



## Borgarting lagmannsrett – Dom - LB-2015-186361-2

Instans	Borgarting lagmannsrett – Dom
Dato	2017-01-09
Publisert	LB-2015-186361-2
Stikkord	Erstatningsrett. Krav om berikelse. Aksjeloven § 17-1. Habilitet. Aksjeloven § 6-27. Urimelig fordel. Aksjeloven § 6-28.
Sammendrag	<p>Saken gjaldt erstatningskrav og berikelseskrav mot tidligere styreleder, daglig leder og avdelingsleder i et aksjeselskap som hadde vært eid av Oslo kommune. Kravene var fremsatt av konkursboet, da selskapet hadde gått konkurs i 2012, og knyttet seg til en leiekontrakt som selskapet hadde inngått i 2008. Det ble dels gjort gjeldende at leibeløpet var for høyt og leiekontrakten ubalansert, og dels gjort gjeldende at selskapet hadde finansiert en betydelig oppgradering av den leide eiendommen. Styrelederen og avdelingslederen hadde eierinteresser i selskapet som var utleier av eiendommen. Konkursboet gjorde gjeldende at de tre ankemotpartene hadde opptrådt uaktsomt og påført aksjeselskapet betydelige tap gjennom sin opptreden. Det var vist til habilitetsbestemmelsen i aksjeloven § 6-27 og bestemmelsen om misbruk av posisjon, jf. aksjeloven § 6-28. Det påberopte ansvarsgrunnlaget var aksjeloven § 17-1 første og annet ledd og alminnelig uaktsomhetsansvar. I tillegg var det fremsatt et krav om restitusjon av berikelse basert på ulovfestede prinsipper. Restitusjonskravet var fremsatt overfor tidligere styreleder og avdelingsleder, og deres tilknyttede selskaper, og gjaldt den gevinsten de hadde oppnådd ved salg av sine aksjer i utleieselskapet. I likhet med tingretten kom lagmannsretten til at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt. Både styreleder, daglig leder og avdelingsleder ble – på noe ulike grunnlag – frifunnet for kravet. Konkursboet fikk heller ikke medhold i sitt berikelseskrav.</p>
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2013-209761 – Borgarting lagmannsrett LB-2015-186361-2 (15-186361ASD-BORG/03). (Kjennelse ang. bevisstilgang: Borgarting lagmannsrett LB-2015-186361-1.)
Parter	Oslo Vei AS Konkursbo (advokat Per Conradi Andersen) mot Georg Edvin Torstein Øksnes (advokat Emanuel Feinberg), Jan Erik Holmberg (advokat Magnus Stray Vyrje), Henebery AS (advokat Cato Schiøtz), Arnt Olav Rønning og Akky AS (for begge: advokat Magnus Stray Vyrje).
Forfatter	Lagdommer Eirik Vikanes, lagdommer Christian Lund og ekstraordinær lagdommer Ole Nyfløt.

**Innholdsfortegnelse**

<b>Borgarting lagmannsrett – Dom - LB-2015-186361-2 .....</b>	<b>1</b>
<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>
<b>Sakens bakgrunn .....</b>	<b>3</b>
<b>Partenes påstander og påstandsgrunnlag .....</b>	<b>10</b>
<b>Den ankende part, Oslo Vei AS, dets konkursbo, har i hovedtrekk anført: .....</b>	<b>10</b>
<b>Generelt .....</b>	<b>10</b>
<b>Erstatningskravene.....</b>	<b>10</b>
<b>Berikelseskravet.....</b>	<b>11</b>
<b>Foreldelse.....</b>	<b>12</b>
<b>Tingrettens sakskostnadsavgjørelse i søksmålet fra Rønning.....</b>	<b>12</b>
<b>Ankemotpartene Arnt Olav Rønning, Jan Erik Holmberg og Akky AS har i hovedtrekk anført:.....</b>	<b>13</b>
<b>Konkursboets erstatningskrav knyttet til avtaleinngåelsen.....</b>	<b>13</b>
<b>Konkursboets erstatningskrav knyttet til oppgraderingen .....</b>	<b>14</b>
<b>Berikelseskravet.....</b>	<b>14</b>
<b>Foreldelse.....</b>	<b>15</b>
<b>Tingrettens sakskostnadsavgjørelse i søksmålet fra Rønning.....</b>	<b>15</b>
<b>Ankemotpartene Georg Edvin Torstein Øksnes og Henebery AS har i hovedtrekk anført:.....</b>	<b>15</b>
<b>Øksnes' håndtering av interessekonflikten .....</b>	<b>16</b>
<b>Erstatningskravet på grunn av skjevhet/mangel på balanse i leiekontrakten.....</b>	<b>16</b>
<b>Erstatningskravet for oppgraderingsutgifter som skulle ha vært dekket av U85 AS.....</b>	<b>16</b>
<b>Erstatningskravet for å ha påført Oslo Vei unødvendige oppgraderingsutgifter .....</b>	<b>17</b>
<b>Berikelseskravet.....</b>	<b>17</b>
<b>Foreldelse.....</b>	<b>18</b>
<b>Lagmannsrettens vurdering .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Oversikt og hovedproblemstillinger .....</b>	<b>18</b>
<b>2. Konkursboets erstatningskrav.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1 Oversikt over problemstillinger .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2 Ansvarsgrunnlaget på et overordnet plan.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.1 Lagmannsrettens generelle bemerkninger.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.2 Nærmere om håndteringen av interessekonfliktene .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.3 Oppsummering av lagmannsrettens vurdering.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3 Nærmere om kravet knyttet til leiekontrakten .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.1 Oversikt over problemstillingene.....</b>	<b>24</b>
<b>2.3.2 Jan Erik Holmberg.....</b>	<b>25</b>
<b>2.3.3 Georg Øksnes.....</b>	<b>25</b>
<b>2.3.4 Arnt Olav Rønning.....</b>	<b>26</b>
<b>2.4 Kravet knyttet til pådratte omkostninger til oppgradering av eiendommen.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.1 Oversikt .....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.2 Ankemotpartenes roller og generelt om ansvarsgrunnlaget.....</b>	<b>28</b>
<b>2.4.3 Nærmere om de ulike delene av kravet og økonomisk tap.....</b>	<b>29</b>
<b>a) Oppgradering av lokaler til fremleie .....</b>	<b>30</b>
<b>b) Kostnader som skulle ha vært belastet utleier U85 AS.....</b>	<b>30</b>
<b>c) Oppgradering av lokaler til Oslo Veis egen bruk .....</b>	<b>31</b>
<b>3. Konkursboets berikelseskrav.....</b>	<b>31</b>
<b>4. Sakskostnader.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1 Sakskostnadene for lagmannsretten .....</b>	<b>32</b>
<b>4.2 Sakskostnadene for tingretten .....</b>	<b>33</b>

Saken gjelder erstatningskrav og berikelseskrav knyttet til Oslo Vei AS' leie av lokaler i Uelandsgate 85.

## Sakens bakgrunn

Oslo Vei AS var heleid av Oslo kommune. Selskapets virksomhet omfattet entreprenørtjenester, service- og vedlikeholdsoppdrag, pukk- og asfaltproduksjon og autoriserte verkstedtjenester. I 2008 hadde Oslo Vei noe under 200 ansatte og en samlet omsetning på cirka 470 millioner kroner. Årsresultatet i 2008 var 3,7 millioner kroner. Fra tidlig på 2000-tallet hadde Oslo Vei hovedkontor i leide lokaler i Østre Aker vei 60 på Økern. I noe vekslende grad holdt likevel enkelte avdelinger til andre steder i Oslo, og i perioden 2007–2008 var anleggs- og serviceavdelingen lokalisert på Torshov. Pukk- og asfaltproduksjonen foregikk hele tiden på Huken pukkverk på Ammerud.

Oslo Vei ble tatt under konkursbehandling 7. desember 2012. Selskapets styre begjærte oppbud etter at Oslo kommune ikke var villig til å skyte inn ytterligere kapital. Det er enighet mellom partene om at en kraftig økning av driftsutgifter på grunn av restriksjoner knyttet til sprengningsuttak på Huken pukkverk, som ble innført fra slutten av 2010, var hovedårsaken til at Oslo Vei gikk konkurs.

Jan Erik Holmberg var styreleder i Oslo Vei fra 2003 til september 2012. Arnt Olav Rønning arbeidet som konsulent for selskapet i perioden 2003–2005, og ble ansatt som daglig leder fra 1. oktober 2005. Rønning var daglig leder frem til konkursåpningen. Gjennom sitt selskap Lunor AS var Georg Øksnes innleid som konsulent i Oslo Vei fra 2003. Øksnes var leder av anleggsavdelingen, og var en del av selskapets ledergruppe. Han hadde en slik rolle frem til konkursåpning. Øksnes ble aldri formelt ansatt i selskapet. Holmberg, Rønning og Øksnes var tidligere kollegaer i entreprenørselskapet Selmer på 1980-tallet. De hadde også senere hatt ulike kontaktpunkter i tillegg til relasjonene i Oslo Vei. Holmberg og Øksnes hadde blant annet investert i noen eiendomsprosjekter, såkalte bankbygg, sammen med investorene Svein Seljord og Einar Staff. Seljords selskap Ess Consult AS leverte tjenester til Oslo Vei. I januar 2007 lånte Rønning 500 000 kroner av Holmberg.

Oslo Veis leiekontrakt for Østre Aker vei 60 var inngått med Oslo kommune i slutten av september 2004. Eiendommen ble senere solgt til private investorer. Leieforholdet omfattet hele eiendommen, som omfattet en bygningsmasse på i alt 20 846 kvadratmeter. Leiesummen var opprinnelig 6,5 millioner kroner per år, men med oppjusteringer utgjorde beløpet 8 millioner kroner i 2007, ifølge et oppsett i en e-post av 25. februar 2008 fra økonomisjef Hans-Jørgen Lund. Leiekontrakten var uoppsigelig og løp frem til 31. desember 2009. Ifølge kontraktens punkt 7 hadde Oslo Vei rett til å forlenge leieforholdet i ytterligere fem år. Ved forlengelse skulle Oslo Vei betale markedsleie, som ved eventuell uenighet skulle fastsettes av en takstmannskommisjon. Hvis Oslo Vei ønsket å forlenge leieforholdet, måtte dette varsles minst 12 måneder før utløpet av leieperioden, dvs. innen utgangen av 2008. Leiekontrakten for Østre Aker vei 60 var basert på såkalte «barehouse»-vilkår, der Oslo Vei som leietaker hadde ansvar for drift og alt vedlikehold av eiendommen. Oslo Vei fremleide lokaler som selskapet selv ikke benyttet.

Utløpet av leieavtalen for Østre Aker vei 60 ble tatt opp i styremøte i Oslo Vei 29. oktober 2007. Styret ble da orientert om at det ble undersøkt andre mulige lokaliseringer, og en tomt i Persveien på Ulven ble nevnt som et mulig prosjekt.

Som nevnt ovenfor hadde Øksnes investeringer i en rekke eiendomsprosjekter sammen med Staff og Seljord, gjennom det såkalte Xanto-systemet, der Øksnes deltok ved sitt heleide selskap Lunor AS. Det var jevnlig driftsmøter i Xanto. På et driftsmøte 6. november 2007 ble Uelandsgate 85 nevnt som et nytt prosjekt.

Seljord, Øksnes og Rønning var på befaring av Uelandsgate 85 12. november 2007. De nærmere detaljene fra denne befaringen er ikke kjent.

Det ble avholdt et nytt driftsmøte i Xanto 13. november 2007 der det synes å ha vært besluttet at de tre deltagerne – Staff, Seljord og Øksnes – skulle kjøpe Uelandsgate 85, sammen med en ikke navngitt ekstern eier. Seljord skulle ta kontakt med selgeren av eiendommen.

I slutten av januar 2008 ble blant annet selskapet Uelandsgate 85 AS (heretter U85 AS) stiftet samtidig som det ble utøvet en opsjon på kjøp av eiendommen Uelandsgate 85. Gjennom eierskap i andre mellomliggende selskaper var Øksnes' selskap Lunor AS eier av en mindre aksjepost. Øksnes var styreleder i U85 AS fra stiftelsen og frem til 19. februar 2008. I samme periode hadde Holmberg forpliktet seg til å låne inn 2 millioner

kroner til prosjektet. Det ble senere gjennomført to emisjoner i mai og november 2008, der Holmbergs lån ble konvertert til aksjer i siste emisjon. Ved utløpet av 2008 hadde Holmberg en eierandel i U85 AS på 18,2 prosent mens Øksnes eide 11,2 prosent. Øvrige aksjonærer var selskaper eid av Seljord og Staff.

U85 AS inngikk 14. mars 2008 kontrakt om kjøp av eiendommen Uelandsgate 85 for

118 millioner kroner. Selger var Skanska Bolig AS som ikke hadde lyktes med å omregulere eiendommen til boligbygging. Avtalt overtagelse var 1. september 2008. Det tilføyes at prisen ved opsjonsutøvelsen hadde vært 130 millioner kroner, men denne var blitt redusert som følge av et midlertidig delingsforbud som ble varslet i februar 2008.

I styremøte i Oslo Vei 27. februar 2008 var et nytt hovedkontor en av sakene til behandling, som orienteringssak fra administrasjonen til styret. I møtet ble Uelandsgate 85 første gang nevnt som et alternativ, og Holmberg erklærte seg inhabil i den forbindelse. I referatet fremgår blant annet:

Nåværende leiekontrakt for eiendommen i Østre Aker vei 60 utløper 31.12.2009. Selskapet har rett til ytterligere forlengelse til markedsmessige betingelser. Dette innebærer etter all sannsynlighet at leien vil stige betraktelig basert på den generelle utviklingen i eiendomsverdiene i løpet av de siste årene. Dersom forrentningsnivå, som er gjenspeilet i dagens leieavtale legges til grunn, vil leien øke med minimum NOK 5 mill. pr. år.

Et viktig kriterium for lokalisering av virksomheten er – *avstanden til markedet*. Effektiv logistikk er en særdeles viktig konkurransefaktor og påvirker selvfølgelig kostnadsnivået. Hovedtyngden av det markedet Anleggsavdelingen betjener ligger innenfor ring 3. Tilsvarende gjelder også for MIL. For verkstedet er ØAv 60 en meget god beliggenhet. MIL vil i tillegg ha behov for etablering av satellitter avhengig av hvilke kontrakter som til enhver tid skal gjennomføres, men avdelingen vil kontinuerlig ha oppdrag i sentrumsnære områder.

Tilgangen på aktuelle prosjekter som tilfredsstillende kravene til geografisk beliggenhet og forsvarlig kostnadsnivå er sterkt begrenset. Ett av prosjektene som nå vurderes er Uelandsgate 85.

Styrets leder erklærte seg inhabil under saken om Uelandsgate 85. J.E. Holmberg har tidligere samarbeidet med investorgruppen og er i tillegg én av flere mulige interessenter på eiersiden for kjøp av eiendommen. Administrasjonen vil knytte til seg nødvendig ekstern rådgivningskompetanse i den videre behandlingen av dette prosjektet.

I styremøtet i Oslo Vei 23. april 2008 var nytt hovedkontor igjen tema. Det fremgår følgende av referatet:

Administrasjonen vil engasjere rådgivere som også vil vurdere og komme med forslag til evt. alternativer. Avtale om dette er nært forestående. For Verkstedet vil andre alternativer bli vurdert inklusive mulig forlengelse av leieforholdet i Østre Aker vei 60.

Persveien er fortsatt et mulig alternativ, men foreløpig tyder signalene på at saksbehandlingen vil trekke ut i tid – spesielt i forhold til EBY.

I samme tidsperiode var Rønning i kontakt med selskapet Realkapital om mulig rådgivning. Også Øksnes deltok i kontakten med Realkapital. Det ble ikke noe av oppdraget til Realkapital. Heller ikke andre eksterne rådgivere fikk i oppdrag å søke etter alternative lokasjoner for et nytt hovedkontor. Fra mai 2008 gikk Oslo Vei bare videre med Uelandsgate 85, og Rønning startet forhandlinger med Seljord, som representerte U85 AS.

Seljord oversendte Rønning et første forslag til leiekontrakt 5. mai 2008. Rønning videresendte utkastet samme dag til Øksnes for hans «kommentarer og synspunkter». Øksnes svarte følgende i en e-post to dager senere:

Jeg har lest gjennom avtalen. Jeg er jo inhabil i dette.

Har imidlertid følgende synspunkter:

- Leien er for høy.
- Vi må ha 24 mnd på å flytte
- [ ... ]

I løpet av mai og første halvdel av juni 2008 innhentet Oslo Vei vurderinger fra flere eiendomsmeglere/takstmenn om markedsmessig leienivå for Uelandsgate 85. To av vurderingene var innhentet av U85 AS. Det kom også kommentarer fra noen av meglerne til avtaleutkastet som da forelå. Et par av

vurderingene var meget kritiske. Særlige temaer var leiebeløpet, utleiers mulighet for oppsigelse ved omregulering av eiendommen og partenes plikter knyttet til vedlikehold mv. Flere avtaleutkast gikk mellom partene i løpet av juni 2008, der Rønning hadde innarbeidet en lang rekke forslag til endringer, som blant annet medførte redusert leiebeløp, forlenget oppsigelsesfrist for utleier, en bedring av kompensasjonsordningen for Oslo Vei ved en slik oppsigelse og overføring av ansvaret for ytre vedlikehold til utleier. Forhandlingene foregikk mellom Rønning og Seljord.

Det ble avholdt et driftsmøte i Xanto-systemet 10. juni 2008, der Seljord, Staff og Øksnes deltok. I møtet var leiekontrakter knyttet til Uelandsgate 85 et tema. Det fremgår blant annet at Oslo Vei hadde fått fem vurderinger fra eksterne, og at de «[a]vventer avtale med Oslo Vei AS». For øvrig var det rykket inn en annonse.

I forkant av en planlagt telefonkonferanse med styret i Oslo Vei oversendte Rønning en e-post til styrets medlemmer – unntatt Holmberg – 16. juni 2008:

Vedlagt følger fremforhandlet leieavtale for Uelandsgt 85. I tillegg følger vedlagt kopi av 4 stk markedsvurderinger. Disse spenner over et intervall fr 8,5 mill til 14 mill.

Mitt forslag er å inngå avtalen på de vilkår som fremkommer av avtalen. Dersom dere ikke får anledning til å lese igjennom avtalen på forhånd, kan jeg redegjøre for denne under møtet.

De fire vurderingene var mest sannsynlig fra DNB Nor Næringsmegling AS, Akershus Eiendom AS, Basale Næringsmegling AS og takstmann Torbjørn Myhre. Det er omtvistet om en uttalelse fra NKK Næringsmegling ble oversendt til styret. I det anbefalte kontraktsutkastet var leiebeløpet satt til 12,5 millioner kroner per år. Leieforholdet gjaldt hele eiendommen. Leietiden var 10 år med mulighet for Oslo Vei til å forlenge leieforholdet med ytterligere 10 + 10 år. Utleier kunne si opp avtalen med 24 måneders varsel – mot en kompensasjon til Oslo Vei – dersom det skulle skje en omregulering av eiendommen.

Frode Nyheim – som var ansattrepresentant i styret – kommenterte det oversendte i en e-post til Rønning og øvrige styremedlemmer. Han uttalte blant annet:

Jeg har lest igjennom papirene, og er vel enig med de fleste av markedsanalysene at dette jo en forholdsvis utleiervennlig avtale. Skulle jo selvfølgelig ønske at vi hadde noen flere av premissene. Burde det ikke være en mulighet for oss til å si opp avtalen utenom hvert 10ende år ? Det kunne jo hende Oslo Vei kom over en mulighet til å evt kjøpe en eiendom i framtiden. Eller andre forhold som skulle tilsi at vi ønsker å si opp avtalen. Hvis jeg forstod avtalen riktig da ? Det virker som at det kun var utleier som har mulighet til å si opp avtalen med kortere varsel. Kompensasjonsordningen for dette virket for øvrig forholdsvis bra.

Jeg ser også at de legger vekt på at leietaker skal ordne alle offentlige tillatelser for at vår virksomhet kan bruke lokalene. Er dette i orden ? Er det evt undersøkt hva som skal til her ? [ ... ]

For øvrig har jeg forstått at leien er nogenlunde lik den vi i dag har i Østre Aker Vei slik at overgangen ikke blir uforholdsmessig tøff å takle mht på leien.

Den nye leien ligger jo i øvre sjikt i forhold til de markedsanalysene som er blitt utarbeidet.

Min helhetlige vurdering er vel at dette høres ut som en sentral eiendom som passer vår virksomhet. Gode muligheter for framleie for å redusere vår leie. Jeg synes avtalen burde vært litt mer på våre premisser, med bla en mulighet til å si opp leien med kortere varsel enn hvert 10ende år. Det er viktig at vi vet at alle offentlige tillatelser vil bli gitt før inngåelse av leiekontrakten.

Rønning hadde rundt samme tid bedt Øksnes om å lage en oversikt over mulige fremleieinntekter av eiendommen. Dette stipulerte Øksnes til drøyt 6 millioner kroner per år. Øksnes var ansvarlig for fremleie av lokaler i Østre Aker vei 60 og var tiltenkt samme rolle for Uelandsgate 85.

Styret diskuterte leieforholdet i en telefonkonferanse 17. juni 2008, men traff da ingen beslutning. Rønning forhandlet videre med Seljord. Han innhentet også ytterligere vurderinger fra DNB Nor Næringsmegling AS og Akershus Eiendom AS. Innspill fra DNB Nor Næringsmegling AS i en e-post av 23. juni 2008, blant annet forslag om forhandlingsutspill om leiebeløpet, videresendte Rønning til Øksnes. I den etterfølgende uttalelsen fra DNB Nor Næringsmegling AS av 25. juni 2008 er det blant annet uttrykt følgende:

Vi har nå mottatt et nytt utkast til leiekontrakt som vi med glede ser har fått en mere balansert løsning som er i tråd med markedet. Nå har dere fått en leiekontrakt hvor gårdeier tar på seg ansvaret for ytre vedlikehold, i tillegg har utleier også ansvaret for eventuelle utskiftninger av tekniske anlegg. I tillegg ser

jeg også at man nå har en større sikkerhet for at dere ikke blir sagt opp i første periode. I tillegg har leien gått ned med 1 million pr år. Vår vurdering av denne ekstra gjennomgangen som dere har gjort, gir dere en besparelse på ca 2-3 millioner pr år.

Dog kan det sies at vi synes enda leienivået er litt høyt

[ ... ]

Så lenge dere er komfortable med leienivået kan vi anbefale dere å inngå en leiekontrakt i tråd med slik leieavtalen nå foreligger. Vi synes dere har gjort en meget god jobb med å få denne leieavtalen i tråd med vår anbefaling.

Rønning oversendte vurderingen til Øksnes samme dag og spurte «[h]va sier du til denne da?». Øksnes svarte samme dag «Det er bra».

Rønning tok også kontakt med eieren av Østre Aker vei 60, som ga følgende indikative tilbud i en e-post 25. juni 2008:

Viser til telefonsamtale vedrørende videre leie av Østre Akervei 60.

Vi ser for oss en årlig leie pris på MNOK 17 pr år og «Barehouse» leieavtale hvor dere tar all drift m m.

Vi ser for oss en leietid på 3-10 år.

Dette er kun et indikativt tilbud og er med forbehold om endelig styreforbehold [ ... ].

Rønning oversendte e-posten til Øksnes samme dag til informasjon. Det ble ikke innledet noen videre diskusjoner med eier av Østre Aker vei 60.

Det ble avholdt et ordinært styremøte i Oslo Vei 26. juni 2008. I møtet fremla Rønning blant annet en matrise som viste at antatte netto leiekostnader for Østre Aker vei 60 i 2009 og 2010 var henholdsvis 9 249 000 kroner og 16 286 000 kroner. Matrisen viste videre at antatte netto leiekostnader for Uelandsgate 85 var 11 579 000 kroner. Saken om leie av nye lokaler ble ikke ferdigbehandlet i styremøtet. Holmberg fratradte under styrebehandlingen.

Det var videre forhandlinger mellom Rønning og Seljord etter styremøtet der Rønning utarbeidet et forslag til et addendum til kontrakten som skulle redusere Oslo Veis eksponering for mulig dobbel leie frem til leiekontrakten for Østre Aker vei 60 var utløpt. I en e-post til Rønning av 3. juli 2008 uttrykte Seljord følgende:

Vi viser til møte i går 02.07.08 vedr. endringer av utkast til leieavtale mellom Uelandsgate 85 AS og Oslo Vei AS.

Vi har diskutert saken i selskapets fora og aksepterer de foreslåtte endringer i kontrakten samt vedlagte addendum. Vi vil imidlertid bemerke at et slikt addendum er uvanlig, da leietaker normalt må akseptere en viss overlappning når man går fra et leieforhold og over i et annet.

Vi kan dessverre ikke akseptere en ytterligere reduksjon av husleien.

Vi har registrert stor interesse for eiendommen i markedet og ser gjerne at Oslo Vei AS leier hele eiendommen.

Vi har forståelse for at behandlingen av leiekontrakten kan ta noe tid, men er nå avhengig av å få på plass leietakere i byggene.

I neste uke må vi derfor ta stilling til andre interessenter og ber derfor om en snarlig tilbakemelding fra Oslo Vei AS.

Vi ser frem til å høre fra dere.

Samme dag avholdt Rønning og styret – unntatt Holmberg – en telefonkonferanse der det ble besluttet å inngå leiekontrakt for Uelandsgate 85. I etterkant av telefonmøtet sendte Rønning en e-post til de aktuelle styremedlemmene:

Jeg viser til dagens møte / telefonkonferanse og er glad for at vi kom frem til en beslutning. Jeg er overbevist om at denne beslutningen er til det beste for Oslo Vei AS. Den fremtidige resultatutviklingen vil over tid dokumentere dette.

Vedlagt følger:

1. Notat til Styret fra undertegnede.
2. Utkast til leiekontrakt for Uelandsgate 85.
3. Utkast til notat til Rådhuset.

Som avtalt ber jeg om skriftlig [ ... ] aksept innen kl. 12.00 fredag 4. juli, slik at leiekontrakten kan undertegnes.

Jeg ber i tillegg om tilbakemelding / kommentarer på de fremlagte notatene, og foreslår at notatet til Rådhuset oversendes når dette er undertegnet av Styrets medlemmer. Jeg ber dere også bekrefte så snart som mulig at denne e-posten er mottatt.

Rønning har forklart at notatet til styret forelå i utkastets form i forkant av styremøtet, og at dette ble revidert i etterkant av møtet. Det var dette reviderte notatet som var vedlagt ovennevnte e-post.

Notatet til styret var på fire sider. Det inneholdt blant annet Rønnings vurdering av lokalene i Østre Aker vei 60 og Uelandsgate 85. I notatet skriver Rønning blant annet at det beregnede leienivået for Østre Aker vei 60 «*vil i praksis sette en stopper for store deler av virksomheten og frarådes på det sterkeste*», og at Østre Aker vei 60 «*er pt. det eneste konkrete alternativet til Uelandsgate 85*». I notatet var det en tabell over meglernes vurderinger av markedsleie for Uelandsgate 85 og viktige punkter i leiekontrakten. Tabellen viste et gjennomsnitt på ca 11-12,4 millioner kroner. Rønning hadde da oppjustert vurderingen til DNB Nor Næringsmegling AS fordi han mente at den hadde lagt til grunn andre vilkår. Vurderingen til NKK Næringsmegling var ikke nevnt i notatet. Det fremforhandlede leiebeløpet var 12,5 millioner kroner. I slutten av punkt 3 fremgår følgende:

Det må påregnes investeringer i oppgraderinger / innredninger / oppussinger av deler av lokalene. Vi vil være fleksible mht. plasseringen av egne lokaler (kontorarbeidsplasser primært) i forhold til ønsker og behov fra de eksterne leietakere. I den grad det er mulig vil evt. oppussings- og oppgraderingskostnader bli overført den eksterne leietaker. Administrasjonen vil tilstrebe en optimal løsning i denne sammenheng. Da vi p.t. ikke vet omfanget og behovet for leietakertilpasninger, er det svært vanskelig å stipulere kostnadene for slike tiltak. Denne type utgifter aktiveres og avskrives over 10 år.

De fasilitetene vi skal anvende til eget bruk vil ha en normal god standard.

I notatet ga Rønning en klar anbefaling om å inngå leiekontrakten på de vilkårene som var fremforhandlet, og uttalte blant annet:

Jeg anbefaler at det inngås leiekontrakt på de vilkår som nå foreligger. De absolutt vesentligste argumentene for min del er den store betydningen lokalisering har i forhold til det markedet vi opererer i og langsiktighet i leieforholdet. Det er over lang tid opparbeidet en betydelig kompetanse på å planlegge og gjennomføre anleggsprosjekter i sentrumsområder. Denne kompetansen er avgjørende for selskapets konkurransekraft [ ... ]

Leienivået er akseptabelt og fullt ut forsvarlig basert på en total vurdering av bedriftens behov (kost/nytte vurdering) og også utfra de uttalelser fra næringsmeglere / takstmenn som foreligger. Når vi i tillegg hensyntar mulige rasjonaliseringseffekter / effektiviseringsgevinster vil prosjektet være tilnærmet optimalt.

I motsatt fall, dersom vi skulle velge å avstå fra leiekontrakten i Uelandsgate, vil nødvendigvis en del av argumentasjonen vår være at vi tror det vil være sannsynlig å finne andre og like gode eller mer optimale lokaliseringer *innenfor det samme området* til en pris som er på tilsvarende nivå eller lavere. Jeg har ingen tro på dette. En slik prosess bør i tilfelle være avsluttet innen utgangen av 2008. Risikoen vil nødvendigvis øke når tidsrammen reduseres, men mulighetene kan selvfølgelig også være tilstede. De viktigste risikofaktorene er:

- Dårligere beliggenhet
- Høyere leiekostnader
- Økning i driftskostnadene pga. avstandsøkning [ ... ]
- Kortere tidshorisont gir dårligere forhandlingsposisjon.

Leiekontrakten ble undertegnet av Rønning 4. juli 2008. Den var i samsvar med det utkastet som hadde vært forelagt styret hva gjaldt leiebeløp, varighet, oppsigelsesrett for utleier, partenes vedlikeholdsplikter og øvrige vilkår. Notatet fra styret i Oslo Vei til Oslo kommune ble sendt Byrådsavdeling for finans og utvikling 10.

september 2008. Det tilføyes at styret var på befaring av Uelandsgate 85 i forbindelse med styremøtet 28. august 2008.

Oslo Vei overtok eiendommen i september 2008. Det ble innhentet tilstandsrapporter og utarbeidet en overtagelsesprotokoll. I de etterfølgende årene 2009–2012 ble det foretatt omfattende rehabilitering og oppgradering av store deler av bygningsmassen, dels av egne lokaler og dels av lokaler som ble fremleid. Ifølge borevisor ble det totalt investert rundt 52,8 millioner kroner i eiendommen, hvorav 7,6 millioner kroner var internt kalkulerte kostnader. Cirka 6,5 millioner kroner ble viderefakturert og betalt av U85 AS. Boet har fremlagt en matrise som omfatter 80 prosent av leverandørfakturaene, og som samlet representerer mer enn 36 millioner kroner av det investerte beløpet. Beløpene er ikke i seg selv omtvistede. Matrisen angir ikke hva eller hvor mye av disse fakturene som er viderefakturert U85 AS.

Hovedtyngden av de kostnadene som var knyttet til Oslo Veis egne lokaler, påløp i andre halvdel av 2009 og første halvdel av 2010. Oslo Vei flyttet sin virksomhet inn i lokalene gradvis fra slutten av 2009 og frem til midten av 2011. Ved konkursåpning benyttet Oslo Vei cirka 40 prosent av de samlede arealene. I mars 2009 inngikk Oslo Vei en leiekontrakt om videre leie av cirka 5000 kvadratmeter i Østre Aker vei 60 for et verksted som selskapet eide. Dette utgjorde omtrent  $\frac{1}{4}$  av det arealet som Oslo Vei leide under den opprinnelige leiekontrakten som utløp 31. desember 2009. Leiebeløpet var 4,9 millioner kroner (ekskl. mva).

Ved Oslo Veis overtagelse av Uelandsgate 85 forelå det allerede to fremleietagere. Det kom så inn ytterligere fremleietagere i 2009 og 2010, og endelig dyrehospitalet PetVet fra tredje kvartal i 2012. Det vesentlige av kostnadene som er spesifikt knyttet til fremleiekontrakter, påløp i 2012 i forbindelse med istandsetting av lokaler til PetVet. Ved konkursåpning var 13 prosent av det totale arealet ubenyttet.

I noten for eide anleggsmidler i Oslo Veis årsregnskap for 2009 er det angitt at det er en tilgang i året for bygninger på cirka 11,5 millioner kroner. Det er opplyst at dette beløpet refererer seg til aktivert oppgradering av de leide lokalene i Uelandsgate 85. I årsregnskapene for 2009–2011 er det i noten for andre driftskostnader et spesifisert beløp for eiendomskostnader.

I styremøtet 16. desember 2009 ble det gitt følgende orientering om flyttingen til Uelandsgate 85:

Flyttingen til Uelandsgate 85 er delvis gjennomført. Anlegg har flyttet sine aktiviteter og frigjort området på Torshov for MIL. Arealene til hovedkontoret ferdigstilles innen utgangen av desember. Flyttingen av staben er utsatt i påvente av byggetillatelse (fasadeendringer, nytt inngangsparti, etc.), men vil finne sted i løpet av 1. kvartal 2010.

Flyttekostnadene for avdelingene er betydelige, spesielt der hvor alt skal etableres på nytt. Ny-etableringen i Uelandsgt. dekkes av Anleggsavdelingen. MIL, som har overtatt Torshov, har pådratt seg minimale kostnader som følge av flyttingen. Hovedkontorets investeringer i forbindelse med flyttingen er knyttet til renovering av kontorarealene. Arealene, som pt. ikke er leiet ut (spesielt kontorlokalene), har også behov for renovering før nye leietagere flytter inn. Markedet for utleie av kontor- og lagerarealer har i den senere tid vært svært vanskelig. Det «trykkes på» for å leie ut ledige arealer, men det er ikke realistisk å anta at samtlige ledige arealer er leiet ut før mot slutten av 2010. Oversikt som viser arealer og utleiestatus er vedlagt.

I styremøtet 15. april 2010 tok styremedlem Frode Nyheim opp spørsmålet om Øksnes var eier i U85 AS. Dette hadde vært en «snakkis» blant de ansatte, først og fremst i anleggsavdelingen som Øksnes ledet. I referatet er det gjengitt følgende:

Det ble hevdet at en av selskapets direktører fremstår som deleier av selskapet som eier Uelandsgate 85. Dette er ukjent for styrets leder og selskapets administrasjon. Saken vil bli nærmere undersøkt.

Hva de enkelte foretok seg i etterkant av styremøtet, kommer lagmannsretten tilbake til under sine bemerkninger. Her er det tilstrekkelig å trekke frem at Rønning før neste styremøte 24. juni 2010 innhentet en utskrift av en aksjeeierbok for U85 AS, signert av styreleder i U85 AS, som viste at Lunor AS/Øksnes ikke stod oppført som eier per 16. juni 2010. Selskapet Funski AS – som er uten tilknytning til Øksnes – stod som aksjonær. Utskriften fikk Rønning fra Seljord. I referatet fra styremøtet er det angitt følgende:

Det er gjennomført en nærmere undersøkelse av eierskapet i Uelandsgt 85. Styrelederen i selskapet bekrefter at ingen ansatte eller personer tilknyttet ledelsen i Oslo Vei AS er eiere i Uelandsgate 85 AS, verken direkte eller indirekte gjennom andre selskaper.



Senere i 2010 overførte Øksnes aksjene i U85 AS fra Lunor AS til selskapet Henebery AS, som han eide sammen med sin ektefelle. Lunor AS var angitt som en av aksjonærene i årsberetningene for U85 AS i 2008 og 2009. I årsberetningen for 2010 var Henebery AS oppført som aksjonær. Henebery AS stod også oppført som aksjonær i aksjeeierboken per 26. november 2010, og hadde da kommet inn i stedet for Funski AS.

Fra september 2010 vurderte eierne i U85 AS salg av selskapet. Det ble utarbeidet et prospekt i begynnelsen av 2011 som gjaldt salg av aksjene i selskapet. I prospektet omtales både muligheter for videreutvikling av eiendommen for kontor/industri i henhold til gjeldende reguleringsplan og muligheten for utvikling av boliger/kontor ved ny reguleringsplan. I prospektet var det angitt at Oslo Vei leide hele eiendommen. I beskrivelsen av eiendommen var det opplyst at tre av byggene var rehabilitert i 2009–2010.

I juni 2012 ble aksjene i U85 AS solgt til Profier AS for 233 millioner kroner. Profier AS har fremmet et krav i boet på 33,2 millioner kroner for tapte leieinntekter.

I juli 2012 mottok Oslo kommune et anonymt varsel om påståtte kritikkverdige forhold i Oslo Vei. Kommunen engasjerte revisjonsselskapet PWC til å foreta en forundersøkelse om forholdene i selskapet. Videre arbeid med dette for kommunen ble avsluttet ved konkursen.

Rønning tok ut søksmål mot konkursboet i slutten av 2013 med krav om fastsettelsesdom for at han ikke var erstatningspliktig, og med krav om oppreisning for påståtte ærekrenkende uttalelser i bostyrets innberetning. Bostyret fremmet et motkrav, og tok også ut søksmål mot Holmberg og Øksnes, samt deres tilknyttede selskaper Akky AS og Henebery AS.

Oslo tingrett avsa 24. juni 2015 dom med slik domsslutning:

*Sak nr. 13-209761TVI*

1. Arnt Olav Rønning har ikke erstatningsplikt overfor Oslo Vei AS, dets konkursbo, som følge av Oslo Vei AS' leie og drift av lokaler i Uelandsgate 85.
2. Arnt Olav Rønning frifinnes for motkravet.
3. Oslo Vei AS, dets konkursbo, frifinnes for kravet om erstatning i form av oppreisning.
3. Partene dekker hver sine sakskostnader.

*Sak nr. 14-71194TVI*

1. Georg Øksnes frifinnes.
2. Georg Øksnes tilkjennes sakskostnader med 368 600 – trehundreogsekstiåttetusensekshundre – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.
3. Henebery AS v/styrets formann frifinnes.
4. Henebery AS v/styrets formann tilkjennes sakskostnader med 368 600 – trehundreogsekstiåttetusensekshundre – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.
5. Jan Erik Holmberg frifinnes.
6. Jan Erik Holmberg tilkjennes sakskostnader med 417 187 – firehundreogsyttentusen- etthundreogåttisju – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.
7. Akky AS v/styrets formann frifinnes.
8. Akky AS v/styrets formann tilkjennes sakskostnader med 332 187 – trehundreogtretti tusenettthundreogåttisju – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.

Oslo Vei AS, dets konkursbo har anket dommen – med unntak av domsslutningen punkt 3 i sak nr. 13-209761TVI-OTIR/04 – til Borgarting lagmannsrett. Arnt Olav Rønning har inngitt en avledet anke over sakskostnadsavgjørelsen i sak nr. 13-209761TVI-OTIR/04, jf. domsslutningen punkt 4. Ankeforhandling er holdt 15. – 18. og 22. – 25. november 2016 i Borgarting lagmannsretts hus. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og avga forklaringer. Det ble avhørt i alt 15 vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

Dom er ikke avsagt innen lovens frist på grunn av sakens omfang og juleferien.

## Partenes påstander og påstandsgrunnlag

### Den ankende part, Oslo Vei AS, dets konkursbo, har i hovedtrekk anført:

#### Generelt

Gjennom ukritisk bruk av private relasjoner, feilinformasjon av styret og bevisst skjuling av eierskapet i U85 AS ble Oslo Vei i 2008 styrt inn i et leieforhold i Uelandsgate 85 som påførte selskapet store tap, mens eierne i U85 AS fikk en betydelig gevinst. De tette relasjonene mellom Holmberg, Øksnes og Rønning påvirket deres dømmekraft og kritiske sans, og medførte at de handlet uaktsomt. De tre har en plikt til å erstatte det tapet som de ved sin uaktsomme opptreden påførte Oslo Vei. I tillegg har Oslo Vei krav på at eierne gir fra seg den berikelsen de oppnådde som følge av den samlede urettmessige opptreden av Holmberg, Øksnes og Rønning.

#### Erstatningskravene

Holmberg opptrådte i strid med habilitetsbestemmelsen i aksjeloven § 6-27 første ledd. Dette skjedde gjennom passivitet i forbindelse med inngåelse av leieavtalen. At han meldte seg inhabil, var ikke tilstrekkelig. Holmberg hadde en aktivitetsplikt for å forhindre at Oslo Vei inngikk avtalen. Videre skjedde brudd på bestemmelsen gjennom aktiv opptreden – godkjenning av budsjett og regnskap – hva gjaldt investeringene i eiendommen.

Både Holmberg som styreleder, og Rønning og Øksnes i kraft av deres stillinger, opptrådte i strid med aksjeloven § 6-28 første ledd og deres lojalitetsplikt overfor Oslo Vei.

Grunnlaget for erstatningskravet mot Holmberg og Rønning er aksjeloven § 17-1 første ledd. De har ved uaktsomhet påført Oslo Vei et tap. Videre gjøres det gjeldende at både Rønning og Øksnes rammes av medvirkningsbestemmelsen i § 17-1 annet ledd. I tillegg er både Holmberg, Rønning og Øksnes erstatningsansvarlig i medhold av det alminnelige uaktsomhetsansvaret.

Løpet for å sikre seg Uelandsgate 85 med Oslo Vei som finansieringskilde startet i slutten av 2007. Beslutningen om at Oslo Vei skulle inngå leieavtale for Uelandsgate 85 var tatt i slutten av april 2008, da søk etter alternativer ble avblåst av Rønning og Øksnes. Selv om Rønning forhandlet med Seljord, som var informert om Oslo Veis prisvurderinger, forble leieprisen høy. Utleier fastholdt også en oppsigelsesrett som medførte at Oslo Vei ikke kunne ha et langsiktig perspektiv.

Styret ble feilaktig informert om at det ble foretatt søk etter alternative lokaler, og ble gitt det feilaktige inntrykk at det ble forhandlet om videre leie av Østre Aker vei 60. Det ble også gitt manglende informasjon om at Oslo Vei også etter 2009 ville måtte leie et større areal i Østre Aker vei 60. Den lave standarden i Uelandsgate 85, med tilhørende behov for oppgraderinger langt utover ordinære flyttekostnader før lokalene kunne tas i bruk, ble ikke kommunisert til styret. Styret ble heller ikke informert om at Oslo Vei selv bare skulle benytte 39 prosent av lokalene i Uelandsgate 85. Rønnings oppjustering av leieprisvurderingen fra DNB Nor Næringsmegling AS var uriktig, og styret mottok sannsynligvis ikke vurderingen til NKK Næringsmegling, som var mest kritisk. Øksnes var involvert i prosessen med å overbevise styret, blant annet med tall for fremleie, men hans eierposisjon ble skjult for styret. Matrisen med informasjon over kostnadene ved leie i Østre Aker vei 60 og Uelandsgate 85 som ble presentert for styret, inneholdt flere feil, blant annet om fremleieinntekter med tilhørende store investeringer.

De elementene som det ble fokusert på i informasjonen til styret, overskygget det man ikke fikk vite. Styret ville neppe ha samtykket til leieavtalen og investeringene om informasjonen hadde vært korrekt. Eier av Oslo Vei, dvs. Oslo kommune, ville ha stanset det hele hvis de hadde fått dagens informasjon i 2008.

Oslo Vei som leietager skulle ikke ha dekket de betydelige investeringene, som netto etter viderefakturering til U85 AS utgjorde 46,3 millioner kroner. Investeringene tilførte U85 AS store verdier. Det ble foretatt en total rehabilitering av lokalene. Investeringene var ikke økonomisk forsvarlige for Oslo Vei. Det ble aldri regnet på avkastning på investering i lokaler opp mot fremleieinntekter. Videre kunne ikke Oslo Vei ha et langsiktig perspektiv på investeringene når utleier hadde rett til å si opp leieavtalen med 24 måneders varsel. Risikoen for

oppsigelse var relevant. Investeringene ble ikke besluttet av styret, og styret ble heller ikke informert om investeringene i ettertid. Kostnadene ble tatt over driften og, med unntak av PetVet-kontrakten, ikke allokert til egne regnskapsposter. Styret og eier ville ha satt på bremsene hvis de hadde fått realitetene presentert. De store investeringene lot seg gjøre på grunn av Holmbergs og Øksnes' bidrag til det som skjedde.

Øksnes bidro ved å delta på befarung av eiendommen med Rønning og Seljord i november 2007. Han deltok også i møter med Realkapital i april 2008 og ga kommentarer til utkast til leieavtale og senere innspill fra DNB Nor Næringsmegling AS. Øksnes ga videre innspill om fremleieinntekter, og Rønning holdt ham orientert om detaljene i kontraktsforhandlingene og prisutspill fra utleier av Østre Aker vei 60. Senere administrerte Øksnes fremleie og oppgraderinger av Uelandsgate 85, også hva som skulle viderefaktureres U85 AS der han selv satt som eier. I 2010 arbeidet Øksnes aktivt for å skjule sitt eierskap i U85 AS for å ivareta sin egen økonomiske situasjon.

Holmberg måtte forstå at Øksnes – gjennom Lunor AS – var en av eierne i U85 AS. Holmberg opplyste ikke noe om dette i forkant av inngåelse av leiekontrakten, og tok heller ikke initiativ til at Oslo Vei lette etter alternative lokaler. Holmberg observerte at oppgraderingene av eiendommen skjedde i regi av Øksnes, og han godkjente budsjetter og regnskaper for Oslo Vei som omfattet investeringskostnader. Holmberg så at inngåelse av leiekontrakten ikke var renskåren, og at Øksnes hadde en dobbeltrolle i oppgraderingene. I 2010 fortiet Holmberg at Øksnes var med på eiersiden i U85 AS.

Leiebeløpet burde ha vært 2,5 millioner kroner lavere per år enn det som ble avtalt. Dette gir et samlet tap for Oslo Vei på 8 millioner kroner. Det vises til at den avtalte leien lå i det øvre sjikt for kontorlokaler med alminnelige betingelser. Her var standarden lav, hvilket blant annet følger av alle de arbeidene som måtte gjøres for at lokalene skulle bli brukelige for Oslo Vei selv og fremleietagerne. Videre hadde utleier en ensidig rett til å si opp avtalen med en kort oppsigelsesfrist. Hvis styret ikke hadde blitt forledet, ville den avtalte leien ha blitt lavere.

Oslo Vei investerte 52,8 millioner kroner i eiendommen i løpet av snaue fire år. Dette må Holmberg, Rønning og Øksnes ha sett. I henhold til kontrakten skulle lokalene være brukelige som kontorlokaler, selv om den hadde en as is-klausul. Etter kontrakten hadde Oslo Vei ansvar for indre vedlikehold, jf. punkt 11. En vesentlig del av investeringene er forhold som faller utenfor denne vedlikeholdsplikten. Disse investeringene kan enten klassifiseres som en del av utleiers vedlikeholds- eller utskiftingsplikt, jf. kontrakten punkt 10, eller forhold der Oslo Vei har tilført U85 AS verdier ved selv å velge oppgraderinger med varig verdi for utleier – enten ved å bekoste helt nye løsninger eller å skifte ut installasjoner i stedet for å utføre vedlikehold – og som U85 AS ikke hadde plikt til å dekke. Det avgjørende er at utleier ble tilført verdier. Det er videre gjort store investeringer i fremleietageren PetVets lokaler uten å regne på om det lønnet seg. Borevisor har påvist at Oslo Vei i realiteten betalte 11 millioner kroner i leie for 40 prosent av arealet i Uelandsgate 85.

Totalt er Oslo Vei påført ekstra kostnader på 28 millioner kroner som kreves erstattet. Det vises til den matrisen som de sakkyndige vitnene og borevisor har laget, og deres forklaringer om disse matrisene. Dette ble mulig gjort av Holmberg, Rønning og Øksnes ved at styret ble feilinformert ved kontraktsinngåelsen, ved at Oslo kommune som eier ble feilinformert etter kontraktsinngåelsen, ved at det løpende kostnadsbildet ble underkommunisert til styret, og ved å skjule eierforholdene i U85 AS og relasjonene mellom Holmberg, Rønning og Øksnes. Oslo Vei ble de facto benyttet som finansieringskilde, og ble tappet for store verdier. Dette manifesterte seg gjennom salgsgevinsten på 115 millioner kroner ved salget av aksjene i U85 AS. Et slikt utfall ble mulig gjort gjennom de tre personenes handlinger og passivitet. De har ikke hatt den kritiske sans ved investeringene som de burde ha hatt. Det gjelder et skjerpet krav til aktsomhet når man også sitter på eiersiden.

## **Berikelseskravet**

Kravet retter seg mot selskapene Akky AS og Henebery AS, og deres personlige eiere Holmberg og Øksnes. Det knytter seg til avståelse av den berikelsen som disse mottok ved salget av aksjene i U85 AS, som var en direkte konsekvens av de urettmessige handlingene overfor Oslo Vei. Berikelsen ble realisert ved salget til Profier AS. Den skyldes kombinasjonen av leiekontraktens betingelser og den massive oppgraderingen av Uelandsgate 85.

Konkursboet gjør gjeldende ulovfestede alminnelige berikelsesgrunnsetninger som følger av rettspraksis. Av rettspraksis og juridisk teori kan det utledes noen hovedvilkår. Det må foreligge et rettsbrudd, slik som brudd på en lovbestemmelse eller alminnelig uaktsomhet. I et tilfelle som det foreliggende, er det ikke noe skyldkrav

utover alminnelig uaktsomhet. Videre må det ha oppstått en vinning hos skadevolder, og det må være årsakssammenheng mellom rettsbruddet og vinningen. Det er ikke noe krav til korresponderende tap hos den skadelidte.

I vår sak foreligger det rettsbrudd ved at Holmberg og Øksnes har hatt urettmessig fordel av sin posisjon i Oslo Vei, jf. det som er gjort gjeldende under erstatningskravet. Det er tilstrekkelig at de har opptrådt uaktsomt, men også terskelen for grov uaktsomhet er overtrådt. En berikelse foreligger ved at eierne av U85 AS fikk en gevinst på flere titalls millioner ved salg av selskapet etter fire år, der Oslo Vei i mellomtiden hadde investert over 46 millioner kroner netto i eiendommen. Videre foreligger det årsakssammenheng mellom rettsbruddet og berikelsen. Partenes uaktsomhet og rolleblanding var et avgjørende verktøy for inngåelse av leiekontrakten og gjennomføringen av oppgraderingene. Videre må leiekontrakten og de påfølgende oppgraderingene antas å ha vært avgjørende for salget til Profier AS. Det var en høy leie som ga en sikker inntekt til å oppebære kapitalkostnadene ved kjøpet av eiendommen, i påvente av omregulering. Videre hadde Oslo Vei påtatt seg alt ansvar for administrasjon og tilrettelegging for fremleietagere, samt risikoen for ledige lokaler. Utleier hadde også en oppsigelsesmulighet ved omregulering, som var viktig for Profier AS, mens avtalen for Oslo Veis del var uoppsigelig frem til september 2018. Endelig var det lite kostnadskrevende for gårdeier å sitte med eiendommen i de aktuelle årene, ettersom nødvendige investeringer allerede var gjort av Oslo Vei.

Skjønnsmessig kan netto berikelse for Henebery AS og Akky AS settes til henholdsvis 17,2 millioner kroner og 16 millioner kroner. En eventuell erstatning må komme til fradrag krone for krone.

U85 AS har ikke mottatt berikelsen. Det er aksjonærene i U85 AS som mottok berikelsen ved salget av selskapet. Berikelseskravet er rettet mot de som har begått rettsbruddene, og oppebåret berikelsen. Videre er det grunnlag for å identifisere Holmberg og Akky AS/Holmbergs ektefelle. Tilsvarende er det grunnlag for å identifisere Øksnes og Henebery AS. Ansvar må være solidarisk for henholdsvis Akky AS/Holmberg og Henebery AS/Øksnes.

## Foreldelse

Hva gjelder erstatningskravene, gjøres det prinsipielt gjeldende at foreldelsesfristens utgangspunkt reguleres av foreldelsesloven § 9. Det avgjørende er når fordringshaveren fikk eller burde ha fått tilstrekkelig kunnskap om skaden og den ansvarlige. For kravene mot Holmberg og Rønning er generalforsamlingens kunnskap avgjørende. For kravet mot Øksnes er kunnskapen til et vedtaksført styre avgjørende, hvis det anses som selskapets krav. Hvis det er boets krav, er bostyrers kunnskap avgjørende.

Det var ikke grunnlag for å iverksette undersøkelser før sommeren 2012, og undersøkelsene ble gjennomført innenfor det tidsforløp som var nødvendig. Fristen startet derfor først å løpe høsten 2013. Fristen er da avbrutt i tide, og kravene ikke foreldet.

Subsidiært gjøres det gjeldende at tilleggsfristen i foreldelsesloven § 12 nr. 1 b kommer til anvendelse for kravene mot Rønning og Holmberg, og at tilleggsfristen i § 10 nr. 1 kommer til anvendelse overfor Øksnes. Ingen av kravene var foreldet da det ble avtalt fristforlengelse i september 2013.

Atter subsidiært gjøres gjeldende foreldelsesloven § 3 nr. 2 og at det har skjedd en suksessiv foreldelse.

For berikelseskravene gjelder den alminnelige foreldelsesfristen i § 3. Fristen må regnes fra tidspunktet da berikelsen inntrådte, hvilket var ved salget til Profier AS i 2012. Kravene er derfor ikke foreldet.

## Tingrettens sakskostnadsavgjørelse i søksmålet fra Rønning

Dette forutsetter at lagmannsretten kommer til samme resultat som tingretten om kravets realitet. Tingrettens avgjørelse av sakskostnadene er da riktig. Rønning har ikke vunnet saken da han ikke har fått medhold i det vesentlige. Det er ikke grunnlag for å anvende unntaksregelen.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Arnt Rønning dømmes til å betale erstatning til Oslo Vei AS, dets konkursbo med et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.
2. Arnt Rønnings anke over tingrettens sakskostnadsavgjørelse forkastes.

3. Jan Erik Holmberg og Georg Øksnes dømmes til in solidum å betale erstatning til Oslo Vei AS, dets konkursbo med et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.
4. Jan Erik Holmberg, Georg Øksnes, Akky AS og Henebery AS dømmes til å tilbakeføre berikelse til Oslo Vei AS, dets konkursbo med et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.
5. Arnt Rønning, Jan Erik Holmberg, Georg Øksnes, Akky AS og Henebery AS dømmes til å erstatte saksomkostningene for Oslo Vei AS, dets konkursbo.

## **Ankemptpartene Arnt Olav Rønning, Jan Erik Holmberg og Akky AS har i hovedtrekk anført:**

Det bestrides at det foreligger noe erstatningsansvar eller grunnlag for et berikelseskrav mot Rønning eller Holmberg/Akky AS.

Konkursboets reelle anførsel er at Rønning, Holmberg og Øksnes hadde et skjult samarbeid der man forledet styret i Oslo Vei, og tappet selskapet for midler for å berike utleier. Det er tale om et svært belastende faktum for Rønning og Holmberg der beviskravet må være klar sannsynlighetsovervekt.

## **Konkursboets erstatningskrav knyttet til avtaleinngåelsen**

Hva gjelder konkursboets kritikk mot Rønnings informasjon til styret før inngåelse av leiekontrakten, må man se på den samlede informasjonen som ble gitt til styret. Det var en grundig saksbehandling der styret fikk alle dokumenter. Videre foreligger det ingen bevis for at styret selv har følt seg forledet av Rønning. Det er ikke bevist at styret var ukjent med vurderingen til NKK Næringsmegling, og uansett ble kritikken fanget opp av andre vurderinger. Selv om Rønning skulle ha gitt noe upresis informasjon om oppjusteringen av vurderingen til DNB Nor Næringsmegling AS, har ikke dette hatt noen betydning for avtaleinngåelsen. Vurderingen og forutsetningene for denne var kjent for styret. Det er ikke riktig at Rønning underkommuniserte behovet for oppgradering av lokalene. Dette ble nevnt i Rønnings notat og fremgikk av de innhentede vurderingene. Styret var også godt kjent med selskapets behov og at arealer skulle fremleies. At utleier hadde en oppsigelsesrett ved omregulering, var en risiko som styret var kjent med. Denne risikoen har heller ikke realisert seg frem til nå. Videre var det vel kjent for styret at det ikke var gjennomført forhandlinger med eier av Østre Aker vei 60 og at det ble vurdert ulike alternativer for verkstedet, blant annet videre leie av Østre Aker vei 60.

I realiteten ber konkursboet om at retten underkjenner den helhetlige og skjønsmessige vurderingen som styret gjorde i 2008. Dette er en type vurdering som retten bør være forsiktig med å overprøve. Tilsvarende må gjelde for vurderingene til administrerende direktør.

Verken Holmberg eller Rønning har opptrådt ansvarsbetingende. Holmberg flagget inhabilitet og fratrådte. Han påvirket ikke og deltok ikke i prosessen frem mot avtaleinngåelse. Det er heller ingen bevis for at han besatt eller tilbakeholdt særlig informasjon om Uelandsgate 85 som eventuelt skulle ha medført en aktivitetsplikt overfor det øvrige styret. Holmberg erkjenner at han burde ha opplyst om lånet til Rønning, men Øksnes' eierskap kjente han ikke til og kunne ikke oppdage før avtaleinngåelsen. Holmberg hadde heller ikke noe motiv for å skjule Øksnes' eierskap når han var åpen om sin egen rolle.

Rønning hadde saksfremlegg for styret tre ganger. Han hadde løpende kommunikasjon med styret. Rønning gjennomførte reelle forhandlinger med Seljord. Han ble ikke påvirket av Holmbergs eierskap eller egen gjeld til Holmberg. Heller ikke er det noe grunnlag for å hevde at Rønning ble premiært i ettertid. Videre finnes det ingen dokumentasjon for at styret i ettertid anså seg forledet av Rønning, og heller ikke én antydning om at styret var misfornøyd. Det var ikke grunn for Rønning å foreta nærmere avklaringer av hvorfor Øksnes anså seg inhabil, da Øksnes ikke hadde noen rolle i avtaleinngåelsen.

Det foreligger ikke årsakssammenheng mellom eventuelle feil fra Rønning og det påståtte tapet. Styret ville uansett ha inngått leieavtalen på de vilkår som var fremforhandlet. Videre foreligger det ikke noe økonomisk tap for Oslo Vei da leiekontrakten ikke er tapsbringende. Konkursboet har ikke dokumentert noen alternative lokaler. Det var styret som traff beslutningen.

## Konkursboets erstatningskrav knyttet til oppgraderingen

Holmberg hadde ikke noen rolle i dette. Styret involverte seg ikke i hva som skulle oppgraderes, fremleies eller viderefakureres. Rønnings rolle var overordnet. Ansvaret for oppgraderingene var lagt til Øksnes og hans avdeling. Dette omfattet også fremleiekontraktene og fakturering av gårdeier. Rønning hadde ingen grunn til å tro at Øksnes ikke håndterte dette på en riktig måte. Det er ikke noe grunnlag for solidaransvar mellom Øksnes og Rønning.

Hva gjelder istandsettelse av Oslo Veis egne lokaler, ble dette gjort for å ivareta selskapets behov. Det foreligger ingen bevis for at det ble foretatt oppgraderinger som Oslo Vei ikke trengte. Heller ikke foreligger det bevis for at oppgraderingene kunne ha vært gjort rimeligere. Lokalene har en nøktern standard. Investeringene ble gjort i et langsiktig perspektiv ut fra en risikovurdering av muligheten for oppsigelse. Risikovurderingen har vist seg å være korrekt. De samlede kostnadene utgjorde mindre enn 1 prosent av omsetningen, ble frem til 2011 dekket over driften og må ses i lys av at kostnadene ved en tidligere flytting av anleggsavdelingen alene utgjorde 6-8 millioner kroner. Under arbeidet ble det engasjert arkitekt og innhentet ekstern konsulentbistand fra ÅF Consult. Det var fortløpende kostnadskontroll, og alt ble korrekt håndtert i selskapets regnskaper.

Det foreligger ingen styreferater som tilsier at forutsetningene for inngåelse av leiekontrakten sviktet. Oppgraderingsarbeidene skjedde innenfor rammene av det investeringsbudsjettet som styret hadde vedtatt. Det var jevnlig styremøter der det blant annet ble presentert kontantstrømanalyser. Oppgraderingskostnader og flyttekostnader er også omtalt i referater fra styremøter, og fremgår også delvis av regnskaper.

Etter leiekontrakten var utleiers ansvar begrenset til utvendig vedlikehold, men ikke utover å holde lokalene i den stand de var ved overtagelsen. I tillegg hadde utleier en plikt til å skifte ut tekniske installasjoner som det ikke lenger var regningsvarende å vedlikeholde. Det finnes ingen bevis for at Oslo Vei unnlot å kreve dekket kostnader ved den type vedlikehold eller utskiftning. De sakkyndige vitnenes perspektiv om «normal standard» er helt forfeilet. Det er ikke ført bevis for eiendommens standard eller tilstanden til de tekniske installasjonene ved overtagelse, og det er ikke dokumentert hvilket arbeid som ble viderefakturert gårdeier. Holmberg og Rønning gjør gjeldende at det som kunne kreves dekket av utleier, ble viderefakturert og betalt. Det er ikke sannsynliggjort at Oslo Vei ble påført noe tap knyttet til gårdeierrelaterte kostnader.

Også ved istandsettelse av lokaler for fremleietagere hadde Rønning en overordnet rolle. Holmberg hadde ingen rolle. Det var Øksnes som var ansvarlig, og Rønning hadde ingen grunn til å tro at Øksnes ville fremleie billig. Dette ble håndtert på tilsvarende måte som for ledige lokaler i Østre Aker vei 60. Forutsetningen var at kostnadene så langt som mulig skulle dekket av fremleietagerne i løpet av fremleieperioden. Det ble etter beste skjønn regnet inn kostnader i leibeløpet. Ingen hadde interesse i å tilby leietagerne billige lokaler. Det var utfordringer knyttet til forsinket innflytting i Uelandsgate 85, og et vanskelig leiemarked på grunn av finanskrisen. Det var likevel en årlig vekst i fremleieinntekter fra 2009, og inntektsmålene ble nådd. Borevisors oppstilling over fremleie har flere feil, og det er ikke grunnlag for å konkludere med at fremleiekontraktene var tapsbringende.

Subsidiært krever Rønning og Holmberg at et eventuelt erstatningsansvar lempes.

## Berikelseskravet

De alminnelige vilkårene for berikelseskrav mot Holmberg og Akky AS er ikke oppfylt.

Holmberg har ikke oppnådd en aksjegevinst. Det er derfor ikke noe grunnlag for et berikelseskrav mot ham. Akky AS eies av Holmbergs ektefelle. Videre er skyldkravet – som her må være forsett – ikke oppfylt, og det foreligger ikke årsakssammenheng mellom Holmbergs påståtte forgåelser og administrasjonens istandsettelse av Uelandsgate 85.

Akky AS oppnådde en aksjegevinst. Årsakene til gevinsten vet vi lite om. Det gir ikke mening å sammenligne eiendom og aksjer, slik som konkursboet gjør. Det er ingen nødvendig sammenheng mellom hva eiendommen ble kjøpt og oppgradert for, og hva eierne oppnådde ved salg av aksjene. Konkursboet har ikke ført noen bevis for en slik årsakssammenheng. Eiendommens tekniske tilstand er uten betydning da Profier AS' forutsetninger

er at dette skal rives. Oslo Vei fortsatte som eneste leietager frem til konkursen, og leieinntekten har bare betydning frem til omregulering finner sted. Prisen skyldes Profier AS' tro på en omregulering til boliger, prisutviklingen i boligmarkedet, renteutviklingen mv.

Det er ikke grunnlag for å identifisere Holmberg med Akky AS. Subsidiært kreves det at et eventuelt restitusjonsansvar lempes.

## Foreldelse

Det vises til anførslene fra Øksnes/Henebery AS som tiltres.

## Tingrettens sakskostnadsavgjørelse i søksmålet fra Rønning

Rønning må anses for å ha fått medhold i det vesentlige, og derfor vunnet saken også for tingretten. Tvisteloven § 20-2 kommer da til anvendelse. Uansett har han fått medhold av betydning, og tungtveiende grunner tilsier at han tilkjennes sakskostnader, jf. § 20-3.

Det er nedlagt slik påstand:

I ankesaken mellom boet og ankemotparten Rønning:

1. Anken forkastes.
2. Tingrettens dom, domsslutningens pkt. 4, oppheves. I sakskostnader for Oslo tingrett betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo til Arnt Olav Rønning inntil kr 677.875 med tillegg av rentelovens rente fra 2 uker etter dommens forkynnelse.
3. Oslo Vei AS, dets konkursbo dømmes til å betale Arnt Olav Rønnings sakskostnader for lagmannsretten.

I ankesaken mellom boet og Holmberg/Akky:

1. Anken forkastes.
2. Oslo Vei AS, dets konkursbo dømmes til å betale Jan Erik Holmberg og Akky AS sakskostnader for lagmannsretten.

## Ankemotpartene Georg Edvin Torstein Øksnes og Henebery AS har i hovedtrekk anført:

Det er to hovedspørsmål i saken. For det første en vurdering av ansvar for leiekontraktens eventuelle skjevhet, og for det andre en vurdering av ansvar for oppgraderingskostnader i forhold til partenes husleiekontrakt.

Det er fem hovedsvakheter ved konkursboets anførsler. Konkursboet bygger på en konspirasjonsteori om at de tre ankemotpartene har hatt en overordnet plan om å tappe Oslo Vei. Det er ikke noe grunnlag for en slik teori, og da faller konkursboets sak sammen. Videre mangler konkursboets anførsler en forankring i en relevant rettslig norm, om det er gitt en «urimelig fordel» til U85 AS, og i partenes leiekontrakt. Konkursboets sakkyndige vitner har ikke fått et riktig mandat, og har forklart seg løserevet fra leiekontraktens bestemmelser. Og endelig har boet ikke foretatt noen individuell behandling av den enkelte ankemotpart eller de enkelte underliggende postene som kreves erstattet.

Aksjeloven § 6-27 om habilitet er ikke et tema hva gjelder Øksnes. Den sentrale bestemmelsen er aksjeloven § 6-28. Spørsmålet blir om Øksnes, ved å representere Oslo Vei i kraft av sin stillingsfullmakt, objektivt sett har medvirket til at U85 AS har mottatt en urimelig fordel. Hvis det ikke foreligger noen slik urimelig fordel, har Øksnes ikke opptrådt uaktsomt.

Konkursboets generelle teori om at de tre ankemotpartene i fellesskap planla og gjennomførte en tapping av Oslo Vei, er uten dekning i sakens dokumenter eller vitnebevis. Teorien er uforenlig med partenes modus og opptreden. Dette innebærer at konkursboets arbeidshypotese og grunnlaget for saken svikter. For å legge til grunn konkursboets beskyldninger, kreves kvalifiserte bevis.

## **Øksnes' håndtering av interessekonflikten**

Ved inngåelsen av leiekontrakten i 2008 forelå en interessekonflikt for Øksnes. Denne ble helt korrekt håndtert av Øksnes ved at han meddelte sin administrative sjef, Rønning, at han var inhabil. I den grad Øksnes ytret seg, var dette utelukkende i Oslo Veis interesse, og ikke for å fremme egne minoritetsinteresser i U85 AS. Dette er Øksnes' gjennomgående modus. Øksnes deltok ikke ved utformingen av leiekontraktens vilkår. Han har håndtert dette på en forbilledlig måte, og interessekonflikten er da uten betydning. Ut fra bevisene må det legges til grunn at både Rønning og Holmberg allerede fra 2008 hadde kunnskap om Øksnes' interessekonflikt.

Da spørsmålet om Øksnes' eierskap i U85 AS kom opp i 2010, håndterte Øksnes dette igjen på en korrekt måte. Han protesterte på hva som ble uttrykt i styremøtet, og skrev e-post til Rønning om dette. At Øksnes etter instruks fra Seljord og råd fra revisor senere valgte å transportere aksjene fra Lunor AS til Henebery AS, er en bagatell som er ganske langt nede på skalaen av det kritikkverdige. Forholdene i 2010 har uansett ingen betydning for de spørsmål som retten skal ta stilling til.

Hva gjelder perioden 2009–2012, var både Rønning og Holmberg klar over Øksnes' indirekte eierskap til en minoritetspost i U85 AS. Det var ingen innsigelser til det arbeidet som Øksnes utførte. Øksnes' arbeid for Oslo Vei ble ikke influert av denne minoritetsposten i U85 AS, og det forelå slik sett ingen interessekonflikt. Uansett var det full åpenhet om Øksnes' rolle, og han gjorde som han ble instruert av øverste administrative leder, Rønning. Det er derfor ikke noe grunnlag for kritikk mot Øksnes. Uansett har dette ingen betydning for de disposisjonene som ble foretatt. Det har ingen betydning for tolkningen av leiekontrakten og spørsmålene om årsakssammenheng og uaktsomhet.

## **Erstatningskravet på grunn av skjevhet/mangel på balanse i leiekontrakten**

Øksnes skal frifinnes fordi det verken foreligger årsakssammenheng eller uaktsomhet. Videre er leiekontrakten objektivt sett ikke erstatningsbetingende, altså foreligger det ingen «urimelig fordel».

Øksnes har ikke påvirket leiekontraktens vilkår. Han var med på befaring og har bidratt med korrekte analyser av fremtidige fremleieinntekter. Disse analysene står ikke i et årsaksforhold til leiekontraktens påståtte urimelige vilkår/skjevhet. Øksnes har ikke direkte eller konkret påvirket den daglige leders påståtte skadevoldende handling. Det foreligger verken tilskyndelse, instruks eller noe annet, og heller ikke noen konkret bistand i forhold til inngåelsen av leiekontrakten. Hvis Øksnes' eierforhold hadde blitt kjent for styret, ville vurderingen vært den samme.

Leiekontrakten er ikke objektivt erstatningsbetingende i sitt innhold. Det var full åpenhet om alle detaljer, og styret sa ja til kontrakten med kunnskap om at den kunne karakteriseres som utleiervennlig. Leiekontrakten ble også anbefalt av eksterne rådgivere. Uansett er et avvik på 20 prosent innenfor det som må aksepteres. Det er uten betydning for vurderingen av leiekontrakten at det senere viste seg at de beregnede oppgraderingskostnadene var for lave. For øvrig tiltres anførselene til Rønning og Holmberg.

Subsidiært gjøres det gjeldende at erstatningsansvaret må lempes.

## **Erstatningskravet for oppgraderingsutgifter som skulle ha vært dekket av U85 AS**

Spørsmålet er om Øksnes har medvirket til at U85 AS har fått en urimelig fordel. Konkursboets krav forutsetter at U85 AS i henhold til leiekontrakten var forpliktet til å betale mer enn 6,5 millioner kroner som ble belastet utleier. Konkursboet har ikke påvist hvilke konkrete oppgraderingsarbeider som skulle ha vært dekket av U85 AS. Videre er det ikke påvist at arbeidene ikke ville ha blitt utført hvis Øksnes' rolle tenkes bort. Det foreligger altså ikke årsakssammenheng. Heller ikke har Øksnes opptrådt uaktsomt. Øksnes skal av alle disse grunnene frifinnes.

Hva gjelder Øksnes' eventuelle interessekonflikt, har Øksnes hele tiden vært åpen om sin indirekte minoritetsinteresse i U85 AS. Hans overordnede Rønning har ikke reagert på at det foreligger noen interessekonflikt. Sett i ettertid er det mulig at dette skulle ha vært håndtert annerledes, men det er ikke Øksnes' hovedansvar. Interessekonflikten har uansett ikke hatt noen konkret betydning, og har ikke medført at U85 AS



fikk noen urimelig fordel. Det er foretatt forretningsmessige skjønn som med klar margin ligger innenfor det man kan gjøre. Saksbehandlingen internt i Oslo Vei har vært korrekt hva gjelder betaling av tilpasnings-/oppgraderingsomkostninger. Alt er godkjent av administrasjon og revisor. Ingen har noensinne kritisert Øksnes for å ha foretatt en illojal fordeling.

Leiekontraktens punkt 3 refererer seg til partenes forpliktelser på overtagelsestidspunktet. Det følger av denne bestemmelsen og punkt 9 at tilpasninger og oppgraderinger, til leietagers og fremleietagers bruk, er leietagers ansvar. Ingen har reist kritikk om hvilke utgifter som ble belastet utleier i forbindelse med overtagelsen.

Leiekontraktens punkt 10 gjelder partenes ansvar for løpende vedlikehold og nødvendig utskiftning av tekniske installasjoner. Den gjelder ikke fordeling av tilpasnings-/oppgraderingsomkostninger. I denne saken er det tale om tilpasning av lokalene til leietagers egen bruk eller for å tilpasse til fremleiere. Dette er leietagers ansvar. Den typen arbeid som Oslo Vei bestemte seg for å gjennomføre, reguleres ikke av punkt 10, og er ikke utleiers ansvar. Øksnes har vært meget påpasselig med å viderefakturere utleier for kostnader, og U85 AS ble satt i en dårligere stilling enn i henhold til leiekontrakten. U85 AS kunne ha avvist alt.

Konkursboet har ikke påvist noe konkret som skulle ha vært betalt av U85 AS, og det foreligger ikke bevis som innebærer at noe er sannsynliggjort. De sakkyndige vitnene og konkursboets matrise er ikke basert på leiekontraktens bestemmelser. Konkursboet har heller ikke forsøkt å ettergå hva som ble viderefakturert U85 AS.

Subsidiært gjøres det gjeldende at erstatningsansvaret må lempes.

## **Erstatningskravet for å ha påført Oslo Vei unødvendige oppgraderingsutgifter**

Dette gjelder de kostnadene som er omtalt i kolonne K i konkursboets matrise.

Det er høyst uklart hva som er galt med at disse investeringene ble gjort. Videre er det høyst uklart på hvilken måte Øksnes kan gjøres erstatningsansvarlig for disse investeringene. Det er ikke tale om noen urimelige fordeler, men om forretningsmessige beslutninger begrunnet i hensynet til Oslo Veis interesser.

Verken matrisen eller de sakkyndige vitnene har pekt på noen konkrete poster i kolonne K som har skapt en urimelig fordel, eller som ikke var rasjonelt begrunnet ut fra Oslo Veis interesser. Videre er det heller ikke pekt på én konkret post som er kritisert fordi den har vært unødvendig eller for dyr. Hva gjelder investeringene for PetVet, gir ikke borevisors matrise noe bidrag da det må ses bort fra basisleie.

Det er videre ikke noe å klandre Øksnes for hans rolle i de investeringene som ble gjort. Konkursboet måtte ha foretatt en konkret vurdering av hver enkelt kostnadspost, og om Øksnes har pådratt denne kostnaden. Man kan ikke klandre Øksnes for å ha utført andres ønsker om oppgraderinger mv. I forhold til fremleietagerne var arbeidet og kontraktene et resultat av forhandlinger. Ved en skyldvurdering er det uansett rom for feilvurderinger, og man bør være forsiktig med etterpåklokskap.

Subsidiært gjøres det gjeldende at erstatningsansvaret må lempes.

## **Berikelseskravet**

Et berikelseskrav er et supplement til erstatningsreglene der utmålingen ikke «strekker til». Det er mulig at det foreligger en generell ulovfestet regel om berikelse, men i forhold til rettspraksis og lovgrunnlaget er vår sak ekstremt atypisk.

Vilkårene er at det foreligger rettsbrudd, skyld som må være mer enn uaktsomhet, en berikelse og årsakssammenheng mellom rettsbruddet og berikelsen. Dette gir ikke noe mer enn erstatningskravet i denne saken, og vilkårene er ikke oppfylt.

Salgssummen i 2012 skyldes ikke Oslo Veis investeringer i eiendommen eller det angivelige rettsbruddet. Kravet til årsakssammenheng er derfor ikke oppfylt. Oppgraderingsarbeidene ble ikke vektlagt i salgsoppgaven, det var stor vekst i eiendomsmarkedet, kjøpesummen var forenlig med alminnelige avkastningskrav, og – viktigst – kjøper la stor vekt på muligheten for omregulering. Oppgraderingen og husleien har ikke forårsaket berikelsen.

Det er uansett ikke grunnlag for den lange rekken med identifikasjon som konkursboet forutsetter; Henebery AS, Lunor AS, U85 AS og Øksnes. Øksnes eier bare 50 prosent av Henebery AS.

Subsidiært gjøres det gjeldende at ansvaret må lempes.

## Foreldelse

Det er ikke omtvistet at fristavbrudd skjedde 19. september 2013. Dette innebærer at krav med friststart før 19. september 2010 er foreldet. Om foreldelsesloven § 3 eller § 9 kommer til anvendelse, har ingen stor betydning i denne saken. Tilleggsfristen i § 12 gjelder ikke Øksnes.

Hva gjelder erstatningskravet knyttet til inngåelse av leiekontrakten, er det avgjørende at daglig leder, dvs. Rønning, eller økonomisjefen hadde tilstrekkelig kunnskap. Subsidiært anføres det at kunnskapen til styret er avgjørende. Både Rønning, økonomisjefen og styret hadde den nødvendige kunnskapen før september 2010. Kravet er derfor foreldet.

Også for kravet knyttet til oppgraderinger er det tilstrekkelig med kunnskap hos daglig leder eller økonomisjef, subsidiært styret. Kravene må vurderes konkret, slik at det løper individuelle frister for de enkelte kravposter. Både Rønning, økonomisjefen og styret hadde fortløpende kunnskap om kravene, og det lenge før 19. september 2010. Kravet er derfor foreldet.

Berikelseskravet mot Øksnes er foreldet på samme måte om erstatningskravene. Det er ikke grunnlag for boets anførsel om at salgstidspunktet, da kravet eller berikelsen ble realisert, er avgjørende.

Berikelseskravet mot Henebery AS er også foreldet. Der utløp fristen 24. april 2011.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Oslo Vei AS, dets konkursbo dømmes til å erstatte Georg Øksnes' sakskostnader.
3. Oslo Vei AS, dets konkursbo dømmes til å erstatte Henebery AS' sakskostnader.

## Lagmannsrettens vurdering

### 1. Oversikt og hovedproblemstillinger

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten. Konkursboets anke blir dermed forkastet. Selv om lagmannsretten på mange punkter er enig i tingrettens begrunnelse, innebærer likevel partenes anførsler og utvidede bevisførsel under ankeforhandlingen at det er nødvendig for lagmannsretten å gi en ny samlet begrunnelse.

Saken reiser to hovedspørsmål knyttet til Oslo Veis leie av lokaler i Uelandsgate 85 i perioden 2008–2012. For det første om det er grunnlag for konkursboets erstatningskrav mot Rønning, Holmberg og/eller Øksnes. For det annet om det er grunnlag for konkursboets berikelseskrav mot Holmberg, Akky AS, Øksnes og/eller Henebery AS.

Konkursboets erstatningskrav består av to hoveddeler; (i) tap påført Oslo Vei fordi leiekontrakten som ble inngått mellom Oslo Vei og Uelandsgate 85 AS (U85 AS) 3. juli 2008, fastsatte for høy leie eller var ubalansert, og (ii) tap påført Oslo Vei som følge av investeringer i eiendommen i 2008–2012. De tre ankemotpartene har gjort gjeldende at ingen av vilkårene for erstatning er til stede. Lagmannsretten må derfor vurdere om alle erstatningsvilkårene er oppfylt for hver enkelt av ankemotpartene.

Berikelseskravet er basert på den salgssummen som aksjonærene i U85 AS – blant annet Akky og Henebery – fikk da de i 2012 solgte sine aksjer i selskapet til Profier AS. Fra konkursboets side er denne salgssummen for aksjene holdt opp mot den kjøpesummen for eiendommen som U85 AS betalte i 2008. Ankemotpartene har bestridt at det er grunnlag for å pålegge dem en plikt til å restituere en berikelse.

Lagmannsretten vil først behandle erstatningskravet, jf. punkt 2, og deretter berikelseskravet, jf. punkt 3. Sentrale deler av bevisvurderingen i punkt 2 vil også ha betydning for vurderingen av berikelseskravet. Det tilføyes at ankemotpartene subsidiært har gjort gjeldende at begge kravene til konkursboet er foreldet, og at det er grunnlag for lemping av et ansvar. Ut fra det resultatet som lagmannsretten har kommet til, er det ikke nødvendig å gå inn på disse problemstillingene.

## 2. Konkursboets erstatningskrav

### 2.1 Oversikt over problemstillinger

Konkursboet har fremsatt et samlet erstatningskrav på 28 millioner kroner. En utmåling vil være utpreget skjønnsmessig, hvilket er reflektert i konkursboets påstand der det ikke er spesifisert noe beløp. Erstatningskravet består av to hoveddeler. Den ene delen knytter seg til selve leieavtalen. Konkursboet hevder at Oslo Vei ble påført et samlet tap på 8 millioner kroner fordi det avtalte leiebeløpet var 20 prosent for høyt, dvs. 2,5 millioner kroner per år. Den andre delen knytter seg til den etterfølgende leieperioden. Konkursboet hevder at Oslo Vei ble påført et samlet tap på 20 millioner kroner fordi det ble gjort investeringer i Uelandsgate 85 som selskapet ikke skulle ha bekostet. Denne sistnevnte kravsposten inneholder igjen tre elementer; (i) kostnader som skulle ha vært belastet utleier U85 AS, (ii) for store investeringer i lokaler til Oslo Veis egen bruk og (iii) for store investeringer i lokaler til fremleie.

Rønning, Holmberg og Øksnes har bestridt at det foreligger noe grunnlag for erstatningskravene. Partenes uenighet gjelder alle tre hovedvilkår for erstatning. Ankemotpartene hevder at det ikke er bevist at Oslo Vei er påført noe økonomisk tap, at de ikke har opptrådt uaktsomt, og at det ikke er noen årsakssammenheng mellom eventuell uaktsomhet og et tap.

Lagmannsretten vil behandle de to delene av erstatningskravet hver for seg, jf. punkt 2.3 og 2.4. Dette er mest hensiktsmessig da de bygger på ulike rettslige og faktiske vurderinger. Det er likevel en tilknytning mellom dem ut fra konkursboets overordnede anførsler. Ifølge konkursboet ble Oslo Vei styrt inn i leieforholdet i Uelandsgate 85. Som følge av dette, inngikk Oslo Vei først en ubalansert leiekontrakt og foretok deretter investeringer i eiendommen som tilførte utleier store verdier. Lagmannsretten kommer nærmere tilbake til dette i punkt 2.2, og behandler dette før selve erstatningskravet.

Konkursboet har påberopt ansvarsbestemmelsen i aksjeloven § 17-1 og alminnelig uaktsomhetsansvar som grunnlag for begge deler av erstatningskravet. Ettersom også aksjeloven § 17-1 bygger på et uaktsomhetsansvar, har det liten praktisk betydning i vår sak å trekke opp noen nærmere skillelinjer mellom de to grunnlagene. Aksjeloven § 17-1 første ledd omfatter imidlertid bare skadeforvoldelse som har skjedd i egenskap av å inneha visse posisjoner i selskapet. Det er ikke omtvistet at Rønning og Holmberg, som henholdsvis daglig leder og styreleder i Oslo Vei, er omfattet av personkretsen som kan holdes ansvarlig etter § 17-1 første ledd. Øksnes faller utenfor denne personkretsen. Konkursboet har imidlertid anført at Øksnes – samt Rønning – kan holdes ansvarlig etter § 17-1 annet ledd om medvirkning. Lagmannsretten kan ikke se at anvendelse av denne sistnevnte bestemmelsen gir noe utover det som allerede følger av det alminnelige uaktsomhetsansvaret eller – for Rønnings del – av § 17-1 første ledd.

Som et ledd i uaktsomhetsvurderingen har konkursboet anført at det foreligger brudd på aksjeloven § 6-27 første ledd om habilitet og § 6-28 første ledd om misbruk av posisjon. Slik lagmannsretten forstår konkursboets anførsler, gjøres det gjeldende at brudd på bestemmelsene med styrke vil tale for at det foreligger uaktsomhet. I tillegg er det anført at de prinsipper som kommer til uttrykk i de nevnte bestemmelsene, tilsier en skjerpet uaktsomhetsvurdering og kaster lys over ankemotpartenes handlingsmønster.

Habilitetsbestemmelsen i § 6-27 gjelder for styret og daglig leder. Øksnes faller således utenfor personkretsen. Konkursboet har bare påberopt at Holmberg har brutt bestemmelsen, både i tilknytning til inngåelse av leiekontrakten og ved behandlingen av de senere oppgraderingene av eiendommen. I sin argumentasjon har konkursboet likevel trukket frem visse særinteresser som Rønning hevdes å ha hatt.

Konkursboet har anført at både Holmberg, Rønning og Øksnes har brutt § 6-28 første ledd. Bestemmelsen fastsetter forbud mot at styret, daglig leder og andre som etter § 6-30 til § 6-32 representerer selskapet, foretar noe som er egnet til å gi andre en urimelig fordel på selskapets bekostning. I vår sak blir det et spørsmål om

Holmberg, Rønning og/eller Øksnes har foretatt seg noe som har gitt U85 AS, eventuelt andre, en urimelig fordel på bekostning av Oslo Vei. Bestemmelsen er relevant både for inngåelse av leiekontrakten og for de senere oppgraderingene av eiendommen. Det er tvilsomt om Øksnes faller inn under den personkretsen som omfattes av § 6-28 første ledd, da det ikke er opplyst at han formelt var gitt slik myndighet som nevnt i § 6-31. Dette har imidlertid liten praktisk betydning da prinsippet i § 6-28 første ledd må gjelde også for Øksnes i de tilfellene han har handlet for selskapet i kraft av sin stillingsfullmakt, jf. Aarbakke m.fl., Aksjeloven og allmennaksjeloven. Kommentartutgave, 3. utgave (Aarbakke) side 529. Det prinsippet som er uttrykt i § 6-28 første ledd, vil i tillegg følge av en alminnelig lojalitetsplikt overfor selskapet, som gjelder for alle de tre anke motpartene, jf. blant annet Aarbakke side 528 med videre henvisninger.

## 2.2 Ansvarsgrunnlaget på et overordnet plan

### 2.2.1 Lagmannsrettens generelle bemerkninger

Som nevnt ovenfor, hevder konkursboet at Oslo Vei ble «sturt inn i» et tapsbringende leieforhold i Uelandsgate 85, som motsetningsvis tilførte U85 AS store verdier. Konkursboet hevder at de tre anke motpartene – Rønning, Holmberg og Øksnes – på ulike måter bidro slik at de samlet kan holdes ansvarlig for dette utfallet og det tapet som Oslo Vei angivelig ble påført som følge av leieforholdet. Hele erstatningskravet – både knyttet til leiekontrakten og investeringene – er rettet mot alle tre anke motparter. I dette ligger at konkursboet gjør gjeldende at de deltok i prosessen med å «styre» Oslo Vei inn i det tapsbringende leieforholdet. Selv om konkursboet ikke hevder at det nødvendigvis forelå en plan eller en avtale mellom Holmberg, Rønning og Øksnes hva gjelder Oslo Veis leieforhold i Uelandsgate 85, ligger det likevel implisitt i konkursboets overordnede anførsler at de tre har hatt en – mer eller mindre bevisst – felles forståelse av hva som kunne oppnås gjennom Oslo Veis leie av eiendommen. Dette oppnådde de – ifølge konkursboet – gjennom sine relasjoner, feilinformasjon og mangelfull informasjon til styret/eier og ved bevisst skjuling av eierforholdene i U85 AS. Anke motpartene har omtalt dette som konkursboets «konspirasjonsteori», og har bestridt at det foreligger dekning for en slik teori.

Partene er uenige om det gjelder et skjerpet beviskrav, dvs. krav om klar sannsynlighetsovervekt, for å legge til grunn konkursboets anførsel. Det er ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette spørsmålet. Lagmannsretten finner at det heller ikke etter alminnelig sannsynlighetsovervekt er bevismessig dekning for konkursboets overordnede anførsler om at de tre anke motpartene – eventuelt i samarbeid med andre – styrte Oslo Vei inn i et tapsbringende leieforhold i Uelandsgate 85.

Det er flere faktiske forhold i saken som kan fremstå som påfallende, og som derfor har gitt god grunn til å stille spørsmål ved om noen av de involverte har hatt egne agendaer som har gått på tvers av selskapets interesser. Videre foreligger det klart kritikkverdige forhold ved blant annet håndtering av interessekonflikter. Likevel ser ikke lagmannsretten at disse samlet sett gir grunnlag for å trekke den konklusjon at anke motpartene sammen har sturt Oslo Vei inn i det aktuelle leieforholdet, og da ut fra andre hensyn enn selskapets interesser. Lagmannsretten vil nedenfor komme nærmere inn på de konkrete forholdene som er trukket frem av konkursboet.

Det skal presiseres at lagmannsrettens konklusjon om konkursboets overordnede anførsler, ikke er til hinder for at det kan foreligge erstatningsbetingende opptreden fra en eller flere av anke motpartene, enten i forbindelse med inngåelsen av leiekontrakten eller ved investeringene som ble gjort i eiendommen. På vanlig måte må lagmannsretten vurdere om hver enkelt av anke motpartene har opptrådt uaktsomt, og om vedkommende ved denne uaktsomheten har påført Oslo Vei et økonomisk tap. En del av de faktiske forholdene som lagmannsretten gjennomgår i dette punktet, vil da være relevante. Det skal videre tilføyes at relasjoner og særinteresser, som kunne stride mot Oslo Veis interesser, tilsa en skjerpet aktsomhet hos involverte personer og beslutningstagere da avgjørelser skulle treffes.

Konkursboet har trukket frem en rekke forhold som hevdes å underbygge at det var private relasjoner mellom anke motpartene. Etter lagmannsrettens vurdering er det flere av disse forholdene som må tillegges liten eller ingen betydning ved vurderingen i vår sak, selv om de i og for seg innebærer at anke motpartene har hatt kontaktpunkter og kjent til hverandre. Dette gjelder blant annet at de tre anke motpartene var tidligere kollegaer i entreprenørselskapet Selmer tilbake på 1980-tallet, at de senere hadde hatt visse forretningsmessige

forbindelser eller kontakt, der omfanget i liten grad er blitt belyst, og at det hadde vært noen felles fisketurer mellom to av ankemotpartene. Heller ikke er det grunn til å legge noen vekt på at Holmberg var styreleder da Rønning ble ansatt som daglig leder, eller at Øksnes ble hentet inn i samme tidsrom. Det er ingen som har hevdet – og heller ikke grunn til å anta – at Rønning eller Øksnes ble hentet inn av andre grunner enn sine kvalifikasjoner. Lagmannsretten kan videre ikke se at det er grunn til å hevde at avlønning eller tildeling av andre goder til Rønning, som ble fastsatt av et samlet styre, skapte en særlig relasjon mellom Holmberg og Rønning.

Lagmannsretten finner imidlertid grunn til å trekke frem at alle tre ankemotpartene hadde en relasjon til Svein Seljord, som også hadde en fortid i Selmer. Øksnes hadde en rekke investeringer sammen med Seljord i Xanto-systemet, og Holmberg hadde også gjort investeringer sammen med Seljord. Samtidig var Seljords selskap Ess Consult AS en leverandør av tjenester til Oslo Vei. Når så Seljord introduserte Uelandsgate 85 for Rønning ved deres felles befarings 12. november 2007, der også Øksnes deltok, og så både Øksnes og senere Holmberg investerte på eiersiden i nettopp denne eiendommen, skapte dette forbindelser som burde tilsi en særlig årvåkenhet hos blant annet Rønning. Selv om Øksnes og Holmberg erklærte seg inhabile, er det grunn til å stille spørsmål ved Øksnes' og Holmbergs beslutninger – gitt deres posisjoner i Oslo Vei – da de valgte å investere i en eiendom for utleie sammen med en av Oslo Veis egne leverandører. Særlig gjelder dette når det etter hvert ble klart at denne eiendommen var aktuell som Oslo Veis nye hovedkontor.

I forlengelsen av dette vil lagmannsretten vise til at Xantos beslutning om å investere i Uelandsgate 85 ble truffet dagen etter at Seljord og Øksnes hadde vært på befarings av eiendommen sammen med Rønning. Det er nærliggende å tenke at det her var en sammenheng, men det er ikke ført noe bevis for hva som skjedde under befaringsen, og hvordan dette ble presentert for Rønning. Xanto utøvet deretter sin opsjon på kjøp av eiendommen i slutten av januar 2008. På denne tiden var både Øksnes og Holmberg inne i prosjektet. Deretter ble Uelandsgate 85 introdusert som et mulig hovedkontor for Oslo Vei i det etterfølgende styremøtet 27. februar 2008. Det er vanskelig å se at andre enn Rønning kan ha nevnt denne eiendommen som et alternativ. I de etterfølgende månedene frem til kontraktsinngåelsen i begynnelsen av juli 2008 finnes det ikke spor av at det ble foretatt konkrete vurderinger av andre alternativer enn Uelandsgate 85, og Rønning forhandlet bare med Seljord. Oslo Vei aksepterte å overta ansvaret for eiendommen allerede fra september 2008, samtidig som U85 AS overtok eiendommen fra selgeren Skanska Bolig AS. Dette var før eiendommen var klar til bruk og over ett år før Oslo Veis leieforhold i Østre Aker vei 60 utløp.

Den grove kronologien som er skissert i foregående avsnitt, kan underbygge konkursboets anførsel om at Oslo Vei ble styrt inn i leieforholdet i Uelandsgate 85. Det er nærliggende å anta at hendelsesforløpet ikke er tilfeldig, og at Holmbergs og Øksnes' investeringer i U85 AS har hatt en betydning for at Oslo Vei endte opp med å inngå leiekontrakt for den eiendommen. På den annen side er det vanskelig å se at Rønning skulle ha noen interesse i å trekke Oslo Vei inn i et leieforhold som ville være negativt for selskapets drift og resultater, all den tid han som administrerende direktør nettopp ble målt etter disse parameterne. At Rønning hadde tatt opp et privat lån hos Holmberg i begynnelsen av 2007, kan vanskelig tillegges noen vekt i en slik vurdering. Det er uheldig og kritikkverdig at verken Holmberg eller Rønning opplyste styret om lånet. Lånet var imidlertid gitt på ordinære betingelser, og det er ingen holdepunkter for at lånet ikke ble betjent på vanlig måte og helt uavhengig av andre beslutninger og hendelser i saken.

Lagmannsretten vil videre trekke frem at det ikke er holdepunkter for at Xantos kjøp av Uelandsgate 85 – gjennom det nystiftede selskapet U85 AS – var tatt med forbehold av eller på annen måte var knyttet til et mulig leieforhold med Oslo Vei da kjøpekontrakten ble inngått 14. mars 2008. Tilsvarende gjelder da Øksnes' og Holmbergs investeringer som var gjort på et tidligere tidspunkt. Da kjøpekontrakten ble inngått, var vurderingen og prosessen internt i Oslo Vei kommet relativt kort.

## 2.2.2 Nærmere om håndteringen av interessekonfliktene

Lagmannsretten går så over til håndteringen av de interessekonfliktene som forelå. Dette gjaldt da særlig Holmberg og Øksnes' eierinteresser i U85 AS. Håndteringen av disse spørsmålene i forkant av inngåelsen av leiekontrakten, som var et avgjørende skjæringspunkt, og da Øksnes' eierskap ble et tema i styremøtene 15. april og 24. juni 2010, kan kaste lys over konkursboets overordnede anførsel og partenes handlingsmønster.

I styremøtet 27. februar 2008 erklærte Holmberg seg inhabil i saken om Uelandsgate 85. Det fremgår av styrereferatet at han opplyste både at han tidligere hadde samarbeidet med investorgruppen, og at han i tillegg

var «én av flere mulige interessenter på eiersiden for kjøp av eiendommen». Det er mulig at denne sistnevnte formuleringen kunne ha vært klarere, men på det tidspunktet hadde Holmberg bare forpliktet seg til å låne inn

2 millioner kroner, og var fortsatt ikke eier. Uansett var Holmberg åpen om sin interessekonflikt i saken allerede i første styremøte der Uelandsgate 85 ble et tema. Det er ingen holdepunkter for at han senere selv involverte seg, eller ble involvert av Rønning, i den videre behandlingen av saken og i spørsmålet om inngåelse av leiekontrakt. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunnlag for å rette kritikk mot hvordan Holmbergs inhabilitet – når den først forelå – ble håndtert i perioden før inngåelse av leiekontrakten med U85 AS. Håndteringen underbygger ikke konkursboets anførsel om at Oslo Vei ble styrt inn i et tapsbringende leieforhold i Uelandsgate 85.

Derimot ble styret ikke gitt noen opplysninger om Øksnes' eierskap i U85 AS. I den grad Holmberg eller Rønning kjente til dette, var Øksnes' eierinteresse en opplysning som burde ha vært brakt videre til styret før leiekontrakten ble inngått, selv om Øksnes ikke deltok i styrebehandlingen. Holmberg og Rønning har forklart at de på den tiden ikke var klar over Øksnes' eierskap. Ifølge Holmbergs forklaring ble han først klar over Øksnes' rolle i U85 AS etter at dette ble et tema i styremøtet 15. april 2010. Slik lagmannsretten forstod Rønnings forklaring, ble han heller ikke i 2010 klar over at Øksnes var inne på eiersiden i U85 AS. Øksnes på sin side har forklart at han nevnte dette for Rønning allerede i forbindelse med et ledermøte tidlig i 2008. Dette gjentok han så senere i en e-post til Rønning 5. mai 2008 ved å vise til at han var «jø innhabil i dette». Øksnes har for øvrig vist til at det var en «snakkis» blant de ansatte i anleggsavdelingen i Oslo Vei at han var på eiersiden i U85 AS. Han har også gjort gjeldende at Holmberg måtte ha kjent til hvem som var de andre eierne i U85 AS da han investerte.

Etter lagmannsrettens vurdering er det klart mest sannsynlig at Holmberg allerede vinteren/våren 2008 var klar over at Øksnes var inne på eiersiden i U85 AS. Selv om Holmberg formelt ble aksjonær først mot slutten av 2008, hadde han allerede før styremøtet 27. februar 2008 forpliktet seg til å investere. Det var bare tre andre personer involvert på eiersiden i U85 AS, og disse tre personene – herunder Øksnes – samarbeidet om en rekke prosjekter i Xanto-systemet. Holmberg var kjent med dette samarbeidet. At Holmberg da ikke forstod hvem som var inne på eiersiden i U85 AS, anser lagmannsretten som utelukket. Det vises for øvrig til at det var offentlig tilgjengelig informasjon at Lunor – Øksnes' konsultentselskap – var aksjonær, og at Holmberg mottok e-post høsten 2008 adressert til alle fire aksjonærer. Det vises videre til at Holmbergs lån ble konvertert til en aksjepost i slutten av 2008, og at Holmberg senere signerte på årsberetninger der Lunor var oppført som aksjonær. Det er intet som tilsier at Holmberg reagerte på disse senere opplysningene, hvilket underbygger at han allerede var kjent med at Øksnes var inne på eiersiden. Holmbergs handlemåte i 2010, jf. nedenfor, trekker i samme retning.

Det er vanskelig å forstå hvorfor Holmberg ikke sørget for at styret fikk informasjon om at lederen av anleggsavdelingen – hvis behov kanskje var viktigst i forbindelse med lokaliseringsspørsmålet – var eier i U85 AS. Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at det er sannsynliggjort at Holmberg bevisst skjulte dette for det øvrige styret. Han var selv helt åpen om sin egen – på det tidspunktet – mindre rolle i U85 AS. Opplysningene om Lunors eierskap var også åpent tilgjengelige, i alle fall fra slutten av 2008. Den mest sannsynlige forklaringen er at Holmberg ikke tenkte på forholdet ettersom han allerede fra første styremøte meldte seg inhabil i saken vedrørende Uelandsgate 85, og at Øksnes ikke hadde noen formell rolle i beslutningsprosessen om leiekontrakt. Selv om Holmbergs unnlattelse å informere styret var kritikkverdigg, kan lagmannsretten av de nevnte grunner likevel ikke se at Holmbergs opptreden før kontraktsinngåelsen er noe avgjørende argument for konkursboets anførsel om at han eller andre styrte Oslo Vei inn i leieforholdet i Uelandsgate 85.

Lagmannsretten vil tilføye at det ikke kan ses at eier-/selskapsstrukturen som ble valgt i forbindelse med stiftelsen av U85 AS, tilsier at eierforholdene ble forsøkt skjult. Det kan være en rekke legitime grunner for en slik eierstruktur, og verken Seljord eller Staff – der sistnevnte synes å ha vært «arkitekten» bak strukturen – har forklart seg under ankeforhandlingen.

Hva gjelder Rønnings kunnskap om Øksnes' eierinteresser i U85 AS, finner lagmannsretten dette mer usikkert. Både Øksnes' angivelige opplysninger om dette til Rønning i forbindelse med et ledermøte og det som fremgikk om inhabilitet i e-posten av 5. mai 2008, tilsier klart at Rønning kjente til Øksnes' eierskap. Dette underbygges ytterligere av at Rønning forhandlet med Seljord som han visste hadde eiendomsinvesteringer sammen med Øksnes. På den annen side virker det vanskelig å forstå at Rønning åpent kommuniserte med og trakk Øksnes inn i møter med eksterne rådgivere hvis han var seg bevisst at Øksnes satt på eiersiden av U85 AS. I det minste var dette en underlig måte å opptre på dersom Rønning forsøkte å skjule Øksnes' eierskap for styret. For

lagmannsretten er det uansett avgjørende at Rønning – basert på de tilgjengelige opplysningene – burde ha forstått at Øksnes var inne på eiersiden. Rønning skulle derfor holdt Øksnes helt utenfor prosessen frem til inngåelse av leiekontrakt og informert styret om forholdet. Rønnings unnlattelse var kritikkverdig, men likevel ikke noe som i særlig grad underbygger konkursboets anførsel om at Oslo Vei ble styrt inn i et tapsbringende leieforhold.

Som nevnt ovenfor, var det en «snakkis» blant en del ansatte i Oslo Vei at Øksnes var inne på eiersiden i U85 AS. Dette foranlediget at en av ansatterepresentantene i styret, Frode Nyheim, tok opp dette i et styremøte i Oslo Vei 15. april 2010. I møtoreferatet fremgår følgende:

Det ble hevdet at en av selskapets direktører fremstår som deleier av selskapet som eier Uelandsgate 85. Dette er ukjent for styrets leder og selskapets administrasjon. Saken vil bli nærmere undersøkt.

Rønning har forklart at han så kontaktet Seljord, som benektet at Øksnes var eier. Holmberg på sin side har forklart at han etter styremøtet snakket med Seljord og Staff, og da fikk opplyst at Øksnes var eier, men Staff sa at de skulle ordne opp i det. Verken Holmberg eller Rønning – i henhold til deres egne forklaringer – fant grunn til å kontakte Øksnes.

I etterkant av styremøtet fikk Rønning innhentet en utskrift av aksjeeierboken i U85 AS, som var signert av styrelederen. Der fremgikk ikke Lunor som eier. I stedet var selskapet Funski AS oppført som aksjonær. Denne utskriften ble så fremlagt i styremøtet 24. juni 2010. Følgende fremgår så av møtoreferatet:

Det er gjennomført en nærmere undersøkelse av eierskapet i Uelandsgt 85. Styrelederen i selskapet bekrefter at ingen ansatte eller personer tilknyttet ledelsen i Oslo Vei AS er eiere i Uelandsgate 85 AS, verken direkte eller indirekte gjennom andre selskaper.

Nyheim forklarte at utskriften ble sendt rundt under møtet, og at Rønning ga klart pålegg om at utskriften ikke skulle tas med ut av møtet.

Øksnes har forklart at han ble kjent med det som var uttrykt i protokollen. Siden han hele tiden – og fortsatt – var eier i U85, visste han at opplysningen ikke var korrekt. Ifølge Øksnes sendte han derfor en e-post til Rønning om dette, som Rønning kort tid senere fikk slettet ved hjelp av en datakyndig ansatt. Rønning har benektet kjennskap både til e-posten og slettingen. Senere i 2010 overførte Øksnes aksjene i U85 AS fra Lunor til selskapet Henebery. Henebery var oppført som aksjonær i aksjeeierboken per 26. november 2010, og da i stedet for Funski AS. Henebery stod også oppført som aksjonær i årsberetningen for 2010. Ifølge Øksnes overførte han aksjene til Henebery fordi Seljord hadde instruert ham om at Lunor ikke kunne fremstå som eier, og revisor foreslo da løsningen med å overføre til Henebery.

Som allerede konkludert med ovenfor, legger lagmannsretten til grunn at Holmberg allerede i 2008 visste at Øksnes hadde eierinteresser i U85 AS. Dette var informasjon som han fortsatt hadde i 2010. Lagmannsretten er videre ikke i tvil om at Rønning – senest i styremøtet 24. juni 2010 – forstod at Øksnes var eier. Det vises særlig til de sterke holdepunktene for at Rønning hadde hatt denne kunnskapen allerede i 2008, det nære forholdet mellom han og Øksnes og Rønnings påfallende håndtering da spørsmålet dukket opp. I styremøtet 24. juni 2010 ga Holmberg og Rønning bevisst positivt uriktige opplysninger til styret om Øksnes' eierskap. Lagmannsretten finner det åpenbart at Funski AS utelukkende hadde erstattet Lunor i aksjeeierboken for å skjule Øksnes' eierskap. Dette bekreftes også av Øksnes' etterfølgende opptreden da han aktivt bidro til å skjule sitt eget eierskap. Handlemåten til alle tre ankemotparter – og da særlig Holmberg og Rønning – var sterkt kritikkverdig.

Det som skjedde i styremøtene i april og juni 2010, taler klart for at Holmberg og Rønning – og for så vidt Seljord – tydeligvis mente at Øksnes' eierskap var en belastende opplysning som måtte holdes skjult for styret, eieren og ansatte i Oslo Vei. Øksnes aksepterte også å bidra til denne «dekkoperasjonen». Isolert sett kan det være liten tvil om at denne handlemåten fra styreleder, administrerende direktør og avdelingsdirektør tilsier at de ønsket å skjule visse relasjoner. Dette ønsket kan enten være fordi disse relasjonene var benyttet på en uheldig måte, eller at en avdekking av relasjonene kunne medføre et kritisk blikk på leieforholdet mellom Oslo Vei og U85 AS. Slik sett underbygger ankemotpartenes handlemåte i 2010 at de i 2008 hadde vært med på å styre Oslo Vei inn i et ufordelaktig leieforhold, slik som anført av konkursboet.

Det er imidlertid også mulig å forstå de involvertes handlemåte som et forsøk på å skjule at de hadde håndtert Øksnes' interessekonflikt på en uheldig måte. Dette gjelder da både i forkant av inngåelse av leiekontrakten og i forbindelse med de investeringene som Oslo Vei i etterkant hadde gjort i eiendommen. Ved å skjule Øksnes'

interessekonflikt kunne Holmberg og Rønning beskytte seg selv mot kritikk, og eventuelle følger av en slik kritikk.

### 2.2.3 Oppsummering av lagmannsrettens vurdering

Det sentrale for lagmannsretten er at det var et fullt ut habilt styre som traff beslutningen om å inngå leiekontrakten med U85 AS. I forkant av beslutningen var det gjennomført en saksbehandling av Oslo Vei over et par måneder, reelle forhandlinger om kontraktens innhold og innhentet flere eksterne vurderinger fra anerkjente rådgivere. Styret mottok de vesentlige dokumentene, kjente til leiekontraktens svakheter og risiki, slik at det ble truffet en informert beslutning. Den uriktige og mangelfulle informasjonen som konkursboet hevder at Rønning ga til styret, og senere eieren Oslo kommune, og om det her kan rettes kritikk mot Rønning, vil lagmannsretten komme nærmere tilbake til i punkt 2.3. På dette stadiet er det tilstrekkelig for lagmannsretten å peke på at det samlet sett ble gitt betydelig informasjon til styret, og at det ikke er holdepunkter for at Rønning bevisst holdt tilbake opplysninger om eiendommen fra styret. At Rønning var av den klare oppfatning at Oslo Vei var tjent med å inngå en leiekontrakt for Uelandsgate 85, er ikke tvilsomt. Det fremgikk tydelig av hans anbefalinger til styret. Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at Rønnings innhenting av eksterne råd og vurderinger, eller kontraktsforhandlingene med Seljord, var en form for «skyggeprosess», slik som synes antydnet av konkursboet. Helhetsinntrykket er en relativt grundig saksbehandling, med reelle forhandlinger om kontraktsbetingelser, der styret traff en informert kommersiell beslutning etter anbefalinger fra Rønning. I denne prosessen ble de som satt på eiersiden i U85 AS, dvs. Holmberg og Øksnes, helt eller i det vesentlige holdt utenfor. Lagmannsretten kommer tilbake til det sistnevnte.

## 2.3 Nærmere om kravet knyttet til leiekontrakten

### 2.3.1 Oversikt over problemstillingene

Konkursboet har fremsatt et erstatningskrav på 8 millioner kroner. Kravet er basert på at den avtalte leiesummen, som i utgangspunktet var 12,5 millioner kroner per år, var omtrent 20 prosent for høy. Det innebærer at leiesummen ifølge konkursboet burde ha vært

10 millioner kroner per år. Konkursboet har blant annet vist til vurderingene av leienivået i markedet per 2008, oppgraderingsbehovet og vilkårene og ansvarsfordelingen i leiekontrakten. At disse momentene er relevante for fastsettelse av et leiebeløp, er neppe omtvistet mellom partene. Lagmannsretten vil tilføye at også eiendommens beliggenhet og bruksområde, som i hovedsak bør være reflektert i markedsvurderingene, og partenes særlige behov og relative forhandlingsstyrke kan spille inn ved forhandlinger om en leiekontrakt.

Vilkårene for erstatning må vurderes individuelt for Holmberg, Rønning og Øksnes. Under punkt 2.2 har lagmannsretten kommet til at det ikke er grunnlag for å konkludere med at ankemotpartene på et mer generelt grunnlag har «styrt» Oslo Vei inn i et tapsbringende leieforhold. Det må derfor foretas en vurdering av om det foreligger konkrete handlinger eller unnlaterse fra den enkelte som kan sies å være uaktsomme. Foruten at de må ha opptrådt uaktsomt i forkant av kontraktsinngåelsen, må det foreligge årsakssammenheng mellom denne uaktsomme handlingen eller unnlattelseten og det tapet som Oslo Vei hevdes å være påført. Dette innebærer videre at handlingen/unnlattelseten enten medførte at Oslo Vei inngikk en kontrakt om leie av Uelandsgate 85 som var mindre gunstig enn det som ellers kunne ha vært oppnådd, eller at Oslo Vei i det hele tatt inngikk leiekontrakten. Det sistnevnte alternativet forutsetter i tillegg at Oslo Vei ville ha inngått en gunstigere kontrakt om leie av andre lokaler, da Oslo Vei uansett måtte ha lokaler til sin virksomhet også etter at leiekontrakten for Østre Aker vei 60 utløp 31. desember 2009.

Det var et samlet habilt styre – dvs. hele styret unntatt Holmberg – som traff beslutningen om å inngå leiekontrakten med U85 AS. Konkursboet har ikke gjort gjeldende at styrets beslutning som sådan var uaktsom. Styret er da heller ikke part i saken. Konkursboets anførsel om erstatningsansvar bygger på angivelig uaktsomhet fra ankemotpartene knyttet til de opplysningene og anbefalingene som ble gitt til styret i forkant av dets beslutning 3. juli 2008. Den sentrale premissleverandøren til styret var utvilsomt Rønning. For Holmberg og Øksnes' del er det spørsmål om det foreligger uaktsomme unnlaterse eller handlinger som har innvirket på styrets beslutning, enten direkte eller indirekte gjennom innspill til Rønning.



### 2.3.2 Jan Erik Holmberg

Holmberg erklærte seg inhabil allerede i det første styremøtet der Uelandsgate 85 ble et tema. Dette opprettholdt han i etterfølgende styremøter. Det er ingen holdepunkter for at Holmberg på noen måte deltok i, eller påvirket, det øvrige styrets behandling av inngåelsen av eller vilkårene i leiekontrakten. Videre er det heller ingen spor av at Holmberg var involvert i administrasjonens arbeid med leiekontrakten. Om Holmberg hadde diskusjoner underhånden med Rønning, blir i tilfelle bare spekulasjoner. Det er ikke bevismessig grunnlag for å legge til grunn at Holmberg påvirket Rønnings vurderinger eller anbefalinger.

Konkursboet har gjort gjeldende at det ikke var tilstrekkelig for Holmberg å melde seg inhabil i behandlingen av leiekontrakten. Ifølge konkursboet hadde han en aktivitetsplikt når han så at Oslo Vei gikk inn i et tapsbringende leieforhold.

Lagmannsretten er enig i at Holmberg, som styreleder, hadde en lojalitetsplikt overfor Oslo Vei. Denne plikten ville også kunne innebære en viss aktivitets- eller varslingsplikt hvis han forstod at det habile styret manglet viktige opplysninger i saken som han selv hadde. Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at det er påvist at dette var tilfelle, utover Holmbergs kunnskap om Øksnes' eierinteresser i U85 AS. Manglende opplysning om dette var en uaktsom unnlattelse fra Holmbergs side, og det vises til lagmannsrettens vurdering under punkt 2.2. Slik lagmannsretten vurderer styrets og administrasjonens saksbehandling av leiekontrakten, og de opplysninger som ellers var fremlagt for styret, er det ikke sannsynliggjort at utfallet av saksbehandlingen hadde blitt annerledes hvis Holmberg hadde opplyst styret om at også Øksnes var inne på eiersiden i U85 AS. Denne vurderingen gjelder både det forhold at leiekontrakten ble inngått, og de vilkårene som ble avtalt.

Lagmannsretten har etter dette kommet til at Holmbergs handlinger og unnlatelser ikke har virket inn på inngåelsen eller innholdet av leiekontrakten. Dette omfatter da også leiebeløpets størrelse. Følgelig er kravet til årsakssammenheng ikke oppfylt hva gjelder Holmberg.

### 2.3.3 Georg Øksnes

Øksnes deltok ikke i styremøtene, og ga heller ikke informasjon direkte til styret. Han forholdt seg – som riktig var – til Rønning. Lagmannsretten kan her legge til at det ikke er noen grunn til å bebreide Øksnes for ikke å ha informert styret om sitt eierskap. Han hadde all grunn til å forvente at Holmberg og/eller Rønning videreformidlet disse opplysningene.

Ettersom Øksnes hadde eierinteresser i U85 AS, og slik sett kunne være tjent med at Oslo Vei ble leietager og var villig til å betale så høy leie som mulig, er det uheldig at Øksnes i det hele tatt ble involvert i prosessen frem til kontraktsinngåelsen. Øksnes deltok sammen med Seljord og Rønning på befaringen av eiendommen i november 2007. Det er imidlertid vanskelig å se at denne befaringen noen måneder før Uelandsgate 85 ble et tema for styret i Oslo Vei – gitt lagmannsrettens konklusjon under punkt 2.2 – er særlig relevant for den senere leiekontrakten og dens innhold. Øksnes deltok så i to møter med Realkapital AS i løpet av april 2008. Realkapital var en mulig rådgiver. Det er ikke holdepunkter for at Øksnes hadde en avgjørende rolle i at det ikke ble noe mer ut av dette.

I mai fikk Øksnes oversendt – fra sin overordnede Rønning – det første utkastet til leiekontrakt. I det etterfølgende svaret – der han viste til at han jo var inhabil – kommenterte han oppsigelsestiden og leiebeløpet. Øksnes burde nok ha unnlatt å kommentere utkastet, men begge kommentarene var uansett til fordel for Oslo Vei.

Øksnes' neste involvering var i slutten av juni. Han ble informert om forslag til forhandlingsutspill fra DNB Nor Næringsmegling AS og det indikative pristilbudet fra eieren av Østre Aker vei 60. Ved begge tilfelle var det Rønning som videresendte de eksterne e-postene, og uten at det er noe spor av at Øksnes kommenterte innholdet. Lagmannsretten kan ikke se at passivt mottak av e-poster kan ha påvirket informasjonen til styret.

Rønning videresendte også uttalelsen fra DNB Nor Næringsmegling AS av 25. juni 2008, der det ble gitt en langt mer positiv vurdering av leiekontrakten enn tidligere. Rønning spurte da Øksnes «[h]va sier du til denne da?». Øksnes svarte samme dag «[d]et er bra». Det er vanskelig å tolke innholdet i en slik uttalelse, som heller ikke ble nærmere belyst under forklaringene til Rønning og Øksnes. Lagmannsretten kan i alle tilfelle ikke se at

denne uttalelsen gir noe grunnlag for å si at Øksnes har påvirket den informasjonen som ble gitt til styret, eller den beslutningen som styret traff.

I tillegg til det ovennevnte ga Øksnes mer konkrete innspill til Rønning om mulige fremleieinntekter for Oslo Vei. Dette var tall som også ble videreformidlet til styret. Mulighetene for fremleieinntekter – som kunne redusere Oslo Veis samlede eiendomsutgifter – var en del av styrets vurdering. Selv om Øksnes på dette punktet faktisk hadde innflytelse på de opplysningene som lå til grunn for styrets beslutning, kan ikke lagmannsretten se at det er påvist at Øksnes' estimater var urealistisk høye. I ettertid har det vist seg at fremleieinntektene har ligget på omtrent det nivået som Øksnes skisserte. Det er derfor ikke grunnlag for å si at styret på dette punktet ble gitt noen uriktige opplysninger.

Samlet sett finner lagmannsretten at Øksnes' involvering – slik denne fremkommer av bevisførselen – ikke har hatt noen innvirkning på styrets beslutning om å inngå leiekontrakten, eller leiekontraktens innhold. Lagmannsretten kan ikke utelukke at styret ville ha bedt om en ytterligere vurdering av de anslåtte fremleieinntektene hvis styret hadde vært kjent med Øksnes' interessekonflikt. Det er imidlertid ikke sannsynliggjort at dette ville ha ført til en annen vurdering av leieforholdet. Lagmannsretten har etter dette kommet til at kravet til årsakssammenheng ikke er oppfylt hva gjelder Øksnes.

### 2.3.4 Arnt Olav Rønning

Rønning deltok i styremøtene der leiekontrakten ble behandlet. Han var den sentrale premissleverandøren for styret. Rønning ga klare anbefalinger til styret om å inngå leiekontrakten. Han var den sentrale saksbehandleren i Oslo Veis administrasjon hva gjaldt leieforholdet, og han hadde kontakten med både utleier og eksterne rådgivere. Av dette følger at den informasjonen som Rønning ga styret, har vært av avgjørende betydning for styrets beslutning.

Selv om det i ettertid kan påpekes noen svakheter og mangler i de opplysningene som ble gitt til styret, er det samlede inntrykket at Rønning i all hovedsak ga styret korrekte og utfyllende opplysninger. Det er heller ikke noe å si på prosessen i forkant av styrets beslutning. Rønning innhentet eksterne råd og markedsvurderinger fra anerkjente rådgivere, som – sannsynligvis med ett unntak – ble videreformidlet til styret. Han gjennomførte reelle kontraktsforhandlinger med U85 AS der han fremsatte en rekke forslag til endringer, hvorav en del ble akseptert. Rønning oppsummerte sakens bakgrunn og sine vurderinger i et fylldig notat til styret. At Rønning klart anbefalte styret at Oslo Vei skulle leie Uelandsgate 85, kan ha farget enkelte av hans vurderinger. Det er imidlertid verken uvanlig eller kritikkverdig. Lagmannsretten kan ikke se at det er noen holdepunkter for at Rønnings informasjon og anbefalinger til styret har latt seg påvirke av andre utenforliggende hensyn enn hva Rønning selv den gang mente var til Oslo Veis beste.

Styret var godt kjent med at avtalen var relativt utleiervennlig ved at leiebeløpet lå noe høyt – sett i forhold til markedsvurderingene – og at Oslo Vei ville være ansvarlig for tilpassing av lokaler til egen bruk og fremleiers bruk. Dette var uttrykkelig nevnt i Rønnings notat til styret. Det var også klart for styret at utleier hadde en ensidig rett til oppsigelse ved omregulering. Risikoen for en slik omregulering og oppsigelse var kjent for styret. Det kan ikke være tvilsomt at både Rønning og styret så for seg at leieforholdet i Uelandsgate 85 skulle være langsiktig, til tross for utleiers oppsigelsesrett ved omregulering. Dette var en risiko man tok og aksepterte når selskapet samtidig fikk mulighet til å overta en eiendom med sentral og god beliggenhet, og som ga mulighet til å samle større deler av virksomheten. Sett i ettertid var det sannsynligvis en riktig risikovurdering ettersom omregulering fortsatt ikke har funnet sted.

Konkursboet har blant annet trukket frem at Rønning ikke oversendte vurderingen fra NKK Næringsmegling, som var meget kritisk, og at Rønning uriktig hadde oppjustert markedsvurderingen til DNB Nor Næringsmegling AS i oppstillingen i sitt notat til styret. Rønning hadde justert dette fordi han mente at vurderingen var basert på «barehouse»-vilkårene som var inntatt i første avtaleutkast fra Seljord. Etter lagmannsrettens vurdering er det sannsynlig at vurderingen til NKK Næringsmegling ikke ble oversendt til styret. De kritiske vurderingene var imidlertid langt på vei også fanget opp i de andre vurderingene. Hva gjelder oppjusteringen av beløpene til DNB Nor Næringsmegling AS, var nok denne i alle fall delvis uriktig. For lagmannsretten er det imidlertid vanskelig å se at Rønning skulle ha gjort dette bevisst, og at oppjusteringen nok skyldtes en misforståelse av de besparelsene som DNB Nor Næringsmegling AS mente var oppnådd gjennom kontraktsforhandlingene, jf. deres brev av 25. juni 2008.

Konkursboet har videre trukket frem at Rønning underkommuniserte arealoverskuddet i Uelandsgate 85, og Oslo Veis behov for å fremleie. Lagmannsretten kan ikke se at dette er riktig. Oslo Vei hadde fremleid betydelige deler av lokalene i Østre Aker vei 60, og det samme ville skje i Uelandsgate 85. Dette var ikke ukjent for styret. Det var også formidlet til styret at det fortsatt ville være behov for leie av egne lokaler til verkstedet. Dette er berørt i matrisen over fremtidige leiekostnader, som styret mottok, og også omtalt i styremøtet 23. april 2008.

Fra konkursboets side er det blitt anført at Rønning la for mye vekt på det indikative pristilbudet som var kommet fra eier av Østre Aker vei 60, og at det var kritikkverdigg av Rønning ikke å gå inn i videre forhandlinger. Konkursboet har også fremhevet at Rønning allerede i april-mai 2008 stanset videre undersøkelser i markedet etter alternative lokaler.

Det fremgikk uttrykkelig av Rønnings notat til styret at det ikke var gjennomført forhandlinger med eier av Østre Aker vei 60. Styret kunne således ha bedt Rønning om å gjennomføre slike forhandlinger, hvis dette hadde vært ønskelig eller formålstjenlig. Etter lagmannsrettens vurdering er det noe underlig at Rønning selv ikke forsøkte å forhandle videre om Østre Aker vei 60, eventuelt at dette ikke var gjort tidligere. På den annen side var Oslo Vei klar over at leiebeløpet for denne eiendommen ville stige meget. Selv om det ved en forlengelse var begrenset til markedsleie, der denne ved uenighet ville bli fastsatt av en takstmannskommisjon, ville leiekostnadene øke betydelig. Hvordan en takst ville falle ut, var beheftet med usikkerhet. Videre var det nok også slik at Rønning vurderte Uelandsgate 85 som et bedre alternativ på lengre sikt. Lagmannsretten kan uansett ikke se at det er grunnlag for å hevde at leiebeløpet for Østre Aker vei 60, selv etter forhandlinger, ville ha gitt noe bedre utfall for Oslo Vei. Dette illustreres for så vidt av det leiebeløpet som Oslo Vei senere måtte betale for videre leie av en begrenset del til verkstedet.

Hva gjelder Oslo Veis manglende undersøkelser i markedet etter alternative lokaler, er det riktig at det opprinnelig ble opplyst i styremøtet i 23. april 2008 at det ville bli engasjert rådgivere som skulle vurdere og komme med forslag til eventuelle alternativer. Det ble senere ikke gjort noe aktivt på dette punkt. Rønning har forklart at de selv mente å ha god oversikt over det aktuelle markedet, og derfor ikke ville bruke midler på rådgivere. Lagmannsretten finner ikke grunnlag for å trekke denne vurderingen i tvil. Det fremgikk allerede i styremøtet 27. februar 2008 at «aktuelle prosjekter ... er sterkt begrenset», og spørsmålet om lokalisering hadde vært et tema noen år tidligere da leiekontrakten for Østre Aker vei 60 ble inngått. I tillegg hadde deler av Oslo Veis virksomhet flyttet rundt. Lagmannsretten legger også vekt på at det verken den gang eller senere, og heller ikke under rettsprosessen, har blitt pekt på andre konkrete alternativer.

Det fremgikk tydelig av Rønnings notat til styret at det måtte påregnes utgifter til oppgradering av lokalene – både til egen bruk og til fremleie – og at det var svært vanskelig å stipulere kostnadene for fremleietagere. Videre var det klart fastsatt i leiekontrakten at Oslo Vei selv måtte ta disse kostnadene. Samtidig fremgikk det relativt tydelig av blant annet vurderingen til Akershus Eiendom AS at det måtte påregnes en del oppgraderinger. Dette var således styret kjent med da det traff beslutningen om å inngå leiekontrakten. Lagmannsretten er imidlertid enig med konkursboet i at behovet for oppgraderinger av eiendommen – og da særlig til Oslo Veis egen bruk – fremstår som underkommunisert i informasjonen til styret. Det er også en klar mangel ved beslutningsgrunnlaget at det ikke synes å ha foreligget noen estimater eller budsjetter for slike oppgraderinger.

At det kunne påløpe relativt store kostnader i forbindelse med en flytting av Oslo Veis virksomhet, var relativt åpenbart. Oslo Vei hadde mange ansatte og en plasskrevende maskinpark. Deler av virksomheten hadde også vært gjennom flere tidligere flyttinger. Det fremgår av en e-post fra Øksnes i oktober 2007 at det hadde kostet 6-8 millioner kroner å flytte anleggsavdelingen fra Grefsen til Torshov. I ettertid kan det konstateres at Oslo Vei har investert i størrelsesorden 20-25 millioner kroner til oppgradering av lokaler til egen bruk. I tillegg påløp det utgifter på rundt 10 millioner kroner til oppgradering av lokaler til fremleie. Det er vanskelig å vurdere hvilke tall som ville ha fremkommet av et estimat/budsjett som hadde vært utarbeidet i forkant av styrets beslutning om å inngå leiekontrakten. Lagmannsretten finner det uansett vanskelig å slutte noe ut av det samlede beløpet som faktisk påløp.

Etter lagmannsrettens vurdering er det en svakhet ved saksbehandlingen at Rønning ikke fikk utarbeidet estimater/budsjetter over antatte investeringer. Dette var informasjon som styret burde ha fått, selv om det ikke ble etterspurt. Lagmannsretten kan likevel ikke se at det er mulig å slutte av dette at styrets beslutning om å inngå leiekontrakten ville ha fått et annet utfall hvis budsjetter/estimer hadde foreligget.

Under punkt 2.2 har lagmannsretten konkludert med at Rønning i det minste burde ha visst at Øksnes var på eiersiden i U85 AS, og at han burde ha opplyst om dette til det habile styret. Slik lagmannsretten ser det, er det imidlertid ingen grunn til å tro at en slik opplysning ville ha endret styrets beslutning.

Konkursboet har gjort gjeldende at inngåelsen av leiekontrakten med U85 AS bar preg av hastverk. Vitnet Nyheim har også forklart at han følte at det var viktig å få saken avgjort av styret før sommerferien. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å si at behandlingen i Oslo Vei bar preg av noe hastverk. Prosessen pågikk over noen måneder, og ble behandlet i flere styremøter. Det var naturlig at Rønning ønsket en konklusjon før sommerferien. Seljord hadde signalisert at U85 AS måtte ha et svar, ellers ville de gå til andre interessenter. Oslo Vei måtte utøve sin opsjon på forlengelse av leieforholdet i Østre Aker vei 60 innen utløpet av 2008. Hvis det fortsatt ikke hadde foreligget en avklaring rundt midten av august 2008, og muligheten for å leie Uelandsgate 85 da var bortfalt, ville selskapet ha risikert å komme i en uheldig tidsnød for å finne alternativer.

Etter dette har lagmannsretten kommet til at det foreligger visse mangler ved den informasjonen som Rønning ga til styret. Disse var likevel ikke av en slik karakter eller omfang at det er grunnlag for å konkludere med at Rønnings opptreden var uaktsom, og at det foreligger grunnlag for ansvar etter aksjeloven § 17-1 eller alminnelig uaktsomhetsansvar. Videre er det heller ikke grunnlag for å konkludere med at disse manglene hadde noen innvirkning på styrets beslutning om å inngå leiekontrakten eller kontraktens innhold.

Konkursboet har gjort gjeldende at Oslo kommune ville ha stanset inngåelse av leiekontrakten hvis den hadde mottatt all informasjon. Etter lagmannsrettens vurdering er dette usannsynlig da kommunen forholdt seg til at dette var styrets ansvar. Det vises til forklaringen til vitnet Viland.

## **2.4 Kravet knyttet til pådratte omkostninger til oppgradering av eiendommen**

### **2.4.1 Oversikt**

Konkursboets krav utgjør 20 millioner kroner. Kravet består av tre deler; (i) kostnader som skulle ha vært belastet utleier U85 AS, (ii) for store investeringer i lokaler til Oslo Veis egen bruk og (iii) for store investeringer i lokaler til fremleie.

Størrelsen på kravet bygger på den matrisen over leverandørregninger som borevisor og konkursboets sakkyndige vitner har utarbeidet. I henhold til denne matrisen ble det tilført eiendommen verdier for cirka 34 millioner kroner. Det er så trukket fra 6,5 millioner kroner som ble viderefakturert U85 AS, og deretter gjort fradrag for 8 millioner kroner som utgjør leietapet, jf. punkt 2.3. Ifølge konkursboet ligger det inne flere skjønnsmarginer. Lagmannsretten går ikke nærmere inn på detaljene i beregningen, da det ikke er nødvendig ut fra lagmannsrettens konklusjoner.

Et hovedsynspunkt fra konkursboets side er at det er investert meget store beløp i eiendommen, og da særlig sett i lys av at U85 AS kunne si opp leieforholdet med 24 måneders varsel ved en omregulering. Konkursboet hevder at Oslo Vei faktisk ble benyttet som finansieringskilde, og ble tappet for store midler. Ifølge konkursboet var dette mulig på grunn av ankemotpartenes handlinger og passivitet, og styret og eier ville ha stanset investeringene hvis de hadde fått realitetene presentert.

Under punkt 2.2 har lagmannsretten konkludert med at det ikke er bevismessig grunnlag for konkursboets overordnede anførsel om at Oslo Vei ble styrt inn i leieforholdet i Uelandsgate 85. Spørsmålet blir da på ordinær måte om vilkårene for erstatning er oppfylt; altså om en eller flere av ankemotpartene har opptrådt uaktsomt og ved sin uaktsomhet har påført Oslo Vei et økonomisk tap i tilknytning til de oppgraderingsarbeidene som ble utført.

### **2.4.2 Ankemotpartenes roller og generelt om ansvarsgrunnlaget**

Før lagmannsretten går inn på de ulike delene av kravet, er det nødvendig å redegjøre noe nærmere for hvilke roller de tre ankemotpartene hadde i denne perioden. Dette har særlig betydning for om det foreligger et ansvarsgrunnlag.

Øksnes hadde en sentral rolle i de oppgraderingsarbeidene som ble foretatt. Han var reell prosjektleder for rehabiliteringen av de lokalene som Oslo Vei selv skulle bruke, og hadde et hovedansvar for å skaffe fremleietagere, forhandle med dem og lede nødvendige oppgraderingsarbeider. Øksnes hadde naturlig nok andre ansatte som i større grad tok seg av den daglige oppfølgingen av de fysiske arbeidene, men på ledelsesnivå i Oslo Vei hadde han et hovedansvar. I forhold til fremleietagere hadde Øksnes hatt en tilsvarende rolle da Oslo Vei leide Østre Aker vei 60. Budsjetter og beslutninger ble diskutert med og godkjent av Rønning. Slik lagmannsretten forstod forklaringene til Øksnes og Rønning, var Rønnings involvering på et noe mer overordnet nivå. Styret – herunder Holmberg – var ikke involvert i de konkrete oppgraderingsarbeidene eller fremleiekontraktene. Informasjonen skjedde her på et generelt nivå. Styret godkjente budsjettet for selskapets årlige investeringsramme, men hadde ikke konkrete vurderinger av hva som innenfor rammen eksempelvis gikk til nye maskiner eller til oppgradering av Oslo Veis lokaler i Uelandsgate 85. Det skjedde imidlertid en fortløpende orientering i styremøtene gjennom kontantstrømanalyser, i henhold til vitneforklaringen til økonomisjef Lund, og tall i regnskapene. De første årene ble investeringskostnadene dekket over driftsbudsjettet. Lagmannsretten tilføyer at det ikke kan ses at styret på noe tidspunkt har fremsatt kritikk mot de oppgraderingsarbeidene som ble utført. Videre er det ikke grunnlag for å si at det ble gjort noe forsøk på å holde arbeidene eller kostnadene skjult for styret, jf. blant annet det som fremgår av referatet fra styremøtet 16. desember 2009.

Øksnes hadde også ansvaret for å viderefakturere U85 AS for de kostnadene som skulle belastes utleier i henhold til kontrakten. Det er opplyst at faktureringen skjedde fra anleggsavdelingen, der Øksnes var leder, og ikke fra den sentrale økonomiavdelingen, jf. forklaringen til vitnet Lund. Det er ikke holdepunkter for at Rønning eller Holmberg var involvert i dette utover at Øksnes drøftet saken med Rønning når U85 AS var motvillig til å betale.

Etter lagmannsrettens syn er det ingen tvil om at Øksnes aldri skulle ha vært involvert i kontakten med U85 AS. Dette burde Øksnes ha forstått. Også Rønning og Holmberg – med den kunnskapen de hadde eller burde hatt om Øksnes' eierinteresser – skulle ha sørget for at Øksnes ikke ble involvert i denne kontakten. De må begge ha vært klar over den rollen som Øksnes hadde. Det forelå åpenbart en interessekonflikt mellom Øksnes' eierskap i U85 AS og hans rolle i å vurdere hva som skulle viderefaktureres selskapet. Det forsøket på å skjule Øksnes' eierskap som ble gjennomført i 2010, illustrerer dette med tydelighet.

Hva gjelder arbeidet med å lede rehabiliteringen av lokalene som Oslo Vei selv skulle bruke, er det langt fra klart at det forelå en tilsvarende interessekonflikt. Det er ikke uten videre gitt at U85 AS hadde noen spesielle interesser knyttet til valg av løsninger mv. En del av investeringene – eksempelvis i nye tekniske installasjoner – kunne nok likevel være av varig verdi for U85 AS. I tillegg kunne muligheten for viderefakturering til U85 AS influere på de valgene som ble tatt. Det var derfor uheldig at Øksnes ble gitt en sentral rolle i arbeidet med å lede rehabiliteringen.

Lagmannsretten kan derimot ikke se at det forelå noen interessekonflikt av betydning hva gjaldt Øksnes' rolle i å skaffe og forhandle med fremleietagere. Om Oslo Vei fikk inn fremleietagere eller ikke, berørte ikke leieinntektene til U85 AS. Det er også vanskelig å se at U85 AS i særlig grad ble berørt av hvilke investeringer som Oslo Vei valgte å gjøre for å få inn fremleietagerne.

Av dette følger at det forelå en interessekonflikt i Øksnes' håndtering av forholdet til U85 AS og rehabilitering av Oslo Veis lokaler som kan etablere et ansvarsgrunnlag for alle tre ankemotparter. Dette innebærer likevel ikke at det av den grunn kan konstateres at Oslo Vei faktisk ble påført et økonomisk tap som følge av interessekonflikten. Ansvarsgrunnlag kan for øvrig foreligge også på annet grunnlag ved at det ble truffet beslutninger om investeringer og arbeid på et mangelfullt grunnlag som påførte Oslo Vei et økonomisk tap.

### **2.4.3 Nærmere om de ulike delene av kravet og økonomisk tap**

Konkursboet har fremhevet at det ble investert svært store beløp i Uelandsgate 85 i perioden 2009–2012. Det er også utarbeidet en matrise av borevisor som viser de samlede investeringene der det også er trukket inn finanskostnader mv. Lagmannsretten er enig i at det er påløpt store kostnader til oppgraderingsarbeider. Selve beløpets størrelse sier imidlertid lite om hvilken verdi investeringene har hatt for Oslo Vei. Konkursboets oppsett tar eksempelvis ikke hensyn til mulige gevinster ved en samlokalisering og bedre og mer effektive lokaler for blant annet hovedkontoret og anleggsavdelingen. Det er også en mangel ved konkursboets oppsett at det ikke tar hensyn til hva som ville ha vært alternativet for Oslo Vei, dvs. andre lokaler eller videre leie av

Østre Aker vei 60. Et krav om erstatning må påvise at Oslo Vei er påført et økonomisk tap ved at selskapet gjorde investeringer i Uelandsgate 85. Det har konkursboet i liten grad gjort.

Konkursboet har særlig trukket frem – med henvisning til U85 AS' oppsigelsesrett – at det var kritikkverdig av Oslo Vei å basere oppgraderingene på at leieforholdet var langsiktig. Lagmannsretten er for så vidt enig i at dette er et moment i vurderingen. Det kan være liten tvil om at de vurderingene som ble gjort, når det ble besluttet å foreta oppgraderinger til egen bruk eller av hensyn til fremleietagere, var basert på et langsiktig perspektiv. Dette var naturlig nok beheftet med en viss risiko på grunn av oppsigelsesmuligheten ved en omregulering. Lagmannsretten finner imidlertid ikke grunnlag for å kritisere denne risikovurderingen – som også hele styret var fullt klar over – nå i ettertid. Det er da også slik at omregulering på tidspunktet for ankeforhandlingen fortsatt ikke var vedtatt.

Lagmannsretten går så over til å behandle de tre kategoriene av kostnader som inngår i konkursboets krav.

#### **a) Oppgradering av lokaler til fremleie**

Denne kategorien består hovedsakelig av to poster. Dette er for det første kostnader til oppgradering av lokaler for fremleie til Ringnes. Det alt vesentlige av kostnader påløp her i andre halvdel av 2009 og første halvdel av 2010. For det annet er det kostnader til oppgradering av lokalene til PetVet. Kostnadene knyttet til leiekontrakten med PetVet påløp i 2012. Disse sistnevnte kostnadene utgjorde den alt vesentlige andelen av kostnader til oppgradering av fremleielokaler.

I den matrisen som borevisor har utarbeidet, og som bygger på et 10 års perspektiv, gir fremleiekontrakten med Ringnes et klart nettobidrag for Oslo Vei. Lagmannsretten kan ikke se at det var uaktsomt å legge et slikt tidsperspektiv til grunn. Det er ikke ført bevis for at investeringene har påført Oslo Vei et økonomisk tap.

I borevisors matrise er det konkludert med at PetVet-kontrakten ga et klart negativt resultat for Oslo Vei i et 10 års perspektiv. Konklusjonen forutsetter imidlertid at denne fremleiekontrakten belastes en forholdsmessig andel av Oslo Veis egen leiekostnad for hele eiendommen. En slik forutsetning blir etter lagmannsrettens vurdering uriktig når det skal vurderes om fremleiekontrakten med PetVet påførte Oslo Vei et økonomisk tap. Kontrakten ble inngått og investeringene foretatt i 2012. Oslo Vei hadde da allerede betalt leie for hele eiendommen i mer enn tre år. Hvis alternativet var at de lokalene som PetVet leide, skulle stå tomme, er det klart at borevisors oversikt viser at leieforholdet ville gi et positivt – om enn marginalt – bidrag. Ut fra en slik forutsetning er det ikke ført bevis for at investeringene påførte Oslo Vei et økonomisk tap. Lagmannsretten er for så vidt enig i at PetVet-kontrakten var beheftet med en del risiko, ettersom det var tale om store investeringer i meget spesialtilpassede lokaler som ble foretatt noen år ut i Oslo Veis egen leiekontrakt. Dette innebærer likevel ikke at konkursboet har påvist at investeringene i denne fremleiekontrakten samlet sett har påført Oslo Vei et økonomisk tap.

Lagmannsretten vil tilføye at det er vanskelig å se at Øksnes eller andre involverte kan ha hatt andre grunner for å inngå PetVet-kontrakten enn at dette ble ansett for å være til Oslo Veis beste. Leiebeløpet som Oslo Vei betalte til U85 AS, var uberørt av dette, og verdien av eiendommen for eieren, eller en mulig investor med tanke på en eventuell omregulering, ble neppe høyere ved at det ble investert i lokaler til et dyrehospital.

Konkursboet har ikke påvist at det var kritikkverdige forhold ved selve utføringen av oppgraderingsarbeidene eller valg av løsninger. Lagmannsretten går derfor ikke nærmere inn på dette.

#### **b) Kostnader som skulle ha vært belastet utleier U85 AS**

Oslo Vei viderefakturerte 6,5 millioner kroner til U85 AS. Hvilke oppgraderinger dette beløpet omfattet, er i liten grad belyst for lagmannsretten. Konkursboet – først og fremst med henvisning til vurderingene til de sakkyndige vitnene som ligger til grunn for matrisen over leverandørfakturaer – har gjort gjeldende at U85 AS som gårdeier var ansvarlig for kostnader på mer enn 14 millioner kroner for oppgradering til såkalt «normal standard».

I henhold til leiekontrakten punkt 10 var U85 AS ansvarlig for ytre vedlikehold og utskiftning av tekniske installasjoner som ikke lenger var regningssvarende å vedlikeholde. Omfanget av utleiers plikt må ses i lys av at eiendommen ble overtatt «as is», jf. leiekontraktens punkt 3, og de tilstandsrapporter som ble utarbeidet i forbindelse med Oslo Veis overtagelse av eiendommen. Indre vedlikehold, drift av eiendommen og en del

utvendig vedlikehold var Oslo Veis ansvar, jf. kontraktens punkt 11. I tillegg er det ikke tvilsomt at Oslo Vei var ansvarlig for alle kostnader som var nødvendige for å tilpasse eiendommen til egen eller fremleietagers bruk, jf. kontraktens punkt 3.

Lagmannsretten kan ikke se at de vurderingene som er gjort av de sakkyndige vitnene i tilstrekkelig grad har bygget på leiekontraktens bestemmelser om ansvarsfordelingen. Selv om hver enkelt leverandørfaktura er kategorisert, er disse i liten grad gjennomgått, og det er ikke konkret begrunnet hvorfor U85 AS skulle ha vært belastet fakturaen. Hva som ligger i «normal standard», er uklart og sier lite om eiendommens tilstand ved Oslo Veis overtagelse. Disse uklarhetene forsterkes ytterligere av det forhold at også utgifter som er knyttet til fremleiekontrakter, blant annet PetVet, er kategorisert som kostnader som skulle ha vært viderefakturert U85 AS, jf. eksempelvis matrisens linje 78, 92, 97 og 106. Når det heller ikke er klart hvilke fakturaer som faktisk ble viderefakturert U85 AS, kan ikke lagmannsretten se at konkursboet i tilstrekkelig grad har ført bevis for at ytterligere kostnader skulle ha vært belastet U85 AS. Dette gjelder selv om det tas høyde for det klart kritikkverdige forholdet at Øksnes var ansvarlig for viderefaktureringen.

### c) Oppgradering av lokaler til Oslo Veis egen bruk

Som allerede nevnt ovenfor, er det ikke tvilsomt at Oslo Vei selv skulle bekoste tilpasninger, ombygninger og oppgraderinger for egen bruk. Hvis Oslo Vei skal være påført et økonomisk tap hva gjelder slike kostnader, må det skyldes at det er gjort uforvarselige store investeringer. Det kan være at det er gjort unødvendig arbeid eller valgt unødvendig dyre løsninger.

Mange av de synspunktene som er uttrykt under avsnitt b) om kostnadsfordelingen mellom Oslo Vei og U85 AS, blant annet de sakkyndige vitnenes vurderinger, gjør seg tilsvarende gjeldende for de kostnadene som faller inn under denne siste kategorien. Lagmannsretten vil videre vise til at kategoriseringen i konkursboets matrise ikke tar hensyn til at Oslo Vei hadde ansvaret for denne typen kostnader. I matrisen er det trukket et generelt skille mellom vedlikehold og oppgraderinger utover «normal standard» der alle kostnader innenfor sistnevnte kategori synes å være et «tap» for Oslo Vei. Det er ikke tilfelle. Vurderingen til de sakkyndige vitnene er løsrevet fra hva som er årsaken til at investeringene er gjort. Det er for så vidt illustrerende at tilnærmet alle kostnader knyttet til ventilasjon og rørsystem er kategorisert som oppgraderinger, uten noen form for vurdering av om det var nødvendig med mer ventilasjon på grunn av antall kontorer, ansatte mv. Også her er en rekke fakturaer knyttet til fremleiekontraktene for PetVet og Ringnes, jf. matrisen linjene 132-143. Hvordan disse oppgraderingene som var nødvendige for å få inn fremleietagere har påført Oslo Vei et økonomisk tap, er ikke nærmere forklart.

Konkursboet har ikke påvist at det var kritikkverdige forhold ved selve utføringen av oppgraderingsarbeidene eller valg av løsninger. Det er heller ikke påvist at valgte løsninger har vært unødvendig dyre. Ut fra den dokumentasjonen som foreligger, og det som fremgikk av forklaringene til vitnene Faye, som bistod Øksnes, og Vegdahl fra ÅF Consult, har planleggingen og gjennomføringen av selve oppgraderingsarbeidene skjedd på normal måte. Det er ikke påvist noe uforvarselig eller uaktsomt ved disse forholdene.

Lagmannsretten ser at det kan stilles spørsmål ved at Oslo Vei foretok så store investeringer i egne lokaler når U85 AS hadde en oppsigelsesrett ved omregulering, og Oslo Vei ikke ville bli kompensert – utover et fastsatt kronebeløp – for de investeringene som ble gjort. Det synes ikke tvilsomt at de valgene som ble truffet, bygget på et langsiktig tidsperspektiv. Man forutsatte at Oslo Vei skulle ha Uelandsgate 85 som sitt hovedkontor i mange år. Det er klart at det var en risiko knyttet til en slik vurdering. Dette var imidlertid en risiko som var kjent for både ledelsen og styret, og samlet sett finner ikke lagmannsretten grunn til i ettertid å overprøve denne risikovurderingen. Som allerede nevnt, har risikoen så langt ikke materialisert seg.

Etter dette kan lagmannsretten ikke se at det er ført tilstrekkelig bevis for at Oslo Vei er blitt påført et økonomisk tap hva gjelder oppgraderingsarbeidene.

## 3. Konkursboets berikelseskrav

Berikelseskravet er knyttet til den gevinsten som to av aksjonærene i U85 AS, nærmere bestemt Akky og Henebery, mottok da Profier AS kjøpte alle aksjene i U85 AS i 2012. Konkursboet har anført at differansen mellom denne salgssummen for aksjene og den kjøpesummen som U85 AS betalte for eiendommen i 2008, som da likestilles med aksjonærenes innskudd, utgjør en uberettiget berikelse på aksjonærenes hånd. Berikelsen

er uberettiget, hevder konkursboet, fordi den er oppstått som følge av ankemotpartenes overføring av verdier fra Oslo Vei til U85 AS ved de investeringer som ble gjort i Uelandsgate 85. Dette var mulig fordi ankemotpartene satt på begge sider av bordet. Oslo Vei har derfor krav på å få berikelsen restituert fra aksjonærene Akky og Henebery. I tillegg er kravet rettet mot Holmberg og Øksnes personlig, da disse identifiseres med de to selskapene.

Partene synes ikke uenige om at det av rettspraksis og lovverket kan utledes et alminnelig prinsipp om restitusjon av berikelse. Selv om partene er noe uenige om rekkevidden av prinsippet i vår sak, er partene i hovedsak enige om de fire sentrale vilkårene som er trukket frem i juridisk teori og rettspraksis; (i) det må foreligge en berikelse på «skadevolders» hånd, mens det ikke er noe tilsvarende krav til økonomisk tap på den «skadelidtes» hånd; (ii) det må ha funnet sted et rettsbrudd eller en uberettiget handling; (iii) det må foreligge en årsakssammenheng mellom rettsbruddet og berikelsen; og (iv) det må foreligge en grad av skyld på «skadevolders» side. Partene er uenige om det må kreves noe mer enn alminnelig uaktsomhet.

Det følger av lagmannsrettens konklusjoner under punkt 2.4 at Øksnes og Holmberg har opptrådt kritikkverdig ved håndteringen av Øksnes' interessekonflikt mellom hans eierinteresser i U85 AS og hans rolle i oppgraderingsarbeidene. Denne interessekonflikten var i første rekke knyttet til hva som ble viderefakturert U85 AS, men også til Øksnes' ansvar for oppgraderingsarbeidene. Videre er det utvilsomt at Akky og Henebery har hatt en betydelig gevinst på investeringene i U85 AS.

Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at konkursboet har ført tilstrekkelig bevis for at aksjonærenes gevinst skyldes de investeringene som ble gjort i eiendommen, enten dette gjaldt Oslo Veis egne lokaler eller lokalene til fremleietagere. Kravet til årsakssammenheng mellom rettsbruddet og berikelsen er dermed ikke oppfylt.

Det er ikke ført noen vitner fra Profier AS under ankeforhandlingen slik at selskapets begrunnelse for å kjøpe U85 AS, til den avtalte prisen, ikke er nærmere belyst. Likevel er det liten tvil om at Profier AS kjøpte selskapet med tanke på at det ville skje en omregulering som kunne skape grunnlag for å utvikle eiendommen. Det er sannsynlig at Profier AS først og fremst har hatt utvikling til boliger i tankene. Den prisen som Profier AS har betalt, er da basert på utviklingspotensialet og ikke eksisterende bruk. I en slik vurdering har eksisterende bygningsmasse mindre interesse. Det er sannsynlig at bygningene i hovedsak vil bli revet. Hva som er gjort av investeringer i disse bygningene, er da av begrenset interesse.

Lagmannsretten ser at eksistensen av leiekontrakten med Oslo Vei hadde en verdi. Denne ville sikre U85 AS en stabil inntekt over flere år som kunne bidra til å dekke finansieringen av kjøpet frem til omreguleringen blir realisert. Lagmannsretten kan også se at det har en verdi at Oslo Vei hadde et vidtgående vedlikeholdsansvar etter leiekontrakten. De investeringene som var gjort i oppgradering av tekniske installasjoner etter at Oslo Vei startet sitt leieforhold, kan også ha en viss betydning for U85 AS, som da vil få lavere vedlikeholdskostnader de første årene. Til tross for disse fordelene kan ikke lagmannsretten se at det er grunnlag for å konkludere med at disse fordelene har hatt noen nevneverdig betydning for den avtalte prisen. Det er potensialet for utvikling av boligeiendommer og den generelle økningen i tomtepriser og boligpriser som fremstår som den mest sannsynlige årsaken til at Profier AS betalte en langt høyere pris i 2012 enn det U85 AS måtte betale i 2008. Det kan tilføyes at forhandlingsposisjonene også var ulike. I 2008 ønsket Skanska Bolig AS å kvitte seg med eiendommen, mens Profier AS i 2012 så utviklingsmuligheter.

Samlet sett kan lagmannsretten ikke se at det er sannsynliggjort at uberettigede handlinger fra Øksnes og/eller Holmberg har medført den gevinsten som aksjonærene oppnådde ved salget til Profier AS. Vilråene for berikelseskravet er da ikke oppfylt.

Det er ikke nødvendig for lagmannsretten å vurdere om det ville ha vært grunnlag for å identifisere Holmberg/Akky og Øksnes/Henebery.

## 4. Sakskostnader

### 4.1 Sakskostnadene for lagmannsretten

Alle ankemotpartene frifinnes for kravene fra konkursboet. Det innebærer at konkursboets anke i sin helhet forkastes. Ankemotpartene har dermed vunnet ankesaken og har krav på erstatning av sine sakskostnader for lagmannsretten, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å



anvende unntaksbestemmelsen i § 20-2 tredje ledd. Selv om lagmannsretten på enkelte punkter har vært enig i den kritikken som har vært reist mot ankemotpartene, har saken ikke ligget slik an som nevnt i § 20-2 tredje ledd bokstav a).

Det følger av tvisteloven § 20-6 første ledd at rett og plikt til sakskostnader i forhold til motparten skal avgjøres særskilt for hver part. For ankesaken får dette ingen praktisk betydning utover at sakskostnadsbeløpet fastsettes særskilt for hver part.

Advokat Stray Vyrje har fremsatt et salærkrav på 437 500 kroner på vegne av Rønning. Han har videre fremsatt et salærkrav på 375 000 kroner på vegne av hver av Holmberg og Akky. Alle beløpene inkluderer merverdiavgift. Det er ikke fremsatt noen innvendinger til kravene. Lagmannsretten finner at kravene representerer nødvendige og rimelige sakskostnader, og beløpene legges til grunn. Det tilføyes at det ikke påløper eget rettsgebyr for den avledede anken over tingrettens sakskostnadsavgjørelse da den er uten selvstendig betydning når realitetsanken behandles, jf. tvisteloven § 20-9 første ledd.

Advokatene Feinberg og Schiøtz har på vegne av Øksnes og Henebery fremsatt et salærkrav på i alt 1 140 812,50 kroner. Med tillegg av merverdiavgift blir det samlede kravet 1 426 015 kroner. I tillegg er det krevd dekket 32 193 kroner til dekning av utgifter til vitner slik at det samlede kravet utgjør 1 458 208 kroner. Ankende part har hatt den innvendingen at det var unødvendig med to prosessfullmektiger. Lagmannsretten er for så vidt enig i at det kunne ha vært tilstrekkelig med én felles prosessfullmektig for Øksnes og Henebery, men det kan ikke ses at det har medført nevneverdig ekstra kostnader at saken har vært ført av to prosessfullmektiger. De to prosessfullmektigene hadde klart atskilte ansvarsfelt. Det vises videre til at antall påløpte timer er bare noe høyere enn det som er oppgitt av advokat Stray Vyrje, og langt lavere enn det timetallet som er angitt i konkursboets sakskostnadsoppgave. Etter dette legger lagmannsretten til grunn at kravet utgjør rimelige og nødvendige sakskostnader, og beløpet legges til grunn. Lagmannsretten tilkjenner sakskostnadene samlet til de to ankemotpartene, slik at det overlates til dem å fordele beløpet seg imellom.

## 4.2 Sakskostnadene for tingretten

Ved vurderingen av tingrettens sakskostnadsavgjørelse legger lagmannsretten til grunn sitt resultat, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd.

Tingretten kom til samme resultat som lagmannsretten, og tilkjente sakskostnader til Holmberg, Akky, Øksnes og Henebery. Lagmannsretten ser ingen grunn til å endre på denne sakskostnadsavgjørelsen.

Tingretten kom til samme resultat som lagmannsretten også hva gjaldt Rønning. I tillegg ble imidlertid konkursboet frifunnet for et oppreisningskrav som Rønning hadde fremsatt. Denne delen av saken ble rettskraftig avgjort gjennom tingrettens dom. Tingretten kom til at verken konkursboet eller Rønning hadde fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, og det ble derfor ikke tilkjent sakskostnader til noen av partene. Tingretten har i tillegg uttalt på side 44 i dommen at den ikke har «funnet grunn til å anvende tvl. § 20-2 tredje ledd».

Rønning har prinsipalt gjort gjeldende at han må anses for å ha fått medhold i det vesentlige, og derfor skulle ha vært tilkjent sakskostnader også for tingretten. Det bærende synspunkt synes å være at oppreisningsspørsmålet, der konkursboet ble frifunnet, bare utgjorde en beskjeden del av det totale sakskomplekset, og at hovedtyngden i tingrettssaken knyttet seg til vilkårene for og størrelsen av konkursboets erstatningskrav, der Rønning fikk medhold. Subsidiært er det gjort gjeldende at Rønning skulle ha vært tilkjent sakskostnader i medhold av tvisteloven § 20-3 da han fikk medhold av betydning.

Konkursboet har gjort gjeldende at tingrettens sakskostnadsavgjørelse er korrekt, og har bestridt at Rønning fikk medhold i det vesentlige. Det er videre anført at det heller ikke er grunnlag for å anvende unntaksregelen, noe lagmannsretten ut fra anførselene antar er en henvisning til tvisteloven § 20-3.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at Rønning ikke kan anses å ha fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, slik at tvisteloven § 20-2 ikke kommer til anvendelse. Det vises til at oppreisningskravet fra Rønning var et eget tvistetema, der tingretten måtte ta stilling til de spesifikke vilkårene. Kravet var brakt inn i saken ved Rønnings eget søksmål mot konkursboet. Det faktiske grunnlaget for oppreisningskravet, som knyttet seg til uttalelser om Rønnings informasjon til styret, var ikke avgrenset, men grep inn i det som utgjorde grunnlaget for erstatningskravet. Når tingretten fant grunn til å frifinne konkursboet, var dette i alle fall til en viss grad knyttet til en del av de faktiske forholdene som utgjorde en del av tyngdepunktene i saken. Det blir da

ikke riktig å legge avgjørende vekt på størrelsen av det fremsatte oppreisningskravet eller den tiden som medgikk spesifikt til dette kravet under partenes prosedyre. Lagmannsretten kan ikke se at de vurderingene som ligger til grunn for utfallet i ankesaken, tilsier en annen vurdering.

Det er ikke tvilsomt at Rønning ut fra utfallet i ankesaken har fått medhold av betydning også i tingretten, selv om konkursboet i tingretten ble frifunnet for oppreisningskravet. Det innebærer at han kan tilkjennes sakskostnader i henhold til § 20-3. For lagmannsretten er det uklart om tingrettens henvisning til § 20-2 tredje ledd egentlig er ment å være en henvisning til § 20-3. Uansett har tingretten ikke foretatt en reell vurdering av bestemmelsen.

I henhold til § 20-3 kan Rønning helt eller delvis tilkjennes sakskostnader hvis tungtveiende grunner tilsier det. Det skal legges særlig vekt på hvor mye Rønning har fått medhold, og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken. I tillegg skal det legges vekt på momentene i § 20-2 tredje ledd.

Lagmannsretten har kommet til at det foreligger tungtveiende grunner for å tilkjenne Rønning delvis sakskostnader for tingretten. Det vises til at konkursboets erstatningskrav er det klart største tvistepunktet i saken, og der har Rønning fått medhold. Lagmannsretten viser videre til at konkursboets krav er på nesten 30 millioner kroner, og at et negativt utfall kunne ha vært ruinerende for Rønnings økonomi. At Rønning kan kritiseres for enkelte forhold som knytter seg til ansvarsgrunnlaget, og at Rønnings søksmål gjorde det nødvendig for konkursboet å fremme et erstatningskrav i et motsøksmål, kan tale imot å tilkjenne sakskostnader. Rønnings opptreden og fremgangsmåte har til en viss grad forårsaket konkursboets søksmål. At konkursboet ble frifunnet for oppreisningskravet, taler også imot at det tilkjennes sakskostnader for tingretten. I den samlede vurderingen finner lagmannsretten likevel at det er tungtveiende grunner som tilsier at Rønning tilkjennes en del av sine sakskostnader for tingretten. Sakskostnadskravet for tingretten utgjorde 677 875 kroner. Lagmannsretten finner at Rønning bør tilkjennes 300 000 kroner i sakskostnader for tingretten.

Med henvisning til ovennevnte vurdering, er det ikke grunnlag for å tilkjenne konkursboet sakskostnader for tingretten etter § 20-3.

Dommen er enstemmig.

#### *Domsslutning*

- 1. Anken forkastes.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo 437 500 – firehundreogtrettisjutusenfemhundre – kroner til Arnt Olav Rønning innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*
- 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo 375 000 – trehundreogsyttifemtusen – kroner til Jan Erik Holmberg innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*
- 4. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo 375 000 – trehundreogsyttifemtusen – kroner til Akky AS innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*
- 5. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo 1 458 208 – enmillionfirehundreogfemtiaåttetusentohundreogåtte – kroner til Georg Øksnes og Henebery AS innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*
- 6. I sakskostnader for tingretten betaler Oslo Vei AS, dets konkursbo 300 000 – trehundretusen – kroner til Arnt Olav Rønning innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*