



# Ulven

# transaksjonen

**Delrapport til styret i OBOS BBL**  
Vurdering av vedtektenes formålsbestemmelse

**SAMMENDRAG**

2. juni 2021

[www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)

# Innhold

<b>1. Sammendrag</b>	<b>1</b>
1.1 Introduksjon og mandat	1
1.2 Det faktiske grunnlaget	1
1.3 Det rettslige grunnlaget	2
1.4 Vurdering av vedtektsmessigheten	3

# 1. Sammendrag

## 1.1 Introduksjon og mandat

KPMG AS og KPMG Law Advokatfirma AS ("KPMG") bistår styret i OBOS BBL ("OBOS") i anledning gransking av påstander knyttet til OBOS sitt salg av et boligfelt på Ulven i Oslo til kommersiell utleievirksomhet. Som del av mandatet skal KPMG

*«vurdere hvorvidt formålet med salget harmonerer med OBOS vedtekter og andre relevante regler.»*

Det aktuelle boligfeltet – B4 – består av tomt og to boligblokker med totalt 182 leiligheter på Ulven i Oslo.

Besvarelsen av denne delen av mandatet er skilt ut i en egen delrapport som avgis før besvarelsen av mandatet for øvrig. I dette sammendraget gis en oppsummering av den utredning som det er redegjort for i den nevnte delrapporten. Sammendraget er nødvendigvis en kortversjon som ikke er fullstendig, men som likevel angir vurderingens hovedmomenter.

Nedenfor gis først en kort presentasjon av faktum i pkt. 1.2, og deretter en kort presentasjon av det rettslige grunnlaget i pkt. 1.3. Sammendraget av vurderingene gis i pkt. 1.4.

## 1.2 Det faktiske grunnlaget

### 1.2.1 Om Ulven-prosjektet

OBOS ervervet et større tomteområde på Ulven i Oslo i februar 2016. Området besto hovedsakelig av næringsseiendommer, men er i stor grad også regulert for fremtidig boligutvikling. OBOS utarbeidet planer for utvikling av inntil 3 000 boliger, i tillegg til næringsseiendom. Grunnet manglende etablert bomiljø i dette området fra før innebærer prosjektet også utvikling av infrastruktur, grøntområder, service fasiliteter og arbeidsplasser slik at området kan fungere som en attraktiv bydel egnet for beboelse. I planene inngår også etablering av Construction City. Dette skal bli en næringsklynge for byggebransjen i Norge. Construction City vil utgjøre et næringsbygg på ca. 85 000 kvm med ca. 4 500 arbeidsplasser. Siden byggestart høsten 2018 er det påbegynt bygging av nærmere 700 leiligheter på Ulven. De første utbyggingsområdene var felt B2 "Ulvenparken" og felt B3 "Ulven T". Byggestart for felt B4 ble besluttet 8 september 2020. Ferdigstillelse av Ulven området ligger flere år frem i tid. Etter det opplyste er mange boliger fremdeles tilgjengelig for salg både blant de felt som er bygget ut og blant dem som er under utvikling.

### 1.2.2 Om salgsavtalens innhold

Avtalen om salg av boligfelt B4 ble inngått 29. mai 2020. Avtalen ble inngått mellom Ulven Bolig AS som selger og Quality Living Residential AS ("QLR") som kjøper. Ulven Bolig AS var på salgstidspunktet et heleid datterselskap av OBOS Eiendom AS som igjen er et heleid datterselskap av OBOS BBL. Ulven Bolig AS ble høsten 2020 overført fra næringsseidomsdivisjonen i OBOS til boligdivisjonen, og

selskapet er i dag derfor et heleid datterselskap av OBOS Nye Hjem AS som også er et heleid datterselskap av OBOS BBL.

Transaksjonen var strukturert som salg av aksjene i Ulven Vest AS som var et datterselskap av Ulven Bolig AS. Det solgte selskapet eide tomten til felt B4, det tilhørende borettslaget samt retten til å få overført bygningsmassen etter ferdig oppføring av byggene. Det er Ulven Bolig AS som skal besørge oppføring av bygningsmassen som ledd i totalentreprisekontrakten som er inngått med Team Veidekke DA i anledning utbyggingen av Ulven området. Salgsavtalen med QLR var blant annet betinget av at QLR stilte nødvendige finansielle garantier, hvilket ble stilt innen en utvidet frist 1. november 2020. Totalt ble prisen fastsatt til kr. 935 808 000, hvorav kr. 205 000 000 var estimert tomteverdi. I salgsavtalen er OBOS medlemmer gitt forkjøpsrett ved et eventuelt fremtidig salg av boliger i B4. OBOS sin gevinst ved salget er estimert til MNOK 180,3.

### 1.2.3 Om håndteringen av salgsavtalen i OBOS

Den forutgående prosessen som ledet til salgsavtalen var forankret i en intensjonsavtale av 20. november 2018 mellom Ulven Bolig AS og QLR. Forhandlingene var gjennomført av daglig leder i Ulven Bolig AS etter innledende dialog med konsernsjefen og avklaring med styrets leder i OBOS BBL. Saken var ikke bare behandlet av styret i salgsselskapet Ulven Bolig AS, men også av styret i OBOS BBL i møter 13. november 2018 og 11. februar 2020. Representantskapets kontrollkomité har vært orientert om saken ved enkelte anledninger, herunder i januar 2019 og i mai 2020. Komitéen fant imidlertid ikke grunnlag for å se nærmere på saken og tok salget av B4 til orientering.

I etterkant av salget har OBOS gjort flere vurderinger av saken og vedtektsmessigheten av denne, herunder har styret i OBOS BBL gitt en egen redegjørelse. Representantskapets kontrollkomite har også gjort en vurdering av spørsmålet. I nevnte vurderinger er det konkludert med at salget var vedtektsmessig og innenfor boligbyggelagets formål.

## 1.3 Det rettslige grunnlaget

### 1.3.1 Om bustadbyggjelagslovas regulering av formålet

Bustadbyggjelagslova har vide rammer for hvilken virksomhet boligbyggelag kan drive. Hovedregelen er likevel at *hovedformålet* til boligbyggelag må være å skaffe eller forvalte bolig til andelseierne<sup>1</sup>. All nødvendig virksomhet som står i forbindelse med slik "boligskaffing" og "boligforvaltning", vil ligge innenfor dette formålet.<sup>2</sup> Etablering av forkjøpsretter til andelseierne anses etter loven også som boligskaffing.<sup>3</sup>

Utover skaffing og forvaltning av bolig står boligbyggelaget i praksis fritt til å velge hvilken virksomhet laget skal ha som sideformål. Det er ingen konkrete begrensninger knyttet til sideformålene så lenge de er til andelseiernes beste, ikke er for vagt formulert<sup>4</sup>, og ikke praktiseres i større omfang<sup>5</sup> enn hovedformålet. I dette ligger at boligbyggelaget som utgangspunkt kan drive virksomhet av ulikt slag både rettet mot andelseierne og mot andre<sup>6</sup>. Av lovforarbeidene fremgår at hensynet til andelseiernes

<sup>1</sup> Bustadbyggjelagslova § 1-1

<sup>2</sup> Grini og Lilleholt, Borettslovene, kommentarutgave (1993) side 15 note 4

<sup>3</sup> Bustadbyggjelagslova § 7-1 første ledd nr. 5

<sup>4</sup> NOU 2000: 17 side 82

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 45 og 211

<sup>6</sup> NOU 2000: 17 side 107

beste er ivaretatt så lenge boligbyggelaget kan tjene<sup>7</sup> på virksomheten, om ikke annet så ved at laget tjener penger<sup>8</sup>.

Etter bustadbyggjelagslova<sup>9</sup> er det boligbyggelagets "verksemd" som skal angis i det vedtektsfestede formålet, og følgelig er det også boligbyggelagets *virksomhet* som skal avstemmes mot dette formålet. Dette til forskjell fra enkeltdisposisjoner som ikke i seg selv angir boligbyggelagets virksomhet. Dersom enkeltdisposisjoner er ledd i en større helhet er det helheten som fortrinnsvis angir den virksomhet som skal avstemmes mot formålet.

### 1.3.2 Om vedtektene til OBOS BBL

Formålsbestemmelsen i vedtektene § 2 lyder som følger:

*«Lagets hovedformål er å skaffe boliger til andelseierne gjennom borettslag eller på annen måte og å forvalte boliger for andelseierne.*

*Laget har videre til formål å:*

- 1. motta til forvaltning sparemidler, samt å drive utlånsvirksomhet*
- 2. tegne andeler eller aksjer i selskap med begrenset ansvar som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket*
- 3. forestå oppføring og/eller forvaltning av bygg på vegne av andre enn andelseierne*
- 4. drive eiendomsmedling*

*Laget kan også drive annen virksomhet til beste for andelseierne.»*

Som det fremgår er formålsbestemmelsen i vedtektene tredelt:

- i. For det første er hovedformålet om boligskaffing og boligforvaltning angitt i samsvar med lovens krav.
- ii. For det andre er det angitt fire spesifiserte sideformål, hvorav to av dem er relevante for denne vurderingen, altså nr. 2 om å tegne aksjer i "selskap som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket" og nr. 3 om å forestå "oppføring av bygg på vegne av andre".
- iii. For det tredje er det angitt et generelt sideformål om at boligbyggelaget også kan "drive annen virksomhet til beste for andelseierne".

Etter saksfremlegget<sup>10</sup> for generalforsamlingen da nevnte formålsbestemmelse ble vedtatt i 2005, er bestemmelsens utforming begrunnet med at "det er viktig at man har et dynamisk regelverk dersom tiden og utviklingen tilsier at man bør engasjere seg i nye virksomhetsområder, også slike som man pr. i dag ikke har oversikt over".

## 1.4 Vurdering av vedtektsmessigheten

### 1.4.1 Introduksjon

Problemstillingen er om salget av boligfelt B4 på Ulven i Oslo er i samsvar med det vedtektsfestede formålet til OBOS. Vi har vurdert alle de tre alternative formålene i vedtektene. Det er vår vurdering at

<sup>7</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 45

<sup>8</sup> Tore Fjørtoft i Norsk Lovkommentar til bustadbyggjelagslova, note 386 (28.11.2020) og Lilleholt og Wyller (2018), side 34

<sup>9</sup> Bustadbyggjelagslova § 2-2 første ledd nr. 3

<sup>10</sup> Saksfremlegg til generalforsamlingens vedtakelse av vedtektene 25. april 2005

salget av boligfeltet B4 lar seg harmonere med alle de tre alternative formålsbestemmelsene, men det siste generelle sideformålet om virksomhet til beste for andelseierne kan likevel ikke anvendes alene ettersom dette formålet ikke synes å tilfredsstillende bustadbyggjelagslovas krav til presisering av tilleggsvirksomhet.

Det knytter seg ulik grad av sikkerhet til konklusjonene. Den mest nærliggende formålsforankringen synes å ligge i de spesifiserte sideformålene, og da fortrinnsvis alternativet om virksomhet foretatt gjennom datterselskap av boligbyggelaget og deretter virksomhet i form av oppføring av bygg på vegne av andre, jf. hhv. vedtektenes § 2 annet ledd nr. 2 og 3.

Når først den aktuelle aktiviteten sorterer under et eller flere av boligbyggelagets sideformål vil det som et utgangspunkt antas at aktiviteten samtidig ligger utenfor hovedformålet ettersom sideformålet ellers ikke hadde vært nødvendig. Det er heller ikke nødvendig å foreta en avstemming mot hovedformålet i slike tilfeller, men dersom dette likevel gjøres, må det foretas en konkret vurdering av virksomheten som ikke uten videre alltid vil stride mot hovedformålet. I lys av dette knytter det seg naturlig mer usikkerhet til forankringen i hovedformålet.

Hva gjelder det generelle sideformålet om virksomhet til beste for andelseierne synes det klart at OBOS har etterlevd vedtektsbestemmelsen. Dette må imidlertid som nevnt ovenfor skilles fra det særskilte spørsmålet om denne formålsbestemmelsen innfrir lovens krav til presisering av sideformål som sådan.

#### 1.4.2 Den primære vedtektsforankringen – De spesifiserte sideformålene

- Alternativ 1:  
Sideformålet om å tegne aksjer i datterselskap som driver virksomhet av betydning for boligsamvirket<sup>11</sup>
  - Spørsmålet er altså om salget av boligfelt B4 på Ulven er i harmoni med dette sideformålet. Vi har kommet til at dette er tilfellet. Vurderingen er konkret og bygger i hovedsak på følgende omstendigheter:
    - Bakgrunnen for dette sideformålet stammer fra den tidligere boligbyggjelagsloven der nettopp denne typen sideformål var særskilt nevnt i loven. Det er på det rene at boligbyggelag kan opprette datterselskap i anledning virksomheten.<sup>12</sup> Etter dagens boligbyggjelagslov følger dette av at det ikke er noen nærmere regulering av hvilken virksomhet boligbyggelaget kan bedrive utover hovedformålet<sup>13</sup>. Poenget med den tidligere lovens regulering var hovedsakelig å begrense den økonomiske risikoen for boligbyggelaget. Visse deler av virksomheten var derfor kun lovlig dersom den ble utøvd gjennom datterselskap med begrenset ansvar. Av forarbeidene til dagens boligbyggjelagslov er det imidlertid påpekt at det er opp til boligbyggelaget selv om virksomheten skal organiseres gjennom datterselskaper<sup>14</sup>.
    - Noen nærmere regulering av hvilken type virksomhet disse datterselskapene kan utøve er ikke ytterligere begrenset i vedtektene utover at virksomheten må

<sup>11</sup> Jf. vedtektene § 2 annet ledd nr. 2

<sup>12</sup> Se bustadbyggjelagslova § 7-3

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 211

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 102

være "av betydning for boligsamvirke", og det samme var også tilfellet i den tidligere boligbyggelagsloven. I praksis har boligbyggelagene drevet mangfoldig<sup>15</sup> virksomhet i denne sammenheng, herunder entreprenørvirksomhet, drift av forretningseiendommer og senterdrift.

- Virksomheten i datterselskapet OBOS Eiendom AS og det underliggende salgsselskapet Ulven Bolig AS er begge av betydning for OBOS BBL. Det vedtektsfestede formålet for disse selskap angår blant annet erverv og utvikling av fast eiendom og tilhørende virksomhet. Dette er generelt relevant for OBOS BBL.
  - Konkret er utviklingen av Ulven området også et omfattende prosjekt både for boligdivisjonen og næringseiendomsdivisjonen i OBOS, og det er på det rene at dette prosjektet er av betydning for boligbyggelaget.
  - Under henvisning til hvor bredt datterselskap av boligbyggelag tidligere har operert med grunnlag i tilsvarende vedtektsbestemmelse, er det naturlig at også virksomheten i Ulven Bolig AS kan omfattes av dette sideformålet.
  - Under dette sideformålet skal det ikke foretas noen nærmere vurdering av den underliggende realiteten i salgsavtalen ettersom det som nevnt fortrinnsvis er den økonomiske risikoen som begrunner bruken av datterselskapene, ikke virksomhetens art.
- Alternativ 2:  
Sideformålet om oppføring av bygg på vegne av andre<sup>16</sup>
    - Spørsmålet er her om salget av boligfelt B4 skal anses som oppføring av bygg for andre, og slik sett være omfattet av dette sideformålet.
    - I utgangspunktet er ikke salg av boligfelt til kommersiell utleie konkret nevnt i det aktuelle sideformålet, men OBOS har likevel særlig vist til dette alternativet i sin redegjørelse for transaksjonens vedtektsmessighet. Dette har sammenheng med avtalen med QLR om at blokkene i B4 skal bygges før blokkene overføres til QLR.
    - Etter en konkret helhetsvurdering er vi kommet til at transaksjonen er omfattet av dette sideformålet. Vurderingen beror i hovedsak på følgende momenter:
      - Også dette spesifiserte sideformålet stammer fra tiden forut for ikrafttreddelsen av den gjeldende boligbyggelagsloven. Av den gamle boligbyggelagsloven av 4. februar 1960 fremgikk dette formålet blant de sideformål som var ansett som lovlige.
      - Den aktuelle transaksjonen gjelder salg av aksjene i Ulven Vest AS hvilket som et utgangspunkt må anses utenfor dette sideformålet.
      - Det er likevel den underliggende *realiteten* som blir styrende for om transaksjonen skal anses som "oppføring av bygg for andre". Både tomten,

<sup>15</sup> Se blant annet NOU 2000: 17 pkt. 7.3.2 og Lilleholt og Wyller (2018) side 150

<sup>16</sup> Jf. vedtektene § 2 annet ledd nr. 3

borettslaget og retten til å få overført bygningsmassen etter ferdigstillelse er tilknyttet Ulven Vest AS. Det er Ulven Bolig AS som skal besørge oppføringen av denne bygningsmassen.

- Det er et spørsmål om overføringen av *tomten* sperrer for at transaksjonen skal anses som "*oppføring av bygg*". Så lenge oppføringen av bygningene er den vesentlige del av avtalen er det naturlig at avtalen skal anses som "*oppføring*". Av avtalen fremgår det at tomten utgjør ca. kr. 205 millioner av den totale eiendomsverdien på ca. kr. 935 millioner, og oppføringen er således den vesentlige delen av avtalen. Ordlyden skiller for øvrig ikke mellom tilfeller der oppføringen skjer på andres eller OBOS' tomt.
- Ordlyden "*oppføring av bygg*" reiser også spørsmålet om salg av allerede oppførte bygg faller utenfor den virksomhet som tillates, men dette kommer ikke på spissen her ettersom avtalen om salget var inngått før oppføringen av byggene var påbegynt. Salgsavtalen var av 29. mai 2020 og byggestart for felt B4 var 2. november 2020. Etter kontrakten med QLR er det likevel slik at blokkene først overdras etter de er oppført, men dette innebærer ikke at transaksjonen endrer karakter til å gjelde salg av allerede etablert eiendom. Poenget er at formålet med transaksjonen har vært at B4 skulle oppføres slik at eiendommen kunne leies ut som næringseiendom. Dette var allerede slått fast i intensjonsavtalen mellom partene av 20. november 2018.
- Det er også et vilkår at oppføringen skjer "*på vegne av andre*" enn andelseierne. Ordlyden setter ikke begrensninger for hvilke typer subjekter dette kan omfatte, og en kommersiell utleieaktør som QLR anses derfor å være omfattet.

### 1.4.3 Alternativ vedtektsforankring – Hovedformålet om å skaffe boliger til andelseierne

- Spørsmålet er her om salget av boligfelt B4 på Ulven kan anses å være i samsvar med hovedformålet om boligskaffing.<sup>17</sup> Som nevnt i introduksjonen ovenfor er det et utgangspunkt at virksomhet som sorterer under sideformålet antas å falle utenfor hovedformålet, ettersom det ellers ville vært unødvendig å vedtektsfeste sideformålet. I enkelte tilfeller kan imidlertid virksomheten ha et overlappende formål. Det må derfor foretas en konkret vurdering.
- Vi har i vår vurdering særlig hensyntatt følgende momenter:
  - Utgangspunktet er at salget – isolert sett – faller utenfor hovedformålet om boligskaffing til andelseierne. Dette fordi salget snarere tvert imot innebærer at 182 boliger selges til bruk i kommersiell næringsvirksomhet og ikke til OBOS medlemmer.
  - Imidlertid er andelseierne gitt forkjøpsrett til boligene ved et eventuelt fremtidig salg. Etablering av forkjøpsrett til fordel for andelseierne er etter bustadbyggjelagslova § 7-1 første ledd nr. 5 også en form for boligskaffing, om enn indirekte ved at andelseierne vil ha rett til boligen ved alle annenhåndssalg i fremtiden<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Jf. vedtektene § 2 første ledd

<sup>18</sup> Jf. også NOU 2000: 17 side 100, og Grini og Lilleholt, Borettslovene, kommentarutgave (1993) side 15 note 4



- Spørsmålet beror også på en mer helhetlig vurdering av Ulven-prosjektet som salget av felt B4 inngår som en del av. Dette ettersom det er en rekke aktiviteter og disposisjoner som ligger til grunn for boligbyggelagets "skaffing av boliger" til andelseierne. All nødvendig virksomhet som står i forbindelse med boligskaffing, vil følgelig ligge innenfor hovedformålet.<sup>19</sup> Det er ikke uten videre den enkelte disposisjon som skal avstemmes mot hovedformålet, men heller den helhetlige virksomhet disposisjonen er en del av. Dette da det er boligbyggelagets tilleggsvirksomhet som skal fastsettes i vedtektene<sup>20</sup>. Som nevnt ovenfor er det i saksfremlegget<sup>21</sup> til generalforsamlingen i 2005 særskilt påpekt at ordlyden i formålsbestemmelsen er utformet bredt og at den skal forstås dynamisk for å være tilpasset boligbyggelagets og eiendomsmarkedets utvikling over tid. Vi har etter en konkret helhetsvurdering kommet frem til at disposisjonen inngår som en del av boligskaffing, og dette basert på følgende momenter:

- Salget av boligfelt B4 var dels begrunnet i finansielle hensyn slik at fremdrift og byggetakt i Ulven utbyggingen kunne opprettholdes. Uten tilstrekkelig salgsvolum vil utbyggingen av boliger på Ulven dra ut i tid eller stanse opp. Salget av felt B4 innebar mulighet for forsering av ytterligere boligfelt som igjen medfører redusert byggetid og flere boliger som kan gjøres tilgjengelige for andelseierne.
- Kapitalen fra salget skal også benyttes til reinvestering i ytterligere boligprosjekter som igjen medfører etablering av ytterligere boliger til andelseierne.
- Salget bidrar også til byutvikling og et bredt boligtilbud på Ulven. Da det tidligere ikke var et etablert boligområde der, må OBOS også bygge ut alle nødvendige bydelsfasiliteter i tillegg til boligene for å kunne skape et attraktivt og funksjonelt bomiljø. Dette vil også måtte bestå av ulike boligtyper ettersom det ikke vil være hensiktsmessig at alle beboere i området skal ha samme type bolig. Det passer ikke alle å kjøpe en andelseilighet i et borettslag. Et godt bomiljø bør legge til rette for beboelse for folk i alle faser av livet, herunder faser der man enten ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe egen bolig. Ettersom det ikke finnes utleieleiligheter i området fra før vil salget av felt B4 til utleie utgjøre et supplement til et mangfoldig bomiljø på Ulven. Dette vil igjen være til gunst for de øvrige brukerne av området, herunder andelseierne i OBOS. En slik helhetlig tilnærming til bolig- og samfunnsutviklingen sikrer også andelseierne gode boliger i tråd med vedtektenes intensjon inntatt i forordet om at OBOS skal være en "*viktig ... premisseleverandør for samfunnsutviklingen ... i Oslo*" og at "*Medlemmenes boligdrømmer skal realiseres gjennom å skaffe gode boliger til en fornuftig pris og en profesjonell og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.*"
- Utleieleiligheter i felt B4 vil videre supplere behovet for midlertidige boliger i nærheten av Construction City som er en planlagt næringsklynge for byggebransjen som omfatter ca. 4 500 arbeidsplasser. Store arbeidsplasser, og særlig næringsklynger som fokuserer på innovasjon og forskning, vil ofte ha

<sup>19</sup> Jf. Grini og Lilleholt, Borettslovene, kommentarutgave (1993) side 15 note 4

<sup>20</sup> Jf. bustadbyggjelagslova § 2-2 første ledd nr. 3

<sup>21</sup> Saksfremlegg til generalforsamlingens vedtakelse av vedtektene 25. april 2005

behov for prosjektarbeidere og andre midlertidig ansatte gjerne fra utlandet eller andre deler av Norge. Disse vil ha behov for midlertidig bopel, og det vil derfor være en fordel for Construction City at midlertidige utleieboliger kan være tilgjengelig i nærheten. Salget av felt B4 til utleie støtter således opp om utviklingen av Construction City som også er et OBOS prosjekt som skal fungere optimalt for å tjene andelseierne best mulig.

#### 1.4.4 Øvrig vedtektsforankring – Det generelle sideformålet om virksomhet til beste for andelseierne

- Spørsmålet her er om salget av boligfelt B4 skal anses som virksomhet som er til beste for andelseierne.<sup>22</sup>
- Det må i denne vurderingen skilles mellom virksomhetens *vedtektsmessighet* og *vedtektenes lovmessighet*.
  - Hva gjelder *vedtektsmessigheten* må det anses klart at salget av felt B4 er i henhold til dette generelle sideformålet. Som nevnt ovenfor, foreligger en rekke omstendigheter ved salget som kan anses til gunst for andelseierne, og loven stiller ikke andre krav enn at boligbyggelaget kan tjene på virksomheten. Det er estimert at OBOS vil tjene ca. MNOK 180,3 på salget av B4.
  - Hva gjelder denne vedtektsbestemmelsens *lovmessighet* skal det påpekes at bustadbyggjelagslova<sup>23</sup> krever at sideformålene ikke kan være for vage ettersom det vil svekke andelseiernes forutberegnelighet over hvilken virksomhet som utøves i boligbyggelaget. I forarbeidene<sup>24</sup> er det fremhevet at formuleringene ikke kan være "så runde at dei reelt ikkje seier noko". Dette generelle sideformålet synes å gi andelseierne lite forutberegnelighet. At virksomheten skal være til beste for andelseierne er et gjennomgående krav som gjelder for alle spesifiserte sideformål. Alene gir ikke dette kravet selvstendig veiledning. Vi antar at dette generelle sideformålet er for vagt formulert, og i beste fall i randsonen av lovens presisjonskrav.
  - Selv om virksomheten er vedtektsmessig bør transaksjonen altså likevel ikke forankres i dette generelle sideformålet alene da dette kan være i strid med lovens krav til vedtekter. Salget av boligfelt B4 bør i stedet fortrinnsvis forankres i de øvrige formålene.

#### 1.4.5 Konklusjon

Salget av boligfelt B4 på Ulven i Oslo er i samsvar med det vedtektsfestede formålet til OBOS BBL.

---

<sup>22</sup> Jf. vedtektene § 2 siste ledd

<sup>23</sup> Bustadbyggjelagslova § 2-2 annet ledd nr. 3

<sup>24</sup> NOU 2000: 17 side 82



## Kontakt oss

### **Tor Henning Rustan Knudsen**

**Partner / Advokat, KPMG Law Advokatfirma AS**

**T** +47 40 20 40 85

**E** [tor.knudsen@kpmg.no](mailto:tor.knudsen@kpmg.no)

### **Erik Arvnes**

**Partner, KPMG AS**

**T** +47 40 63 93 41

**E** [erik.arvnes@kpmg.no](mailto:erik.arvnes@kpmg.no)

[kpmg.no](http://kpmg.no)