

Svalbard – eiendommen Søre Fagerfjord

De nåværende aksjonærene i AS Kulspids, selskapet som eier eiendommen Søre Fagerfjord på Svalbard, er i prosess med å selge selskapet og ønsker derfor å klargjøre enkelte forhold knyttet til Statens involvering i salget av selskapet/eiendommen. Dersom det er behov for ytterligere informasjon, eller dersom det er spørsmål vedrørende denne saken, vennligst kontakt:

Advokat Per Kyllingstad

E-post: pk@acmholding.no

Mobil: +47 920 90 467

Sammendrag

Staten, representert ved Regjeringsadvokaten, har gjentatte ganger og over lengre tid presentert et uriktig bilde av både de faktiske omstendighetene og den rettslige situasjonen rundt et salg av eiendommen eller aksjene i selskapet. Hensikten har utelukkende vært å posisjonere seg for å kjøpe eiendommen til underpris.

Staten har fått flere muligheter til å kjøpe aksjene i selskapet til en realistisk pris som reflekterer markedet og selgernes forventninger, men har takket nei. I stedet har Regjeringsadvokaten iverksatt en rekke rettsstridige tiltak med sikte på å undergrave eiendommens verdi. Statens representanter har uttalt at de besitter – og kan utvide – et mandat til å kjøpe, men Regjeringsadvokaten har nektet å oppgi noe annet enn rent symbolske beløp eller å gå i reelle forhandlinger.

Dersom Staten ikke ønsker å kjøpe på vilkår som er akseptable for selgerne, er det helt i orden for eierne. Det som ikke er akseptabelt, er at Regjeringsadvokaten, gjennom prosesser uten rettslig grunnlag, forsøker å posisjonere Staten for et kjøp til en pris som er fullstendig uakseptabel for selgerne. Staten har dermed ingen grunn til å beklage seg dersom selskapet/eiendommen ender på andre hender.

Kort bakgrunn – salg av selskapet

Aksjonærene i AS Kulspids forhandler om å selge sine aksjer til ledende globale miljøorganisasjoner og stiftelser. Samtidig vil det bli opprettet en stiftelse og et fond; om lag halvparten av kjøpesummen skal innbetales til fondet. Stiftelsens oppgaver vil blant annet omfatte:

- Å støtte selskapets visjon om et filantropisk eierfellesskap som bidrar til langsiktig vern av biologisk mangfold og levende økosystemer på Svalbard og i det omkringliggende arktiske/høye nord-området, samt redusere fremtidig risiko og ødeleggende påvirkning på sårbare marine og terrestriske økosystemer.

- Å bistå selskapet i å samle og mobilisere en «syv generasjoners klimadiplomati» på tvers av nasjonaliteter og sektorer, med mål om å støtte Svalbards «opprinnelige befolkning» – dyrelivet – og verne det mot kortsiktig utnyttelse på vegne av fremtidige generasjoner av mennesker og andre levende arter.
- Å bistå selskapets fremtidige engasjement i klimadiplomati, redusere polarisering, regionale spenninger og geopolitisk konflikt, forent bak en langsiktig visjon om regional fred og stabilitet.
- Å bistå selskapet i et langsiktig forvalterskap av dets nåværende og fremtidige eiendeler gjennom en regenerativ finansieringsstruktur som støtter formålet og aktivitetene som trengs for å oppnå dette.
- Å gi økonomisk støtte for å skalere løsninger som håndterer eller forebygger akutte miljøutfordringer, inkludert tiltak for å kartlegge og beskytte biologisk mangfold i arktiske økosystemer.

Salget utgjør ingen trussel mot nasjonale sikkerhetsinteresser – tvert imot bidrar det til å bevare og styrke Statens vern av eiendommen som nasjonalpark.

Sakens detaljer

Regjeringsadvokaten har, over en lengre periode, presentert et uriktig bilde av både fakta og jus for å posisjonere Staten til et gunstig oppkjøp. Selgerne er lei av denne trakasseringen. Staten har gjentatte ganger blitt tilbudt aksjene til en realistisk markedspris, men har takket nei og i stedet:

- Støttet seg på Kongelig resolusjon av 25. juni 2024, som åpenbart bryter både Svalbardtraktaten og Svalbardloven.
- Påberopt seg en angivelig heftelse på eiendommen, uten at det finnes faktisk eller rettslig grunnlag.
- Avslått eiernes anmodning om å fradele eiendommen, igjen uten rettslig grunnlag.
- Gjort betydelige inngrep i bruks- og eiendomsretten i strid med Svalbardtraktaten og Svalbardloven.

Fordi Staten aldri har fremmet et reelt prisforslag – kun symbolske beløp – er det umulig å gjennomføre reelle forhandlinger. Staten fraskriver seg dermed retten til å klage dersom et salg gjennomføres med andre aktører.

Viktige punkter

- Det geopolitiske landskapet er fullstendig endret.
- Dette er en unik eiendom – den eneste privateide grunnen og den siste muligheten på Svalbard/ i det høye Arktis.
- Alle arktiske ressurser øker i verdi; den geopolitiske verdien er svært høy, og eiendommen har aldri vært mer verdifull enn i dag.
- Flere budgivere har tilbudt 250–300 millioner USD etter full due diligence; Staten har gjentatte ganger og på uriktig grunnlag grepet inn for å stoppe salg.

Kongelig resolusjon av 25. juni 2024

Den 25. juni 2024 vedtok Regjeringen en beslutning med hjemmel i § 2-5 (1) i Sikkerhetsloven (2018). Resolusjonen tok sikte på å regulere salg av Søre Fagerfjord-eiendommen eller aksjene i AS Kulspids. Resolusjonen:

1. Bryter både Svalbardtraktaten og Svalbardloven. Traktatens prinsipp om lik behandling er absolutt (artiklene 2, 3, 7). Svalbardloven § 23 gir på samme måte borgere og selskaper fra traktatstater rett til å erverve eiendoms- og bruksrettigheter uten tillatelse.
2. Kan ikke anvendes på et salg mellom traktatparter, fordi artikkel 7 krever full likhet i erverv, utøvelse og bruk av eiendomsrett.
3. Overskrider fullmakten i § 2-5 i Sikkerhetsloven, som er begrenset til saker som utgjør en ikke-triviell trussel mot nasjonal sikkerhet.

Juridiske eksperter – inkludert et ledende norsk advokatfirma og landets fremste akademikere – anser samstemt at resolusjonen innebærer et brudd på Svalbardtraktaten. Det finnes ingen uavhengig støtte for Regjeringsadvokatens synspunkt.

En angivelig heftelse – pantedokumentet fra 1932

Staten hevder at en evigvarende heftelse hindrer ethvert salg. Faktum er:

- I 1919 ga Staten AS Kulspids et rente- og avdragsfritt lån på 30 000 kroner for å finansiere leteboring etter asbest. Ordinære lånebetingelser gjaldt.
- Det tilhørende pantedokumentet ble først registrert i 1932, da det kom på plass et registreringssystem for fast eiendom.
- Lånet er for lengst foreldet etter norsk rett, og Kartverket slettet korrekt heftelsen i 2007.

- I 2019, etter at eierne hadde tilbudt Staten forkjøpsrett, sørget Regjeringsadvokaten for at Kartverket gjeninnførte deler av dokumentet, med den uriktige påstanden at de var «evigvarende».
- Avtalte vilkår knyttet til lånet bortfaller når lånet er foreldet; å videreføre dem er rettslig grunnløst.

Den påståtte heftelsen er dermed ugyldig. Nåværende eiere har ikke gått til rettslige skritt; det vil bli opp til nye eiere å avgjøre.

Erklæring om heftelser fra 1932

Samme dag som pantedokumentet (9. februar 1932), ble en egen erklæring om evigvarende heftelser tinglyst i Statens favør (f.eks. arealer til offentlige anlegg, veier, master, kairettigheter, boliger til tjenestemenn).

Dersom Staten hadde ment å etablere en evigvarende begrensning på asbestfelt, ville dette vært inntatt i denne erklæringen. Regjeringsadvokatens antydninger om det motsatte er grunnløse.

Fradeling av eiendommen

Selskapet søkte om å dele eiendommen i seks parseller. Justisdepartementet avslo med henvisning til usikkerhet om eierrettigheter på grunn av den angivelige heftelsen. Dette er uten grunnlag:

- Hvorfor gi en sikkerhetslovsresolusjon rettet mot et selskap som angivelig ikke eier eiendommen?
- Hvordan kunne Staten tilby å kjøpe et selskap som angivelig ikke eier eiendommen?
- Fradeling er normalt ukomplisert; eksisterende heftelser følger de fradelte parsellene.

Igjen har ikke eierne gått til rettslige skritt; nye eiere kan velge å gjøre det.

Ulovlig inngrep i bruks- og eiendomsrettigheter

Prinsippet om lik behandling ligger til grunn både i Svalbardtraktaten og i Svalbardloven, og legitimerer Norges posisjon på Svalbard. Norge driver selv utstrakt virksomhet – bosettinger, turisme, kullgruvedrift, forskning, satellittstasjoner – tilsynelatende uten restriksjoner, og tillater også andre stater å gjøre det samme. Staten kan derfor ikke «låse» Søre Fagerfjord (f.eks. ved å erklære den som nasjonalpark) på en måte som hindrer AS Kulspids, spesielt, fra å drive virksomhet. Slik behandling ville igjen bryte med traktaten og loven og nærmest garantert bli utfordret internasjonalt.

Avsluttende bemerkninger

Selgerne respekterer at Staten velger ikke å kjøpe selskapet/eiendommen, like fullt som at selgerne står fritt til ikke å selge til Staten. Det de ikke kan akseptere, er forsøk – gjennom prosesser uten rettslig grunnlag – på å tvinge frem et salg til en uakseptabel pris. Det er påfallende at Staten betalte rundt 3 milliarder kroner for Meråker Bruk, en myrlendt eiendom med minimal merverdi og ingen geopolitisk betydning.

Som vist ovenfor, har Staten gjentatte ganger avslått muligheten til å kjøpe selskapet og kan derfor ikke beklage seg dersom det selges til andre.

For fullstendighetens skyld vedlegges følgende tidligere innlegg og dokumenter:

- Brev til Regjeringsadvokaten, 21. mai 2025
- Brev til Regjeringsadvokaten, 26. juni 2025
- Kongelig resolusjon av 25. juni 2024
- Låneavtale fra 1919
- Pantedokument fra 1932
- Heftelseserklæring fra 1932