

**Til:** OBOS v/ advokat Terje Sjøvold

**Fra:** Professor Ph.D. Harald Benestad Anderssen, Handelshøyskolen BI

**Dato:** 21. mai 2021

# BETENKNING

## (kortversjon)

### 1. Innledning

Ved telefonsamtale og e-post 21. april 2021 har jeg blitt bedt om å vurdere lovligheten av visse sider ved en eiendomstransaksjon OBOS har gjennomført på Ulven i Oslo.

Herværende dokument er en kortversjon av den fullstendige betenkningen, også avgitt i dag. Vurderinger og redegjørelser i dette dokumentet er kortfattede og ufullstendige. For de fullstendige vurderingene, vises til den fullstendige betenkningen.

### 2. Mandat

Mitt mandat er å foreta «[e]n juridisk vurdering av transaksjonens rettmessighet i forhold til vedtektene og boligbyggelagslovens regler, og med en konklusjon på om denne er vedtektsstridig eller ikke.»

### 3. Vurdering etter boligbyggelagslovens regler

#### 3.1 Generelt

Det følger av definisjonen av hva et boligbyggelag er i boligbyggelagsloven § 1-1 første ledd at et boligbyggelag er en sammenslutning som har to hovedformål: for det første å skaffe boliger til andelseierne (boligskaffing), og for det annet å forvalte boliger for andelseierne (boligforvaltning).

Boligbyggelag kan også ha formål ut over sine hovedformål, se boligbyggelagsloven § 7-4. En eventuell tilleggsvirksomhet kan imidlertid ikke få et slikt omfang at det blir større og viktigere for boligbyggelaget enn boligskaffingen og boligforvaltningen.

Det er knapt grenser for hva slags typer tilleggsvirksomhet et boligbyggelag kan drive med ut over sine hovedformål. Under lovforberedelsen vurderte man om boligbyggelagsloven burde inneholde en uttrykkelig opplisting av hvilke typer virksomhet et boligbyggelag skulle kunne drive med i tillegg til boligskaffing og boligforvaltning, noe som i tilfellet ville fungert som en begrensning på hva slags typer virksomhet et boligbyggelag kan drive med. Tanken om å innføre en slik begrensning ble imidlertid forkastet.

Et boligbyggelag kan ikke bare drive tilleggsvirksomhet rettet mot andelseierne, men virksomhet rettet mot enhver.

All virksomhet som et boligbyggelag driver ut over boligskaffing og boligforvaltning, skal være til beste for andelseierne. I lovforarbeidene fremkommer at også rene kommersielle tilleggsvirksomheter, som ikke tjener andelseierne på annet vis enn at tilleggsvirksomhetene genererer penger som kommer andelseierne til gode, oppfyller lovens krav om å være til det beste for andelseierne.

### 3.2 Konkret vurdering av kjøpsavtalen mellom OBOS og Quality Living Residential AS (QLR) opp mot reglene i boligbyggelagsloven

Avtalen mellom OBOS og QLR dreier seg verken om boligskaffing eller boligforvaltning, og faller således utenfor OBOS' hovedformål. Det er med andre ord tale om en tilleggsvirksomhet.

Det er lite tvilsomt at avtalen omhandler en type virksomhet som OBOS lovlig kan bedrive etter boligbyggelagsloven. At denne tilleggsvirksomheten ikke retter seg mot andelseierne, men andre (her: QLR), er uten betydning.

En avtale som innebærer en tilleggsvirksomhet som har et omfang som er større og viktigere for boligbyggelaget enn boligskaffingen og boligforvaltningen, vil som nevnt ikke være lovlig. Og avtalen er tilsynelatende omfattende (salg av tomt og 182 boliger for ca. 935 millioner kroner). Tallene må imidlertid sees i en større kontekst. Og både sett opp mot OBOS' virksomhet på Ulven, og særlig sett opp mot OBOS' samlede virksomhet, fremstår avtalen med QLR marginal. Etter mitt syn er det åpenbart at denne avtalen alene ikke medfører at OBOS' tilleggsvirksomhet er større og viktigere for OBOS enn boligskaffingen og boligforvaltningen.

Jeg har ikke tilstrekkelig oversikt over OBOS' øvrige tilleggsvirksomhet for å kunne si om denne tilleggsvirksomheten samlet sett, når man også tar avtalen mellom OBOS og QLR i betraktning, har et slikt omfang at den da blir større og viktigere for OBOS enn boligskaffingen og boligforvaltningen. Jeg vil imidlertid tilføye at avtalen mellom OBOS og QLR er så vidt marginal sett opp mot OBOS' samlede virksomhet, at OBOS allerede før inngåelsen av denne avtalen må ha hatt en tilleggsvirksomhet som var på grensen av det lovlige, for at avtalen med QLR skal kunne få avgjørende betydning for vurderingen. Med dette forbeholdet, er det etter mitt syn klart at avtalen mellom OBOS og QLR ikke har et slikt omfang at den av den grunn er ulovlig.

Jeg har fått opplyst at OBOS regner med en fortjeneste på minst 179 millioner kroner etter salget til QLR. Disse pengene vil komme OBOS' andelseiere til gode, og dermed er kravet i boligbyggelagsloven § 7-4 om at en virksomhet må være til beste for andelseierne, i utgangspunktet oppfylt.

Jeg finner ingen holdepunkter i forarbeidene til loven, eller i andre rettskilder, for at det gjelder en begrensning på et boligbyggelags tilleggsvirksomhet i de tilfellene hvor «alternativbruken» (her: at OBOS bygget boligene og organiserte disse som et borettslag for sine andelseiere) ligger innenfor boligbyggelagets hovedformål.

## 4. Vurdering etter OBOS' vedtekter

### 4.1 Generelt

Boligbyggelagsloven § 2-2 første ledd nr. 3 første ledd lyder: «Vedtektene skal minst inneholde føresegner om...kva verksemd laget skal drive i tillegg til hovudføremålet». Det følger av forarbeidene til bestemmelsen at når det gjelder formuleringen av tilleggsformålene i vedtektene, «...bør [ein] ikkje godta formuleringar som er så runde at dei reelt ikkje seier noko».

I OBOS' vedtekter er det to bestemmelser som er relevante for vurderingen av avtalen mellom OBOS og QLR. For det første heter det i vedtektene § 2 annet ledd nr. 3 at: «Laget har vidare til formål å... forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne». For det annet heter det i vedtektene § 2 tredje ledd at: «Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.» Sistnevnte formulering er ifølge forarbeidene en som en ikke bør godta.

### 4.2 Konkret vurdering av kjøpsavtalen mellom OBOS og QLR opp mot reglene i OBOS' vedtekter

Avtalen mellom OBOS og QLR kan sees på flere måter, blant annet er det formelt sett en avtale om kjøp av aksjer, men den kan også sees i et mer konkret «eiendomsperspektiv» som innebærer at OBOS skal besørge oppføringen av to leilighetsbygg, og gir QLR rett til å få denne tomten med påstående leilighetsbygg (når de er ferdig oppført) overført til seg.

Når man skal vurdere om OBOS har forholdt seg innenfor angivelsen av tilleggsformålene i vedtektenes § 2 annet (og tredje) ledd, må man rette oppmerksomheten mot *realiteten i avtalen* mellom OBOS og QLR. Slik jeg vurderer det, er realiteten i avtalen at QLR inngår en avtale med OBOS om at OBOS skal sørge for at det blir oppført to leilighetsbygg tilpasset QLRs ønsker på en tomt som OBOS eier, og deretter – når leilighetsbyggene er ferdig oppført – overføre leilighetsbyggene og tomten til QLR.

Faller en slik type virksomhet inn under vedtektenes § 2 annet ledd nr. 3? For å kunne avgjøre det, må vedtektene tolkes.

Vedtektene taler om å «forestå oppføring» av bygg. Dette kan omfatte ren entreprenørvirksomhet. Det kan imidlertid også omfatte roller som byggherre, byggeleder eller prosjektutvikler. OBOS opptrer i dette prosjektet i sistnevnte roller, og faller inn under ordlyden i vedtektene.

Også begrepet «oppføring» må tolkes. Etter ordlyden omfatter dette ikke det å selge de oppførte byggene. Det ligger imidlertid en forutsetning i vedtektene om at OBOS også kan selge byggene. I motsatt fall ville OBOS måttet bygge byggene på vegne av andre, men skulle selv måtte sitte med hjemmel til byggene for all fremtid. Når OBOS inngår avtale om å selge byggene til QLR, er dette også i henhold til vedtektene.

Hva ligger i vedtektsformuleringen om at OBOS kan forestå oppføring av «bygg» for andre? Språklig sett er et bygg det samme som en bygning. Det er på det rene at en vesentlig del av avtalen mellom OBOS og QLR ikke omhandler bygninger som OBOS skal besørge oppført for QLR, men salg av en tomt. Spørsmålet blir da om selve tomtosalget ligger utenfor OBOS' vedtekter.

Dette kommer til dels an på om man skal betrakte avtalen mellom OBOS og QLR som ett hele, eller som en avtale med flere separate bestanddeler. Et utgangspunkt må være at avtalen mellom OBOS

og QLR faktisk er inngått som én samlet avtale, ikke som ulike avtaler for de ulike bestanddelene. Og det som først og fremst preger avtalen, er det som angår oppføring og salg av leilighetsbyggene, ikke tomtosalget – førstnevnte er både betydelig mer komplisert, og angår betydelig større verdier, enn sistnevnte.

Ved tolkningen av vedtektene, må man også se hen til hvordan vedtektene har blitt praktisert tidligere. OBOS har opplyst meg at de i nyere tid alltid har utviklet bygg på egen eiet tomt, slik at når de har utviklet bygg for andre, har alltid tomten fulgt med når OBOS har solgt det ferdigbyggede bygget videre.

På denne bakgrunn finner jeg, riktignok under noe tvil sett hen til den ellers klare ordlyden, at formuleringen «bygg» i vedtektenes § 2 annet ledd nr. 3 også må anses for å omfatte salg av tomt, forutsatt for det første at tomten følger med ved salg av bygget, og for det annet forutsatt at oppføringen av bygget fremstår som den dominerende delen av den samlede avtalen.

I saken her følger tomten med når OBOS skal overføre de to leilighetsbyggene i til QLR, og oppføringen av leilighetsbyggene fremstår som den dominerende delen av hele avtalen. OBOS må derfor anses for å opptre innenfor rammene av vedtektene § 2 annet ledd nr. 3.

## 5. Konklusjon

På bakgrunn av drøftelsene ovenfor, konkluderer jeg som følger:

1. Avtalen mellom OBOS og QLR er ikke i strid med boligbyggelagsloven.
2. Avtalen mellom OBOS og QLR er ikke i strid med OBOS' vedtekter.

\* \* \*

Med vennlig hilsen



Harald Benestad Anderssen

Professor Ph.D.