

OSLOMET V/ UNIVERSITETSSTYRET
KUN SENDT PER E-POST

Oslo, 11. mars 2020
Saksansvarlig advokat:
Einar Caspersen

OSLOMET LEIEFORHOLD KJELLER – BINDENDE AVTALE

1. INNLEDNING

Vi viser til fremforhandlet forlengelse av leieforhold på Kjeller mellom OsloMet – Storbyuniversitetet ("OsloMet") som leietaker og Kunnskapsveien 55 AS som utleier (datterselskap av Hemfosa Samfunnsbygg AS og heretter kalt "Hemfosa"), samt saksfremlegg/innstilling vedrørende punkt 9 "Forlenget leieavtale ved studiested Kjeller" på dagsordenen til universitetsstyremøte 12. mars 2020.

På vegne av Hemfosa sendes dette brevet til universitetsstyret for å understreke at Hemfosa anser OsloMet å være bundet til forlengelsesavtalen som partene ble enige om våren 2019 og som ble godkjent av både Kunnskapsdepartementet ("KD") og Kommunal- og moderniseringsdepartementet ("KMD") desember 2019.

Forlengelsesavtalen var gjenstand for inngående forhandlinger med en omforent avtaletekst med bilag som resultat. Det var på det rene mellom partene at det eneste som gjenstod for avtalebinding, og det eneste forbeholdet som var tatt fra OsloMets side, var godkjenning fra departementene. Slik godkjenning er nå gitt og forlengelsesavtalen er derfor endelig og bindende for partene. Det er ingenting i foranledningen til avtaleforhandlingene, selve forhandlingene, resultatet av forhandlingene eller de departementale godkjennelsene som gir OsloMet rom for å trekke seg nå etter at departementene har godkjent avtalen, ei heller grunnet de hensyn som fremkommer av saksfremstillingen til forestående styremøte. At rektor ved OsloMet i det hele tatt har vurdert at OsloMet skal trekke seg fra den fremforhandlede forlengelsesavtalen har ikke engang vært nevnt for Hemfosa før flere uker etter at Hemfosa ble kjent med at de departementale godkjennelsene forelå.

En eventuell styrebeslutning om å forlate forlengelsesavtalen vil Hemfosa anse som en urettmessig terminering av leieforholdet, og vil medføre krav om erstatning for alle tap Hemfosa lider som følge av den urettmessige termineringen. På bakgrunn av at OsloMet er en attraktiv leietaker og at den avtalte leieperioden (i forlengelsesavtalen) er langvarig vil Hemfosas tap antagelig bli betydelig. Hemfosa vil basere et slikt erstatningskrav på den positive kontraktsinteresse, med utgangspunkt i hele forlengelsesavtaleperioden frem til 2043.

Nedenfor følger en kort beskrivelse av sakens faktiske side (punkt 2), samt en mer inngående begrunnelse for Hemfosas standpunkt i denne saken (punkt 3).

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

Hemfosa og OsloMet ble i januar 2019 enige om å gå i gang med forhandlinger om forlengelse av leieavtalen på Kjeller. Som utgangspunkt for disse forhandlingene sendte partene hvert sitt brev/notat 29. januar 2019.

Brevet fra Hemfosa inneholder en rekke kommersielle punkter som var gjenstand for forhandlinger. Det ble ikke tatt noen forbehold, utover et innforstått forbehold om enighet om selve avtalen.

I notatet fra OsloMet 29. januar 2019 ble det referert til et styremøte 25. oktober 2018 der universitetsstyret vedtok at OsloMet skulle igangsette forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller. I notatets første strekpunkt står følgende:

"I nevnte styremøte understreket rektor at det er KD og KMD som til syvende og sist skal endelig godkjenne den nye leieavtalen. (...) Og det er dermed ikke 100 % sikkert at OsloMet blir på Kjeller før avtalen er godkjent av KMD. Dette er en risiko som både Hemfosa og OsloMet må være klar over når det nå inviteres til et forhandlingsmøte om ny leieavtale på Kjeller. Det tas forbehold om at verken OsloMet eller KD er bundet av noen avtale før endelig avtale er omforent, akseptert av KD og KMD, samt signert av KD og utleier."

Det siterte avsnittet er viktig for hvilke premiss som lå til grunn for kontraktsforhandlingene. Hemfosa måtte finne seg i at en omforent avtale ikke ville være tilstrekkelig for avtalebinding. De måtte også finne seg i risikoen for at KD/KMD ikke ville godkjenne avtalen. Samtidig kommer det tydelig frem at det ikke forelå andre hindringer fra avtalebinding enn dette, og at en godkjennelse fra KD og KMD ville være "endelig" samt at det ikke forelå ytterligere forbehold eller risikomomenter enn dette.

Etter at avtaleforhandlingene var ganske fremskredne vedtok universitetsstyret i OsloMet enstemmig følgende 7. mars 2019:

"Universitetsstyret gir rektor fullmakt til å oversende utkast til leiekontrakt med tilleggsavtale for Kunnskapsveien 55 på Kjeller til Kunnskapsdepartementet."

Gjennom mars/april 2019 ble de siste delene av leieavtalen ferdigforhandlet mellom Hemfosa og OsloMet. Det siste utkastet ble sendt 29. april 2019 fra Advokatfirmaet Schjødt på vegne av Hemfosa til Advokatfirmaet Føyen Torkildsen som bistod OsloMet i forhandlingene. Hemfosa fikk muntlig bekreftet at partene nå var enige om avtalen. Det var også dette utkastet som ble sendt til KD for godkjennelse, hvilket i seg selv bekrefter enighet om innholdet. Det eneste som gjenstod på dette stadiet var dermed godkjennelse fra KD og KMD.

13. desember 2019 behandlet KMD saken etter at KD allerede hadde gitt dets anbefaling om å gi fullmakt til OsloMet til å inngå forlengelsesavtalen. KMD godkjente avtalen og uttalte blant annet følgende i forbindelse med godkjennelsen:

"OsloMet - Storbyuniversitetet har nå inngått kontrakt med Hemfosa Samfunnsbygg AS om en tilleggsavtale til dagens leieavtale på ca. 25 000 m²."

(...)

"Resultatet av avtaleforhandlingene med Hemfosa Samfunnsbygg AS er tilleggsavtale til gjeldende leiekontrakt som innebærer en reduksjon av årlig leie (...)"

(...)

"Departementet viser til at det er forhandlet frem en leieavtale, og at det nå ikke er tid til å starte en prosess med innhenting av tilbud i markedet slik bygge- og leieinstruksen forutsetter."

(...)

"Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener prosessen burde vært håndtert i tråd med instruksens bestemmelser, men vil ut fra de foreliggende opplysninger ikke motsette oss at OsloMet inngår ny leieavtale med Hemfosa Samfunnsbygg AS frem til 14. august 2043. Det innebærer at vi ikke vil be om at saken heves til beslutning i regjeringen."

I etterkant av godkjennelsen ga Hemfosa klart uttrykk for at det nå var på tide å signere avtalen, blant annet gjennom e-post fra Simon Venemyr Ottersland på vegne av Hemfosa 19. desember 2019, med purring 6. januar 2020.

Hemfosa har ikke mottatt noen formell eller uformell beskjed fra OsloMet om at avtalen kanskje ikke er tenkt overholdt. I lys av 1) oversendt link til ansattentyt om at rektor kunne ønske en vurdering av Kjeller som lærested, mottatt 15 januar 2019, flere uker etter at godkjennelsen fra departementene ble gitt og 2) link til saksfremstillingen til det forestående universitetsstyremøtet 12. mars 2020 som Hemfosa først ble kjent med forrige uke (ca. en uke før styremøtet), er det betimelig med en påminnelse av OsloMets rettslige forpliktelser overfor Hemfosa.

3. SAKENS RETTSLIGE SIDE

Det er ingen formkrav i norsk avtalerett. Det vil si at muntlige avtaler er bindende med mindre annet følger av lov, avtale eller er forutsatt mellom partene. Dette er et viktig utgangspunkt for denne saken.

Høyesterett har i flere avgjørelser ut fra en konkret vurdering lagt til grunn at partene blir bundet når de er blitt enige om alle vesentlige punkter i en avtale, selv om ikke alle forhold er avklart og undertegnet avtale ikke foreligger. Følgende sitat er hentet fra høyesterettsdom inntatt i Rt. 1998 s. 946:

"I de tilfelle partene i skriftlig form har avtalesfestet noen hovedvilkår, vil det være nærliggende å anse avtale for inngått når partene har blitt enige om de øvrige vesentlige vilkår. Etter hvert som resultatene av forhandlingene viser seg og enighet oppnås, kan hver av partene ut fra en allmenn forutsetning om gjensidig lojalitet ha grunnlag for å anta at partene er bundet selv om endelig avtale ikke er undertegnet."

I foreliggende sak er det ikke bare enighet om alle vesentlige punkter, det er enighet om samtlige punkter i hele forlengelsesavtalen. Partene er derfor bundet av avtalen slik den foreligger, med mindre og kun i den utstrekning det er tatt forbehold som kan benyttes til å trekke seg fra avtalen.

Det finnes ingen slike forbehold i selve avtaledokumentet. Det er heller ingen slike forbehold i korrespondansen fra forhandlingene, herunder fra tiden rundt mars/april 2019 da avtalen ble omforent. Det ble ei heller tatt noen muntlige forbehold fra OsloMets side. Det eneste forbehold som ble tatt var forbeholdet om departementsgodkjennelse som ble innfridd 13. desember 2019. Dette er også i samsvar med det siterte strekpunktet fra notatet til OsloMet som la ned forutsetningene for forhandlingene fra OsloMets side. Som det der fremgår var det tydelig at den endelige godkjennelsen skulle komme fra KMD og KD.

Forbeholdet om at den endelige godkjennelsen skulle komme fra KMD og KD har to sider. Den ene at OsloMet ikke vil være bundet før godkjennelsen kommer. Den andre at OsloMet blir bundet straks godkjennelsen kommer. Om sistnevnte ikke var ment slik fra OsloMets side burde det kommet tydelig frem på et mye tidligere tidspunkt.

Basert på forutsetningene for forhandlingene gjennom notat/brev 29. januar 2019, korrespondanse og dialogen for øvrig i forbindelse med forhandlingene, det omforente avtaleutkastet som ikke inneholder noen øvrige forbehold og den endelige godkjennelsen fra KD og KMD, har Hemfosa en klart berettiget forventning om at bindende avtale er inngått.

Slik Hemfosa oppfatter situasjonen er det heller ikke mye som tyder på at OsloMet har "ment" å ta forbehold utover godkjennelsen fra KD og KMD. Tvert imot virker dagens situasjon, med en rektor og en saksfremstilling som maner til "omkamp" om leieforholdet på Kjeller, å være helt løserevet for premissene for og resultatet av forhandlingene rundt forlengelsesavtalen.

Det fremgår også av rektors notat til saksfremstillingen at de rettslige forholdene ikke er hensyntatt. Uten at vi trenger gå inn på notatets innhold i detalj, som i dets helhet virker å ta utgangspunkt i at OsloMet fritt kan forlate avtaleforholdet, er det verdt å merke seg hvilke momenter som vektlegges i Kjellers/forlengelsesavtalens disfavør. Et hovedpunkt der er nemlig økonomi, nærmere bestemt at det antas at man kan fremforhandle en samlet sett rimeligere løsning annetsteds (gjennom sentralisering i Oslo) og at den fremforhandlede avtalen på Kjeller har en varighet som binder opp universitetet til den fremforhandlede leien lenger enn det rektor ønsker. Dette forsterker inntrykket av mangel på forståelse av konseptene om avtalebinding og lojale forhandlinger. Det må være åpenbart at en avtalepart, uten andre forbehold enn departementsgodkjennelse, ikke kan kaste seg fra en ferdigforhandlet avtale begrunnet i nettopp de mest vesentlige forholdene forhandlingene har bestått av (varighet og leiesum). Disse forholdene var de mest sentrale mellom partene under forhandlingene. Enighet om disse og øvrige forhold ble oppnådd, og OsloMet kan ikke nå ta disse opp igjen / trekke seg fra avtalen.

For øvrig vil vi føye til at KMD i dets behandling av forlengelsesavtalen påpekte noe mangelfull overholdelse av Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil

sektor, fastsatt ved kongelig resolusjon 20. januar 2012 og sist endret ved kongelig resolusjon 13. januar 2017 ("**Instruksen**") fra OsloMets side i forbindelse med avtaleinngåelsen. Sentralt for at godkjenning likevel ble gitt var at "(...) *det er forhandlet frem en leieavtale, og at det nå ikke er tid til å starte en prosess med innhenting av tilbud i markedet slik bygge- og leieinstruksen forutsetter*". Hemfosa ser ikke hvordan en terminering av denne avtalen, med tilhørende erstatningskrav, kan forsvarers sett opp mot Instruksens hensyn om hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

OsloMet og Hemfosa har en omforent avtale. OsloMet har ikke på noe tidspunkt i denne prosessen tatt andre forbehold enn departementsgodkjenning. Sik godkjenning er gitt, og da ser Hemfosa ingen grunnlag for at OsloMet kan trekke seg fra avtalen. OsloMet er bundet av forlengelsesavtalen for leieforholdet på Kjeller, og det forventes at avtalen overholdes.

4. AVSLUTNING – VARSEL OM ERSTATNINGSKRAV

Hemfosa forventer at utfallet av styrebehandlingen om leieforholdet på Kjeller blir at OsloMet overholder den omforente avtalen om forlengelse.

Før styrebehandlingen er ferdig ser ikke Hemfosa noe behov for å gå nærmere inn på størrelsen av et eventuelt erstatningskrav for det tilfellet at OsloMet urettmessig terminerer avtalen. Hemfosa vil imidlertid understreke at erstatning for den negative kontraktsinteressen ikke vil være tilstrekkelig her, ettersom OsloMet er en attraktiv leietaker og leieforholdet har en lang varighet. Det vil derfor være mer naturlig å ta utgangspunkt i den positive kontraktsinteressen, hvilket vil si nåverdien av alle tapte leieinntekter, fratrukket fremtidige investeringskostnader og eventuell inntekt fra erstatningsleietakere.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

for 

Einar Caspersen
Advokat (H)

EINAR.CASPERSEN@SCHJODT.COM