

SCHJØDT

Nedre Romerike tingrett
Postboks 393
2001 Lillestrøm

Oslo, 23. juni 2020

STEVNING

til

NEDRE ROMERIKE TINGRETT

- Saksøker:** Kunnskapsveien 55 AS, org. nr. 884 038 502
c/o Newsec Basale AS
Postboks 5666 Torgarden
7484 Trondheim
- Prosessfullmektig:** Advokat Einar Caspersen
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 2444 Solli
0201 Oslo
- Saksøkt:** Staten v/ Kunnskapsdepartementet,
org. nr. 872 417 842
Akersgaten 44
Postboks 8119 Dep
0032 Oslo
- Prosessfullmektig:** Advokat Jacob Solheim
Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
Postboks 7086 St. Olavs plass
0130 Oslo
- Saken gjelder:** Krav om erstatning etter urettmessig terminering av
bindende inngått tilleggsavtale.

1. INNLEDNING

Saken gjelder krav om erstatning for den positive kontraktsinteresse som følge av at saksøkte ved OsloMet – Storbyuniversitetet (heretter kalt "**OsloMet**") urettmessig har trukket seg fra en bindende tilleggsavtale fremforhandlet med saksøker våren 2019 ("**Tilleggsavtalen**"). Tilleggsavtalen er et addendum til eksisterende leieavtale mellom partene datert 22. mai 2002 med OsloMet som bruker og saksøker som utleier ("**Leieavtalen**") vedrørende leie av bygninger og arealer på gnr. 24 bnr. 89, adresse Instituttveien 24, i Lillestrøm (daværende Skedsmo) kommune ("**Eiendommen**"). Leieavtalen er vedlagt som bilag her.

Bilag 1: Leieavtale mellom saksøker og saksøkte datert 22. mai 2002

2. PROSESSUELT

Ifølge Leieavtalen punkt 16 er Eiendommens verneting vedtatt for alle tvister som gjelder leieforholdet. Leieavtalen punkt 16 er ikke fraveket i den fremforhandlede Tilleggsavtalen. Nedre Romerike tingrett er således rett verneting.

Saksøker har sendt søksmålsvarsel i henhold til tvl. § 5-2, vedlagt som bilag her.

Bilag 2: Søksmålsvarsel datert 14. mai 2020

I lovens tilfeller kreves fraværdom avsagt.

3. SAKENS FAKTISKE SIDE

Saksøker og OsloMet ble i januar 2019 enige om å gå i gang med forhandlinger om forlengelse av Leieavtalen på Eiendommen utover Leieavtalens opprinnelige løpetid som er til 14. august 2023, jf. Leieavtalen punkt 2.

Bakgrunnen for forhandlingene var at universitetsstyret i OsloMet hadde vedtatt følgende i styremøte 25. oktober 2018:

"På bakgrunn av dialog som har vært med huseier i Kunnskapsveien 55 på Kjeller, Hemfosa Samfunnsbygg AS, vedtar universitetsstyret at OsloMet går i forhandlinger med Hemfosa med sikte på å videreføre leieavtalen på Kjeller."

I forkant av styremøtet forelå det en fullstendig saksfremstilling med vurderinger av økonomiske, politiske og rettslige hensyn. Både saksfremstillingen og styreprotokollen vedlegges som bilag her.

Bilag 3: Saksfremstilling til styremøte i OsloMet 25. oktober 2018 – Ny Campus på Romerike

Bilag 4: Protokoll fra styremøte i OsloMet 25. oktober 2018

Som utgangspunkt for selve forhandlingene sendte partene hvert sitt brev/notat 29. januar 2019. Dokumentene er vedlagt som bilag her.

- Bilag 5:** Notat fra OsloMet til Kunnskapsveien 55 AS v/ Hemfosa Samfunnsbygg AS datert 29. januar 2019
- Bilag 6:** Brev fra Hemfosa Samfunnsbygg AS på vegne av Kunnskapsveien 55 AS til OsloMet datert 29. januar 2019

Hemfosa Samfunnsbygg AS ("**Hemfosa**") eier 100 % av aksjene i saksøker.

I notatet fra OsloMet av 29. januar 2019 ble det referert til styremøtet i OsloMet 25. oktober 2018 der universitetsstyret vedtok at OsloMet skulle igangsette forhandlinger med Hemfosa/saksøker 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."

Saksøker måtte finne seg i at en omforent avtale mellom saksøker og OsloMet ikke ville være tilstrekkelig for avtalebinding. Risikoen for bortfall av en omforent avtale var imidlertid kun knyttet opp mot manglende godkjenning/signering fra Kunnskapsdepartementet ("**KD**") og Kommunal- og moderniseringsdepartementet ("**KMD**").

Brevet fra Hemfosa (bilag 6 til denne stevning) 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.

Da forhandlingene nærmet seg slutten, med alle vesentlige kommersielle vilkår på plass, vedtok universitetsstyret i OsloMet følgende i et styremøte 7. mars 2019:

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

Saksfremstillingen og styreprotokollen vedlegges som bilag til denne stevningen.

- Bilag 7:** Saksfremstilling til styremøte i OsloMet 7. mars 2019 – Ny Campus på Romerike
- Bilag 8:** Protokoll fra styremøte i OsloMet 7. mars 2019

Gjennom mars/april 2019 ble Tilleggsavtalen ferdigforhandlet mellom saksøker og OsloMet. Det siste utkastet ble sendt 29. april 2019 fra saksøker til OsloMet. Utkastet til Tilleggsavtalen og e-posten der utkastet ble oversendt er vedlagt som bilag til denne stevningen.

- Bilag 9:** E-post fra Simon Venemyr Ottersland på vegne av saksøker til OsloMet av 29. april 2019
- Bilag 10:** Utkast til Tilleggsavtalen sendt til OsloMet 29. april 2020

Saksøker fikk muntlig bekreftet av OsloMet at partene nå var enige om Tilleggsavtalen. Det var også denne endelige versjonen OsloMet sendte til KD for godkjenning, hvilket i seg selv bekrefter enighet om innholdet av Tilleggsavtalen. Det er ikke bestridt mellom partene at dette var den endelig fremforhandlede Tilleggsavtalen og at den var omforent, se nærmere i punkt 4.2 i denne stevningen. Det ble også tydelig kommunisert fra OsloMets side at det eneste som gjenstod på dette stadiet var godkjenning fra KD og KMD.

Provokasjon: Vi provoserer fremlagt oversendelsen(e) av Tilleggsavtalen fra OsloMet til KD og/eller KMD (inkludert følgebrev), samt all annen etterfølgende korrespondanse mellom OsloMet på den ene siden og KD/KMD som vedrører Tilleggsavtalen.

Til å redegjøre for kommunikasjonen før, under og etter forhandlingene av Tilleggsavtalen vil Simon Venemyr Ottersland, tidligere daglig leder i Hemfosa og den som ledet forhandlingene på vegne av saksøker, avgi vitneforklaring.

Vitne 1: Simon Venemyr Ottersland

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

"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."

Hele godkjenningen fra KMD er vedlagt som bilag.

Bilag 11: KMDs behandling av Tilleggsavtalen datert 13. desember 2019

Informasjon om godkjenningen fra departementene ble sendt fra OsloMet til saksøker gjennom e-post 17. desember 2019, hvor det også ble informert om at

Kunnskapsdepartementet hadde gitt fullmakt til selve signeringen til administrasjonen i OsloMet.

Bilag 12: E-post fra OsloMet til Simon Venemyr Ottersland av 17. desember 2019

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

Bilag 13: E-poster fra Simon Venemyr Ottersland på vegne av saksøker datert henholdsvis 19. desember 2019 og 6. januar 2020.

I forkant av et styremøte i OsloMet 12. mars 2020 ble det sendt ut en saksfremstilling tilknyttet leieforholdet på Eiendommen med saksøker, der administrasjonen kom med følgende forslag til vedtak:

"Styret vedtar å ikke forlenge leieavtale for OsloMet på Kjeller etter 2023, og ber rektor følge opp med sikte på større grad av samlokalisering."

Saksfremstillingen og et lengre notat som vedlegg til saksfremstillingen er vedlagt denne stevningen som bilag.

Bilag 14: Saksfremstilling til universitetsstyremøte 12. mars 2020 "Forlenget leieavtale ved studiested Kjeller"

Bilag 15: Notat om forlenget leieavtale ved studiested Kjeller – vedlegg til saksfremstilling

I tillegg til å gi sterkt uttrykk for at Tilleggsavtalen ikke var å anse som bindende for OsloMet, gir notatet i bilag 15 også et tydelig bilde av at det her ble lagt opp til en fullstendig ny styrebehandling av OsloMets fremtidige plassering, alle hensyn tatt i betraktning. Det vises blant annet til notatets innledningsdel, første og annet avsnitt:

"Forvaltning av universitetets budsjett og dets faglige aktivitet er blant styrets viktigste ansvarsområder. Styrets beslutninger legger rammer for institusjonens muligheter til å levere på universitetets samfunnsoppdrag og til å realisere universitetets strategi. Bygninger og annen infrastruktur er viktige strategiske virkemidler for kvalitet i utdanning og forskning. Styret har ansvar for å sikre arealeffektive, miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger som legger til rette for moderne arbeids- og læringsformer. Kunnskapsdepartementet (KD) har satt tydelige krav til OsloMet om å være mer arealeffektiv, miljøvennlig og kritisk vurdere kostnader til husleie i det private markedet.

OsloMet tilbyr i dag studier i Oslo, på Kjeller og i Sandvika (Vedlegg 7). Studiestedet i Sandvika er under avvikling. Styret inviteres i denne saken til å ta stilling til om universitetet skal forlenge leieavtalen på Kjeller ved å inngå en tilleggsavtale gjeldende ti 2043 for Kunnskapsveien 55 (Vår understrekning, red.anm.)."

Til tross for at universitetsstyret i OsloMet allerede hadde behandlet spørsmålet om å forlenge Leiekontrakten med saksøker for Eiendommen på Kjeller to ganger tidligere (25. oktober 2018 og 7. mars 2019) og på basis av disse styrevedtakene inngikk i forhandlinger og ferdigforhandlet Tilleggsavtalen med saksøker, legges det altså her opp til en ny full styrebehandling av spørsmålet om inngåelse av Tilleggsavtalen. Dette skjer etter at departementene har godkjent Tilleggsavtalen. Det er for saksøker uklart når OsloMets administrasjon ombestemte seg vedrørende Tilleggsavtalen og dens overholdelse. Saksøker mottok aldri noen formell eller uformell beskjed fra OsloMet om at avtalen kanskje ikke er tenkt overholdt, men fikk 15. januar 2020 oversendt en lenke til ansattentyt hvor det fremgikk at rektor kunne ønske en vurdering av Kjeller som lærested. Dette var ca. fire uker etter at godkjennelsene fra departementene ble gitt. E-posten med lenken til ansattentyt er vedlagt som bilag til denne stevningen.

Bilag 16: E-post fra OsloMet til Simon Venemyr Ottersland med lenke til ansattentyt av 15. januar 2020

Etter å ha fått tilgang til saksfremstillingen for styremøtet i OsloMet 12. mars 2020 sendte saksøker brev 11. mars 2020 til de styremedlemmer saksøker fant kontaktinformasjonen til, med en påminnelse om OsloMets rettslige forpliktelser etter Tilleggsavtalen og med varsel om krav dersom forpliktelsene ikke ble overholdt. Brevet er skrevet av Advokatfirmaet Schjødt AS og er vedlagt som bilag til denne stevningen. Brevet ble også sendt til saksøktes prosessfullmektig 11. mars 2020 for å være sikre på at det nådde frem før styremøtet.

Bilag 17: Brev skrevet av Advokatfirmaet Schjødt datert 11. mars 2020

I styremøtet 12. mars 2020 vedtok OsloMet med syv mot tre stemmer følgende vedrørende saken om leieforholdet med saksøker:

"Styret vedtar at OsloMet skal ha en to-campusløsning med fullverdig campus i Oslo og Romerike med stedlig ledelse og egen campusstrategi. Rektor bes om å komme tilbake med en skisse til ulike alternativer på Romerike. Styret vedtar å ikke forlenge leieavtalen for OsloMet på Kjeller etter 2023."

Saksprotokollen er vedlagt som bilag til denne stevningen.

Bilag 18: Saksprotokoll 12. mars 2020 – "Forlenget leieavtale ved studiested Kjeller"

Da hverken saksøker eller Advokatfirmaet Schjødt AS hadde fått noen formell eller uformell melding om status for OsloMets holdning til Tilleggsavtalen selv etter styremøtet den 12. mars 2020, sendte Schjødt et nytt brev til saksøktes prosessfullmektig der en snarlig tilbakemelding ble etterspurt. Brevet er vedlagt som bilag her.

Bilag 19: Brev fra Advokatfirmaet Schjødt av 27. mars 2020

Den første konkrete henvendelsen fra OsloMet til saksøker om status for overholdelse av Tilleggsavtalen etter departementsgodkjennelsene i desember 2019 kom 3. april 2020 i

form av en e-post fra OsloMets rektor Curt Rice. E-posten er vedlagt som bilag til stevningen.

Bilag 20: E-post fra Curt Rice til Simon Venemyr Ottersland datert 3. april 2020

I e-posten skriver Rice at styret i OsloMet har vedtatt ikke å forlenge Leieavtalen med Hemfosa utover inneværende leieperiode, og gjør gjeldende at OsloMet ikke er bundet av Tilleggsavtalen.

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Rettslig grunnlag - Erstatning for den positive kontraktsinteresse

Saksøker krever erstatning for den positive kontraktsinteressen som lå i Tilleggsavtalen. Grunnlaget for erstatningskravet er at OsloMet urettmessig har terminert Tilleggsavtalen. Dette utgjør et vesentlig mislighold som bl.a. gir saksøker rett til å kreve at OsloMet betaler en erstatning som bl.a. utgjør leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det saksøker måtte få inn ved ny utleie.

Avgjørende for erstatningskravet er at OsloMet urettmessig har terminert Tilleggsavtalen. Det er ikke bestridt at OsloMet ikke ville hatt slik adgang dersom man anser Tilleggsavtalen som bindende for begge parter. Det sentrale vurderingstemaet er dermed hvorvidt Tilleggsavtalen var bindende for OsloMet.

4.2 Avtalebinding

Det er ingen formkrav for avtalebinding i norsk avtalerett. Det vil si at muntlige avtaler er bindende med mindre annet følger av lov, avtale eller er forutsatt mellom partene.

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 avtalefestet 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 Tilleggsavtalen.

Det virker heller ikke å være bestridt at Tilleggsavtalen var omforent. Det vises blant annet til KMDs behandling av Tilleggsavtalen datert 13. desember 2019, sitert ovenfor og inntatt i bilag 11, der det blant annet står at "OsloMet - Storbyuniversitetet har nå inngått kontrakt med Hemfosa Samfunnsbygg AS om en tilleggsavtale til dagens leieavtale på ca. 25 000 m²." Videre er det i administrasjonen i OsloMets eget notat om forlenget leieavtale ved studiested Kjeller, vedlegg til saksfremstilling for styremøtet den 12. mars 2020 og inntatt

som bilag 15 til denne stevningen, flere steder referert til Tilleggsavtalen som "ferdigforhandlet". Som eksempel kan det vises til notatets s. 6 der det står: "*Leieavtalen i Kunnskapsveien 55 på Kjeller går ut i 2023. Det er framforhandlet en ny avtale. Denne vil gjelde med tilbakevirkende kraft fra januar 2019 fram til august 2043 (...).*"

Vi går ikke nærmere inn på spørsmålet om Tilleggsavtalen var omforent, da korrespondanse, notater og annen dokumentasjon fra både departement, administrasjonen i OsloMet og saksøkers egne fremstillinger klart tilsier at det ikke er noen uenighet om at Tilleggsavtalen var omforent.

Partene er dermed bundet av Tilleggsavtalen slik den foreligger, med mindre og kun i den utstrekning det er tatt forbehold som kan benyttes til å trekke seg fra avtalen.

4.3 Vurdering av forbehold

I notatet fra OsloMet (bilag 5 til denne stevningen) som la ned forutsetningene for forhandlingene fra OsloMets side er følgende sagt om forbehold:

"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."

Basert på e-post fra rektor Rice 3. april 2020 og styrebehandlingen 12. mars 2020 virker OsloMet nå å mene at siste komma her er noe langt mer enn et signeringsforbehold. OsloMet synes å mene at signeringsforbeholdet ikke bare fritar OsloMet fra avtalebinding inntil KD har godkjent Tilleggsavtalen, men også at styret i OsloMet selv på fritt grunnlag kan beslutte å trekke seg fra Tilleggsavtalen etter at departementsgodkjennelsen forelå.

Saksøker er av den klare oppfattelse at det siterte forbeholdet må sees i lys av den prosessen som var skissert og fulgt og at det må skilles mellom OsloMet som forhandlingspart på den ene siden og KD som godkjennelsesorgan på den annen side. Sentralt her er at det var OsloMet og Hemfosa som skulle fremforhandle avtalen, men at en endelig godkjennelse og tilhørende signatur skulle komme fra KD. Dette var et forbehold saksøker var godt innforstått med, og det la premissene for all planlegging fra Hemfosas/saksøkers side. Dette var også hva som var kommunisert fra OsloMets side.

Når man leser ordlyden i det siterte forbeholdet er det også klart at det skilles mellom OsloMet og KD gjennom ordlyden "verken OsloMet eller KD er bundet av (...)". Av de neste tre leddene: 1) "endelig avtale omforent", 2) "akseptert av KD og KMD" og 3) "signert av KD og utleier", er det kun det første som ligger innenfor OsloMets kontroll. Slik var det også ment fra partenes side. Når Tilleggsavtalen var omforent mellom de forhandlende parter skulle ikke Hemfosa/saksøker ha annen risiko enn departementsgodkjennelse.

Dette underbygges når forbeholdet sees i sammenheng med resten av avsnittet det er hentet fra, ref. punkt 3 i denne stevningen, herunder denne setningen:

"(...) Og det er dermed ikke 100 % sikkert at OsloMet blir på Kjeller før avtalen er godkjent av KMD."

Hemfosa har forstått dette slik at det motsatte, nemlig godkjenning av KMD (som kronologisk skjer etter KDs godkjenning), innebærer at OsloMet 100 % sikkert blir på Kjeller, det vil si at OsloMet blir bundet av Tilleggsavtalen. Dette kommer blant annet klart til uttrykk gjennom e-posten fra Simon Venemyr Ottersland på vegne av saksøker datert 19. desember 2019, inntatt i bilag 13 til denne stevningen.

Rektor Curt Rice virker imidlertid å ha forstått forbeholdet slik at det gir OsloMet en mulighet til å gjennomføre en ny styrebehandling av Tilleggsavtalen. Dette til tross for at styret i to styremøter mer enn et år i forveien allerede hadde ferdigbehandlet Tilleggsavtalen etter at alle økonomiske og faglige vurderinger var gjennomført og hensyntatt, og på den bakgrunn gitt rektor fullmakt til å oversende Tilleggsavtalen til KD for godkjenning.

Universitetsstyret besluttet å tre inn i forhandlinger om Tilleggsavtalen 25. oktober 2018. I forkant av det styremøtet forelå en full saksfremstilling med redegjørelse av rettslige, økonomiske og andre relevante hensyn tilknyttet forlengelse av leieforholdet med saksøker på Kjeller og andre alternativer. På den bakgrunn ble forhandlingene igangsatt. Selve Tilleggsavtalen ble i styremøtet i OsloMet 7. mars 2019 ansett som såpass klar at rektor ble gitt fullmakt til å oversende Tilleggsavtalen til KD for endelig godkjenning. Tilleggsavtalen ble som kjent oversendt. Universitetsstyret og administrasjonen i OsloMet hadde på dette tidspunktet vært gjennom en full behandling av både de overordnede hensyn bak forlengelse av leieforholdet og selve Tilleggsavtalen.

Det var aldri en del av dialogen og korrespondansen mellom partene før, under eller etter forhandlingene at OsloMet skulle gis anledning til å gjøre en ny styrebehandling av saken. Det gir heller ikke mening at en forhandlingspart skulle måtte finne seg i nye, fulle realitetsbehandlinger av ulike beslutningstagerer lenge etter at forhandlingene er gjennomført og enighet oppnådd med mindre det er tatt klart forbehold om dette. Det må være klart at saksøker ikke har ment å ta risikoen for at det skulle gjøres fullstendige styrebehandlinger i OsloMet av alle politiske og økonomiske hensyn bak leieforholdet to ganger med et års mellomrom, én behandling før og én behandling etter at departementenes godkjenninger forelå. Slikt forbehold om fornyet styrebehandling er ikke tatt og fremgår ikke av Tilleggsavtalen. Det er heller intet i partenes dialog eller forutsetninger under forhandlingene som skulle tilsi at OsloMet har tatt et slikt forbehold. Et slikt uttrykkelig forbehold ville vært naturlig å innta enten direkte i selve avtaleteksten eller i dokumentets topptekst dersom det var meningen å ta et slikt forbehold. Derimot ble det tydelig og gjentagende presisert fra OsloMet at Tilleggsavtalen ble bindende når det forelå departementsgodkjenning.

Det som deretter har skjedd er at KMD og KD, i forbindelse med departementenes godkjenninger, har gitt en autorisasjon til å signere Tilleggsavtalen til OsloMets rektor i stedet for å signere selv. Saksøker kjenner ikke til departementenes hensikt bak det å overlate signeringen til OsloMets rektor og hvilke rammer de ved disse vedtakene har ment å gi, men antar at det er normal praksis at KD ikke selv faktisk signerer selve leiekontraktsdokumentet. I avtaleforholdet med saksøker, sett i lys av det siterte signeringsforbeholdet, kan departementenes vedtak uansett ikke anses som en fullmakt til å tilsidesette den fremforhandlede og da godkjente Tilleggsavtalen. Med særlig vekt på

hensynet til en avtalepart som lojalt og i god tro har entret og gjennomført avtaleforhandlinger, kan ikke det siterte forbeholdet tolkes dit hen at KD/KMD ved å gi autorisasjon til å signere også har delegert godkjennelsesmyndigheten. Særlig ikke når godkjennelse vitterlig allerede er gitt.

OsloMets mulighet til å forlate eller endre Tilleggsavtalen utløp på det tidspunktet avtalen var omforent. At KD og KMD har gitt OsloMet fullmakt til å signere Tilleggsavtalen på vegne av KD (som formelt er leietaker) var kun en fullmakt til å signere Tilleggsavtalen etter at departementsgodkjennelsene nå var gitt, med andre ord ble OsloMet autorisert til å signere Tilleggsavtalen. OsloMet fikk ingen myndighet til å kunne beslutte å trekke seg fra Tilleggsavtalen. Den ble bindende mellom partene da godkjennelsene fra departementene ble gitt og KD besluttet at OsloMet kunne signere Tilleggsavtalen på sine vegne.

4.4 Konklusjon og utmåling

Basert på forutsetningene for forhandlingene gjennom notat/brev 29. januar 2019, korrespondanse og dialogen for øvrig i forbindelse med forhandlingene, den omforente Tilleggsavtalen som ikke inneholder noen øvrige forbehold og den endelige godkjennelsen fra KD og KMD, må det legges det til grunn at Tilleggsavtalen er bindende for partene.

Som redegjort for ovenfor gir OsloMets urettmessige terminering av Tilleggsavtalen saksøker rett til erstatning for den positive kontraktsinteresse.

Saksøker krever derfor erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Vi kommer tilbake til en mer inngående beregning av ventet tap som følge av OsloMets urettmessige terminering.

5. PÅSTAND

På vegne av Kunnskapsveien 55 AS nedlegges slik

påstand:

1. Staten v/ Kunnskapsdepartementet er bundet av tilleggsavtalen med Kunnskapsveien 55 AS som ble ferdigforhandlet 29. april 2019 og godkjent av departementene 13. desember 2019.
2. Staten v/ Kunnskapsdepartementet dømmes til å betale erstatning til Kunnskapsveien 55 AS fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.
3. Staten v/ Kunnskapsdepartementet dømmes til å erstatte Kunnskapsveien 55 AS' sakskostnader med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.

Denne stevningen sendes kun via Aktørportalen.

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS

Einar Caspersen
Advokat (H)