den uthyrda marken om planerna i fråga om markanvändningen skulle ändras. ÍG åtog sig också att återkoppla el-, vatten- och värmeledningar som inte längre var användbara. ÍG drog också tillbaka en skadeståndstalan mot staden ⁽⁶⁾.
 - v) **Den 15 juni 2009.** Giltighetstiden för det allmänna hyresavtalet från 2005 förlängdes genom en ändring till den 31 december 2018. ÍG åtog sig att sköta områdets underhåll och att bygga en vall. Ett befintligt hyresavtal för ett båtskjul i Reykjavíks segelsällskaps ägo förlängdes också. ÍG förband sig också att dra tillbaka ett klagomål mot staden gällande underhållskostnader ⁽⁷⁾.
- (11) Enligt staden är det bara möjligt att använda 110 000 kvadratmeter av det 130 000 kvadratmeter stora område som ÍG hyr för företagets ändamål. Byggnadernas sammanlagda registrerade storlek är 24 722 kvadratmeter. Enligt det isländska fastighetsregistret *Fasteignaskrá* är den mark som tidigare ägdes av Áburðarverksmiðjan värd 211 000 000 isländska kronor. Värdet på den mark som ÍG hyr har inte beräknats, men staden uppskattar värdet för hela det område som tidigare ägdes av Áburðarverksmiðjan till 137 000 000 isländska kronor. Det totala registrerade värdet för de byggnader som ÍG hyr är 850 323 512 isländska kronor ⁽⁸⁾.
- (12) Enligt artikel 4.2 i lag nr 4/1995 om kommuners intäkter, *Lög um tekjustofna sveitarfélaga*, ska fastighetsägaren betala fastighetsskatten, utom när det gäller förhyrd jordbruksmark eller tomtmark eller annan avtalsenlig användning av mark. I sådana fall ska skatten betalas av den som bor på eller nyttjar marken. Marken, byggnaderna och anläggningarna i fråga ligger i ett avgränsat hamnområde som tillhör Faxaflóahafnir sf. och som hyrs av staden. Det är därför staden som betalar fastighetsskatt för den hyrda marken och de fastigheter som hyrs av ÍG.
- (13) Visserligen innehåller inget av avtalen information om värdet av de tjänster som tillhandahålls av ÍG, men staden gjorde en uppskattning av ÍG:s kostnader enligt det allmänna hyresavtalet från 2005 och senare ändringar av detta (nedan kallade *hyresavtalen*) från den tidpunkt då det allmänna hyresavtalet från 2005 slöts till slutet av hyresperioden 2018 ⁽⁹⁾. Uppskattningen gjordes av stadens analysexperter. Den information som lämnats

⁽¹⁾ Dokument nr 716985 och 742948.

⁽²⁾ Dokument nr 716986, s. 21.

⁽³⁾ Se dokument nr 716985.

⁽⁴⁾ Dokument nr 716986, s. 25.

⁽⁵⁾ Dokument nr 716986, s. 29.

⁽⁶⁾ Dokument nr 716986, s. 31.

⁽⁷⁾ Dokument nr 716986, s. 33.

⁽⁸⁾ Dokument nr 716985.

⁽⁹⁾ Dokument nr 742948.

omfattar kostnaderna för både avslutade och pågående rivningsprojekt. Enligt den information som tillhandahållits uppgår ÍG:s genomsnittliga månatliga kostnad till 10 815 624 isländska kronor, inklusive hyreskostnaden. Hyran utgör därmed ungefär 25 % av ÍG:s totala kostnader per månad.

- (14) När hyresavtalet av den 22 februari 2005 slöts ålade SR inte ÍG några skyldigheter. ÍG:s skyldigheter infördes i samband med det allmänna hyresavtalet från 2005 av den 14 oktober 2005 och fastställdes mot bakgrund av de planerade rivningarna och beräknade kostnaderna för städning, bortskaffande av skrot och övervakning av området. Skyldigheterna i fråga om att städa och forsla bort skrot ansågs vara omfattande, med tanke på områdets skick. Nedan följer en uppskattning av ÍG:s kostnader i enlighet med företagets skyldigheter enligt det allmänna hyresavtalet från 2005 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Alla belopp anges i isländska kronor.

År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hyra	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315	32 370 315
Personal	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000	11 520 000
Administration	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Underhåll	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Juridiska avgifter	1 500 000	1 000 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Andra aktörers energi-kostnader	5 000 000	5 000 000											
Pågående rivningsarbete	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462	21 538 462
Avslutat rivningsarbete	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222	8 835 222
Reparationer	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Grindar/ stängsel	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Städning	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	3 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Målning	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Renovering	30 000 000	10 000 000	10 000 000	8 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Dragning av ledningar m.m.	7 500 000	8 000 000	9 000 000	12 000 000	9 500 000	7 200 000	6 500 000	5 000 000	4 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Avlopp									10 600 000	10 600 000	10 600 000	10 600 000	
Vägbrytare						6 000 000	6 000 000						
Bortskaffande	500 000	500 000	500 000	7 200 000	6 500 000	2 000 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Asfalt	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000	6 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Jord	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Brandlarm	10 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Skyldigheter sammanlagt	138 393 684	109 393 684	104 893 684	112 593 684	95 394 284	91 594 284	89 394 284	81 894 284	91 494 284	90 494 284	90 494 284	90 494 284	79 894 284
Totalt (ISK)	170 763 999	141 763 999	137 263 999	144 963 999	127 764 599	123 964 599	121 764 599	114 264 599	123 864 599	122 864 599	122 864 599	122 864 599	112 264 599
Genomsnitt per månad	14 230 333	11 813 667	11 438 667	12 080 333	10 647 050	10 330 383	10 147 050	9 522 050	10 322 050	10 238 717	10 238 717	10 238 717	9 355 383
Genomsnittliga kostnader	10 815 624												

Källa: Staden Reykjavik.

2.3 UTVECKLING PÅ SENARE TID I OMRÅDET GUFUNES

- (15) I början av 2014 beslutade Reykjavíks kommunfullmäktige, *Borgarstjórn Reykjavíkur*, att inrätta en ledningskommitté som fick i uppgift att lägga fram en framtidsplan för området Gufunes ⁽¹⁾. Kommittén föreslog en öppen tävling för idéer om den framtida användningen av Gufunes. Vid kommunfullmäktiges sammanträde i juni 2015 kom man överens om att publicera en annons om en sådan tävling, där intressenter uppmanades att lämna in idéer om hur området Gufunes skulle kunna utformas i framtiden ⁽²⁾. Staden mottog fyra bidrag som svar på annonsen. Ett av bidragen kom från filmproduktionsbolaget RVK Studios, som uttryckte sitt intresse för att köpa några av byggnaderna i Gufunes för att etablera en filmindustri i området. De byggnader som RVK Studios önskade köpa ingår bland de av Áburðarverksmiðjans gamla fastigheter som hyrts ut till ÍG genom hyresavtalen.
- (16) Staden och RVK Studios lät därefter två oberoende fastighetsmäklare värdera den berörda delen av Gufunes ⁽³⁾. Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 18 november 2015 kom man överens om att anförtro *Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar* (Kontoret för fastigheter och näringslivsutveckling) uppgiften att inleda förhandlingar med RVK Studios på grundval av värderingarna ⁽⁴⁾. Kommunfullmäktige gav även samma aktör i uppgift att inleda förhandlingar med ÍG om att utrymma fastigheterna och om en möjlig flytt i enlighet med bestämmelserna i det allmänna hyresavtalet från 2005.
- (17) Den 19 maj 2016 kom Reykjavíks kommunfullmäktige överens om att sluta ett avtal med RVK Studios om köp av vissa fastigheter i området Gufunes ⁽⁵⁾. Staden meddelade därefter att ÍG skulle komma att flytta sin verksamhet till stadens nya industriområde i Esjumelar ⁽⁶⁾. Den 20 maj 2016 skrev Reykjavíks borgmästare och ÍG:s verkställande direktör under avtal gällande en uppsägning av hyresavtalen och ÍG:s flytt. De tog också de första spadtagen på ÍG:s nya tomt i Esjumelar. Den 27 maj 2016 skrev staden under ett avtal med RVK Studios om försäljning av några av Áburðarverksmiðjans gamla fastigheter ⁽⁷⁾. De fastigheter som såldes till RVK Studios omfattar 8 400 kvadratmeter och köpesumman var 301 650 000 isländska kronor. Staden gav också RVK Studios en option om köp av ett sammanlagt 19 200 kvadratmeter stort område öster om dessa byggnader. RVK Studios kommer att betala en årsavgift på 1 000 isländska kronor per kvadratmeter för denna option.

3. KLAGOMÅLET

- (18) Enligt klaganden har staden gett olagligt statligt stöd till ÍG genom att hyra ut egendom och mark i området Gufunes till ett pris under marknadsvärdet. I sitt klagomål till myndigheten anger klaganden att det visserligen är svårt att avgöra det exakta beloppet för detta statliga stöd, men att det tydligt framgår att priset ligger långt under ett rimligt marknadspris. Eftersom ÍG inte betalar ett normalt marknadspris har företaget en konkurrensfördel. Vidare anser klaganden att många företag med omfattande markbehov har intresse av att använda marken i Gufunes för sin verksamhet, exempelvis transportnav och företag som erbjuder lagerlokaler.
- (19) Klaganden konstaterade att hyran fastställdes till 2 miljoner isländska kronor i det allmänna hyresavtalet från 2005, med årliga höjningar i enlighet med konsumentprisindex (fastighetsskatten, som inte betalas av ÍG utan av egendomens ägare, dvs. staden, utgör 41 % av det årliga hyresbeloppet). Dessutom har ÍG vissa underhållsskyldigheter som anses ingå i hyresbeloppet, men de ungefärliga kostnaderna för dessa skyldigheter anges inte i avtalen. Vidare finns inga bestämmelser i hyresavtalen som förbjuder ÍG att hyra ut marken i andra hand till tredje part. Klaganden betonar att hyresavtalen inte innehåller någon uppskattning av eventuella intäkter från andrahandsuthyrning av delar av egendomen eller någon information om huruvida detta påverkar hyresbeloppet.
- (20) Klaganden framhåller också att det är otydligt vad priset per kvadratmeter är och hur hyran har fastställts. Klaganden hävdar emellertid att marknadspriset för uthyrning av fastigheten bör vara mellan 12 och 41 miljoner isländska kronor per månad, beroende på vilken av ett antal erkända prissättningsmetoder som tillämpas. Enligt klaganden hyrs egendomen ut till ÍG till ett pris långt under marknadsvärdet, vilket strider mot EES-reglerna för statligt stöd.

⁽¹⁾ Dokument nr 716985.

⁽²⁾ Se meddelande online på <http://www.hugmyndasamkeppni.is/samkeppnir/gufunes-framtidharskipulag>

⁽³⁾ Dokument nr 786718.

⁽⁴⁾ Reykjavíks kommunfullmäktiges mötesprotokoll är tillgängligt online på <http://reykjavik.is/fundargerð/fundur-nr-5386>

⁽⁵⁾ Reykjavíks kommunfullmäktiges mötesprotokoll är tillgängligt online på <http://reykjavik.is/fundargerð/fundur-nr-5407>

⁽⁶⁾ Se meddelande online på <http://reykjavik.is/frettir/islenska-gamafelagid-flytur-esjumela>

⁽⁷⁾ Se meddelande online på <http://reykjavik.is/frettir/gengid-fra-kaupum-rvk-studios-fastignum-undir-kvikmyndaver>

4. SKÄLEN FÖR ATT INLEDA ETT FORMELLT GRANSKNINGSFÖRFARANDE

- (21) I beslut nr 261/15/KOL gjorde myndigheten en preliminär bedömning av huruvida avtalen mellan staden och ÍG om uthyrning av området Gufunes utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet, och, om så är fallet, huruvida det statliga stödet ska anses vara förenligt med EES-avtalets funktion.
- (22) Efter att ha bedömt den information som lämnats in av de isländska myndigheterna, fattade myndigheten ett preliminärt beslut om att det inte kunde uteslutas att avtalen mellan staden och ÍG utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet. Följande fastställdes i beslut nr 261/15/KOL:
- i) Staten, i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet, omfattar alla organ inom den statliga administrationen, från central till lokal nivå. Eftersom den mark och de fastigheter som hyrdes av ÍG tillhörde staden, skulle alla rabatter på hyresbeloppet innebära en överföring av statens resurser.
 - ii) Myndigheten var tveksam till om staden, när den ingick avtalen med ÍG, hade agerat som en privat hyresvärd i en jämförbar rättslig och faktisk situation. Myndighetens preliminära bedömning var att det inte kunde uteslutas att ÍG beviljats ekonomiska fördelar.
 - iii) Eftersom inga andra företag gavs möjlighet att förhandla med staden om att hyra marken och fastigheterna i fråga, ansåg myndigheten preliminärt att åtgärderna föreföll ha varit selektiva.
 - iv) Myndigheten konstaterade slutligen att eventuellt stöd som beviljats ÍG, i form av ett lägre hyresbelopp, i teorin skulle ha gjort det möjligt för företaget att öka eller åtminstone vidhålla sin verksamhet till följd av stödet. Därmed var det troligt att stödet begränsade möjligheterna för företag etablerade hos andra avtalslutande parter, som kan ha velat konkurrera med ÍG om den isländska marknaden för avfallsinsamling. Därför ansågs det troligt att stödet snedvridit konkurrensen och påverkat handeln inom EES.
- (23) Enligt myndigheten krävdes ytterligare bevis innan det kunde fastställas om villkoren i hyresavtalen skulle anses vara förenliga med EES-avtalets funktion.
- (24) Myndigheten ansåg följaktligen att det var tveksamt om hyresavtalen mellan staden och ÍG utgjorde statligt stöd, och, om så var fallet, huruvida de skulle anses vara förenliga med EES-avtalets funktion enligt artikel 61.3 c i detta.

5. STADENS SYNUNKTER PÅ DET PRELIMINÄRA BESLUTET

- (25) Enligt staden utgör avtalen med ÍG inte statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet, eftersom ÍG inte beviljats några fördelar.
- (26) Staden anser att avtalen av den 22 februari 2005 och den 14 oktober 2005 ingicks under normala marknadsförhållanden, med tanke på att hyresbeloppet baserades på den hyresavgift som fastställts genom ett öppen annonseringsförfarande i slutet av 2003 och även var förenligt med de analyser/bedömningar som gjorts av stadens experter.
- (27) Staden instämmer inte i att de metoder som klaganden nämnt är lämpliga för att fastställa ett hyresbelopp som är förenligt med marknadsförhållandena. I stället jämför staden beloppet med hyresbeloppet för en annan fastighet, dvs. statens gamla cementfabrik på Sævarhöfði 31, som är belägen i ett liknande industriområde som Gufunes.
- (28) Staden köpte fastigheten på Sævarhöfði 31 år 2014. År 2013 annonserade *Ríkiskaup*, som ansvarar för statens offentliga upphandlingar, ut fastigheten för uthyrning. När staden köpte fastigheten åtog den sig att acceptera det högsta anbud som inkom till följd av annonseringen. *Ríkiskaup* mottog fyra anbud, varav det högsta låg på 420 000 isländska kronor i månaden, utan några särskilda tjänster eller skyldigheter för hyresgästen. Fastigheten på Sævarhöfði 31 bedöms vara värd 293 028 000 isländska kronor. Det innebär att det högsta budet motsvarade 0,147 % av det uppskattade värdet. I jämförelse motsvarar hyresbeloppet enligt det allmänna hyresavtalet med ÍG från 2005 0,320 % av värdet på fastigheten i Gufunes. Staden framhåller att hyresbeloppet för Sævarhöfði 31 fastställdes efter ett öppet annonseringsförfarande och är en rättvis återspeglning av marknadsvärdet för industriområden i staden under normala marknadsförhållanden. Denna jämförelse visar att det hyresbelopp som betalas av ÍG inte på något sätt kan anses ligga under marknadsvärdet för industriområden i staden, särskilt inte med tanke på att hyresbeloppet för Sævarhöfði 31 inte beaktade de faktorer som påverkade hyresbeloppet för området i Gufunes.

- (29) Enligt staden är det faktum att andra parter senare visade intresse för området föga relevant för bedömningen av efterfrågan på området vid den tidpunkt då det allmänna hyresavtalet från 2005 ingicks, dvs. i oktober 2005. Vid denna tidpunkt ansågs det inte realistiskt att erbjuda området för uthyrning. ÍG har uppburit alla kostnader för att städa området och upprusta byggnaderna till godtagbar standard. Dessutom visade ingen annan part något intresse när området utannonserades för uthyrning 2003. Därför måste man dra slutsatsen att det senare intresset har att göra med områdets skick efter det att ÍG tagit över förvaltningen av detta.
- (30) Enligt staden är det högsta priset inte den enda faktorn som myndigheten bör ta hänsyn till vid sin bedömning av huruvida kriteriet om en marknadsekonomisk aktör har tillämpats. I stället är den relevanta frågan om en marknadsekonomisk aktör hade genomfört transaktionen i fråga på samma villkor⁽¹⁾. Vid en jämförelse av offentliga och privata investerares agerande måste hänsyn dessutom tas till den inställning som en privat investerare skulle ha haft vid den tidpunkt då transaktionen genomfördes, mot bakgrund av den information som då var tillgänglig och den förväntade utvecklingen vid denna tidpunkt.
- (31) När avtalen mellan staden och ÍG slöts rådde inte normala marknadsförhållanden, eftersom det inte fanns en aktiv marknad för industrifastigheter av denna typ och i detta skick. Därför anser staden att de normala marknadsförhållandena måste bedömas utifrån det objektiva och verifierbara perspektiv som rådde vid denna tidpunkt. När det gäller det ovanstående anser staden att sådan information återfinns i de dokument som Reykjavik har lämnat in i samband med ärendet. I den mån det är möjligt att visa normala marknadsförhållanden för denna typ av industriområde, kan 2014 års hyresbelopp för statens cementfabrik på Sævarhöfði 31 användas som ett exempel på marknadsvärdet för industriområden såsom Gufunes.
- (32) Enligt staden är ÍG:s skyldigheter enligt hyresavtalen inte jämförbara med de skyldigheter som diskuteras i målet Haslemoen Leir⁽²⁾. Det krav på prisreduktion som behandlades i detta mål gällde en eventuell förlust för Haslemoen AS, som hindrades att hyra ut en viss byggnad. De skyldigheter som ÍG ålades gällde emellertid underhåll och förbättringar av egendomen, rivning, återinkoppling av el-, vatten- och värmeledningar och andra konstruktioner i området. Kostnaderna för dessa skyldigheter beräknades av stadens analysexperten med hjälp av resultaten av nyligen genomförda anbudsinfordringar gällande liknande projekt. Trots en brist på dokumentation som visar de exakta kostnaderna för de tjänster som ÍG ålades, och trots osäkerheten i fråga om stadens framtidsplaner på zonindelning, måste myndigheten acceptera att dessa skyldigheter resulterade i ett minskat hyresbelopp. Enligt staden skulle det vara orimligt att bortse från effekterna av dessa skyldigheter, särskilt med tanke på att de faktiska kostnader som ÍG tvingats uppbära i samband med skyldigheterna motsvarar den beräkning som gjorts.
- (33) Staden menar att den har agerat som en marknadsekonomisk aktör och beaktat planerna för zonindelningen när den slöt hyresavtalen med ÍG. Staden inkluderade mycket omfattande och kortfristiga uppsägningsvillkor för att snabbt kunna utrymma området om och när staten skulle besluta att börja bygga motorvägen Sundabrut. SR kände väl till fastigheterna och området, och hade goda möjligheter att göra en objektiv bedömning av huruvida området var i tillräckligt gott skick för att kunna hyras ut på marknaden. En privat investerare skulle i alla händelser ha kontrollerat kommunens planer för zonindelningen inför ett beslut om användningen av marken och fastigheterna.
- (34) Mot bakgrund av det ovanstående vidhåller staden att de hyresavtal som slöts med ÍG uppfyller kriteriet om en marknadsekonomisk aktör.

6. ÍG:S SYNPUNKTER

- (35) Enligt ÍG innebär det faktum att markområdet är stort en mycket begränsad fördel för företaget som hyr detta och gör i själva verket skyldigheterna i fråga om underhåll och bevakning både mer betungande och dyrare. Trots att byggnaderna är stora i kvadratmeter räknat är de i mycket dåligt skick. ÍG framhåller att byggnaderna köptes med avsikten att de skulle rivas. En fullständig rivning var planerad och på platsen skulle i stället ett bostadsområde och en motorväg byggas. Därför är beräkningar baserade på kvadratmeter eller områdets area inte relevanta för fastställandet av ett hyresbelopp som är förenligt med marknadsförhållandena.
- (36) År 2003 hade SR använt området och byggnaderna i Gufunes som lagerlokaler för ett antal enskilda personer och företag, vilka hade ombetts av SR att flytta från andra områden i staden. Denna situation blev snart problematisk för SR ur logistiksynvinkel, och därför erbjöd sig SR att hyra ut hela området till ÍG, i syfte att rensa upp på området. ÍG var i början mycket tveksamt till att ta på sig denna uppgift eftersom området var problematiskt på flera sätt. Bland annat fanns där hyresgäster som inte uppfyllde sina skyldigheter, ett flertal bilvrak och industriavfall.

⁽¹⁾ Dom i de förenade målen T-228/99 och T-233/99, Westdeutsche Landesbank Girozentrale mot kommissionen, EU:T.2003:57.

⁽²⁾ Se beslut av Eftas övervakningsmyndighet nr 90/12/KOL av den 15 mars 2012 om försäljningen av vissa byggnader på kasernområdet inom militärförläggningen Haslemoen Leir på <http://www.eftasurv.int/media/decisions/90-12-COL.pdf>, punkt 81.

- (37) Under de senaste tio åren har ÍG lagt i genomsnitt 16,5 miljoner isländska kronor per månad på underhåll och andra kostnader som i normalfallet skulle ha tillfallit hyresvärden. Vid beräkningen av marknadsvärdet för hyran måste dessa kostnader beaktas.
- (38) Enligt ÍG är byggnaderna i Gufunes i oerhört dåligt skick, trots de resurser som lagts på att renovera dem. Nästan alla byggnader läcker och de flesta taken är så illa skadade att de är obrukbara. Dessutom är nästan alla fönster, förutom på kontorsbyggnaden, skadade och obrukbara. Golvet i många av byggnaderna är farligt, med hål på sina håll, och en del av trapporna uppfyller inte lagstadgad standard. Utöver detta saknar de flesta byggnader vattenledningar, toaletter och elinstallationer som uppfyller de lagstadgade kriterierna.
- (39) Under den största delen av hyresperioden har ÍG varit bundet av bestämmelser som säger att staden kan begära att få marken tillbaka med mycket kort varsel. Klausulen om kort uppsägningstid på 18 månader och skyldigheten att på begäran återlämna en del av marken med bara tolv månaders varsel är en nackdel när det gäller att driva avfallsanläggningen, eftersom verksamheten omfattar tunga maskiner och tung utrustning.
- (40) Enligt ÍG är klagandens sent visade intresse av begränsad betydelse när man bedömer hur efterfrågan såg ut när det allmänna hyresavtalet från 2005 ingicks. Situationen 2005 var sådan att det inte ansågs realistiskt att erbjuda området för uthyrning. Sedan dess har ÍG lagt betydande resurser på att renovera, städa och underhålla området. Därför måste man dra slutsatsen att det senare intresset har att göra med områdets skick efter det att ÍG tog över förvaltningen av detta.
- (41) Slutligen lämnade ÍG in en oberoende bedömning av hyresbeloppet, daterad den 15 oktober 2015, som gjorts av mäklarbyrå 101 Reykjavík Fasteignasala ⁽¹⁾. I bedömningen anges en uppskattning av det värde som det allmänna hyresavtalet från 2005 hade i oktober 2005, baserad på de enskilda fastigheternas värde och skick. Mäklarbyrån drog slutsatsen att det sammanlagda månatliga hyresvärdet för fastigheterna och området var 1 870 000 isländska kronor.

II. BEDÖMNING

1. FÖREKOMSTEN AV STATLIGT STÖD

- (42) I artikel 61.1 i EES-avtalet fastställs följande:

”Om inget annat anges i detta avtal ska allt stöd som beviljas av EG:s medlemsstater, Eftastater eller genom statliga resurser i någon som helst form, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att främja vissa företag eller produktion av vissa varor, i den mån det påverkar handeln mellan de avtalsslutande parterna anses vara oförenligt med detta avtals funktion.”

- (43) Det innebär att en åtgärd utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet om följande villkor är kumulativt uppfyllda: Åtgärden i) beviljas av staten eller genom statliga resurser, ii) ger mottagaren en selektiv ekonomisk fördel, iii) troligtvis kan komma att påverka handeln mellan de avtalsslutande parterna och snedvrider konkurrensen.

1.1 INGEN FÖRDEL

1.1.1 Allmänna kommentarer

- (44) I följande avsnitt förklarar myndigheten hur den kommit fram till sin slutsats att hyresavtalen inte ger ÍG en fördel i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.
- (45) En fördel i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet är en ekonomisk fördel som ett företag inte hade fått under normala marknadsförhållanden, dvs. utan statliga åtgärder, och som ger detta företag en mer fördelaktig ställning än sina konkurrenter ⁽²⁾. Om transaktionen genomfördes på förmånliga villkor, i den mening att ÍG betalade en hyra under marknadspriset, skulle företaget anses ha getts en fördel i den mening som avses i bestämmelserna om statligt stöd.

⁽¹⁾ Dokument nr 778453.

⁽²⁾ Dom i mål C-39/94, SFEI m.fl., ECLI:EU:C:1996:285, punkt 60, och dom i mål C-342/96, Spanien mot kommissionen, ECLI:EU:C:1999:210, punkt 41.

- (46) Vid sin bedömning av situationen tillämpade myndigheten det s.k. kriteriet om en marknadsekonomisk aktör, som jämför en stats eller offentlig myndighets agerande vid försäljning eller uthyrning av tillgångar med en privat ekonomisk aktörs agerande ⁽¹⁾.
- (47) Syftet med att tillämpa kriteriet om en marknadsekonomisk aktör är att bedöma om staten har gett ett företag en fördel genom att inte agera som en privat marknadsekonomisk aktör i fråga om en viss transaktion, t.ex. försäljning eller uthyrning av tillgångar ⁽²⁾. Den offentliga myndigheten måste bortse från politiska mål och uteslutande sträva efter att få en marknadsmässig avkastning eller vinst på sina investeringar och ett marknadspris för försäljning eller uthyrning av tillgångar ⁽³⁾. Myndigheten framhåller emellertid att denna bedömning vanligtvis ska beakta alla särskilda rättigheter eller skyldigheter som är kopplade till tillgången i fråga, i synnerhet sådana som kan påverka marknadsvärdet.
- (48) Efterlevnaden av marknadsförhållanden, och huruvida det överenskomna priset i en transaktion motsvarar marknadspriset, kan fastställas genom vissa proxyvariabler. Att anordna ett öppet, insynsvänligt och ovillkorligt anbudsförfarande är i normalfallet ett lämpligt sätt att säkerställa att nationella myndigheters försäljning eller uthyrning av tillgångar är förenlig med kriteriet om en marknadsekonomisk aktör och att ett rättvist marknadsvärde har betalats för varorna och tjänsterna i fråga. Det innebär emellertid inte automatiskt att avsaknaden av ett regelmässigt anbudsförfarande eller en misstänkt brist i ett sådant förfarande är en tillräcklig grund för ett antagande om statligt stöd. Myndigheten kan också använda sig av andra proxyvariabler, inklusive sakkunnigbedömningar.

1.1.2 Avsaknad av ett konkurrensutsatt förfarande

- (49) Med tanke på det ovanstående måste myndigheten först kontrollera om staden anordnat ett anbudsförfarande som är lämpligt för att fastställa ett marknadspris ⁽⁴⁾. I detta fall har det emellertid bekräftats att inget offentligt anbudsförfarande genomfördes för området i fråga. Inte heller gjordes någon oberoende bedömning innan det allmänna hyresavtalet från 2005 ingicks.
- (50) Staden har hursomhelst påpekat att olika befintliga hyresavtal i området, som slöts efter öppen annonsering i isländska medier under 2003, beaktades när man fastställde hyresbeloppet för det allmänna hyresavtalet från 2005 med ÍG. Myndigheten anser emellertid att dessa annonser endast utgjorde en inbjudan att anmäla intresse och inte kan betraktas som ett öppet och konkurrensutsatt anbudsförfarande. Dessutom gällde dessa inte uthyrning av området i sin helhet till en enda hyresgäst, utan uthyrning av enskilda fastigheter i området i fråga.
- (51) Myndigheten drar därför slutsatsen att detta annonseringsförfarande inte uppfyller kraven i samband med kriteriet om en marknadsekonomisk aktör. Detta förfarande kan därför inte anses vara en tillförlitlig proxyvariabel för fastställande av marknadspriset för hyresrätten i fråga.

1.1.3 Sakkunnigbedömning av hyresvärdet

- (52) Såsom konstaterats ovan, har myndigheten möjlighet att tillämpa kriteriet om en marknadsekonomisk aktör trots avsaknaden av ett tillfredsställande anbudsförfarande. Myndigheten måste emellertid undersöka innehållet i den transaktion som gjorts, och i synnerhet jämföra det överenskomna priset med marknadspriset. För detta ändamål använder myndigheten vanligtvis en bedömning gjord av en oberoende expert för att fastställa en proxyvariabel för marknadspriset. En sådan studie bör helst genomföras när transaktionen äger rum. Myndigheten kan emellertid också använda sig av en efterhandsbedömning ⁽⁵⁾.
- (53) Staden har uppgett att ett flertal faktorer påverkar marknadspriset på uthyrning i området Gufunes. För det första var byggnaderna och anläggningarna i dåligt skick, vissa hyresgäster betalade inte hyran och det hade ansamlats skrot på området som behövde forslas bort. För det andra har det rått osäkerhet om stadens framtidsplaner

⁽¹⁾ För tillämpningen av kriteriet om en marknadsekonomisk aktör, se mål E-12/11, Asker Brygge (2012), Efta Ct. Rep. 536 a, och dom i de förenade målen C-214/12 P, C-215/12 P och C-223/12 P, Land Burgenland m.fl. mot kommissionen, EU:C:2013:682. Dessa ärenden gäller försäljning av direkt äganderätt till mark. De ger emellertid också vägledning när det gäller försäljning av andra rättigheter till mark, inbegripet den hyresrätt som det aktuella ärendet gäller.

⁽²⁾ Se myndighetens riktlinjer om statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet, punkt 133. Tillgängliga på <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/EFTA-Surveillance-Auhtority-Guidelines-on-the-notion-of-State-aid.pdf>.

⁽³⁾ Dom i de förenade målen C-214/12 P, C-215/12 P och C-223/12 P, Land Burgenland m.fl. mot kommissionen, EU:C:2013:682.

⁽⁴⁾ Efta Surveillance Authority Decision No 61/16/COL to close the formal investigation into potential aid through the lease of an optical fibre previously operated on behalf of Nato (ännu ej offentliggjort). Tillgängligt online på <http://www.eftasurv.int/media/esa-docs/physical/061-16-COL.pdf>, punkt 80.

⁽⁵⁾ Mål E-12/11, Asker Brygge (2012), Efta Ct. Rep. 536 a, och Efta Surveillance Authority Decision No 61/16/COL to close the formal investigation into potential aid through the lease of an optical fibre previously operated on behalf of Nato (ännu ej offentliggjort), punkt 88.

i fråga om zonindelningen för Gufunes. Enligt kommunens tidigare och aktuella planer håller dessutom industri-verksamheten i området på att avvecklas, vilket gör att staden inte kan sluta ett långvarigt hyresavtal för egendomen i fråga. För det tredje måste ÍG lämna tillbaka en del av marken på begäran, med tolv månaders varsel, och uppsägningsperioden för hela området, inklusive byggnaderna, var endast 18 månader.

- (54) Såsom konstaterats ovan, bad staden två oberoende fastighetsmäklare att göra en bedömning av fastigheternas och hyresrättens värde när de förhandlade med RVK Studios om försäljningen av byggnaderna i Gufunes. Dessa oberoende bedömningar gällde visserligen inte marknadspriset för uthyrning av fastigheterna, men de bekräftar fastigheternas undermåliga skick och deras marknadsvärde. Båda de oberoende bedömarna påpekar att byggnaderna läcker, har bristande isolering, innehåller stora mängder industriavfall från den period då marken användes av en gödseltillverkare samt att de är allmänt nedgångna. Dessutom innehåller en del av byggnaderna asbest, och andra måste rivas.
- (55) Såsom tidigare har påpekats har staden också tillhandahållit en jämförelse med en liknande industrifastighet på Sævarhöfði 31. Fastigheten utannonserades för uthyrning av *Ríkiskaup* och det högsta av fyra anbud antogs, med ett månadsbelopp på 420 000 isländska kronor. Detta hyresavtal omfattade inga särskilda tjänster eller skyldigheter som hyresgästen var förbunden att utföra. Hyresbeloppet för det högsta anbudet motsvarar 0,147 % av fastighetens värde, medan hyresbeloppet i ÍG:s allmänna hyresavtal från 2005 motsvarar 0,320 % av det uppskattade värdet för området Gufunes.
- (56) Dessutom gjorde 101 Reykjavík Fasteignasala en oberoende bedömning av det allmänna hyresavtalet från 2005 ⁽¹⁾. Bedömningen är daterad den 15 oktober 2015. Den grundas på de enskilda fastigheternas värde och skick, som bedömdes och granskades individuellt. I bedömningen tas hänsyn till fastigheternas och områdets skick vid den tidpunkt då det allmänna hyresavtalet slöts 2005, samt till de rådande marknadsförhållandena vid denna tidpunkt. Mäklarbyrån drog slutsatsen att det sammanlagda månatliga hyresvärdet för fastigheterna och området var 1 870 000 isländska kronor i oktober 2005. I det allmänna hyresavtalet från 2005 fastställdes emellertid ÍG:s månadshyra till 2 000 000 isländska kronor, och detta belopp skulle omräknas varje månad i enlighet med konsumentprisindex ⁽²⁾. Den månadsavgift som ÍG betalar är därmed högre än det marknadspris för uthyrning som fastställts genom sakkunnigbedömning.
- (57) Med tanke på allt som sagts ovan anser myndigheten att det allmänna hyresavtalet från 2005 inte ingicks till ett värde under marknadspris.
- (58) Myndigheten noterar slutligen att varken jämförelsen med fastigheten på Sævarhöfði 31 eller den bedömning som gjordes av 101 Reykjavík Fasteignasala beaktar de särskilda bestämmelserna i hyresavtalen, i synnerhet den korta uppsägningstiden (som nu har påtalats) och de olika underhållsskyldigheterna. Det är svårt att fastställa den ekonomiska inverkan som dessa skyldigheter haft på hyresbeloppet. De är emellertid till fördel för staden, på ÍG:s bekostnad, vilket ytterligare stöder myndighetens slutsats att det allmänna hyresavtalet från 2005 var förenligt med marknadsförhållandena.
- (59) Mot bakgrund av det ovanstående slår myndigheten fast att ÍG inte har fått någon ekonomisk fördel av hyresavtalen.

2. SLUTSATS

- (60) Mot bakgrund av ovanstående bedömning anser myndigheten att de hyresavtal som slutits mellan staden och ÍG gällande uthyrning av området Gufunes inte utgör statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

De hyresavtal som slutits mellan staden Reykjavík och Íslenska Gámafélagið gällande uthyrning av området Gufunes utgör inte statligt stöd i den mening som avses i artikel 61.1 i EES-avtalet. Det formella granskningsförfarandet avslutas härmed.

⁽¹⁾ Dokument nr 778453.

⁽²⁾ Dokument nr 716986, s. 25.

Artikel 2

Detta beslut riktar sig till Island.

Artikel 3

Endast den engelska versionen av detta beslut är giltig.

Utfärdat i Bryssel den 26 april 2017.

För Eftas övervakningsmyndighet

Sven Erik SVEDMAN

Ordförande

Frank J. BÜCHEL

Ledamot av kollegiet
