



Ulven- transaksjonen

**Granskingsrapport til styret i
OBOS BBL**

19. juni 2021

www.kpmg.no

Sammendrag

1. INTRODUKSJON

1.1 Bakgrunn og mandat

Styret i OBOS BBL («OBOS») ga 9. april 2021 KPMG AS og KPMG Law Advokatfirma AS (samlet «KPMG») i oppdrag å kartlegge relevante faktiske omstendigheter ved Ulven-transaksjonen og foreta tilhørende rettslige vurderinger av disse. Hovedformålet med undersøkelsene har vært å bistå styret i vurderingen av om det har forekommet uregelmessigheter eller andre kritikkverdige forhold.

Bakgrunnen for oppdraget er at OBOS i anledning utbyggingen på Ulven i Oslo solgte to boligblokker med totalt 182 leiligheter (Ulven Vest AS) til det private utleieselskapet Quality Living Residential AS («QLR») for 936 millioner kroner. I ettertid er det fremsatt kritikk mot OBOS fra ulike hold. Kritikken knytter seg i hovedsak til om salget ivaretar OBOS sitt formål som boligbyggelag og medlemmenes interesse som sådan. Videre er det reist spørsmål om relasjonen mellom Konsernsjef i OBOS og Kjøpsrepresentanten fra QLR, samt relasjonen mellom Konserndirektør boligutvikling og hans onkel og søskenbarn som investerte i QLR.

1.2 Gjennomføring og metodikk

KPMG følger Advokatforeningens retningslinjer for private granskinger. Følgende to forhold har vært styrende for granskingsprosessen:

- *Rettighetsorientert prosess*
Etterlevelse av retningslinjene for å sikre forutsigbarhet, frivillighet og åpenhet, med reell kontradiktorisk mulighet for de involverte til å komme med innspill og merknader.
- *Integritet i faktagrunnlaget*
Fullstendighet i datagrunnlaget for å sikre tillitt til resultatet av granskingen. Sentralt i dette er at granskerne har tilgang til all relevant informasjon innenfor rammene av behandlingsgrunnlaget.

KPMG har innhentet og gjennomgått et omfattende datamateriale som danner grunnlaget for vår faktafremstilling og tilhørende vurderinger. Totalt er over 500 000 dokumenter sikret fra sentrale systemer og utstyr disponert av OBOS-ansatte. Det er gjennomført intervjuer med personer i styret og ledelse, ansatte i OBOS og tredjeparter med sentrale roller i transaksjonen.

2. BESVARELSE AV MANDATET

I det følgende gis en kort redegjørelse over den utredning som er foretatt i anledning granskingen. De enkelte punkter i mandatet svares ut fortløpende med merknader til de sentrale faktiske funn og tilhørende vurderinger.

2.1 Ulven-transaksjonens vedtektsmessighet

Dette mandatpunktet er besvart i en egen delrapport av 2. juni 2021. Av konklusjonen fremgår at Ulven-transaksjonen harmonerer med OBOS' vedtekter og tilhørende regelverk.

2.2 Beregning av antatt fornuftig markedspris for Felt B4

I henhold til mandatet er vi anmodet om å vurdere om salgsprisen til Felt B4 er i samsvar med antatt fornuftig markedspris. Vi har beregnet antatt fornuftig markedspris for Felt B4 fra ulike tilnærminger. Beregningene viser at antatt fornuftig markedspris på tidspunktet for forhandlingene ligger innenfor følgende intervall:

- 69 199 - 73 763 kr/m² for porteføljesalg av boligene

Vår vurdering er at den avtalte prisen pålydende 72 000 kr/m² for Felt B4 er innenfor antatt fornuftig markedspris. Garasjeprisen på 600 000 kroner per stykk for Felt B4 er den høyeste av de ti sammenlignbare objektene KPMG har lagt til grunn.

2.3 Om Ulven-transaksjonen

Den aktuelle tomten med to boligblokker som er solgt til kommersiell utleie inngår i OBOS sitt utbyggingsprosjekt på Ulven. OBOS ervervet tomten på Ulven i Oslo i februar 2016. I 2017 lanserte OBOS

planer for etablering av Construction City på Ulven-tomten. Dette skal bli en næringsklynge for byggebransjen i Norge med et næringsbygg på ca. 85 000 kvm og ca. 4 500 arbeidsplasser. Avtalen om salg av Felt B4 ble inngått 29. mai 2020 mellom Ulven Bolig AS («Ulven Bolig») som selger og QLR som kjøper. Transaksjonen var strukturert som salg av aksjene i datterselskapet Ulven Vest AS («Ulven Vest»).

Salget ble forankret i organisasjonen gjennom styrebehandling i Ulven Bolig og i konsernstyret. Det ble innledningsvis satt som forutsetning at forkjøpsretten til medlemmene måtte ivaretas ved et eventuelt fremtidig salg av enkeltandeler i borettslaget. Konserndirektør næringseiendom initierte tidlig en avklaring av prinsipielle forhold ved et mulig salg til en utleieaktør. Konsernsjefen løftet deretter den prinsipielle avklaringen til konsernstyret.

En sentral begrunnelse for salget var oppføringen av Construction City og det tilhørende behovet for midlertidige boliger i nærheten, hvilket Konsernsjef og styret i OBOS BBL påpekte ved den prinsipielle avklaringen. På generelt grunnlag hadde ikke OBOS noe ønske om å bygge utleieboliger i større skala, men konsernstyret har pekt på at det tidvis kan være rett som et supplement til andre boformer og for å sikre fremdrift i andre byggeprosjekter. Det er også blitt lagt vekt på at salget var finansielt hensiktsmessig og risikoreduserende, og at salget skapte finansielle verdier for OBOS som kunne brukes for å ivareta medlemmenes interesser, samt gi positive effekter for boligmixen og byutviklingen som sådan.

2.4 Prosessen knyttet til inngåelse av salgsavtale

I henhold til mandatet er vi bedt om å kartlegge prosessen knyttet til inngåelse av salgsavtalen. I det følgende vil vi kort gjengi de faktiske omstendighetene ved denne salgsprosessen:

2.4.1 Faktagrunnlag

■ Innledende henvendelse

Ideen bak utleiekonseptet kom fra Finansforetak A som sommeren 2018 tok initiativ til å etablere et fond for langsiktig eierskap og forvaltning av utleieboliger i Norge. Kjøpsrepresentanten ble engasjert til å lede det aktuelle boligutleieprosjektet i samarbeid med Finansforetak A.

Kjøpsrepresentanten tok 12. september 2018 kontakt med Konsernsjefen i OBOS for å høre om det var mulig å kjøpe boliger på Ulven for utleieformål. Konsernsjefen svarte samme dag at Felt B4 kanskje kunne egne seg. Noen dager senere opplyste Konsernsjefen at han hadde drøftet ideen med Styreleder i OBOS BBL og at Styreleder hadde presisert at OBOS' medlemmer måtte ha fortrinnsrett ved et senere salg dersom OBOS skulle kunne gå videre med et slikt konsept.

■ Forankring i konsernstyret

Salget av Felt B4 på Ulven ble formelt behandlet av konsernstyret som orienteringssak ved to anledninger. Første gang 13. november 2018, der styret ga sin prinsipielle tilslutning til et eventuelt salg av Felt B4, og deretter 11. februar 2020 der styret behandlet administrasjonens redegjørelse for den fremforhandlede avtalen. Styret hadde ikke innvendinger mot det presenterte innholdet av avtalen.

■ Intensjonsavtalen og gjennomføring av forhandlinger

Daglig leder i Ulven Bolig gjennomførte forhandlingene med Kjøpsrepresentanten. Det ble inngått en intensjonsavtale 20. november 2018 mellom Ulven Bolig og QLR. Daglig leder i Ulven Bolig ga fortløpende redegjørelser for status i forhandlingene til styret i Ulven Bolig. Nevnte styre behandlet saken ved flere anledninger.

■ Om salgsavtalen

Avtalen om salg av Felt B4 ble inngått 29. mai 2020. Salget ble ikke annonsert i det åpne markedet. Den ferdigstilte eiendommen vil bli overdratt til Ulven Vest som skal eie alle andelene i Ulven Vest Borettslag.

■ Finansiering av kjøpet

Kjøpet var betinget av at QLR fikk hentet inn kapital innen 1. oktober 2020. Finansforetak B ble engasjert for å syndikere transaksjonen. Finansforetak B kontaktet en rekke investorer, men lyktes ikke i å reise tilstrekkelig kapital innen fristen, hvorefter fristen ble utsatt en måned. Fulltegning av prosjektet fant sted medio oktober 2020.

2.4.2 Vurdering

Det er vår vurdering at Ulven-transaksjonen var tilstrekkelig forankret i OBOS' kompetente organer. Salgsavtalen er inngått av Ulven Bolig og signert av to styremedlemmer i fellesskap, hvilket er i henhold til

det vedtektsfestede kravet til signatur av dette selskapet. Sammenholdt med forankringen i styrevedtak i Ulven Bolig innfrir avtalen gjeldende kompetansekrav for avtaleinngåelse med bindende rettsvirkning. Transaksjonen er som nevnt også forankret i konsernstyret.

2.5 Relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten

2.5.1 Faktagrunnlag

Det er en nær forretningsmessig relasjon mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten. Tonen er kameratslig. De har omfattende kontakt om ulike forretningsmessige forhold. Konsernsjefen vurderte aldri sin habilitet fordi han anså sin relasjon til Kjøpsrepresentanten som utelukkende forretningsmessig. Konsernstyret hadde ikke nærmere kjennskap til arten og omfanget av relasjonen, men Konsernsjefen orienterte konsernstyret på styremøtet i november 2018 om at Kjøpsrepresentanten var styreleder i et utleiefond satt opp av Finansforetak A.

Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten har opplyst å ha kjent hverandre som bransjekolleger i omlag ti år. De har begge vært aktive i den boligpolitiske debatten, deltatt sammen i kommunale utvalg og møttes i diverse bransjesammenhenger. Ved to anledninger har de deltatt sammen i NRK-programmet «Solgt» (2016 og 2018). Konsernsjefen har brukt begrepet «gode venn/gode kompis» i sosiale medier. De har aldri besøkt hverandre i privat bolig, deltatt sammen på fritidsaktiviteter eller hatt sosial omgang av privat karakter. De har aldri gjort forretninger sammen i privat regi, utvekslet gaver, eller dekket utgifter mellom seg eller til respektive familiemedlemmer. Konsernsjefen anser ikke relasjonen til Kjøpsrepresentanten som et privat vennskap. Dette har Konsernsjefen hatt et bevisst forhold til hele tiden.

Kjøpsrepresentanten har beskrevet relasjonen på tilsvarende måte som Konsernsjefen. Hovedinntrykket til andre intervjuede i OBOS er at relasjonen er vennskapelig og forretningsmessig, men ikke av privat karakter. Daglig leder Ulven Bolig og Kjøpsrepresentanten har begge opplyst at de forholdt seg direkte til hverandre i salgsprosessen.

Konsernsjefen har avkreftet enhver påstand om interessekonflikter, kameraderi, favorisering, vennetjenester, prissamarbeid, gjenytelser og alle former for utilbørlige fordeler. Ingen av de KPMG har intervjuet har sett på transaksjonen som en vennetjeneste mellom Konsernsjef og Kjøpsrepresentanten. Daglig leder Ulven Bolig opplevde aldri at Konsernsjefen eller andre forsøkte å presse frem en løsning, eller på annen forsøkte å påvirke hans arbeid med transaksjonen. Dette underbygges av dokumentasjonen gjennomgått av KPMG.

2.5.2 Vurdering

Basert på tilgjengelig informasjon har vi ikke funnet opplysninger om at Konsernsjefen har handlet til fordel for Kjøpsrepresentanten, på tvers av hensynet til OBOS, eller til fordel for seg selv. Vi har ikke funnet grunnlag for at verken utroskap eller korrupsjon har funnet sted.

Relasjonen innebærer ikke at Konsernsjefen var inhabil i sin håndtering av Ulven-transaksjonen i henhold til aksjeloven § 6-27.

Relasjonen utgjør ikke en interessekonflikt etter OBOS' etiske retningslinjer. Det er omstendigheter som utad kan oppfattes som at relasjonen også er av privat karakter, men etter de etiske retningslinjene foreligger likevel ikke forhold som er egnet til å svekke tilliten til Konsernsjefens upartiskhet.

De interne etiske retningslinjene i OBOS og NUES (Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse) legger opp til åpenhet og orienteringsplikt om potensielle interessekonflikter, også i de tilfellene hvor det foreligger tvil. Konsernsjefen har praktisert tilstrekkelig åpenhet om relasjonen i henhold til kravene i de etiske retningslinjene og NUES anbefalingen.

2.6 Relasjonen mellom Konserndirektør boligutvikling og Investorfamilien

2.6.1 Faktagrunnlag

Konserndirektør boligutvikling leder boligutviklingsdivisjonen og har vært styremedlem i Ulven Bolig i perioden 22. november 2017 til 29. april 2020. Han er styremedlem i OBOS Nye Hjem og andre OBOS selskaper. I perioden som styremedlem i Ulven Bolig var konserndirektøren inkludert i saksbehandlingen av Ulven-transaksjonen.

KPMG kan fastslå at Konserndirektør boligutvikling ble kontaktet på telefon av sin Formuesrådgiver 4. september 2020 i anledning Ulven-transaksjonen. Formuesrådgiveren er også rådgiver til familiegrenen som investerte i QLR. I samtalen ble Konserndirektøren kjent med at investeringsselskapet til onkelen og søskenbarna vurderte å investere i QLR. Samtalen var foranlediget av at Finansforetak B jobbet med å tiltrekke investorer til prosjektet.

KPMG har mottatt et notat fra ett av de store internasjonale revisjonselskapene som har rollen som ekstern internrevisor for det aktuelle Rådgivnings- og forvaltningsselskapet tilknyttet Formuesrådgiveren. KPMG har på grunnlag av finansregulatoriske regler ikke fått direkte tilgang til opptaket av telefonsamtalen. På denne bakgrunn må KPMG legge internrevisors gjengivelse til grunn for vår faktafremstilling.

Lydloggen til denne telefonsamtalen er gjennomgått av ekstern internrevisor til Rådgivning- og forvaltningsselskapet. Innholdet er til KPMG opplyst å ikke omhandle informasjon som ikke ellers var offentlig kjent. Basert på lydloggen, har Compliance-avdelingen i Rådgivning- og forvaltningsselskapet bekreftet til KPMG at Konserndirektøren ikke ga noen kjøpsanbefaling, og at Konserndirektøren forholdt seg nøytral i samtalen. Dette sammenfaller med Konserndirektørens egen forklaring til KPMG.

Konserndirektøren informerte ikke andre i OBOS om samtalen med Formuesrådgiveren. Han tenkte da ikke over om det kunne være grunn til å opplyse om dette. Han forholdt seg til at Felt B4 allerede var solgt til QLR i mai 2020, samt at han etter generalforsamlingen 29. april 2020 ikke var styremedlem i Ulven Bolig.

Konserndirektøren har vært tydelig på at han aldri har hatt kontakt med noen i Investorfamilien om Ulven-transaksjonen. Etter det opplyste er det svært begrenset sosial omgang mellom Konserndirektøren og Investorfamilien. Granskingen har ikke identifisert kontakt om Ulven-transaksjonen mellom Konserndirektøren og Investorfamilien ved gjennomgang av det totale datamaterialet i saken. Finansforetak B har bekreftet at Investorfamilien ikke ble kontaktet før primo september 2020.

Konserndirektøren deltok på et styremøte i Ulven Bolig 8. september 2020 i kraft av sin rolle i konsernledelsen og som leder for boligutviklingsdivisjonen. Dette fordi styret skulle diskutere overdragelsen av Ulven Bolig til OBOS Nye Hjem. Han deltok ikke som styremedlem i Ulven Bolig og var dermed ikke del av beslutningsorganet som vedtok byggestart og prosjektbudsjett på Felt B4 i dette styremøtet.

Konserndirektørens onkel og søskenbarn tegnet seg 9. september 2020 via sine privateide investeringsselskaper for til sammen 11 % av aksjene i QLR. Dette utgjør nest største aksjonærpost i QLR. Representant for investorfamilien ble senere innvalgt som styremedlem i QLR. Granskingen viser at Konserndirektøren ikke har noen økonomiske interesser, roller eller verv i disse investeringsselskapene.

Konsernsjefen ble første gang kjent med at søskenbarnet til Konserndirektøren var på investorlisten 28. september 2020. Han mottok informasjonen fra Finansforetak B i forbindelse med deres behov for fristutsettelse for å lukke investorboken. Det er dokumentert at Konsernsjefen samme dag ga beskjed til personell i næringsdivisjonen at Konserndirektør boligutvikling for god ordens skyld skulle holdes utenfor informasjonsflyten. Konsernsjefen tok ikke opp med Konserndirektør boligutvikling at familien fremgikk av investorlisten i forhold til en habilitetsvurdering. Dette fordi salgssavtalen allerede var signert og at saken uansett skulle sluttbehandles av styret i Ulven Bolig, som Konserndirektør boligutvikling ikke var en del av. Både Konsernsjef og Konserndirektør boligutvikling erindrer at de har diskutert temaet muntlig i etterkant av 28. september 2020, men ingen av dem husker eksakt når dette skjedde. Første tidspunkt for dokumentert kontakt mellom Konsernsjef og Konserndirektør om Investorfamilien i det datagrunnlaget vi har fått tilgang til er 13. februar 2021.

OBOS publiserte 3. desember 2020 en pressemelding med informasjon om at OBOS hadde solgt 182 leiligheter på Ulven til QLR. I pressemeldingen ble det oppgitt at egenkapitalen i QLR blant annet var kommitert av den navngitte Investorfamilien og enkelte av de andre større investorene.

Ulven Bolig leder utbyggingsfasen av Felt B4. Felt B4 vil være underlagt Ulven Bolig frem til salget og overlevering til QLR, samt etterfølgende reklamasjonsfase. I denne perioden vil Konserndirektøren være overordnet ansvarlig i kraft av sin stilling, men det vil fortsatt være Daglig leder Ulven Bolig som har prosjektansvaret. Konserndirektør boligutvikling har til KPMG opplyst at han vil holdes utenfor prosessen knyttet til Felt B4 fordi han kan anses inhabil, for eksempel ved en senere reklamasjonsprosess med QLR,

hvor søskenbarnet sitter i styret. Konsernsjef har også sendt egen melding i 19. mars 2021 til ledelsen i OBOS Nye Hjem AS og daglig leder i Ulven Bolig om at de skal forholde seg til konsernsjefen direkte i saker rundt dette salget som krever overordnet avklaring for å unngå mulige habilitetsinnsigelser.

2.6.2 Vurdering

Basert på tilgjengelig informasjon har vi ikke funnet opplysninger om at Konserndirektør boligutvikling har handlet til fordel for Investorfamilien, ei heller til fordel for seg selv. Det er ikke grunnlag for at det har funnet sted innsiddehandel, utroskap eller korrupsjon.

KPMG har mottatt rapporten fra et internasjonalt revisjonsselskap som er ekstern internrevisor for Rådgiving og forvaltningsselskapet om innholdet i samtalen da Konserndirektør boligutvikling ble oppringt av Formuesrådgiveren til Familien 4. september 2020. Ettersom vi ikke selv har tilgang til lydloggen legger vi vurderingen i nevnte rapport til grunn. Av rapporten fremgår at:

«[Den Eksterne internrevisoren] er av den oppfatning at gjennomgått materiale og dokumentasjon i saken ikke gir grunnlag for å hevde at det ble utvekslet informasjon mellom involverte parter¹ som knytter seg til forhold ved investeringsprosjektet QLR som ikke var allment kjent før eller på tidspunktet investeringen fant sted.»

Familiens investering innebærer ikke at Konserndirektør boligutvikling er inhabil etter aksjeloven § 6-27. Familiens investering utgjør imidlertid et forhold som etter OBOS' etiske retningslinjer tilsier at Konserndirektør boligutvikling ikke bør være involvert i behandlingen av saker knyttet til oppfølgingen av avtalen om salg av Felt B4. De etiske retningslinjene har en bredere tilnærming til definisjonen av interessekonflikter og habilitet. Selv om ikke Konserndirektøren har en personlig interesse i QLR så utgjør den familiære relasjonen et forhold som kan svekke tilliten til hans uavhengighet.

Skjæringstidspunktet for når interessekonflikten oppstod er 9. september 2020 da Familien besluttet å investere. Konserndirektør boligutvikling har ikke behandlet saken etter dette tidspunkt. Han gikk reelt sett ut av styret i Ulven Bolig 29. april 2020. Avtalen om salg av Felt B4 ble inngått 29. mai 2020, hvilket også er forut for Familiens investering. Interessekonflikten vil være aktuell for byggeprosessen og oppfølgingen av Felt B4 frem mot overføring til QLR. Interessekonflikten er påpekt av OBOS forut for denne overføringen i Konsernsjefens beslutning 28. september 2020 om at Konserndirektøren skulle holdes utenfor behandlingen av det prosjektet.

2.7 Styreendringen i Ulven Bolig AS

2.7.1 Faktagrunnlag

Under generalforsamlingen i Ulven Bolig 29. april 2020 ble det vedtatt endringer i styret, herunder at Konserndirektør boligutvikling ikke skulle gjenvelges. Den tiltenkte endringen var kommunisert internt i OBOS i anledning generalforsamlingen. Konserndirektør boligutvikling noterte seg denne endringen, og fikk på forespørsel bekreftet at Konserneøkonomi som hovedregel meldte endringer til Brønnøysund og at han ikke trengte å foreta seg noe i den anledning.

Av protokollen som ble innsendt til Foretaksregisteret fremgår det likevel ved en inkurie at det gamle styret ble gjenvalgt, men feilen i protokollen ble først oppdaget i forbindelse med innkalling til nytt styremøte 8. september 2020. Det ble ikke sendt endringsmelding til Foretaksregisteret da feilen ble oppdaget fordi nye styreendringer var nært forestående som ledd i overdragelsen av Ulven Bolig fra OBOS Eiendom til OBOS Nye Hjem.

2.7.2 Vurdering

Ved vurdering av konsekvensene av feilen, må det skilles mellom kompetanse og legitimasjon. Det er de reelle styremedlemmer som ble valgt i generalforsamlingen som har kompetanse, mens de formelt registrerte styremedlemmene kan være legitimert. Følgelig har de styremedlemmer som ikke ble gjenvalgt i generalforsamlingen ikke hatt rolle som styremedlem etter 29. april 2020. Det er et brudd på foretaksregisterloven § 3-1 første ledd nr. 4 at de reelle styremedlemmene ikke ble registrert. Den manglende kvalitetssikringen av protokollen vil heller ikke harmonere med kravet om at styret i selskapet skal besørge en "forsvarlig" gjennomføring av generalforsamlingen i aksjeloven § 5-8 (2), men i dette tilfellet har ikke styret vært involvert. Det utgjør også brudd på foretaksregisterloven § 4-1 at det ikke ble sendt inn endringsmelding da feilen ble oppdaget ettersom endringer skal meldes uten grunnnet opphold.

¹ «Involverte parter» betyr mellom Formuesrådgiver og Konserndirektør boligutvikling

Innhold

Sammendrag

Del 1 – Introduksjon

1. Bakgrunn og mandat	1
2. Gjennomføring og metodikk	2
2.1 Retningslinjer for granskingen	2
2.2 Datagrunnlag	2
2.3 Forbehold og avgrensninger	3
3. Ulven-transaksjonen	4
3.1 Om Ulven	4
3.2 Salgsavtalen og strukturering av transaksjonen	4
3.3 Strategisk begrunnelse for salget	4
3.4 Transaksjonens vedtektsmessighet	5
3.5 Fullmakter ved salg av boliger og næringsbygg	5
3.6 Kort om virksomhetsstyring	5
3.7 Kort om Quality Living Residential AS	5
3.8 Kort om «off-market» salg til en kommersiell aktør	6

Del 2 - Besvarelse av mandatet

4. Salgsprosessen	7
4.1 Sentrale hendelser i salgsprosessen	7
4.2 Initiativet overfor OBOS	7
4.3 Prinsipiell avklaring med styret i OBOS BBL	8
4.4 Intensjonsavtalen av 20. november 2018	9
4.5 Styrebehandling og prosessen frem til kjøpekontrakt	9
4.6 Kjøper engasjerer Finansforetak B for å syndikere transaksjonen	10
4.7 Styremøte i OBOS BBL – 11. februar 2020	10
4.8 Finansiering og fristutsettelse	11
4.9 Rettslig vurdering	12
5. Relasjonen Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten	13
5.1 Redegjørelser for relasjonen	13
5.2 Konsernsjefens rolle i Ulven transaksjonen	14
5.3 Interne vurderinger knyttet til habilitet	15
5.4 Rettslig vurdering	15
6. Relasjonen Konserndirektør boligutvikling og Investorfamilien	19
6.1 Bakgrunn og rolle	19
6.2 Samtalen med Formuesrådgiver 4. september 2020	20
6.3 Styremøtet 8. september 2020	20
6.4 Interne vurderinger og håndtering i OBOS	20
6.5 Rettslig vurdering	21
7. Styreendringer i Ulven Bolig AS	25
7.1 Hendelsesforløpet i anledning styreendringer i 2020	25
7.2 Rettslig vurdering	26
8. Beregning av antatt fornuftig Markedspris	27
8.1 Introduksjon	27
8.2 Omstendigheter som lå til grunn for prissetting	27
8.3 Prosess ved prising av boliger under oppføring	28
8.4 Vår tilnærming til å beregne antatt fornuftig markedspris	29
8.5 Våre beregninger	30
8.6 Fastsettelse av pris for garasjeplasser på Felt B4	33
8.7 Konklusjoner	34

Del 1 – Introduksjon

1. BAKGRUNN OG MANDAT

Styret i OBOS BBL («OBOS») ga 9. april 2021 KPMG AS og KPMG Law Advokatfirma AS (samlet «KPMG») i oppdrag å kartlegge relevante faktiske omstendigheter ved Ulven-transaksjonen og foreta tilhørende rettslige vurderinger av disse. Formålet med undersøkelsene har vært å bistå styret i vurderingen av om det har forekommet uregelmessigheter eller andre kritikkverdige forhold, samt identifisere eventuelle læringspunkter og tiltak.

Bakgrunnen for oppdraget var at OBOS i anledning utbygging på Ulven i Oslo solgte to boligblokker med totalt 182 leiligheter (Ulven Vest AS) til det private utleieselskapet Quality Living Residential AS («QLR») for 936 millioner kroner. I ettertid er det fremsatt kritikk mot OBOS fra ulike hold. Kritikken knytter seg i hovedsak til om salget ivaretar OBOS sitt formål som boligbyggelag og medlemmenes interesse som sådan. Videre er det reist spørsmål om relasjonene mellom ledende personell i OBOS og personell tilknyttet QLR, samt om salgsprosessen var i henhold til gjeldende praksis og om prisen var markedsmessig.

I henhold til mandatet skal KPMG særskilt undersøke følgende forhold:

- 1) Kartlegge prosessen knyttet til inngåelse av en kjøpsavtale mellom OBOS og Quality Living Residential AS og vurdere hvorvidt formålet med salget harmonerer med OBOS vedtekter og andre relevante regler.
- 2) Relasjonen mellom Konsernsjef i OBOS og representant for Quality Living Residential AS («Kjøpsrepresentanten») og eventuelle habilitetsspørsmål i anledning salget av boligblokken.
- 3) Relasjonen mellom Konserndirektør boligutvikling i OBOS og de aktuelle familiemedlemmer som investerte i kjøpet av boligblokken og eventuelle habilitetsspørsmål i denne sammenheng. Herunder også kartlegge omstendighetene knyttet til registrering i Foretaksregisteret av Konserndirektørens styreverv i Ulven Bolig AS vs. hans reelle funksjon som styremedlem.
- 4) Kartlegge omstendigheter relevant for prisingen av boligblokken og sammenligne med antatt fornuftig markedspris på tidspunktet for prisforhandlingene.

Styret har ønsket at KPMG skal levere en komprimert rapport innen 18. juni 2021 egnet for eventuell mangfoldiggjøring. KPMG skal ved behov presentere denne rapporten på generalforsamlingen 22. juni 2021.

2. GJENNOMFØRING OG METODIKK

2.1 Retningslinjer for granskingen

KPMG følger Advokatforeningens retningslinjer for private granskinger. De grunnleggende prinsippene i disse retningslinjer og for KPMGs metodikk er objektivitet, saklighet, kontradiksjon, forsvarlighet og personvern. Det er utarbeidet et eget skriv med retningslinjer for denne granskingen som bygger på nevnte prinsipper. I korthet kan disse retningslinjene oppsummeres slik:

- Vår tilnærming til ethvert granskingsoppdrag er å gi en objektiv fremstilling av saksforholdet. KPMG er en tredjepart og opptre ikke som representant for noen av de involverte i granskingen.
- Faktagrunnlaget vil bestå av dokumentasjon og intervjuer. Tilgangen til informasjonen forutsetter at det foreligger rettslig behandlingsgrunnlag og samarbeid fra de involverte.
- OBOS har oppfordret de involverte om å frivillig delta i granskingen. Oppfordringen gjelder også de tredjeparter som inngår i granskingen.
- De personer som er direkte berørt av det tema som granskes anses som berørte, mens øvrige vil ha rolle som ordinære vitner. De berørte gis særskilte rettigheter under granskingen. KPMG har opplyst overfor den enkelte om de anses som berørt eller ikke, men alle involverte er så langt det passer gitt de samme rettigheter som berørte.
- Alle som er blitt intervjuet har fått muligheten til å la seg bistå av en tillitsperson, f.eks. tillitsvalgt, verneombud, advokat eller en annen den intervjuede har tillit til.
- De intervjuede har blitt gitt anledning til å forklare seg fritt om det aktuelle granskingstema. Deretter sonderte KPMG ved behov rundt den frie forklaringen og stilte kildene åpne og definerte spørsmål egnet til å belyse utvalgte tema. Denne metoden ble brukt for å forsøke å unngå at intervjuene ble trukket i en bestemt retning. De intervjuede har også, enten selv eller på anmodning, bidratt med dokumentasjon som kan underbygge deres forklaringer.
- Det er utferdiget et referat av intervjuene som er blitt forelagt for gjennomgang og merknader før endeliggjøring. Referatet er kun ment som et internt arbeidsdokument for KPMG.
- KPMG har benyttet lydopptak under intervju med samtykke fra de intervjuede.
- Ivaretagelse av personvern, informasjonssikkerhet og konfidensialitet.
- Faktagrunnlaget er basert på åpenhet og det er ikke lovet anonymitet.
- Berørte og involverte har fått hele eller deler av faktabeskrivelsen til kontradiktorisk gjennomgang. Rapporten er ferdigstilt etter at forslag til rettelser og innspill er vurdert av KPMG.

2.1.1 Tilnærming

Følgende to forhold har vært styrende for granskingsprosessen:

- **Rettighetsorientert prosess**

Etterlevelse av retningslinjene for å sikre forutsigbarhet, frivillighet og åpenhet, med reell mulighet for de involverte til å komme med innspill og merknader. Berørte har fått bistand fra advokat i granskingsprosessen.

- **Integritet i faktagrunnlaget**

Fullstendighet i datagrunnlaget for å sikre tillitt til resultatet av granskingen. Sentralt i dette er at granskerne har fått tilgang til all relevant informasjon innenfor rammene av behandlingsgrunnlaget.

2.2 Datagrunnlag

Faktagrunnlaget består hovedsakelig av to typer primærkilder; dokumentasjon og intervjuer. Vi har brukt dokumenter til å bekrefte eller avkrefte funn fra intervjuene, og motsatt; brukt intervjuer til å bekrefte eller avkrefte funn fra dokumentanalysen (kildetriangulering). Etersom hendelsesforløpet ligger tilbake i tid har KPMG søkt å verifisere forklaringer med dokumentasjon utarbeidet i forbindelse med, eller kort tid før eller

etter at hendelsene fant sted. Dette styrker muligheten for å kunne etablere et riktig bilde av hendelsesforløp og betraktninger.

Under granskingen har det blitt innhentet og gjennomgått et omfattende datamateriale som danner grunnlaget for vår faktafremstilling og tilhørende vurderinger. KPMG har gjennomført 14 intervjuer med personer i styret og ledelse, ansatte i OBOS og tredjeparter med sentrale roller i transaksjonen. I tillegg har KPMG hatt en rekke samtaler med funksjoner involvert i transaksjonen, samt innhentet informasjon fra ulike bransjeaktører i eiendomsmarkedet i arbeidet med å beregne antatt fornuftig markedspris.

KPMG har foretatt sikring av elektronisk lagret informasjon fra sentrale systemer i OBOS samt fra utstyr disponert av utvalgte OBOS-ansatte. Forut for sikring og innsyn er det gitt varsel med redegjørelse for det aktuelle behandlingsgrunnlaget.

Datasikring er foretatt av IT kompetent personell fra granskingsenheten i KPMG ved bruk av anerkjent metodikk og verktøy. Fra sentrale systemer er det sikret informasjon fra e-postserver (inkludert Microsoft Teams etc.), e-postarkiv, hjemmekataloger, OneDrive (personlig lagringsområde), fellesområder fra filserver, SharePoint og Admin Control (styredokumentasjon for morselskapet og relevante datterselskap). Sikret informasjon fra utstyr disponert av OBOS-ansatte innbefatter laptop datamaskiner som er i daglig bruk, tidligere laptop / datamaskiner som har vært benyttet i aktuell tidsperiode, mobiltelefoner som er i daglig bruk, og øvrige mobiltelefoner som benyttes som beredskapstelefon eller reservetelefon, samt nettbrett.

All data er eksportert, lastet opp og prosessert inn i vår eDiscovery analyseplattform, Relativity. KPMG har totalt prosessert 524.000 dokumenter og total datamengde er ca. 300 GB. Etter datasikring ble informasjonen tilrettelagt for prosessering, dokumentanalyse og innsyn. Relevante dokumenter ble først identifisert ved bruk av ulike søkekriterier (ord, e-postadresser og datofiltrering etc.). Dokumenter som ble identifisert som potensielt relevante er deretter gjennomgått manuelt ved at innholdet ble lest og vurdert. I tillegg benyttet KPMG en algoritrisk «lærings-modell» for å identifisere relevante dokumenter basert på dokumenter som granskerne allerede manuelt hadde kategorisert som relevante.

2.2.1 Personvern

Formålet med behandlingen av personopplysninger er forankret i mandatet for oppdraget. KPMG AS har inngått databehandleravtale med OBOS som behandlingsansvarlig. I rapporten er navn på personer og foretak erstattet med stilling og type foretak.

Sikring og innsyn i elektronisk datamateriale er foretatt på basis av forutgående rettslige vurderinger av behandlingsgrunnlaget. Arbeidstakerne ble varselet før sikring og innsyn ble gjennomført. De ansatte har fått mulighet til å være til stede ved innsyn. KPMG vil utføre sikker sletting av alle personopplysninger i samråd med oppdragsgiver når formålet med behandlingen av opplysningene er avsluttet.

2.3 Forbehold og avgrensninger

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av de opplysninger som er gitt og den dokumentasjon som har vært gjort tilgjengelig for KPMG. KPMG fraskriver seg ethvert ansvar for mulige feil eller utelatelser som følge av at KPMG har mottatt uriktige eller ufullstendige opplysninger eller dokumentasjon. KPMG kan ikke gjøres ansvarlig overfor tredjeparter. Rapporten kan ikke distribueres uten samtykke fra KPMG.

KPMG tar forbehold om at det kan være personer som besitter relevant informasjon og dokumentasjon, men som ikke har blitt identifisert og/eller vi ikke har hatt tilgang til.

Avsatt tid til gjennomføring av granskingen er begrenset til perioden frem mot generalforsamlingen 22. juni 2021. Tatt i betraktning mandatets ramme og mengden dokumentasjon har det siden oppstart vært bevissthet rundt at tidsrammen kan bli knapp. I dialog med oppdragsgiver er KPMG anmodet om å prioritere faktagrunnlaget og tilhørende vurderinger av dette. Det er avklart med oppdragsgiver at læringspunkter og anbefalinger utsettes til et senere stadium etter at faktagrunnlaget er etablert og tilhørende vurderinger foretatt.

3. ULVEN-TRANSAKSJONEN

3.1 Om Ulven

Den aktuelle tomten med boligblokk som er solgt til kommersiell utleie inngår i OBOS sitt utbyggingsprosjekt på Ulven. OBOS ervervet tomten på Ulven i Oslo i februar 2016. Tomten besto hovedsakelig av næringsseiendommer, men var i stor grad regulert for kombinasjonen boligutvikling og næringsutvikling. 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 2017 lanserte OBOS planer for etablering av Construction City på Ulven-tomten. Dette skal bli en næringsklynge for byggebransjen i Norge med et næringsbygg på ca. 85 000 kvm og ca. 4 500 arbeidsplasser.

Siden byggestart høsten 2018 er det påbegynt bygging av nærmere 700 leiligheter på Ulven. De første utbyggingsområdene var Ulvenparken (Felt B2) og Ulven T (Felt B3). I forbindelse med planleggingen av Felt B2 utlyste OBOS en innovasjonskonkurranse for, blant annet, å få redusert byggekostnadene som igjen kunne gi grunnlag for lavere salgspriser. Konseptet var at entreprenøren selv fikk være med å foreslå utbyggingsmodell i stedet for at entreprenøren må tilpasse seg allerede utarbeidede modeller. På denne måten kunne kostnadseffektive løsninger benyttes i større utstrekning, og innovasjonskonkurransen innebar ca. 20 % reduksjon i byggekostnadene. Entreprenøren som vant konkurransen forutsatte en bestemt utbyggingstakt dersom det også skulle benyttes på øvrige utbyggingsfelter til samme kostnadsbase.

3.2 Salgsavtalen og strukturering av transaksjonen

Avtalen om salg av boligfelt B4 ble inngått 29. mai 2020.² Avtalen ble inngått mellom Ulven Bolig AS («Ulven Bolig») som selger og QLR som kjøper. Ulven Bolig var på salgstidspunktet et heleid datterselskap av OBOS Eiendom AS («OBOS Eiendom») som igjen er et heleid datterselskap av OBOS BBL. Ulven Bolig ble med virkning fra 1. oktober 2020 overført fra næringsseidomsdivisjonen i OBOS til boligdivisjonen, og selskapet er i dag et heleid datterselskap av OBOS Nye Hjem AS («OBOS Nye Hjem») som også er et heleid datterselskap av OBOS BBL.³

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. I salgsavtalen er OBOS-medlemmer gitt forkjøpsrett ved et eventuelt fremtidig salg av enkeltandeler i borettslaget på B4. Avtalt bindingstid for QLR (med begrenset mulighet for QLR til salg av enkeltandeler, borettslaget og/eller aksjene i selskapet) er 7 år etter overtakelse. OBOS' gevinst ved salget er estimert til MNOK 180,3.⁴

Transaksjonen var strukturert som salg av aksjene i Ulven Vest AS («Ulven Vest») som var et datterselskap av Ulven Bolig. Det solgte selskapet eide tomten til Felt B4, det tilhørende borettslaget samt retten til å få overført bygningsmassen etter ferdig oppføring av byggene.⁵ Det er Ulven Bolig som skal besørge oppføring av bygningsmassen som ledd i totalentreprisekontrakten som er inngått med Entreprenøren i anledning utbyggingen av Ulven-området.⁶ Avrop på (les: bestilling av) byggestart Felt B4 ble sendt til Entreprenøren 15. september 2020, i tråd med utbyggingstakten som avtalt i entreprisen.⁷

3.3 Strategisk begrunnelse for salget

Våre undersøkelser har vist at salget ble forankret i organisasjonen gjennom styrebehandling i Ulven Bolig og i konsernstyret.⁸ Det ble allerede innledningsvis satt som forutsetning at forkjøpsretten til medlemmene måtte ivaretas ved et eventuelt fremtidig salg av enkeltandeler i borettslaget. Konserndirektør næringsseiendom initierte en tidlig avklaring av prinsipielle forhold ved et mulig salg til en utleieaktør som Konsernsjefen deretter tok opp med konsernstyret.⁹ En sentral begrunnelse for salget var oppføringen av Construction City, og det tilhørende behovet for midlertidige boliger i nærheten, hvilket Konsernsjef og styret i OBOS BBL påpekte ved den prinsipielle avklaringen. Det var ikke noe ønske om å bygge utleieboliger i større skala på generelt grunnlag, men konsernstyret har pekt på at det tidvis kan være rett som et supplement

² OBPU-0000279726 – Signert salgsavtale av 29. mai 2020

³ OBPU-0000522170 – Signert aksjekjøpsavtale av 15. oktober 2020

⁴ OBPU-0000001140 – Konsernsjefens orientering av 11. februar 2020

⁵ OBPU-0000000232 – Bygningsoverdragelsesavtale av 29. mai 2020

⁶ OBPU-0000261815 – Signert totalentreprisekontrakt

⁷ OBPU-0000518944 – Avrop av 15. september 2020

⁸ Protokoller og styresaker fra styremøter i OBOS BBL og Ulven Bolig AS

⁹ OBPU-0000070866 – Notat fra Konserndirektør næringsseiendom av 31. oktober 2018

til andre boformer og for å sikre fremdrift i andre byggeprosjekter. Det er også blitt lagt vekt på at salget var finansielt hensiktsmessig og risikoreduserende, og at salget skapte finansielle verdier for OBOS, som kunne brukes for å ivareta medlemmenes interesser, samt gi positive effekter for boligmixen og byutviklingen som sådan.¹⁰

3.4 Transaksjonens vedtektsmessighet

KPMG har svart ut deler av mandatet i en egen delrapport av 2. juni 2021 om Ulven-transaksjonens vedtektsmessighet. Av rapporten fremgår at salget av Felt B4 på Ulven til utleieselskapet Quality Living Residential AS («QLR») harmonerer med OBOS' vedtekter og tilhørende regelverk.

3.5 Fullmakter ved salg av boliger og næringsbygg

Transaksjonen ble ansett som salg av boliger i prosjektet og ikke aksjesalg.¹¹ Salget ble følgelig ikke ansett som omfattet av konsernssjefens øvrige fullmaktsgrense ved kjøp, salg og beheftelse av fast eiendom og aksjer i henhold til fullmaktsmatrisen.¹² Dersom salget hadde blitt ansett som et aksjesalg eller salg av næringsseiendom over fullmaktsgrensen ville salget ha blitt utredet av investeringskomiteen og forelagt som beslutningssak for konsernstyret.¹³

Konsernssjefen har pekt på at saker noen ganger kan anses å ligge i et grenseland mellom daglig drift og styrebehandling, også oppover i hierarkiet. Eksempelvis ble Ulven-transaksjonen diskutert i datterselskapet Ulven Bolig og det ble fattet beslutning om salg i datterselskapet fordi man anså at et samlet salg av leilighetene til én aktør ligger innenfor den generelle fullmakten til å selge boliger i et boligprosjekt. Dette selv om det kan være grunn for at endelig beslutning burde vært foretatt i en egen beslutningssak for konsernstyret i henhold til fullmaktsmatrisen.

Samtlige representanter i styret er unisone om at dersom styret hadde vært i tvil om salget var innenfor konsernssjefens fullmakt, ville styret ha brukt sin egen fullmakt til å beslutte salget. Dersom styret ikke hadde vært enig i salget så ville styret grepet inn og brukt sin egen fullmakt til å treffe en annen beslutning. Hvis styret hadde vurdert at det kunne settes spørsmålsteget ved fullmaktene, hadde de bedt administrasjonen belyse dette ytterligere.¹⁴

3.6 Kort om virksomhetsstyring

Virksomheten i OBOS er angitt at drives etter modell fra Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES) tilsvarende børsnoterte selskaper, men hvor alt overskudd reinvesteres. Virksomheten er organisert i en klassisk konsernstruktur der OBOS BBL utgjør morselskapet. Med unntak for aksjeinvesteringene der eierskapet ligger direkte i OBOS BBL samt medlemsvirksomheten og forkjøp, drives all kommersiell virksomhet gjennom heleide datterselskaper innenfor de forskjellige virksomhetsområdene.

Konsernssjefen er underlagt en egen instruks samt en fullmakt som regulerer hans virke.¹⁵ Sentralt i denne fullmaktsstrukturen er retten til å være generalforsamling i samtlige datterselskaper, retten til forplikte selskapet hva gjelder kreditter, kjøp/salg av eiendom mm. Konsernssjef er styreleder/styremedlem i de mest sentrale selskapene i strukturen innenfor bolig og næringsseiendom. Daglig leder i de respektive datterselskaper rapporterer i det daglige til ansvarlig konserndirektør, selv om konsernssjef formelt sett er styreleder i selskapet.

OBOS sine etiske retningslinjer tydeliggjør de ansattes lojalitetsplikt, og er et supplement til arbeidsreglementet og andre styrende dokumenter i virksomheten. De etiske retningslinjene skal gi de ansatte støtte til å ta de rette valgene.¹⁶ Verdiene i de etiske retningslinjene skal være en rettesnor for avgjørelser eller mål, særlig i situasjoner hvor det kan være uklart hva som er etisk riktig handlemåte. OBOS har en egen retningslinje for investeringer og bierverv for ledende ansatte i konsernet.¹⁷

3.7 Kort om Quality Living Residential AS

QLR ble stiftet 3. oktober 2018. Selskapet endret navn til QLR 21. november 2018. QLR hadde ved etablering en aksjekapital på kr. 30 000. Kjøpsrepresentanten er daglig leder og styreleder. Aksjekapitalen i selskapet

¹⁰ Intervjuer med administrasjon og styremedlemmer i Ulven Bolig og OBOS BBL, samt styreprotokoll Ulven Bolig 14. oktober 2019

¹¹ Intervjuer med Konsernssjef, Styreleder i OBOS BBL og Konserndirektør næringsseiendom.

¹² OBPU-0000156585 – Fullmakt til konsernssjef i OBOS av 3. juni 2019, revidert 3. juni 2020

¹³ OBPU-000000824 – Instruks for Investeringsutvalget av 28. mai 2018

¹⁴ Intervjuer med Styreleder, Styremedlem og Leder for Revisjons- og risikoutvalget, Styremedlem og Leder for Investeringsutvalget

¹⁵ OBPU-0000001235 – Instruks for konsernssjef i OBOS av 3. juni 2019, Fullmakt for Konsernssjef av 3. juni 2019

¹⁶ OBPU-0000001210 – Verdier og etiske retningslinjer

¹⁷ OBPU-0000451957 – Regelverk for investeringer og bierverv

ble registrert endret i Foretaksregisteret til 1 MNOK 29. desember 2020. Representanten for Investorfamilien tiltrådte som styremedlem 19. februar 2021.¹⁸

Det fremgår av investorlisten at Kjøpsrepresentanten, via sitt heleide holdingselskap, hadde en eierandel på 0,72 % da investorboken ble godkjent av OBOS. Kjøpsrepresentanten investerte ved kapitalinnhenting ved kjøpet av B4 på linje med de andre investorene og mottok etter det opplyste ikke lønn for sitt arbeid. Kjøpsrepresentanten har etter dette investert ytterligere i selskapet og av Foretaksregisteret fremgår det at Kjøpsrepresentanten, via sitt holdingselskap, i dag har en eierandel på 3,7 % av aksjene i QLR, herunder 1 % A-aksjer, 2 % B-aksjer og 0,7 % C-aksjer. Kjøpsrepresentanten har en normal insentivstruktur.¹⁹

OBOS utførte ikke egne due diligence eller særskilte aktsomhetsvurderinger av QLR eller noen av investorene, utover å forsikre seg om soliditet og garantier.²⁰ Dersom OBOS hadde hatt innvendinger av mer prinsipiell karakter, for eksempel aktører som helt åpenbart ville hatt omdømmeeffekt eller negativ effekt for OBOS sine rettigheter, ville dette blitt tatt opp. Det forelå også en tillitsfaktor fordi OBOS kjente både Kjøpsrepresentanten fra hans forrige arbeidsgiver og Finansforetak A og B.²¹

3.8 Kort om «off-market» salg til en kommersiell aktør

Salget ble ikke annonsert i det åpne markedet. OBOS innhentet ikke bud fra andre tilbydere. Det ble ikke innhentet ekstern verddivurdering av Felt B4. Det var ingen andre aktører som henvendte seg som kjøper på Ulven.

Bakgrunnen for at salget skjedde utenfor det åpne markedet er oppgitt å ha sammenheng med hvordan konsept og løsning ble presentert fra kjøpers side. Da konseptet til Finansforetak A ble lansert oppfattet administrasjonen og styret i OBOS dette som et spennende konsept og en god løsning. OBOS ønsket ikke selv å drive med utleie fordi kapitalen i OBOS best bør brukes til å skaffe medlemmene flere boliger fremfor å låse kapitalen i utleieleiligheter. Denne tilnærmingen er underbygget av dokumentasjon i saken.²²

Et viktig hensyn som OBOS vektla ved et off-market salg var at det ga partene rom for å fremforhandle gode vilkår, samt at prosessen var mindre ressurs- og kostnadskrevende. Det var blant annet slik OBOS kjøpte Ulven direkte fra Storebrand og Fabritius i 2016. Det er ikke uvanlig i eiendomsbransjen å gjøre transaksjoner mellom næringsdrivende gjennom direkteforhandlinger.²³

¹⁸ Foretaksregisteret (Brønnøysundregisteret)

¹⁹ OBPU-000000235 – Endelig investorliste (23.10.2021)

²⁰ OBPU-0000524632 – Intervju med Konsernsjef (28.04.2021)

²¹ Intervju og tilbakemelding etter kontradiksjon fra Konsernsjef, samt intervju med Styremedlem og Leder for Investeringsutvalget i konsernstyret

²² Programmerings- og utviklingsmøte i Ulven Bolig 3. september 2018

²³ Intervjuer med administrasjon og styremedlemmer i Ulven Bolig, samt Styreleder i OBOS BBL

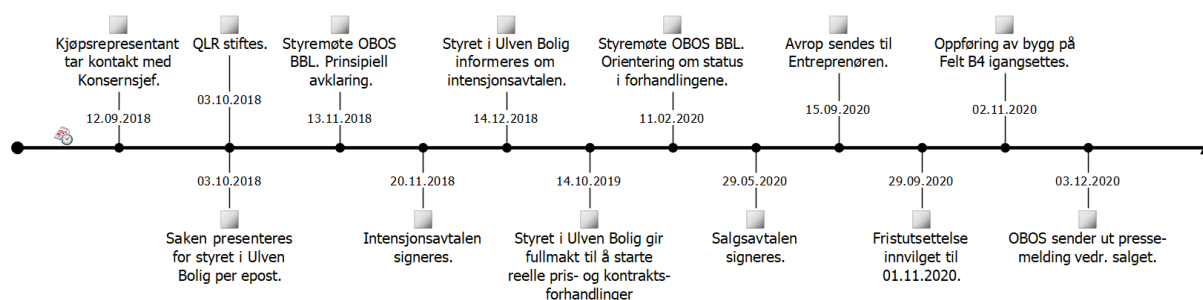
Del 2 - Besvarelse av mandatet

4. SALGSPROSESSEN

I henhold til mandatet har KPMG kartlagt prosessen knyttet til inngåelse av kjøpekontrakten mellom OBOS og QLR. Det vises for øvrig til at KPMG i egen del-leveranse av 2. juni 2021 har vurdert hvorvidt formålet med salget harmonerer med OBOS vedtekter og ande relevante regler.

4.1 Sentrale hendelser i salgsprosessen

Tidslinjen under viser sentrale hendelser i salgsprosessen:



4.2 Initiativet overfor OBOS

KPMGs undersøkelser viser at det var Finansforetak A som tok initiativ til å etablere et fond for langsiktig eierskap og forvaltning av utleieboliger i Norge sommeren 2018. Strategien var å tilby leietakere nybygde leiligheter av god kvalitet som var attraktive å bo i, kjøpt fra utbyggere med behov for eller ønske om å selge leiligheter for å påskynde prosjekter. Frem til dette tidspunktet og videre i prosessen hadde flere utbyggere vist interesse for å selge til et slikt konsept og QLR.

Etter at Kjøpsrepresentanten fratrådte sin stilling i et boligselskap sommeren 2018 fikk han en forespørsel om å lede det aktuelle boligutleieprosjektet i samarbeid med Finansforetak A.²⁴ Det var Kjøpsrepresentanten som initierte kontakten med Konsernsjefen i OBOS om det som skulle bli Ulven-transaksjonen. Det fremkommer av gjennomgått datamateriale at initiativet og kontakten om Ulven ble innledet på SMS 12. september 2018. Av kommunikasjonen fremgår blant annet:²⁵

- Kjøpsrepresentanten lurte på om de kunne ta en prat før jul om kjøp av noen blokker på Ulven til utleie. Kjøpsrepresentanten viste til at samarbeidet med Finansforetak A, at tiltenkt konsept gjaldt langtidsleie i et stabilt bomiljø og at dette kunne passe i kombinasjon med hva OBOS utviklet på Ulven.
- Konsernsjefen bekreftet at dette kunne være aktuelt og at Felt B4 kanskje kunne egne seg. Konsernsjefen opplyste at han skulle diskutere det med Daglig leder Ulven Bolig.
- Noen dager senere tok Konsernsjefen kontakt. Han opplyste at forslaget var drøftet med Styreleder i OBOS BBL og at Styreleder hadde presisert at OBOS-medlemmene måtte ha fortrinnsrett ved salg dersom OBOS skulle kunne gå videre med et slikt konsept.
- Kjøpsrepresentanten svarte at han trodde det ble vanskelig med forkjøpsrett for OBOS-medlemmer, men at han skulle tenkte på det noen dager.
- Kjøpsrepresentanten spurte deretter om Konsernsjefen hadde rullet å sjekke mulighet for blokk salg også med Daglig leder Ulven Bolig.
- Konsernsjef forespurte Kjøpsrepresentanten om prisanslag for å ha et utgangspunkt for interne diskusjoner.

²⁴ OBPU-0000524646 og OBPU-0000524637 – Intervju med Initiativtaker fra Finansforetak A av 10. mai 2021 og Kjøpsrepresentanten av 10. mai 2021

²⁵ OBPU-0000504050 – SMS-dialog mellom Konsernsjef og Kjøpsrepresentant

- Kjøpsrepresentanten indikerte samme nivå som OBOS solgte boliger på i dagens marked og at det var ønskelig med leiligheter i ulike størrelser.

Konsernsjefen har forklart at han anså Felt B4 på dette tidspunktet som umiddelbart aktuelt basert på sin kjennskap til Ulven, og fordi OBOS tidligere internt hadde diskutert behovet for utleieboliger på Ulven. Konsernsjefen tar normalt tidlig opp forhold av betydning i sin løpende dialog med Styreleder. Dette ble også gjort etter henvendelsen fra Kjøpsrepresentanten, og forutsetningen om ivaretagelse av forkjøpsretten ble satt i denne innledende dialogen. Konsernsjefen har forklart at nivåene OBOS skulle ut å selge for på Ulven i september 2018 var 65 000 kr. per kvm, med henvisning til Felt B2. Dette underbygges av øvrig dokumentasjon.²⁶

Kjøpsrepresentanten har forklart at det var han som initierte kontakt og at dette var første gang han diskuterte Ulven og utleieboliger med Konsernsjefen. Han var kjent med at OBOS skulle bygge mange boliger på Ulven og at det derfor kunne være attraktivt å bygge utleieboliger i området. Han har vist til at Konsernsjefen i utgangspunktet var positiv, men at han måtte diskutere dette videre i egen organisasjon.²⁷

Våre undersøkelser viser at Konsernsjefen 16. september 2018 sendte en e-post til Daglig leder Ulven Bolig med følgende innhold:

«En gruppering med investorer har kontaktet meg med tanke på å kjøpe en blokk med utleieboliger på Ulven med servicefunksjoner i sokkel, dvs et mer highend produkt. De kan kjøpe på nivåer rundt 65.000 kr. Tenkte på B4 der vi uansett sliter litt med produktet og attraktivitet. De ser for seg en normal leilighetsmiks, dvs blanding av små og store. Med tanke på Construction City er det kanskje ikke dumt å ha et slikt produkt på ulven og med de prisene blir det jo helt OK for oss også. Hva tror du?»

Daglig leder Ulven Bolig svarte på e-post 17. september 2018 at henvendelsen var interessant og at dette var noe de burde undersøke nærmere.²⁸

4.3 Prinsipiell avklaring med styret i OBOS BBL

Konserndirektør næringseiendom utarbeidet et notat til Konsernsjefen 30. oktober 2018. I notatet anmodet Konserndirektøren om en prinsipiell avklaring med styret i OBOS BBL.²⁹ Fra notatet hitsettes:

«Prinsipiell avklaring

Mulighet for å gå i forhandling for et samlet salg til investor eller forholde oss til enkelt salg til medlemmer ønskes avklart med styret.

Alternativt kan også en mellomløsning være aktuelt med en halvpart som ordinære boliger og den andre til utleie.»

Konsernsjefen orienterte styret i OBOS BBL 13. november 2018 om «Salg av utleieboligportefølje Ulven» (sak 88/18).³⁰ Fra Konsernsjefens presentasjonen hitsettes:

- "Utleieboligfond satt opp av (Finansforetak A) – (Kjøpsrepresentanten) styreleder
- Ønsker å kjøpe 200 leiligheter (ca. 13000 m2 bra-S) på Ulven – high end produkt med service
- Svært god lønnsomhet – får samme pris som øvrige boliger – ca. 65.000 kr pr m2 BRA-S – fortjeneste i størrelsesorden MNOK 170-200
- Adm. innstiller på selge – godt supplement til boligtilbudet på Ulven for øvrig og passer godt med CC – stort behov
- Er dette strategisk rett?"

I presentasjonsmaterialet fra virksomhetsområdet næringseiendom hitsettes:

«Investorgruppering i regi av (navn på Finansforetak A) ønsker å kjøpe hele B4 til utleieboliger, avklares prinsipielt om vi ønsker utleie eller å selge enkeltvis til medlemmer»

Styret i OBOS BBL vedtok redegjørelsen til orientering, med følgende kommentar til vedtaket for styresak 88/18:³¹

²⁶ OBPU-0000524639 – Intervju med Konsernsjef av 27. mai 2021

²⁷ OBPU-0000524637 – Intervju med Kjøpsrepresentant av 10. mai 2021

²⁸ OBPU-0000000212 – Epostkorrespondanse av 16. september 2018

²⁹ OBPU-0000070866 – Notat fra Konserndirektør næringseiendom av 31. oktober 10.2018

³⁰ OBPU-0000000877 – Konsernsjefens orientering av 13. november 2018

³¹ OBPU-0000000909 – Protokoll fra styremøte i OBOS BBL av 13. november 2018

«Styret kommenterte at salg av utleieboliger til utleieboligfond på Ulven virker fornuftig og tror det er riktig bla. for å underbygge satsingen på Construction City. Det er ikke noe ønske om å bygge utleieboliger i større skala generelt, men det kan stedvis være rett som et supplement til andreboformer og for å sikre fremdrift i større byggeprosjekter.»

Intervju med Styreleder i OBOS BBL viser at det ikke var noen særskilt diskusjon om selve vedtektene i styremøtet. Dette har sammenheng med at Styret anså et eventuelt salg som uproblematisk sett opp mot formålsbestemmelsen og vedtektene.³²

4.4 Intensjonsavtalen av 20. november 2018

Daglig leder Ulven Bolig orienterte Kjøpsrepresentanten 19. november 2018 om at Konsernsjefen hadde foretatt intern avklaring om å gå videre med et eventuelt salg av Felt B4.³³ Ulven Bolig mottok signert intensjonsavtale fra QLR 20. november 2018.³⁴ Konserndirektør næringseiendom og Daglig leder Ulven Bolig signerte avtalen på vegne av OBOS.

Det fremgår av intensjonsavtalen at priskalkylen indikerte en gjennomsnittlig salgspris for boligene på 65 000 kr/kvm BRAS³⁵ (eks. garasjeplasser og prisdato juni 2018). Det vises til at Ulven Bolig vil engasjere Totalentreprenøren til prosjektutvikling og det ble forutsatt å benytte boligkonseptet fra Ulvenparken. Arbeidet med intensjonsavtalen ble for øvrig håndtert administrativt.

4.5 Styrebehandling og prosessen frem til kjøpekontrakt

Oppsummert var prosessen frem til inngåelse av kjøpekontrakt preget av at administrasjonen jobbet med strukturering, prising og endrede forutsetninger, samt behandling av saker i styret i Ulven Bolig og konsernstyret.

4.5.1 Styresaker i Ulven Bolig

Styret i Ulven Bolig ble orientert om muligheten for salg til en investorgruppe i e-post fra Daglig leder Ulven Bolig 3. oktober 2018.³⁶ Styret i Ulven Bolig ble deretter 14. desember 2018 orientert om intensjonsavtalen.³⁷ Neste styreinvolvering var 3. september 2019 da styret i Ulven Bolig diskuterte om de skulle gå videre med prosjektet. Prosjektet ble vedtatt videreført. Fra protokollen til styremøtet (sak 14/2019) fremgår det at Ulven Tilvalg AS skulle stiftes og registreres som et borettslag og at tomten skulle fisjoneres til «Tomt B4 AS» og igjen fusjoneres med borettslaget før årsskiftet 2019/20.³⁸

Styret i Ulven Bolig ble 11. oktober 2019 forelagt en ny sak til beslutning på grunn av endrede forutsetninger for priskalkylen. Tomteprisen hadde økt betydelig og dette medførte endringer i rammene for forhandlingene. Det ble blant annet vist til at «prosjektleder for investor» (Kjøpsrepresentanten) var interessert i å starte reelle forhandlinger snarest mulig for å få avklart om det kunne bli et kjøp eller ikke. Dette med tanke på å selge hele «Ulven Tilvalg AS» dvs. Tomten B4 og Ulven Vest borettslag.

I sitt svar til Daglig leder Ulven Bolig ba Konsernsjefen om at den prinsipielle avklaringen fra Konsernsjefens orientering til styret i OBOS BBL 13. november 2018 ble lagt inn i styresaken, sitat:

«Salg av boligene til investor for utleie har vært prinsipielt forelagt konsernstyret i OBOS da det vil medføre at boligene ikke gjøres tilgjengelige for OBOS-medlemmer. Konsernstyret stilte seg positive til et slikt salg med særlig vekt på at et velorganisert utleietilbud på Ulven vil understøtte konsernets øvrige satsing på Construction City.»

Konsernsjefen orienterte videre om at rabatten som var tenkt innvilget investor var noe under det nivå OBOS opererte med i forhold til «interne» rabatter benyttet ved salg gjennom boligmodellen OBOS Bostart.

³² OBPU-0000524638 – Intervju med Styreleder i OBOS BBL av 21. mai 2021

³³ OBPU-0000293229 – E-post fra Daglig leder Ulven Bolig til Kjøpsrepresentanten av 19. november 2018

³⁴ OBPU-0000295298 – Signert intensjonsavtale av 20. november 2018

³⁵ BRAS: Summen av BRA (dvs P-rom og S-rom) innenfor selve boenhetens omsluttende vegger. BRAS beregnes altså på samme måte som for BRA innenfor den enkelte bolig, men fellesarealer og eksterne arealer som boder, balkonger, garasje biloppstillingsplass og lignende skal ikke medregnes.

³⁶ OBPU-0000000201 – E-post fra Daglig leder Ulven bolig til styret i Ulven Bolig av 3. oktober 2018

³⁷ OBPU-0000524322 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 14. desember 2018

³⁸ OBPU-0000351076 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 3. september 2019

Styret i Ulven Bolig saksbehandlet deretter i e-post av 14. oktober 2019 «Styresak vedr mulig salg av Felt B4 til investor».³⁹ Styret vedtok å gå videre med forhandlingene om salget av B4 med henvisning til konsernstyrets prinsipielle avklaring om at salget var hensiktsmessig selv om boligene ikke ble gjort tilgjengelige for OBOS-medlemmer.

Fra styresaken fremgår blant annet:

- «Styret beslutter at man primært velger Alternativ B og gir Ulven Bolig AS fullmakt til å starte forhandlinger med kjøper med sikte på å selge selskapet Ulven Tilvalg AS (Felt B4 med tomt, 182 leiligheter og garasjeanlegg) Til grunn legges kalkyle 2 datert 3/10-19.
- Kjøper skal betale inn et forskudd på 10% av kjøpesummen som sikkerhet for oppgjør eller på annen måte stille betryggende sikkerhet.
- I en salgsavtale skal det sikres at investor innenfor en 10-års periode etter overtagelse ikke kan starte salg av enkeltandeler i borettslaget.
- Det søkes i forhandlinger å få forkjøpsrett for OBOS-medlemmer på andel ved et evt. salg, samt KPI justering av kjøpesummen frem til overtagelse.
- Fremforhandlet avtale skal ha styreforbehold.»

Våre undersøkelser har vist at OBOS parallelt med salgsprosessen arbeidet med en alternativ strategi for tradisjonelt salg av Felt B4 i tilfelle blokksalget til QLR ikke lot seg gjennomføre. Dette understøttes av styreprotokollen fra styremøte i Ulven Bolig 1. april 2019, hvor styret fikk informasjon om at Felt B4 kunne selges til medlemmer dersom salget ikke ble gjort til QLR.⁴⁰ I styresaken av 14. oktober 2019 ble styret i Ulven Bolig presentert for to priskalkyler, en for ordinært salg til medlemmer og en for salg til QLR. Selv om det her ble fattet vedtak om å primært gå for alternativet om å selge til QLR, fortsatte Ulven Bolig å oppdatere begge priskalkylene underveis i prosessen. Dette ble gjort fordi det var et alternativ å selge til medlemmer dersom avtalen med QLR ikke ble gjennomført. På styremøtet 8. september 2020 ble det fattet vedtak om byggestart for Ulven Felt B4 og gjort avrop på totalentreprisen med Entreprenøren.⁴¹ Våre undersøkelser har vist at en alternativ plan var aktuell helt frem til investorboken ble lukket i oktober 2020.

4.6 Kjøper engasjerer Finansforetak B for å syndikere transaksjonen

Kjøpsrepresentanten engasjerte Finansforetak B i Q3/Q4 2019 for å syndikere transaksjonen (eiendomsprosjekter hvor investorene deler på eierskapet). Målet var at Finansforetak B skulle bidra til å sikre tilstrekkelige investorer innen Q1/Q2 i 2020. Finansforetak A var fortsatt med som initiativtaker og «eier» av konseptet. I februar 2020 hadde Finansforetak B kontaktet anslagsvis 50-60 investorer, men ingen investorer ønsket å forplikte seg. Arbeidet ble så satt på vent på grunn av pandemiutbruddet. Etter fellesferien 2020 startet arbeidet opp igjen og Finansforetak B har anslått å ha kontaktet 300-400 investorer, hvorav det ble gjennomført 30-40 innsalgsmøter. De fleste investorene takket nei idet de syntes prisen var for høy, var skeptiske til Ulven som lokasjon, eller syntes at utleieboliger var en for driftsintensiv aktivaklasse, og dermed ikke like attraktivt. Kjøpsrepresentanten deltok i tilnærmet alle møtene.⁴²

Da salgsavtalen ble underskrevet 29. mai 2020 ble det tatt et finansieringsforbehold hvor kjøper fikk tiden fram til 1. oktober 2020 med å finne investorer. Det er bekreftet av Finansforetak B og Kjøpsrepresentanten at det var viktig at avtalen ble signert fordi det synliggjorde overfor potensielle investorer at det lå en bindende avtale til grunn mellom QLR og OBOS som bakgrunn for kapitalinnhenting.

4.7 Styremøte i OBOS BBL – 11. februar 2020

Ved Konsernsjefens orientering til konsernstyret om mulig salg av Felt B4 (sak 4/20) ble det orientert om status i forhandlingene.⁴³ Det ble gitt opplysninger om medlemmenes forkjøpsrett ved et eventuelt fremtidig salg av leilighetene, og vist til at estimert gevinst ville være ca. MNOK 180,3.

Fra orienteringen fremgår blant annet:

- «Planen er å selge Ulven Vest AS med 182 leiligheter bygget og organisert i et borettslag til en investor
- Investor skal leie ut leilighetene og vi forhandler om en «bindingstid» før andelen kan selges. Ved et evt. salg av andeler (etter en avtalt bindingsperiode) skal OBOS medlemmer ha forkjøpsrett.»

³⁹ OBPU-0000351040 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 14. oktober 2019

⁴⁰ OBPU-0000351036 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 1. april 2019

⁴¹ OBPU-0000351082 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 8. september 2020

⁴² OBPU-0000524633 og OBPU-0000524637 – Intervjuer med Finansforetak B av 21. mai 2021 og Kjøpsrepresentanten av 10. mai 2021

⁴³ OBPU-0000001140 – Konsernsjefens orientering av 11. februar 2020

- *Avtalt salgspris er 72 000 kr/m² BRAS for boligene og + kr 600 000,-pr garasje plass (61stk)–samlet kjøpesum ca. MNOK 956*
- *Dekningsbidrag prosjektet: MNOK 90,3 DG= 9,7%»*

Fra styreprotokollen hitsettes:⁴⁴

«Salg av felt B4 Ulven til et (navn Finansforetak A). Det gir et dekningsbidrag på 9,7 %. I tillegg er det en tomtegevinst på 90 MNOK.»

I vedtaket fra styreprotokollen fremgår det at styret tok Konsernsjefens orientering til orientering.

Styreleder har i intervju opplyst at den første prinsipielle avklaringen fant sted 13. november 2018, og at den endelige prinsipielle avklaringen fant sted 11. februar 2020 med vilkår som måtte avklares. I styremøtet 13. november 2018 ble det prinsipielt gitt godkjenning til at man kunne arbeide videre for å oppnå tilfredsstillende resultater. Dersom det økonomiske utfallet hadde endret seg underveis, måtte salget ha blitt løftet til styret i OBOS BBL på nytt.

Styreleder i konsernstyret har forklart at salget var gjenstand for en markedsbasert prisøkning i forkant av styremøtet 11. februar 2020. Med det utgangspunkt man hadde i 2018, hvor betingelsene var forbedret frem mot styremøtet 11. februar 2020 og ble ansett å være markedsbasert, har Styreleder vist til at det var en enkel sak for konsernstyret å ta til orientering og stå inne for Konsernsjefens beslutning.⁴⁵ Dette støttes av de andre vi har intervjuet i konsernstyret. Her kan nevnes at konsernstyret ved starten av koronapandemien satte ned et beredskapsutvalg bestående av fire medlemmer fra styret, hvorav tre medlemmer fra Investeringsutvalget, samt økonomidirektøren. Årsaken til at dette er relevant er fordi det ble diskutert hva OBOS kunne selge dersom markedet forverret seg på grunn av pandemien. Ulven-transaksjonen har således vært løpende diskutert i dette utvalget også, og det er ingen tvil om at salget har bred forankring av årsaker allerede nevnt.

4.8 Finansiering og fristutsettelse

Finansforetak B tok kontakt med Konsernsjefen 28. september 2020 og forhørte seg om OBOS selv var interessert i å kjøpe 20 % av aksjene i QLR. Dette fordi Finansforetak B hadde problemer med å hente inn nok kapital innen tidsfristen. Konsernsjefen ba Finansforetak B rette en skriftlig henvendelse. Deretter tok Konsernsjefen muntlig kontakt med lederen for styrets Investeringsutvalg, som signaliserte at det ikke var aktuelt for OBOS å kjøpe seg inn i QLR.

Finansforetak B vedla investorlisten i samme e-post av 28. september 2020 til Konsernsjefen. Dette var første gang Konsernsjefen ble kjent med at fetteren til Konserndirektør boligutvikling var blant investorene. Samme dag viderefremidlet Konsernsjefen e-posten fra Finansforetak B til Daglig leder Ulven Bolig, Konserndirektør næringseiendom og Konserndirektør økonomi og finans.⁴⁶ Konsernsjefen orienterte om at kjøper ikke ville klare å lukke investorboken innen fristen 1. oktober 2020. I denne e-posten skisserte Konsernsjefen tre valgmuligheter og bad om synspunkter på følgende:

1. *«Tegne oss for en andel for å lukke boken*
2. *La dem få 14 dager til og finne andre investorer*
3. *Insistere på at deadline er 1. oktober - ta tilbake prosjektet og selge selv.»*

I samme e-post av 28. september 2020 orienterte Konsernsjefen om at Konserndirektør boligutvikling skulle holdes «utenom loopen for god ordens skyld» ettersom fetteren var på Investorsiden. Til dette har Konsernsjefen forklart at han ønsket å holde Konserndirektør boligutvikling utenfor for å unngå mulige interessekonflikter i forhold til at familien på søskenbarnsiden var investorer i QLR.

Våre undersøkelser har vist at det ble gitt uttrykk for ulike syn på hvilken strategi OBOS skulle velge opp mot de tre valgalternativene. Konserndirektør næringseiendom ga uttrykk for at Felt B4 var et godt prosjekt å selge som ordinære OBOS boliger og at det ikke var riktig for OBOS å tegne seg for å lukke boken. Daglig leder Ulven Bolig stilte seg positiv til å gi utsatt frist. Han viste til at det var mange usolgte leiligheter, både på Ulven og i nærområdet. Konserndirektør økonomi og finans støttet synet til Daglig leder Ulven Bolig. Konserndirektør boligutvikling hadde, i kraft av sin rolle som ansvarlig for boligutvikling, ved en tidligere anledning gitt uttrykk for å selge boligene til medlemmene dersom kjøper ikke fikk på plass finansiering, spesielt fordi markedet var friskmeldt på dette tidspunktet.

Konklusjonen ble at man valgte å gi en utsatt tidsfrist for å finne investorer, blant annet ut fra overordnede konsernhensyn knyttet til byutvikling, kapitalbruk og risiko. Konsernsjefen bekreftet 29. september 2020 at

⁴⁴ OBPU-0000109010 – Protokoll fra styremøte i OBOS BBL 11. februar 2020

⁴⁵ OBPU-0000524638 – Intervju med Styreleder av 21. mai 2021

⁴⁶ OBPU-0000000088 – Epostkorrespondanse fra 28. september 2020

fristen for å lukke investorboken kunne utsettes til 1. november 2020.⁴⁷ Han påpekte også 27. oktober 2020 for styret i OBOS BBL at Ulven Vest ville bli solgt til QLR som et utleieprosjekt.⁴⁸ OBOS sendte ut en pressemelding om salget 3. desember 2020.

4.9 Rettslig vurdering

4.9.1 Problemstillinger

I hovedsak er det følgende rettslige problemstillinger som angår dette mandatpunktet:

- Om Ulven-transaksjonen er i harmoni ved formålsbestemmelsen i vedtektene?
- Om Ulven-transaksjonen var forankret i kompetente organer i OBOS?

4.9.2 Om vedtektsmessigheten

Det vises til KPMGs delrapport av 2. juni 2021.

4.9.3 Om transaksjonens interne forankring

Det er et spørsmål om Ulven-transaksjonen er tilstrekkelig forankret i OBOS' kompetente organer.

Salgsavtalen er inngått av Ulven Bolig, og signert av to styremedlemmer i fellesskap (Konsernsjefen og Konserndirektør Næringseiendom) hvilket er i henhold til det vedtektsfestede kravet til signatur av dette selskapet. Avtalen er også forankret i styrebeslutning⁴⁹ i Ulven Bolig. Avtalen innfrir således gjeldende kompetansekrav for avtaleinngåelsen og har bindende rettsvirkning.

Internt i OBOS konsernet har boligutviklingsselskapene, herunder Ulven Bolig, selv kompetanse til å beslutte salg av boliger som ledd i den ordinære driften. I utgangspunktet vil denne kompetansen også gjelde for Ulven-transaksjonen all den tid denne omhandler salg av boliger. Men ettersom denne transaksjonen var et samlet salg av flere boliger som igjen var strukturert som salg av et aksjeselskap, så vil det også være relevant å avstemme transaksjonen mot de interne kompetansekravene knyttet til aksjesalg.

I henhold til OBOS fullmaktsmatrisen er det angitt beløpsgrenser for den enkelte beslutningstaker, herunder også for konsernsjefen – som var styremedlem i Ulven Bolig på salgstidspunktet, og som signerte avtalen i fellesskap med styrets leder. Transaksjoner utover beløpsgrensen må forankres hos den overordnede hvilket er konsernstyret for Konsernsjefens del. For boligsalg er det ingen beløpsgrense, mens det er en grense knyttet til salg av aksjer. Ulven-transaksjonen omhandler en salgssum utover de aktuelle beløpsgrenser.

I henhold til fullmaktsmatrisen er det krav om at saken må "godkjennes" av konsernstyret når transaksjonen er over Konsernsjefens beløpsgrense. Som beskrevet ovenfor har Ulven-transaksjonen vært behandlet i konsernstyret som orienteringssak ved to anledninger, først 13. november 2018 der styret ga sin prinsipielle tilslutning til et eventuelt salg av Felt B4, og deretter 11. februar 2020 der styret behandlet administrasjonens redegjørelse for den fremforhandlede avtalen. Styret hadde ikke innvendinger mot det presenterte innholdet av avtalen. Det er således ikke tvil om at konsernstyret stilte seg bak transaksjonen, og at konsernstyret har vært involvert og orientert om saken. De to orienteringssakene i konsernstyret anses derfor å ivareta dette kravet til godkjenning.

Transaksjonen anses derfor å være tilstrekkelig forankret i kompetent beslutningsorgan.

⁴⁷ OBPU-000000180 – Epost av 29. september 2020

⁴⁸ OBPU-0000001304 – Konsernsjefens orientering av 27. oktober 2020

⁴⁹ Jf. blant annet OBPU-000000221 – Styreprotokoll 22. mars 2020, sak 6/2020

5. RELASJONEN KONSERNSJEFEN OG KJØPSREPRESENTANTEN

I henhold til mandatet har KPMG særskilt undersøkt relasjonen mellom Konsernsjef og Kjøpsrepresentant for å kunne ta stilling til et eventuelt habilitetsspørsmål.

KPMG har gjennomgått et omfattende datamateriale i perioden 1. januar 2018 til 22. april 2021, i tillegg til intervjuer med Konsernsjef, Kjøpsrepresentant, intervjuer med ansatte i OBOS og relevante tredjeparter. Formålet med gjennomgangen har vært å etterprøve forklaringer, ytterligere belyse art og omfang av relasjoner, samt kartlegge om Konsernsjefen har handlet til fordel for Kjøpsrepresentanten og på tvers av hensynet til OBOS. Det er benyttet søkeord for å identifisere forhold av betydning i det totale datamaterialet, herunder e-post, chattelogger, tekstmeldinger, SharePoint, hjemmeområder og fellesområder, styredokumentasjon, møtereferater, og øvrig materiale sikret fra IT infrastruktur.

I offentligheten har det fremkommet påstander om kameraderi. KPMG har derfor søkt etter indikasjoner på kameraderi, favorisering, vennetjenester, gjenytelser og andre former for utilbørlige fordeler, ikke bare i anledning Ulven-transaksjonen, men også i anledning eventuelle andre forretningssamarbeid med Kjøpsrepresentanten i nevnte tidsperiode.

5.1 Redegjørelser for relasjonen

Konsernsjefen har kjent Kjøpsrepresentanten siden han ble sjef for boligutvikling i OBOS i 2012.⁵⁰ De har begge vært aktive i den boligpolitiske debatten, deltatt sammen i kommunale utvalg og møttes i diverse bransjesammenhenger. Ved to anledninger har de deltatt sammen i NRK-programmet «Solgt» (2016 og 2018). Som leder for to ledende norske boligutviklere har de gjennom flere år diskutert både bransjeutfordringer, konkurranter, delt kunnskap og vurdert forretningssamarbeid. Dette gjelder både på den tiden Kjøpsrepresentanten var daglig leder i et annet boligselskap, og etter at Kjøpsrepresentanten fratrådte sin stilling der. OBOS og det nevnte boligselskapet har for øvrig samarbeidet om en rekke ulike prosjekter.

Konsernsjefen har gitt uttrykk for at han og Kjøpsrepresentanten tenker relativt likt. Det er ikke noen tvil om at de gjennom årenes løp har utviklet en god forretningsmessig tillitsbasert relasjon, med en kameratslig tone. Konsernsjefen betrakter seg selv som en uformell person og han anser Kjøpsrepresentanten som en god venn i jobbsammenheng. Konsernsjefen har brukt begrepet «gode venn/gode kompis» i sosiale medier og mulig også i andre sammenhenger, men Konsernsjefen anser ikke relasjonen til Kjøpsrepresentanten som et privat vennskap. Dette har Konsernsjefen hatt et bevisst forhold til hele tiden, fordi han ikke har ønsket å «inhabilisere» relasjonen. På generelt grunnlag har Konsernsjefen forsøkt å unngå vennskapsrelasjoner både i OBOS og i forretningslivet.

De har deltatt på noen middager og lunsjer sammen, men dette har vært i forbindelse med arbeid som ikke skiller seg fra sammenkomster med andre bransjekolleger. Konsernsjefen har etter invitasjon deltatt på middager i regi av Kjøpsrepresentanten på en offentlig restaurant i Frankrike. Dette var i forbindelse med den såkalte MIPIM-messen i Frankrike, der Konsernsjefen deltok sammen med flere andre bransjekolleger. Kjøpsrepresentanten har blitt invitert sammen med andre bransjekolleger til diverse OBOS-arrangementer.

Konsernsjefen har vært tydelig på at de aldri har besøkt hverandre på privat bolig, deltatt sammen på fritidsaktiviteter eller hatt sosial omgang av privat karakter. De har aldri gjort forretninger sammen på privaten. De har aldri utvekslet gaver seg imellom eller til familiemedlemmer, eller dekket hverandres utgifter i forbindelse med reiser etc.

Kjøpsrepresentanten har forklart til KPMG at han har kjent Konsernsjefen i 8-10 år.⁵¹ Kjøpsrepresentanten har beskrevet relasjonen til Konsernsjefen på tilsvarende måte som Konsernsjefen har redegjort for sin relasjon til Kjøpsrepresentanten. De har samme syn på en rekke bransjerelaterte spørsmål, holdt foredrag sammen og deltatt på debatter sammen. Tonen er beskrevet som god, men at de kun er venner i profesjonell sammenheng. De har ikke en privat relasjon. De har for eksempel ikke vært på besøk hos hverandre. Kjøpsrepresentanten har pekt på at han har tilsvarende forhold til andre forretningsrelasjoner i bransjen, og at han er tydelig på skille mellom venner i jobbsammenheng og private venner.

Både Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten har presisert at de er to konkurranter i markedet, for eksempel konkurrerte de om kjøp av Veidekke Eiendom og i januar 2021 konkurrerte de om et stort prosjekt i Stockholm. OBOS har samarbeidet med Kjøpsrepresentanten etter at han begynte som daglig leder i et nytt eiendomsutviklingselskap i 2020, herunder om prosjektene i Middelthunsgate og på Løren i Oslo.

⁵⁰ OBPU-0000524632 og OBPU-0000524639 – Intervjuer med Konsernsjef av 28. april 2021 og 27. mai 2021

⁵¹ OBPU-0000524637 – Intervju med Kjøpsrepresentanten av 10. mai 2021

Oppsummert viser våre intervjuer av andre i OBOS og tredjeparter at relasjonen mellom de to oppfattes som vennskapelig og forretningsmessig, men ikke av privat karakter. Flere har henvist til NRK-programmet «Solgt» og at det historisk har vært fellesprosjekter mellom OBOS og Kjøpsrepresentantens tidligere arbeidsgiver. Det har dannet seg et inntrykk av at de begge er svært kunnskapsrike, med stor arbeidskapasitet, gjennomføringskraft og høyt tempo.

5.1.1 Gjennomgang av korrespondanse mellom Konsernsjef og Kjøpsrepresentanten

Konsernsjefen har opplyst at de har hatt en relativ hyppig kommunikasjon på SMS. KPMG har gjennomgått denne korrespondansen i perioden 1. januar 2018 til 21. april 2021. Oppsummert viser våre undersøkelser at kommunikasjonen bærer preg av en god personlig og tillitsbasert forretningsmessig relasjon, med en kameratslig tone. Det er hyppig kontakt. Det har blant annet vært kommunikasjon mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten i anledning andre prosjekter og forretningsmuligheter. Denne kommunikasjonen fremstår forretningsmessig og ikke av privat karakter. Det gjøres avtaler om enkelte møter, lunsj og telefonsamtaler, dog i begrenset omfang, slik Konsernsjefen har redegjort for i intervju.

5.2 Konsernsjefens rolle i Ulven transaksjonen

Konsernsjefen har i kraft av sin stilling som konsernsjef og styreleder/styremedlem i Ulven Bolig vært involvert i alle sentrale beslutninger vedrørende salget. Han har vært ansvarlig for å løfte prinsipielle avklaringer og holde konsernstyret orientert om transaksjonen. Konsernsjefen har vært tydelig på at alle beslutninger er gjort ut fra OBOS sitt beste. Konsernsjefen har vært tydelig på at beslutningen om salg ikke er motivert av personlige relasjoner.⁵²

Den første kontakten mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten forekom som nevnt 12. september 2018. Intervjuer og dokumentasjon viser at Daglig leder Ulven Bolig deretter overtok kommunikasjonen med Kjøpsrepresentanten knyttet til den videre fremdrift i prosjektet. Daglig leder Ulven Bolig og Kjøpsrepresentanten har i hvert av sine intervjuer med KPMG opplyst at de forholdt seg direkte til hverandre i salgsprosessen. Kjøpsrepresentanten oppfattet at Daglig leder Ulven Bolig forholdt seg til Konsernsjef og Konserndirektør næringseiendom. Daglig leder Ulven Bolig har opplyst at han ikke har opplevd at Kjøpsrepresentanten og Konsernsjefen har hatt en sidedialog om salget av Felt B4 underveis i salgsprosessen.⁵³ Dette underbygges av våre egne undersøkelser, som viser lite kontakt mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten i anledning Ulven-transaksjonen.

Da prisen på Felt B4 ble vedtatt i styret i Ulven Bolig 14. oktober 2019, var Konsernsjefen styremedlem i Ulven Bolig. Priskalkylene ble utarbeidet av Daglig leder Ulven Bolig, og prisen ble fastsatt slik som presentert i styresaken, se kapittelet om fastsettelse av pris for Felt B4.

Konsernsjefen var aktivt med i diskusjonen vedrørende hvilket alternativ OBOS skulle velge ved finansieringsfristens utløp. Til spørsmålet om QLR kan ha fått utsatt frist for å skaffe finansiering på grunn av relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten, har Konsernsjefen opplyst at han stolte på at Kjøpsrepresentanten holdt sitt ord som følge av en langvarig profesjonell relasjon. Samtidig var OBOS forberedt på at finansiering ikke kom på plass og hadde beredskap for denne situasjonen.

Det har vært naturlig for KPMG å kartlegge hvilke synspunkter Daglig leder Ulven Bolig hadde på relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten. Daglig leder Ulven Bolig har opplyst at han som et utgangspunkt antok at Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten hadde hatt en del kontakt ettersom de hadde opptrådt sammen i TV-programmet «Solgt». Daglig leder Ulven Bolig har opplyst at relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten ikke på noen måte påvirket hans arbeid og de styrefremlegg han selv utarbeidet. Han opplevde heller ikke at Konsernsjefen eller Konserndirektørene på noe tidspunkt forsøkte å presse fram en løsning eller på annet måte forsøkte å påvirke hans arbeid med transaksjonen.⁵⁴ Dette underbygges av øvrige interne og eksterne kilder i det datamaterialet KPMG har hatt tilgang til, inkludert Finansforetak B som oppfattet at det var Daglig leder Ulven Bolig som styrte prosjektet fra OBOS sin side, herunder signaturene og garantiene.⁵⁵ KPMG har ikke identifisert kommunikasjon mellom Konsernsjefen og Finansforetak B knyttet til Ulven transaksjonen forut for 28. september 2020.⁵⁶

Ettersom salget ble gjort off-market har KPMG undersøkt nærmere hvorvidt det var andre aktører enn Kjøpsrepresentanten som kunne fått gjennomslag for et tilbud om å kjøpe Felt B4. Konsernsjefen selv har bekreftet at dette hadde vært fullt mulig, for eksempel dersom andre seriøse aktører hadde presentert

⁵² OBPU-0000524632 og OBPU-0000524639 – Intervjuer med Konsernsjef av 28. april 2021 og 27. mai 2021

⁵³ OBPU-0000524635 og OBPU-0000524637 – Intervjuer med Daglig leder Ulven Bolig AS av 30. april 2021 og Kjøpsrepresentanten 10. mai 2021

⁵⁴ OBPU-0000524635 – Intervju med Daglig leder Ulven Bolig AS av 30. april 2021

⁵⁵ OBPU-0000524633 – Intervju med Finansforetak B av 21. mai 2021

⁵⁶ OBPU - OBOS - Prosjekt Ulven – 1242750 – Totalt datamateriale

tilsvarende konsept. Andre kilder har heller ikke gitt uttrykk for at det kun var Kjøpsrepresentanten som kunne forhandle frem Ulven-transaksjonen.

5.2.1 Om påstander om vennetjenester og utilbørlige fordeler

Konsernsjefen har avkreftet enhver påstand om interessekonflikter, kameraderi, favorisering, vennetjenester, prissamarbeid, gjenytelser og alle former for utilbørlige fordeler. Det samme har Kjøpsrepresentanten gjort. Ingen av de KPMG har intervjuet har sett på transaksjonen som en vennetjeneste mellom Konsernsjef og Kjøpsrepresentanten. KPMG har ikke funnet bevis i det totale datamaterialet som tilsier at utilbørlig fordelsoverføring har funnet sted mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten i anledning Ulven-transaksjonen.⁵⁷

5.3 Interne vurderinger knyttet til habilitet

Ettersom Konsernsjefen aldri har definert Kjøpsrepresentanten som privat venn har han følgelig heller ikke vurdert sin habilitet i relasjonen til Kjøpsrepresentanten. Konsernsjefen har derfor ikke tatt opp sin relasjon til Kjøpsrepresentanten med Daglig leder eller styret i Ulven Bolig, konsernledelsen eller styret i OBOS BBL. Han har ikke funnet grunn til å søke råd eller tematisere sin relasjon til Kjøpsrepresentanten i anledning salgsprosessen eller i andre forretningsmessige sammenhenger.

Ifølge Styreleder og Leder for Revisjons- og risikoutvalget hadde konsernstyret ingen innsikt i relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten frem til salget av Felt B4 som tilsa behov for å vurdere habilitet. Konsernsjefen reiste heller ingen problemstillinger, noe Konsernsjefen har gjort i andre anledninger hvor det har vært aktuelt. Styret tok for gitt at dette var et profesjonelt forhold og reiste derfor selv ikke noen spørsmål rundt habilitet.⁵⁸ Konsernsjefen orienterte dog konsernstyret på styremøtet i november 2018 om at Kjøpsrepresentanten var styreleder i det aktuelle utleiefondet som satt opp av Finansforetak A.

Styreleder har trukket frem at habilitetsreglementet i OBOS fornyes hvert år slik at styre, ledelse og ansatte skal kunne reflektere over regelverket, samt at OBOS minner ansatte ettertrykkelig på viktigheten av habilitet i forbindelse med investeringer. Det er således et tema som er levende, men det er klart at hver enkelt er nødt til å reise habilitetsspørsmål når det dukker opp.

5.4 Rettslig vurdering

5.4.1 Problemstillinger

Utredningen av relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten reiser følgende problemstillinger:

- Om Konsernsjefen i sin håndtering av Ulven-transaksjonen har handlet til fordel for Kjøpsrepresentanten og på tvers av hensynet til OBOS, herunder om det har funnet sted utilbørlig fordelsoverføring.
- Om Konsernsjefen var inhabil i sin håndtering av Ulven-transaksjonen.
- Om relasjonen innebærer at det foreligger en interessekonflikt.
- Om relasjonen krever særskilt rapportering og transparens i anledning håndteringen av Ulven-transaksjonen.

5.4.2 Nærmere om eventuelle fordelsytelser

Det er i offentligheten stilt spørsmål om gjennomføringen av Ulven-transaksjonen har sammenheng med relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten. Som et utgangspunkt er det intet hinder for at næringslivstransaksjoner gjennomføres med utspring i forretningsrelasjonen mellom partene. Utover inhabilitetstilfellene oppstår rettslige skranker i hovedsak først dersom transaksjonen også innebærer utilbørlige fordelsoverføringer som konsekvens av relasjonen.

Det er fortrinnsvis korrupsjonsbestemmelsene⁵⁹ som regulerer den rettslige terskelen for utilbørlige fordeler. En god eller dårlig handel utgjør som utgangspunkt ingen utilbørlig fordel. Det er først når de involverte aktørene gir eller mottar utilbørlige fordeler i anledning utøvelsen av stilling, verv eller oppdrag, at forholdet

⁵⁷ OBPU - OBOS - Prosjekt Ulven – 1242750 – Totalt datamateriale

⁵⁸ OBPU-0000524638 og OBPU-0000524644 – Intervjuer med Styreleder 21. mai 2021 og Styremedlem og Leder for revisjons- og risikoutvalget av 20. mai 2021, samt Styremedlem og Leder for investeringsutvalget

⁵⁹ Jf. straffeloven 2005 §§ 387 – 389. Korrupsjon er i loven definert slik: "for seg eller andre krever, mottar eller aksepterer et tilbud om en utilbørlig fordel i anledning av utøvelsen av stilling, verv eller utføringen av oppdrag, eller gir eller tilbyr noen en utilbørlig fordel i anledning av utøvelsen av stilling, verv eller utføringen av oppdrag."

anses som korrupsjon. Utilbørlighet beror på en konkret helhetsvurdering der åpenhet⁶⁰ er et sentralt moment i vurderingen. Uttrykket innebærer at det må foreligge et klart klanderverdig⁶¹ forhold. Såkalt kameraderi der bekjentskapskretsen favoriseres uten saklig begrunnelse, kan også være en relevant omstendighet i vurderingen.

I faktagrunnlaget som er gjort tilgjengelig for KPMG er det ingen spor av faktisk eller foreslått fordelsutveksling eller favorisering. Selv om den initiale dialogen mellom partene skjedde mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten – og at relasjonen er instrumentell for at transaksjonen blir gjennomført – er forhandlingen og inngåelsen av avtalen som sådan gjennomført og forankret i OBOS' øvrige organisasjon. Transaksjonen er også saklig begrunnet i hensyn til fordel for OBOS. I våre undersøkelser er det også kommet frem at Ulven-transaksjonen ikke var betinget av relasjonen. Tilsvarende transaksjon med andre motparter ville kunne være aktuelt både for QLR og OBOS. Videre besluttet også Ulven Bolig byggestart for felt B4 uavhengig av om QLR ville klare å innfri finansieringsforbeholdet.

Det er etter dette ikke grunnlag for at korrupsjon har funnet sted i anledning Ulven-transaksjonen. Det er heller ikke grunnlag for å hevde at Ulven-transaksjonen bar preg av favorisering som ledd i den relasjon Konsernsjefen hadde med Kjøpsrepresentanten.

5.4.3 Nærmere om habilitet

Spørsmålet er om relasjonen til Kjøpsrepresentanten innebærer at Konsernsjefen er inhabil til å håndtere Ulven-transaksjonen.

Salget av Felt B4 ble foretatt av aksjeselskapet Ulven Bolig. Det er derfor aksjeloven § 6-27 som direkte regulerer habilitetsspørsmålet i saken. Det bemerkes for øvrig at habilitetsbestemmelsen for boligbyggelag⁶² og andre samvirker⁶³ har tilsvarende innhold.

Av habilitetsbestemmelsen⁶⁴ fremgår at et styremedlem ikke må delta i behandlingen av spørsmål av "særlig betydning" for medlemmet selv eller medlemmets nærstående. Ettersom saken ikke anses å være av slik særlig betydning for Konsernsjefen, er det avgjørende vilkåret om Kjøpsrepresentanten omfattes av begrepet "nærstående". Dette begrepet er definert i aksjeloven § 1-5, og det er klart at relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten ikke omfattes av begrepet.

Konsernsjefen er derfor ikke inhabil etter aksjeloven § 6-27.

5.4.4 Nærmere om interessekonflikt, uavhengighet og transparens

Selv om det ikke foreligger inhabilitet er spørsmålet videre om relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten utgjør en interessekonflikt til hinder for Konsernsjefens uavhengige involvering i Ulven-transaksjonen. Det er to regelsett som særlig er relevante i denne sammenheng.

For det første legger OBOS' etiske retningslinjer⁶⁵ en bred⁶⁶ tilnærming til grunn hva gjelder hvilke mulige interessemotsetninger som skal unngås under utførelsen av arbeid for OBOS. Dette blant annet for å sikre åpenhet og transparens i virksomheten. Til forskjell fra habilitetsbestemmelsen i aksjeloven omfatter de etiske retningslinjene ikke bare omstendigheter av slik særlig betydning at den ansatte "må anses for" å ha "fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse" av saken, men også generelle forhold som "kan" svekke tilliten til den ansattes uavhengighet.

Videre har retningslinjene en videre definisjon av begrepet "nærstående" ved at det fremgår at begrepet også "kan" omfatte "venner".⁶⁷ Retningslinjene fremhever også muligheten for interessekonflikter ved «Forretningsmessige forhold til tidligere arbeidsgiver eller kollegaer, eller til firmaer som du selv har egen

⁶⁰ Ot.prp.nr. 78 (2002-2003) s. 56: «Åpenhet i forhold til arbeids- eller oppdragsgiver vil ofte innebære at en fordel ikke kan betraktes som utilbørlig. I privat virksomhet vil det sjelden være naturlig å karakterisere selv en verdifull gave som utilbørlig, dersom arbeids- eller oppdragsgiver er gjort kjent med den.»

⁶¹ Ot.Prp. nr. 22 (2008-2009), pkt. 16.11: «Uttrykket utilbørlig fordel innebærer at det må foreligge et klart klanderverdig forhold for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Utilbørlighetsstandarden er ikke fast, men vil variere avhengig av partenes stilling og posisjon og over tid avhengig av de til enhver tid dominerende moral- og etikkoppfatninger i samfunnet.»

⁶² Se Bustadbyggjelagslova § 6-24

⁶³ Se samvirkeloven § 89

⁶⁴ Aksjeloven § 6-27 (1): "Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder."

⁶⁵ OBOS' etiske retningslinjer «Verdier og etiske retningslinjer - Støtte til å ta de riktige valgene». I henhold til Konsernsjefens arbeidsavtale punkt 1.3 fremgår også: «Konsernsjefen skal påse at Selskapets interesser ivaretas og fremmes i samsvar med etiske og forretningsmessige aksepterte prinsipper og i henhold til gjeldende lovgivning (...).»

⁶⁶ Av OBOS' etiske retningslinjer, kap. 4 fremgår blant annet: "Ansatte i OBOS kan ikke delta i forberedende behandling eller avgjørelse i saker hvor det foreligger forhold som kan svekke tilliten til din uavhengighet."

⁶⁷ Av OBOS' etiske retningslinjer kap. 4 syvende avsnitt fremgår: «Nærstående kan være ektefelle/samboer, slektning eller venn.»

forretningsmessig kontakt med».⁶⁸ Videre påpeker retningslinjene at «Den enkelte må sørge for å ikke komme i et personlig avhengighetsforhold til OBOS sine kunder, medlemmer, leverandører eller andre forbindelser.»

For det andre har OBOS vedtatt å følge Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (NUES)⁶⁹. Av NUES pkt. 9 anbefales også en bred⁷⁰ tilnærming til mulige interessekonflikter utover habilitetsbestemmelsen i aksjeloven. Formålet er å gi virksomheten mulighet til å bli kjent med vesentlige interesser, slik at saker kan bli behandlet på en uhildet og betryggende måte.

Problemstillingen blir dermed om Konsernsjefen har deltatt i behandlingen av salget av B4 på en måte som har vært egnet til å svekke tilliten til hans uavhengighet. Herunder er det av betydning om relasjonen er av en slik art at den omfattes av retningslinjenes beskrivelse av nærstående relasjoner.

Som det fremgår ovenfor viser gjennomgangen av det tilgjengelige datamaterialet at relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten er av forretningsmessig – og altså ikke av privat – karakter. Selv om relasjonen er flerfoldig, omfangsrik og nær, så er det likevel ikke naturlig å anse dem som private "venner". Videre har heller ikke Konsernsjefen "egne forretningsmessige" forhold med verken Kjøpsrepresentanten eller QLR som sådan. Relasjonen knytter seg til Konsernsjefens rolle som nettopp konsernsjef i OBOS. Det er videre vår vurdering at relasjonens art og omfang heller ikke tilsier at Konsernsjefen er i et "personlig avhengighetsforhold" med Kjøpsrepresentanten.

Ved vurderingen er det også relevant hvordan relasjonen er oppfattet utad. Dette skyldes at uavhengighetsspørsmålet har en side mot hvordan relasjonen oppfattes, og om den er egnet til å skape tvil om objektiviteten og nøytraliteten i beslutningsprosessen og avgjørelsen i salgsprosessen av Felt B4.

Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten har begge vært aktive i den boligpolitiske debatten, deltatt sammen i kommunale utvalg og møttes i diverse bransjesammenhenger. Ved to anledninger har de deltatt sammen i NRK-programmet «Solgt», hvorav ett av disse programmene var forut for den innledende henvendelsen om muligheten for å kjøpe boligblokker på Ulven høste 2018. Dette er imidlertid også arenaer hvor Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten har opptrådt i profesjonell sammenheng.

Det er kartlagt at Konsernsjefen har brukt begreper som «gode venn» e.l., i anledning omtale av Kjøpsrepresentanten på sosiale medier. Denne type ordlyd tilsier isolert sett en mer privat relasjon. Dette må likevel leses i lys av konteksten og den offentlig tilgjengelige informasjonen om relasjonen for øvrig, hvilket tilsier at det ikke uten videre kan utledes noe mer av denne begrepsbruken enn at de har en nær og tillitsbasert forretningsmessig relasjon. Som nevnt er det heller ikke slik at vennskap automatisk innebærer interessekonflikt, idet dette først vil være aktuelt dersom det foreligger et "personlig avhengighetsforhold"⁷¹, hvilket heller ikke uten videre kan utledes av den nevnte begrepsbruken i sosiale medier. Til dette må også hensyntas at Konsernsjefen også synes å benytte sine personlige kontoer på sosiale medier til å publisere OBOS relatert informasjon.

Etter dette er det vår oppfatning at det ikke foreligger forhold som er egnet til å svekke tilliten til Konsernsjefens uavhengighet. Det er ikke grunnlag for å forstå de etiske retningslinjene slik at det ikke er adgang til å ha gode transparente forretningsmessige relasjoner i OBOS. En slik anvendelse av retningslinjene ville ikke vært til gunst for OBOS' virksomhet.

Det foreligger derfor ikke interessemotsetninger i strid med de etiske retningslinjene eller NUES.

5.4.5 Nærmere om rapportering og transparens i anledning Konsernsjefens relasjon til Kjøpsrepresentanten

Selv om det ikke foreligger interessekonflikt etter de etiske retningslinjene og NUES, er det et spørsmål om Konsernsjefen burde gitt nærmere orientering til styret i OBOS om relasjonen til Kjøpsrepresentanten. Dette som ledd i den "føre var" tilnærming som er lagt til grunn i de to nevnte regelsett.

⁶⁸ Se OBOS' etiske retningslinjer kap. 4 tredje avsnitt.

⁶⁹ Se «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» (NUES) av 17. oktober 2018 med tilhørende kommentarer: <https://nues.no/eierstyring-og-selskapsledelse/>

⁷⁰ Av NUES punkt 9 fremgår: "Styremedlemmer og daglig leder kan ikke behandle saker de har fremtredende særinteresse i, jf. reglene om inhabilitet i allmennaksjeloven. Anbefalingen kommer i tillegg til dette. Selv om interesser i saken ikke innebærer inhabilitet, kan selskapet ha behov for å ta dem i betraktning i saksbehandlingen. Formålet med anbefalingen er at selskapet blir kjent med vesentlige interesser, slik at saker og spørsmål kan bli behandlet på en uhildet og betryggende måte."

⁷¹ Av OBOS' etiske retningslinjer kap. 4 første avsnitt fremgår: "Ansatte i OBOS kan ikke delta i forberedende behandling eller avgjørelse i saker hvor det foreligger forhold som kan svekke tilliten til din uavhengighet. Det er viktig å unngå situasjoner som kan medføre konflikt mellom OBOS sine interesser og personlige interesser. Den enkelte må sørge for å ikke komme i et personlig avhengighetsforhold til OBOS sine kunder, medlemmer, leverandører eller andre forbindelser."

De etiske retningslinjene oppfordrer til rapportering av mulige interessekonflikter, herunder fremgår blant annet at "*Dersom personlige interesser kan være egnet til å påvirke avgjørelser i en gitt sak, skal du ta dette opp med din leder.*"⁷².

*Tilsvarende kan utledes av NUES punkt 9 som legger opp til at rapportering bør skje også i tilfeller som faller utenfor de formelle inhabilitetsreglene. OBOS har også vedtatt egne tilpassede regler knyttet til etterlevelsen av NUES. I tilpasningene til punkt 9 fremgår at "Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS."*⁷³ For øvrig nevnes også at et tilsvarende åpenhetsprinsipp også fremgår av Konsernsjefens arbeidsinstruks.⁷⁴

Gitt de reaksjoner som har vært fremsatt i offentligheten om Ulven-transaksjonen som sådan og konkret om den aktuelle relasjonen mellom Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten, så vil det som et utgangspunkt kunne hevdes at saksforholdet var egnet for slik orientering.

Et annet utgangspunkt er at Konsernsjefen aldri har ansett Kjøpsrepresentanten som en privat relasjon, og har følgelig ikke vurdert relasjonen som egnet for mulige interessekonflikter som burde rapporteres. Denne tilnærming støttes av at Konsernsjefen ikke selv hadde noen "*vesentlig interesse*" i transaksjonen, hvilket igjen tilsier at relasjonen ikke var "*egnet til å påvirke avgjørelsene*" i saken. I tillegg utviste også Konsernsjefen åpenhet overfor konsernstyret om at det var Kjøpsrepresentanten som var den aktuelle representanten til kjøperen i det mulige salget av Felt B4, og dette selv om det innledningsvis primært var Finansforetak A som var tiltenkt at skulle stå bak transaksjonen. Det tilgjengelige faktagrunnlaget viser også at det ikke var noe særlig kontakt mellom de to angående Ulven-transaksjonen etter den innledende dialogen høsten 2018. Forhandlingene var da håndtert av Daglig leder i Ulven Bolig.

Det har også vært offentlig kjent og åpent tilgjengelig at Konsernsjefen og Kjøpsrepresentanten har hatt en nær forretningsrelatert relasjon. Dette som ledd i ovennevnte medieopptreden og deltakelse i ulike offentlige bransjeforum. Konsernsjefen har således praktisert åpenhet om relasjonen og det er vår vurdering at rapporteringsplikten ikke kan trekkes lengre enn dette.

For øvrig kan nevnes at et av formålene med den interne rapporteringsplikten er at konsernstyret skal få mulighet til å håndtere mulige interessekonflikter i forkant, herunder særlig også de situasjoner som kun er egnet til å bli oppfattet som en interessekonflikt uten at de reelt sett er det. Fra et risikostyringsperspektiv hadde OBOS vært tjent med at det ble gitt særskilt orientering, hvilket også kan illustreres med at enkelte sentrale styremedlemmer ikke hadde noen innsikt i den offentlige informasjon som fantes om relasjonen. Sakens art der det for første gang ble solgt et boligfelt under oppføring til kommersiell utleie i Norge taler også for en proaktiv tilnærming. Ved konkret avsjekk av eventuelle interessemotsetninger i forkant av viktige transaksjoner vil OBOS effektivt kunne svare ut etterfølgende habilitetsinnsigelser. Men som nevnt vil det ikke kunne utledes noen rapporteringsplikt i dette tilfellet gitt den åpenhet som har vært praktisert.

⁷² Jf. OBOS etiske retningslinjer kap. 4 tredje avsnitt. I tillegg kan vises til retningslinjenes innledning hvor det fremgår: «*Er du usikker på om en handling er etisk forsvarlig eller ikke, skal du alltid rådføre deg med din leder. Det er mye bedre å spørre en gang for mye enn en gang for lite.*»

⁷³ Jf. OBOS' tilpassede NUES regler punkt 9 annet avsnitt. Se <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/eierstyring-og-selskapsledelse/>.

⁷⁴ Av Konsernsjefens stillingsinstruks fremgår: «*Konsernsjefen skal uoppfordret informere styret om forhold som er av vesentlig betydning for OBOS.*»

6. RELASJONEN KONSERNLEDEREN BOLIGUTVIKLING OG INVESTORFAMILIEN

I henhold til mandatet har KPMG særskilt undersøkt relasjonen mellom Konserndirektør boligutvikling i OBOS og de aktuelle familiemedlemmer som investerte i kjøpet av boligblokken og eventuelle habilitetsspørsmål i denne sammenheng.

6.1 Bakgrunn og rolle

Konserndirektør boligutvikling er en del av konsernledelsen som leder av boligutviklingsdivisjonen. Han har sittet i styret i Ulven AS som var tomteeier, og som styremedlem i Ulven Bolig AS i perioden fra 22. november 2017 til 29. april 2020. Han er styremedlem i flere OBOS selskaper, herunder blant annet OBOS Eiendom AS og OBOS Nye Hjem.

I perioden som styremedlem i Ulven Bolig frem til 29. april 2020 var konserndirektøren involvert i saksbehandlingen av Ulven-transaksjonen, herunder styreorientering om intensjonsavtalen 20. november 2018 og da styret ga Daglig leder Ulven Bolig fullmakt til å starte reelle pris- og kontraktsforhandlinger med Kjøpsrepresentanten 14. oktober 2019, samt orientering av 26. november 2019 om at partene var prinsipielt enige om salgsprisen.^{75 76}

Dokumentasjon viser at onkel og søskenbarn av Konserndirektør boligutvikling 9. september 2020, gjennom deres felles investeringsselskap, la inn et reservasjonsønske på til sammen 11 % av aksjene i B4-prosjektet.⁷⁷ Dette utgjør samlet den nest største aksjonærposten i QLR. Representant for Investorfamilien ble senere innvalgt som styremedlem i QLR.⁷⁸ Finansforetak B har bekreftet at Investorfamilien ikke ble kontaktet under det innledende forsøket på å finne investorer forut for avtaleinngåelsen. Første gang Investorfamilien ble kontaktet var primo september 2020.⁷⁹

Vår relasjonsanalyse viser at det eneste selskapet hvor Konserndirektør boligutvikling sitter i et aksjonærfellesskap med de i familiegrenen som investerte i QLR er et større handelsselskap. Aksjepostene i dette selskapet er arvet fra hhv. Konserndirektørens farfar og onkelens far og søskenbarnas farfar. Dette selskapet er ikke blant investorene i Felt B4. Konserndirektør boligutvikling har for øvrig ingen økonomiske interesser, roller eller verv i andre selskaper knyttet til Investorfamilien.⁸⁰

Konserndirektør boligutvikling har i dialog internt i OBOS og i intervju med KPMG vært tydelig på at han aldri har hatt kontakt med noen i Investorfamilien om Ulven-transaksjonen.⁸¹ KPMG har ved bruk av relevante søkeord og manuell gjennomgang i det totale datamateriale ikke identifisert kontakt om Ulven mellom Konserndirektøren og de i familiegrenen som investerte i QLR i perioden OBOS arbeidet med Ulven-transaksjonen (12. september 2018 – 18. november 2020).⁸²

Konserndirektøren har i kraft av sin stilling deltatt på konsernledermøter i OBOS og hørt om planene for et slikt prosjekt. Han har ikke vært involvert i prisberegningene, men var del av styret som behandlet og vedtok prisspørsmålet. Han var aktivt med i prisingen av Felt B2 (Ulvenparken). Hans innspill medførte en prisøkning for garasjeplassene i Felt B4. Han har ikke selv søkt kontakt om prising, lønnsomhet eller hvordan prosjektet utartet seg på Felt B4. Etter styreendringene 29. april 2020 har ikke Konserndirektøren deltatt i B4-prosjektet som beslutningstaker.⁸³ Dette støttes av øvrige intervjuer KPMG har foretatt.⁸⁴

Konserndirektøren anser seg selv som en «boligbygger» som bygger boliger for medlemmene i OBOS. Han har fortalt at å selge en tomt sentralt i Oslo til eksterne investorer som skal drive utleie «river i boligbyggerhertet». Dette skyldes at det er svært krevende å kjøpe tomter så sentralt i Oslo som Ulven. Han forklarte imidlertid at han er lojal til konseptet og sin konsernsjef i saken om å selge utleieboligene på Ulven. Ifølge ham var det et OBOS anliggende på Ulven som rettferdiggjorde bygg til utleie ettersom OBOS bygger Construction City. Denne kommentaren falt i et konsernledermøte etter at investorgarantiene var godkjent av styret i Ulven Bolig og det var sendt pressemelding om transaksjonen i desember 2020.

⁷⁵ OBPU-000000189 – Epost av 26. november 2019

⁷⁶ OBPU-0000193245 – Epost av 1. desember 2019 fra Konserndirektør boligutvikling til Daglig leder Ulven Bolig

⁷⁷ OBPU-0000136532 – Epost av 9. september 2020

⁷⁸ Foretaksregisteret

⁷⁹ OBPU-0000524633 – Intervju med Finansforetak B av 21. mai 2021

⁸⁰ Relasjonsanalyse av 22. april 2021 og intervju med Konserndirektør Boligutvikling av 29. april 2021 og 31. mai 2021

⁸¹ OBPU-0000524643 – Intervju med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021

⁸² OBPU - OBOS - Prosjekt Ulven – 1242750 – Totalt datamateriale

⁸³ OBPU-0000524643 – Intervju med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021

⁸⁴ Intervju med Konsernsjef, Daglig leder Ulven Bolig og Konserndirektør næringsutvikling

6.2 Samtalen med Formuesrådgiver 4. september 2020

KPMG kan fastslå at Konserndirektør boligutvikling ble kontaktet på telefon av sin Formuesrådgiver 4. september 2020 i anledning Ulven-transaksjonen.⁸⁵ Formuesrådgiveren er også rådgiver til familiegrenen som investerte i QLR. I samtalen ble Konserndirektøren kjent med at investerings-selskapet til onkelen og søskenbarna vurderte å investere i QLR. Samtalen var foranlediget av at Finansforetak B jobbet med å tiltrekke investorer til prosjektet.

KPMG har søkt å verifisere innholdet i nevnte telefonsamtale. Compliance-avdelingen til Rådgivnings- og forvaltningsselskapet har i dialog med KPMG opplyst at dette var en telefonsamtale hvor Konserndirektøren kun uttalte seg på generelt grunnlag og at Formuesrådgiveren gjorde egne vurderinger. I tråd med det alminnelige finansregulatoriske regelverket er det gjort lydopptak av telefonsamtalen. I den anledning har KPMG mottatt et notat fra ett av de store internasjonale revisjonsselskapene som har en rolle som ekstern interntrevisor for det aktuelle Rådgivnings- og forvaltningsselskapet.⁸⁶ I notatet fremgår det at interntrevisor har kartlagt innholdet i telefonsamtalen og annen kommunikasjon, muntlig eller skriftlig, mellom Formuesrådgiveren og Konserndirektør boligutvikling i anledning transaksjonen.

Fra notatet hitsettes:

«(Revisjonsselskap/interntrevisor) er av den oppfatning at gjennomgått materiale og dokumentasjon i saken ikke gir grunnlag for å hevde at det ble utvekslet informasjon mellom involverte parter⁸⁷ som knytter seg til forhold ved investeringsprosjektet QRL som ikke var allment kjent før eller på tidspunktet investeringen fant sted.»

Konserndirektør boligutvikling har overfor KPMG for sin del samtykket i at KPMG får høre lydopptaket av telefonsamtalen. Imidlertid har KPMG på grunnlag av finansregulatoriske regler ikke fått direkte tilgang til opptaket av telefonsamtalen. På denne bakgrunn må KPMG legge interntrevisors gjengivelse til grunn for vår vurdering.

Foranledningen til, og innholdet i telefonsamtalen mellom Formuesrådgiveren og Konserndirektør boligutvikling sammenfaller i all vesentlighet med den gjengivelsen Konserndirektør boligutvikling selv har gitt til KPMG.⁸⁸

6.3 Styremøtet 8. september 2020

Konserndirektør boligutvikling deltok på det første styremøtet i Ulven Bolig, etter generalforsamlingen 29. april 2020. Styremøtet ble avholdt 8. september 2020. Det fremkommer av protokollen at Konserndirektør boligutvikling deltok i kraft av sin rolle i konsernledelsen som leder for boligutviklingsdivisjonen, og ikke som styremedlem i Ulven Bolig.⁸⁹ På styremøtet ble det orientert om status og diskutert forhold relatert til at OBOS Nye Hjem skulle overta Ulven Bolig 1. oktober 2020.⁹⁰ Beslutningen om å overføre Ulven Bolig til boligutviklingsdivisjonen var tatt før dette, men på grunn av praktiske utfordringer ble ikke beslutningen tatt før 1. oktober 2020. På styremøtet ble det fattet vedtak om byggestart for Ulven Felt B4, ved avrop på totalentreprisen med Entreprenøren. Konserndirektøren deltok sammen med flere sentrale medarbeidere i OBOS Nye Hjem i kraft av å være overtakende enhet av Ulven Bolig som skulle overta det fremtidige ansvaret for boligutviklingen på Ulven, herunder Felt B4. Konserndirektør boligutvikling deltok ikke i beslutningen om å vedta byggestart.

6.4 Interne vurderinger og håndtering i OBOS

Konserndirektør boligutvikling informerte ikke andre i OBOS om samtalen med Formuesrådgiveren eller at han hadde fått kunnskap om at investerings-selskap eiet av hans onkel og søskenbarn vurderte å investere i QLR. Han tenkte ikke over om det kunne være grunn til å opplyse om dette. Han forholdt seg til at Felt B4 allerede var solgt til QLR i mai 2020, samt at han etter generalforsamlingen 29. april, ikke var styremedlem i Ulven Bolig.

Konsernsjefen ble første gang kjent med at søskenbarnet til Konserndirektøren var på investorlisten 28. september 2020. Dette skjedde i forbindelse med at Finansforetak B som bisto med kapitalinnhenting hadde behov for fristutsettelse for å lukke investorboken.⁹¹ Det er dokumentert at Konsernsjefen samme dag ga

⁸⁵ OBPU-0000223699 – E-post av 10.03.2021

⁸⁶ OBPU-0000524642 – Ekstern interntrevisors kartlegging av samtalen av 18. mai 2021

⁸⁷ «Involverte parter» betyr mellom Formuesrådgiver og Konserndirektør boligutvikling

⁸⁸ Intervju med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021 og 31. mai 2021, samt tilbakemelding kontradiksjon av 16. juni 2021

⁸⁹ OBPU-0000351082 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 8. september 2020

⁹⁰ Tilbakemelding fra Konsernsjef på utkast til faktagrunnlag, 14. juni 2021

⁹¹ OBPU-0000000168 – E-post hvor Finansforetak B orienterer om investorlisten 28. september 2020

beskjed til personell i næringsdivisjonen at Konserndirektør boligutvikling for god ordens skyld skulle holdes utenfor informasjonsflyten. Dette fordi søskenbarnet var på investorsiden.⁹²

Konsernsjefen tok ikke opp med Konserndirektør boligutvikling at familien fremgikk av investorlisten i forhold til en habilitetsvurdering. Dette fordi salgsavtalen allerede var signert og at saken uansett skulle sluttbehandles av styret i Ulven Bolig, som Konserndirektør boligutvikling ikke var en del av.

Mot slutten av oktober 2020 var Konserndirektøren blant mottakerne av investorlisten som ble sendt på e-post fra Daglig leder Ulven Bolig.⁹³ Konserndirektøren har forklart til KPMG at han ikke leste disse e-postene fordi han i utgangspunktet ikke skulle ha mottatt dem.

OBOS publiserte 3. desember 2020 en pressemelding med informasjon om at OBOS hadde solgt 182 leiligheter på Ulven til QLR. I pressemeldingen ble det oppgitt at egenkapitalen i QLR blant annet var kommitert av den navngitte Investorfamilien og enkelte av de andre større investorene. Senere i desember mottok OBOS en henvendelse med kritiske spørsmål til at Konserndirektørens familie var blant investorene. Konserndirektøren ble orientert om dette i en intern e-post 15. desember 2020. En ny henvendelse med kritiske spørsmål fra samme kilde ble mottatt 12. februar 2021.⁹⁴

Vår analyse av korrespondansen viser at Konserndirektøren, på forespørsel fra Konsernsjefen, kontaktet Formuesrådgiveren 12. februar 2021 for å bekrefte tidspunktet for når rådgiveren ringte Konserndirektøren angående den mulige investeringen i QLR (altså 4. september 2020).⁹⁵ I en tekstmelding fra Konserndirektøren til Konsernsjef 13. februar 2021 bekreftet Konserndirektøren at investorene var onkel og søskenbarn.

Konsernsjefen og Konserndirektøren kan ikke huske tidspunktet for når de for første gang snakket sammen om at selskap eid av Konserndirektørens onkel og søskenbarn var blant investorene. Konserndirektør boligutvikling og Konsernsjef har opplyst at de er ganske sikre på at samtalen fant sted tidligere enn desember. Konsernsjef har understreket at det er mest sannsynlig at samtalen fant sted i løpet av oktober 2020 fordi relasjonen mellom Konsernsjef og Konserndirektør boligutvikling er slik at han neppe ville unnlate å nevne et slikt tema for Konserndirektøren på flere måneder.⁹⁶ Første tidspunkt for dokumentert kontakt mellom Konsernsjef og Konserndirektør om Investorfamilien i det datagrunnlaget vi har fått tilgang til er 13. februar 2021.⁹⁷

Ulven Bolig leder utbyggingsfasen av Felt B4. Felt B4 vil med dette være underlagt Ulven Bolig frem til salget og overlevering til QLR, samt etterfølgende reklamasjonsfase. I denne perioden vil Konserndirektøren være overordnet ansvarlig i kraft av sin stilling, men det vil fortsatt være Daglig leder Ulven Bolig som har prosjektansvaret. Konserndirektør boligutvikling har til KPMG opplyst at han vil holdes utenfor prosessen knyttet til Felt B4 fordi han kan anses inhabil, for eksempel ved en senere reklamasjonsprosess med QLR, hvor søskenbarnet sitter i styret.⁹⁸

Konsernsjef har også sendt egen melding 19. mars 2021 til ledelsen i OBOS Nye Hjem AS og Daglig leder i Ulven Bolig om at de skal forholde seg til konsernsjefen direkte i saker rundt dette salget som krever overordnet avklaring for å unngå mulige habilitetsinnsigelser.⁹⁹

6.5 Rettslig vurdering

6.5.1 Problemstillinger

Utredningen av relasjonen mellom Konserndirektør boligutvikling og Investorfamilien reiser følgende fire problemstillinger:

- Om Konserndirektør boligutvikling i sin håndtering av Ulven-transaksjonen har handlet til fordel for Investorfamilien og på tvers av hensynet til OBOS.
- Om Konserndirektør boligutvikling var inhabil i sin håndtering av Ulven-transaksjonen.
- Om Investorfamiliens investering utgjør en interessekonflikt til hinder for Konserndirektør boligutvikling sin involvering i Ulven-transaksjonen.

⁹² OBPU-0000000087 – E-post fra Konsernsjefen av 28. september 2020

⁹³ OBPU-0000000234 – E-post fra Daglig leder Ulven Bolig av 29. oktober 2020

⁹⁴ OBOS' hjemmeside: Se <https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/skal-starte-utleie-av-boliger-pa-ulven> av 3. desember 2020

⁹⁵ OBPU-0000236243 – E-postkorrespondanse mellom Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2020 og Formuesrådgiveren av 12. februar 2021

⁹⁶ OBPU-0000524643 og OBPU-0000524639 – Intervjuer med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021 og Konsernsjef av 28. april 2021, samt korrespondanse i kontradiksjonsrunden

⁹⁷ OBPU-0000499388 – SMS-korrespondanse mellom Konsernsjef og Konserndirektør boligutvikling av 13. februar 2021

⁹⁸ OBPU-0000524643 – Intervju med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021

⁹⁹ OBPU-0000074346 – E-post av 19. mars 2021 fra Konsernsjef til ledelsen i OBOS Nye Hjem og Daglig leder Ulven Bolig og kommentarer til rapportutkast fra Konsernsjef

- Om håndteringen av spørsmålet om interessekonflikt og om Konserndirektøren skulle gitt opplysninger til OBOS om sin kjennskap om at Investorfamilien vurderte å investere i Ulven prosjektet.

6.5.2 Nærmere om spørsmålet om håndtering til fordel for Investorfamilien

Det er i offentligheten stilt spørsmål om Investorfamilien sin investering har sammenheng med Konserndirektør boligutvikling sin rolle i OBOS generelt og involvering i Ulven-transaksjonen spesielt. Herunder er det et spørsmål om Konserndirektør boligutvikling har handlet til fordel for Investorfamilien.

I faktagrunnlaget som er gjort tilgjengelig for KPMG er det ingen spor av slik håndtering, ei heller at det har vært kontakt mellom Konserndirektør boligutvikling og Investorfamilien i perioden Ulven-transaksjonen var under behandling. Vår analyse bekrefter Konserndirektør boligutvikling sin forklaring om at han først 4. september 2020 fikk kjennskap til at Investorfamilien vurderte å investere i prosjektet. Dette er altså etter avtaletidspunktet for Ulven-transaksjonen 29. mai 2020 og etter at han trådte ut av styret i salgsselskapet Ulven Bolig 29. april s.å. Det er videre bekreftet at Investorfamilien ble introdusert for denne investeringsmuligheten av Finansforetak B som var engasjert av QLR, og altså ikke av Konserndirektør boligutvikling. Videre er det bekreftet at denne introduksjonen først fant sted 2. september 2020.

Konserndirektør boligutvikling ble kjent med Investorfamilien mulige investering gjennom henvendelsen han fikk 4. september 2020 fra Formuesrådgiveren som skulle vurdere denne investeringsmuligheten på vegne av Investorfamilien. Det er et spørsmål hva som ble kommunisert i denne dialogen. Konserndirektøren har samtykket til at KPMG kan få høre lydopptaket, men som nevnt ovenfor har KPMG av regulatoriske grunner ikke fått tilgang til lydloggen til denne samtalen. Vi har likevel fått tilgang til den Eksterne internrevisorens rapport der denne dialogen er vurdert som ledd i internrevisjonen av det aktuelle Rådgivning og forvaltningsselskapet. Det anses ikke forsvarlig av KPMG å foreta en egen vurdering av innholdet i samtalen uten direkte tilgang til lydloggen, og vi legger derfor den Eksterne internrevisorens vurdering til grunn. Den Eksterne internrevisoren har konkludert slik:

«[Den Eksterne internrevisoren] er av den oppfatning at gjennomgått materiale og dokumentasjon i saken ikke gir grunnlag for å hevde at det ble utvekslet informasjon mellom involverte parter¹⁰⁰ som knytter seg til forhold ved investeringsprosjektet QLR som ikke var allment kjent før eller på tidspunktet investeringen fant sted.»

Som nevnt fremgår det også av relasjonsanalysen at Konserndirektør boligutvikling ikke har noen økonomisk interesse eller tilknytning til Investorfamilien sin investering i Felt B4. Oppsummert er det ikke grunnlag for at Konserndirektør boligutvikling har handlet til fordel for Investorfamilien, og ei heller til fordel for seg selv. Herunder er det ikke funnet grunnlag for innsidehandel, utroskap og korrupsjon.

6.5.3 Nærmere om habilitetsspørsmålet

Spørsmålet er om Investorfamilien sin investering i Felt B4 innebærer at Konserndirektør boligutvikling er inhabil i den videre oppfølging av Ulven-transaksjonen.

Salget av Felt B4 ble foretatt av aksjeselskapet Ulven Bolig. Det er derfor aksjeloven § 6-27 som direkte regulerer habilitetsspørsmålet i saken. Det bemerkes for øvrig at habilitetsbestemmelsen for boligbyggelag¹⁰¹ og andre samvirker¹⁰² har tilsvarende innhold.

Av habilitetsbestemmelsen¹⁰³ fremgår at et styremedlem ikke må delta i behandlingen av spørsmål av "særlig betydning" for medlemmet selv eller medlemmets nærstående. Ettersom saken ikke anses å være av slik særlig betydning for Konserndirektøren personlig, er det avgjørende vilkåret om Investorfamilien omfattes av begrepet "nærstående". Dette begrepet er definert i aksjeloven § 1-5. Hva gjelder egen slekt omfattes bare familie "i rett oppstigende eller nedstigende linje og søsken"¹⁰⁴. Slektinger i sidelinje, som onkel og søskenbarn, omfattes altså ikke av begrepet.

Det foreligger dermed ikke inhabilitet etter aksjeloven § 6-27, jf. § 1-5.

¹⁰⁰ «Involverte parter» betyr mellom Formuesrådgiver og Konserndirektør boligutvikling

¹⁰¹ Se Bustadbyggjelagslova § 6-24

¹⁰² Se samvirkeloven § 89

¹⁰³ Aksjeloven § 6-27 (1): "Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder."

¹⁰⁴ Aksjeloven § 1-5 (1) nr. 2: "Som noens nærstående menes i denne loven: slektinger i rett oppstigende eller nedstigende linje og søsken."

6.5.4 Nærmere om Investorfamiliens investering utgjør en interessekonflikt

Selv om det ikke foreligger inhabilitet er spørsmålet videre om familiens investering i QLR utgjør en interessekonflikt til hinder for Konserndirektørens involvering i Ulven-transaksjonen. Det er to regelsett som særlig er relevante i denne sammenheng.

For det første legger OBOS' etiske retningslinjer¹⁰⁵ en bred¹⁰⁶ tilnærming til grunn hva gjelder hvilke mulige interessetsetninger som skal unngås under utførelsen av arbeid for OBOS. Dette blant annet for å sikre åpenhet og transparens om virksomheten. Til forskjell fra habilitetsbestemmelsen i aksjeloven omfatter de etiske retningslinjene ikke bare omstendigheter av slik særlig betydning at den ansatte "må anses for" å ha "fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse" av saken, men også generelle forhold som "kan svekke tilliten til [den ansattes] uavhengighet". Hvordan forholdet kan oppfattes utad er således også relevant for vurderingen. Blant relevante mulige interessekonflikter er nevnt: "Familiære og andre nære forbindelser". Videre har retningslinjene en videre definisjon av begrepet "nærstående" ved at det fremgår at begrepet "kan" omfatte "slektinger"¹⁰⁷ generelt.

For det andre har OBOS vedtatt å følge Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (NUES)¹⁰⁸. Av NUES pkt. 9 anbefales også en bred¹⁰⁹ tilnærming til mulige interessekonflikter utover habilitetsbestemmelsen i aksjeloven. Formålet er å gi virksomheten mulighet til å bli kjent med vesentlige interesser, slik at saker kan bli behandlet på en uhildet og betryggende måte.

Det er på det rene at Investorfamilien har en fremtredende økonomisk interesse i Felt B4, men det skal påpekes at interessen er indirekte i den forstand at Investorfamilien er aksjonær QLR og altså ikke direkte eier av Felt B4. Det er vår vurdering at dette kan svekke tilliten til Konserndirektørens uavhengighet selv om Konserndirektøren selv ikke har noen slik interesse.¹¹⁰ Det vises til at de etiske retningslinjene definerer "familiære forbindelser" som mulige interessekonflikter. Dette synes også å være i harmoni med den tilnærming som OBOS praktiserer idet Konsernsjefen besluttet å holde Konserndirektøren utenfor behandlingen av Ulven-transaksjonen umiddelbart etter at det 28. september 2020 ble kjent for Konsernsjefen at Investorfamilien stod på investorlisten.

Det foreligger altså interessetsetninger til hinder for Konserndirektørens behandling av Ulven-transaksjonen i medhold av de etiske retningslinjene og NUES, men som nevnt ville det ikke vært noe slikt hinder hvis det bare var aksjeloven som var lagt til grunn. Interessetsetningen følger av Investorfamiliens investering, og gjelder følgelig kun for saksbehandlingen fra investeringstidspunktet, og altså ikke for den forutgående sakshåndteringen. Avtalen om salg av Felt B4 ble inngått 29. mai 2020, hvilket er forut for at interessetsetningen oppstod. Interessetsetningen har derfor kun betydning for OBOS' etterlevelse av de rettigheter og plikter som følger av den allerede inngåtte avtalen.

Dette vil blant annet også omfatte håndteringen av byggeprosessen fremover i tid ettersom Ulven Bolig skal besørge oppføringen av Felt B4 før overføring av feltet til QLR. Denne fremtidige etterlevelsen av avtalen er relevant ettersom Ulven Bolig ble overført til boligutviklingsdivisjonen som Konserndirektør boligutvikling har ansvar for med virkning fra 1. oktober 2020. Som nevnt ble interessekonflikten også påpekt av OBOS forut for denne overføringen i og med Konsernsjefens beslutning 28. september 2020 om at Konserndirektøren skulle holdes utenfor behandlingen av det prosjektet.

Oppsummert utgjør Investorfamiliens investering et forhold som etter de etiske retningslinjene er egnet til å svekke tilliten til Konserndirektørens uavhengighet.

6.5.5 Nærmere om hvordan uavhengighetsspørsmålet er håndtert

Problemstillingen er så om OBOS har behandlet uavhengighetsspørsmålet i henhold til OBOS' interne regelverk. Dette beror i hovedsak på hvilken befating Konserndirektøren har hatt med saken. Det må

¹⁰⁵ OBOS' etiske retningslinjer «Verdier og etiske retningslinjer - Støtte til å ta de riktige valgene». I henhold til Konserndirektørens arbeidsavtale punkt 10 inngår de etiske retningslinjene som del av ansettelsesvilkårene.

¹⁰⁶ Av OBOS' etiske retningslinjer, kap. 4 fremgår blant annet: "Ansatte i OBOS kan ikke delta i forberedende behandling eller avgjørelse i saker hvor det foreligger forhold som kan svekke tilliten til din uavhengighet."

¹⁰⁷ Av OBOS etiske retningslinjer kap. 4 fremgår: "Nærstående kan være ektefelle/samboer, slekting eller venn."

¹⁰⁸ Se «Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» (NUES) av 17. oktober 2018 med tilhørende kommentarer: <https://nues.no/eierstyring-og-selskapsledelse/>

¹⁰⁹ Av NUES punkt 9 fremgår: "Styremedlemmer og daglig leder kan ikke behandle saker de har fremtredende særinteresse i, jf. reglene om inhabilitet i allmennaksjeloven. Anbefalingen kommer i tillegg til dette. Selv om interesser i saken ikke innebærer inhabilitet, kan selskapet ha behov for å ta dem i betraktning i saksbehandlingen. Formålet med anbefalingen er at selskapet blir kjent med vesentlige interesser, slik at saker og spørsmål kan bli behandlet på en uhildet og betryggende måte."

¹¹⁰ Se også NOU 2019: 5 Ny forvaltningslov, side 233: "I normaltillfellene vil det være en slik tilknytning mellom saksbehandleren og hans eller hennes fettere og kusiner at tilknytningsforholdet utad er egnet til å svekke tilliten til saksbehandlerens upartiskhet. Slektskapstilknytninger som er mer perifere, bør bare kunne lede til inhabilitet etter en konkret vurdering hvor andre viktige momenter spiller inn." Av forslag til ny forvaltningslov fremgår at § 28 (5) skal lyde "Med nær slekting forstås i denne paragrafen slekting til og med fetter og kusine".

nødvendigvis skilles mellom befatning som har funnet sted før og etter tidspunktet for investeringen ettersom det vil være skjæringspunktet for interessekonflikten.

Konserndirektøren har behandlet saken som styremedlem i Ulven Bolig, men som nevnt trådte han reelt sett ut av styret 29. april 2020 som var i forkant av Investorfamiliens investeringsbeslutning 9. september 2020. Denne håndteringen har altså ingen side mot interessekonflikten.

I tillegg deltok han som administrativ deltaker i styremøtet til Ulven Bolig 8. september 2020. På dette tidspunktet er det imidlertid ikke klart om den aktuelle interessemotsetningen var tilstrekkelig etablert ettersom Konserndirektøren da kun var kjent med at Investorfamilien *vurderte* å investere. Formell investeringsbeslutning ble først tatt påfølgende dag, 9. september 2020.

I OBOS' etiske retningslinjer legges det til grunn en "føre var"¹¹¹ tilnærming der man ikke bare skal søke å unngå reelle interessekonflikter, men også mulige interessekonflikter. Dette reiser spørsmålet om Konserndirektøren skulle varslet om den potensielle interessekonflikten på dette møtet. Av de etiske retningslinjene¹¹² og NUES¹¹³ fremgår bestemmelser om orienteringsplikter i enkelte situasjoner der det kan foreligge mulige interessekonflikter, herunder at man "*skal*" ta opp spørsmål dersom personlige interesser "*kan*" påvirke avgjørelser i en sak.

Det er imidlertid ikke klart at Konserndirektørens deltakelse i dette styremøtet kan anses som "*behandling*" av Ulven-transaksjonen ettersom hans deltakelse knyttet seg til den planlagte overføringen av selskapet Ulven Bolig som sådan, og altså ikke konkret Felt B4. Det var heller ikke slik at denne overføring ble besluttet i dette styremøtet idet dette var besluttet av andre organer tidligere. Det er ikke naturlig å anta at kjennskapen til Investorfamiliens eventuelle investering skulle være egnet til å påvirke styrets planlegging knyttet til denne overføringen av selskapet, herunder er det også et poeng at Konserndirektøren ikke selv hadde noen interesse i det mulige investeringen. Konserndirektørens manglende tilkjennegjøring av den mulige interessekonflikten kan rettslig sett også støttes av den fortrolighet som normalt bør legges til grunn når man blir orientert om andres vurderinger om mulige investeringer selv om det konkret ikke foreligger opplysninger om at Konserndirektøren formelt ble pålagt taushetsplikt om samtalen med Formuesrådgiveren.

Etter vår oppfatning forelå det derfor ikke plikt etter de etiske retningslinjene og NUES for Konserndirektøren til å gi underretninger i dette styremøtet.

Det er videre et spørsmål hvordan OBOS håndterte avtalen med QLR i tiden fra Investorfamilien besluttet å investere 9. september 2020 og frem til denne investeringen ble kjent 28. september 2020. Informasjon om at Investorfamilien *vurderte* å investere, og den forestående overføringen av Ulven Bolig inklusiv Felt B4 til boligutviklingsdivisjonen, ga etter vår oppfatning Konserndirektøren en oppfordring til å avklare om Investorfamilien faktisk ville investere i Felt B4 eller ikke. Dette for å sikre at OBOS håndterte saken i henhold til gjeldende habilitetskrav. Slik avklaring ble ikke foretatt, og det ble heller ikke gitt en orientering til Konsernsjefen om at Investorfamilien *vurderte* å investere i QLR. Konsernsjefen ble som nevnt først kjent med investeringen da Finansforetak B opplyste om dette 28. september 2020, og det er heller ikke forhold som tilsier at Konserndirektøren ble kjent med investeringen før dette tidspunktet. Konserndirektøren hadde imidlertid ingen videre befatning med saken frem mot boligutviklingsdivisjonens overtakelse av ansvaret for Ulven Bolig 1. oktober 2020, hvilket innebar at det ikke oppstod situasjoner der habilitetssituasjonen skulle håndteres.

Konsernsjefen ble altså også kjent med Investorfamiliens investering i forkant av at overføringen av Ulven Bolig fant sted, hvilket medførte at han 28. september 2020 besluttet at Konserndirektøren skulle holdes utenfor håndteringen av Felt B4. Konsernsjefen sendte også intern melding 19. mars 2021 om endring av rapporteringslinjen i OBOS Nye Hjem og Ulven Bolig om saker som angår Felt B4. Ledelsen i nevnte selskap skal i saker om Felt B4 forholde seg til Konsernsjefen direkte for å unngå habilitetsinnsigelser. Når det ikke har forekommet konkret saksbehandling er ikke spørsmålet egnet for videre vurdering mot aktuelt regelverk.

¹¹¹ Av innledningen til OBOS etiske retningslinjer fremgår: «*Er du usikker på om en handling er etisk forsvarlig eller ikke, skal du alltid rådføre deg med din leder. Det er mye bedre å spørre en gang for mye enn en gang for lite.*»

¹¹² Av OBOS etiske retningslinjer kap. 4 tredje avsnitt fremgår: "*Dersom personlige interesser kan være egnet til å påvirke avgjørelser i en gitt sak, skal du ta dette opp med din leder.*"

¹¹³ Av NUES punkt 9 fremgår: "*Styremedlemmer og daglig leder kan ikke behandle saker de har fremtredende særinteresse i, jf. reglene om inhabilitet i allmennaksjeloven. Anbefalingen kommer i tillegg til dette. Selv om interesser i saken ikke innebærer inhabilitet, kan selskapet ha behov for å ta dem i betraktning i saksbehandlingen. Formålet med anbefalingen er at selskapet blir kjent med vesentlige interesser, slik at saker og spørsmål kan bli behandlet på en uheldig og betryggende måte.*" Av OBOS' tilpassede NUES regler punkt 9 annet avsnitt fremgår: "*Styrets rolle, ansvar og arbeidsoppgaver er fastsatt i egen styreinstruks. Konsernsjefens oppgaver og plikter overfor styret er også fastsatt i styreinstruksen. Styrets medlemmer og ledende ansatte skal underrette styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en transaksjon eller avtale som inngås av OBOS.*" Se <https://nye.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2020/eierstyring-og-selskapsledelse/>

7. STYREENDRINGER I ULVEN BOLIG AS

7.1 Hendelsesforløpet i anledning styreendringer i 2020

Konserndirektør boligutvikling tiltrådte som styremedlem i Ulven Bolig 22. november 2017.¹¹⁴ Ved generalforsamlingene i OBOS' datterselskaper våren 2020 ønsket Konsernsjefen å gjøre endringer i styresammensetningene for å styrke mangfoldet og kjønnsbalansen i styrene samt å gi ytterligere OBOS personell erfaring og kompetanse innen styrearbeid.¹¹⁵

Av valglisten for Ulven Bolig fremgår det at Konserndirektør boligutvikling og Daglig leder OBOS Nye Hjem skulle byttes ut til fordel for ett nytt styremedlem.¹¹⁶ Konsernsjefen varslet Økonomidirektør om at det ville bli gjort slike endringer i datterselskapene 23. april 2020¹¹⁷, hvorefter den konkrete valglisten ble sendt fra Konsernsjef til Økonomidirektør 27. april 2020, i det økonomiavdelingen utarbeider utkast til generalforsamlingsprotokoller.¹¹⁸

Det ble avholdt generalforsamling i en rekke heleide datterselskaper av OBOS 29. april 2020, herunder Ulven Bolig. Konsernsjefen stilte som representant for aksjonæren i generalforsamlingene. Ved en inkurie ble det sittende styret oppført som gjenvalgt i generalforsamlingsprotokollen til Ulven Bolig, og ikke det nye styret som var nevnt i valglisten. Verken konsernsjef eller protokollvitnet oppdaget feilen da denne protokollen ble signert. Ifølge protokollen ble dermed Konserndirektør boligutvikling gjenvalgt som styremedlem for ett år.¹¹⁹

Valglisten ble sendt fra konsernsjef til konsernledelsen 8. mai 2020, vedlagt e-post hvor konsernsjefen viste til at det på generalforsamlingen var gjort endringer i styresammensetningen i henhold til valglisten. Konserndirektør boligutvikling noterte seg denne endringen, og han sendte en e-post til Konsernsjefen 10. mai 2020 der han spurte om avdeling for konsernøkonomi også besørget styreendringene registrert i Brønnøysund. Konsernsjefen videresendte spørsmålet til Økonomidirektøren samme dag.¹²⁰ Konserndirektør boligutvikling fikk dagen etter tilbakemelding om at innmelding til Brønnøysundregisteret ville bli håndtert og at han ikke trengte å foreta seg noe.

Feilen ble oppdaget da Daglig leder Ulven Bolig sendte innkalling til det første styremøtet i Ulven Bolig etter generalforsamlingen. Han kalte inn det styret som fremgikk av Foretaksregisteret.¹²¹ Det er ikke opplysninger som tilsier at Konserndirektør boligutvikling ble gjort kjent med feilen i generalforsamlingsprotokollen. Det nye styremedlemmet ble deretter også kalt inn, og av protokollen fra dette styremøtet 8. september 2020 var det de nye styremedlemmene som faktisk opptrådte som styremedlemmer og signerte protokollen.¹²² Konserndirektør boligutvikling deltok i møtet i kraft av sin administrative rolle i boligutviklingsdivisjonen i OBOS ettersom styret også skulle drøfte den planlagte interne overføringen av Ulven Bolig fra næringsseidomsdivisjonen OBOS Eiendom til boligutviklingsdivisjonen OBOS Nye Hjem.¹²³ Våre undersøkelser viser for øvrig at Konserndirektør boligutvikling ikke opptrådte som et reelt styremedlem etter generalforsamlingen 29. april 2020, selv om det av Foretaksregisteret fremgikk at han formelt hadde denne rollen.

Det reelle styret ble ikke meldt inn til Foretaksregisteret etter at feilen ble oppdaget. Dette har sammenheng med nevnte overføring av Ulven Bolig fra OBOS Eiendom til OBOS Nye Hjem. I e-postkorrespondanse 20. oktober 2020 fra avdeling for konsernøkonomi til Daglig leder Ulven Bolig og intern OBOS advokat, med Konserndirektør næringsseidom på kopi, ble spørsmålet om det skulle kalles inn til ny generalforsamling for å vedta det reelle styret, eller om det var tilstrekkelig å melde inn de ytterligere styreendringer som skulle vedtas i ekstraordinær generalforsamling påfølgende dag i anledning overføringen av selskapet til OBOS Nye Hjem.¹²⁴ Sistnevnte tilnærming ble lagt til grunn, og 21. oktober 2021 ble det valgt et nytt styre bestående av to personer tilknyttet OBOS Nye Hjem.¹²⁵ Denne endringer ble meldt inn til Foretaksregisteret 23. oktober 2021 og formelt registrert der 5. november s.å. I henhold til Foretaksregisteret hadde Konserndirektør boligutvikling således verv som styremedlem i Ulven Bolig frem til 5. november 2020.

¹¹⁴ Foretaksregisteret (Brønnøysundregisteret)

¹¹⁵ OBPU-0000524639 – Intervju med Konsernsjef av 27. mai 2021

¹¹⁶ OBPU-0000218928 – Valgliste sendt til konsernledelsen av 8. mai 2020

¹¹⁷ OBPU-0000098834 – Epost fra Konsernsjef av 23. april 2020

¹¹⁸ OBPU-0000097936 – E-post fra Konsernsjef til Konsernøkonomi av 27. april 2020

¹¹⁹ OBPU-0000000063 – Protokoll fra Generalforsamling i Ulven Bolig AS av 29. april 2020

¹²⁰ OBPU-0000027932 – Epost fra Konserndirektør boligutvikling av 10. mai 2020

¹²¹ OBPU-0000000190 – Innkalling til styremøte i Ulven Bolig AS av 3. september 2020

¹²² OBPU-0000351082 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 8. september 2020

¹²³ OBPU-0000524643 – Intervju med Konserndirektør boligutvikling av 29. april 2021

¹²⁴ OBPU-0000271674 – Epostkorrespondanse av 20. oktober 2020

¹²⁵ OBPU-0000000055 – Protokoll fra generalforsamling i Ulven Bolig AS av 21. oktober 2020

7.2 Rettslig vurdering

7.2.1 Problemstillinger

Det rettslige spørsmålet knyttet til styreendringen i Ulven Bolig våren 2020 er todelt. For det første er det et spørsmål hvem som rettslig sett skal anses som styremedlem i tilfeller der den innmeldte protokollen er feil, og for det tilfellet at det er det reelle – og ikke det formelle – styret som skal legges til grunn, er det for det andre et spørsmål om dette er i harmoni med gjeldende krav til registrering i Foretaksregisteret.

7.2.2 Nærmere om hvilket styre som er gjeldende ved feil i generalforsamlingsprotokollen

Som det fremgår av det beskrevne hendelsesforløpet så legger vi til grunn at Konserndirektør boligutvikling faktisk ble valgt ut av styret ved generalforsamlingen 29. april 2020, men at dette ved en inkurie likevel ikke fremgikk av protokollen. Det var altså en faktisk forskjell mellom hva som ble praktisert internt i OBOS og hva som fremgikk av Foretaksregisteret.

For spørsmålet om hvem som rettslig sett skal anses å utgjøre styret i den aktuelle perioden feilen var gjeldende fra 29. april 2020 til 5. november s.å., må det skilles mellom kompetanse og legitimasjon.

Det er de styremedlemmer som velges av generalforsamlingen som har kompetanse til å utøve verv som styremedlem.¹²⁶ Det er følgelig det reelle styret som hadde kompetanse, selv om dette ikke ble registrert i Foretaksregisteret. Imidlertid vil det styret som formelt sett fremgår av Foretaksregisteret kunne være legitimert overfor tredjepersoner som ikke er kjent med feilen¹²⁷, dersom disse styremedlemmer foretar disposisjoner på vegne av selskapet. Slike legitimasjonsvirkninger har ikke funnet sted her idet Konserndirektør boligutvikling ikke opptrådte som styremedlem i Ulven Bolig etter generalforsamlingen 29. april 2020.

7.2.3 Om kravene til registrering i Foretaksregisteret

Foretaksregisteret skal ha troverdighet og gi uttrykk for de til enhver tid gjeldende korrekte opplysninger. Det er på det rene at den innmeldte protokollen for generalforsamlingen av 29. april 2020 er feil, hvilket følgelig ikke harmonerer med kravet i foretaksregisterloven om at aksjeselskaper skal melde inn opplysninger om (de reelle) styremedlemmene i selskapet.¹²⁸ Den manglende kvalitetssikringen av protokollen vil heller ikke harmonere med kravet¹²⁹ om at styret i selskapet skal besørge en "forsvarlig" gjennomføring av generalforsamlingen.

I henhold til foretaksregisterloven § 4-1 annet ledd skal meldinger om styreendringer sendes inn "uten ugrunnet opphold". Ordlyden tilsier at endringsmelding skal sendes inn straks med mindre det foreligger saklig grunn for å avvete. Feilen ble imidlertid først kjent for OBOS i forbindelse med innkalling til styremøtet i Ulven Bolig 8. september 2020, og foranledningen til å rette opp i feilen oppstod således ikke før dette tidspunkt. Av hendelsesforløpet fremgår at OBOS lot være å sende endringsmelding fordi en ytterligere styreendring var nært forestående som ledd i overføringen av Ulven Bolig til boligutviklingsdivisjonen i OBOS. Det er nok ikke uvanlig at det i praksis utvises et visst skjønn i situasjoner som dette – og det er som nevnt primært legitimasjonsvirkningene endringen ville hatt betydning for – men rettslig sett er det etter vår vurdering vanskelig å forene den manglende endringsmeldingen med gjeldende lovkrav. Avgjørende er at det ikke bare er tale om en forsinket innmelding, men at det overhodet ikke ble notoritet over det mellomliggende reelle styret mellom generalforsamlingene 29. april og 23. oktober 2020.

¹²⁶ Jf. aksjeloven § 6-3

¹²⁷ Jf. aksjeloven § 6-34

¹²⁸ Jf. foretaksregisterloven § 3-1 første ledd nr. 4

¹²⁹ Jf. aksjeloven § 5-8 (2)

8. BEREGNING AV ANTATT FORNUFTIG MARKEDSPRIS

8.1 Introduksjon

I henhold til mandatet har KPMG særskilt kartlagt omstendigheter relevant for prising av boligprosjektet på Felt B4 og sammenlignet med en antatt markedspris på tidspunktet for prisforhandlingene. I dette kapitlet vil mandatpunktet bli besvart ved å belyse:

- Omstendigheter som lå til grunn for prissetting
- Prosess ved prising av boliger under oppføring
- Vår tilnærming til å beregne antatt fornuftig markedspris
- Konklusjon

8.2 Omstendigheter som lå til grunn for prissetting

Konsernsjef og Daglig leder Ulven Bolig har forklart at salgsprisen for Felt B4 ble vedtatt på styremøte 14. oktober 2019. Av styreprotokollen til styremøtet i Ulven Bolig 14. oktober 2019 fremkommer en rekke omstendigheter relevant for OBOS' fastsettelse av prisen, men ikke at det er fattet vedtak om prisfastsettelse.¹³⁰ Fra styremøte fremgår blant annet:

- Økning i tomteknad og totalentreprisestkostnad sett mot det som ble lagt til grunn for intensjonsavtalen.
- Ulven T ble benyttet som referansepunkt der gjennomsnittlig salgspris var 76 000 kr/m² BRAS, men med bedre beliggenhet og høyere kvaliteter enn Felt B4. Dette utgjorde utgangspunktet for en gjennomsnittlig salgspris på 74 000 kr/m² BRAS for Felt B4.
- Behovet for kontinuerlig bygging i tråd med entreprisekontrakten. Felt B4 ville tidligst få byggestart innen 1. november 2020.
- Det ble gjort sammenligning mellom salg av Felt B4 til medlemmer til gjennomsnittlig markedspris på 74 000 kr/m² BRAS og til investor for 72 000 kr/m² BRAS. Salg av boliger på Felt B4 til OBOS-medlemmer ville øke antallet boliger til salgs, og konkurrere med den usolgte beholdningen på andre OBOS-prosjekter på Ulven og andre områder. KPMG har gjennomgått den usolgte andelen boliger fra salgsrapport uke 39 i 2019, hvor det fremgår at OBOS hadde 121 usolgte boliger av totalt 262 boliger som var lagt ut i markedet på Ulven. Daglig leder Ulven Bolig har forklart at OBOS i tillegg hadde 106 leiligheter på Ulvenparken salgstrinn 3 som ikke hadde blitt lagt ut i markedet grunnet den store usolgte beholdningen nevnt over.
- Kjøpsrepresentanten indikerte betalingsvilje på maksimalt 71 000 - 72 000 kr/m² BRAS for boligene. Kalkylene for salg til investor viste en rabatt på ca. 2 % i forhold til salg ut til OBOS-medlemmene, og at denne rabatten var under det nivået OBOS selv opererer med ved konserninterne boligsalg.

Fordelene ved et samlet salg til investor er også relevante omstendigheter for prisingen, se oppsummering av transaksjonens strategiske begrunnelse i pkt. 3.3 ovenfor.

Styret vedtok å forfølge alternativet om å selge til investor og det ble gitt fullmakt til å starte forhandlinger med sikte på å selge Felt B4. Kalkylene fremlagt i styremøtet skulle bli lagt til grunn for forhandlingene.

Konsernsjef og Daglig leder Ulven Bolig har i intervju opplyst at de anså salgsprisen som låst etter styremøtet 14. oktober 2019. Sistnevnte har opplyst at forhandlingene frem til avtaleinngåelse 29. mai 2020 omhandlet avtalevilkårene, kontraktsutforming og ulike skattemessige forhold som ikke påvirket salgsprisen.

8.2.1 Nærmere om tidfesting av prisforhandlingstidspunktet

Slik KPMG har forstått omstendighetene var tidsperioden for prisforhandlingene mellom 14. oktober 2019 og 26. november 2019.

Styret i Ulven Bolig ga Daglig leder Ulven Bolig fullmakt til å starte reelle pris- og kontraktsforhandlinger med Kjøpsrepresentanten 14. oktober 2019. I e-postkorrespondanse med styret 26. november 2019 ga Daglig leder Ulven Bolig tilbakemelding til styret om at partene nå prinsipielt var enige om 72 000 kr/m², men at Kjøpsrepresentanten betraktet prisen på garasjeplassene som for høy.¹³¹

¹³⁰ OBPU-0000351040 – Protokoll fra styremøte i Ulven Bolig AS av 14. oktober 2020

¹³¹ OBPU-0000000189 – Epostkorrespondanse av 26. november 2019

8.2.2 Andre relevante omstendigheter for prissettingen

Andre omstendigheter av relevans for prissettingen er som følger:

- *Det ble ikke innhentet ekstern verdilurdering på Felt B4* – Prisingen av Felt B4 ble gjort av OBOS internt uten involvering av eksterne meglere. OBOS har lang erfaring og kompetanse med prising.¹³²
- *Reduserte finansierings- og gjennomføringskostnader* – KPMG har identifisert at kalkylene, presentert av Daglig leder Ulven Bolig i styremøtet 14. oktober 2019, viser reduserte finansierings- og gjennomføringskostnader ved salg til investor.^{133 134}
- *Fremskyndet kapitalfrigjøring* – OBOS forventes å innkassere hele provenyet på tidspunktet for overtakelse av Felt B4 fremfor å risikere eventuell kapitalbinding ved usolgte leiligheter. Intervjuer viser at gevinsten ved salg av Felt B4 vil kunne reinvesteres i nye boligprosjekter til gunst for medlemmene.¹³⁵
- *Effekter av begrensende klausuler i salgsavtalen (aksjekjøpsavtale)* – Klausulene gjengitt under er normalt ansett å ha prisreducerende effekt.¹³⁶
 - *Bindingstid* – Investor har en bindingstid på 7 år etter overtakelse hvor de ikke kan selge eller på annen måte foreta en avhending av borettslaget, eiendommen eller enkeltandeler.
 - *Forkjøpsrett ved salg av enkeltandeler* – Et hvert salg av enkeltandeler etter bindingsperioden sikrer forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.
 - *Forhåndsgodkjenning og forkjøpsrett ved aksjesalg* – Under bindingstiden, skal overdragelse av aksjene i investors selskap over et visst nivå være betinget av OBOS skriftlige godkjenning. OBOS har også forkjøpsrett ved aksjesalg i bindingstiden.

8.3 Prosess ved prising av boliger under oppføring

KPMG har kartlagt prosessen knyttet til fastsettelse av pris i OBOS. Prosessen begynner med å lage en oversikt over total kostnader ved prosjektet, deretter pålegges et målsatt dekningsbidrag og eiendomsobjektet sammenlignes mot andre tilsvarende objekter i markedet for å identifisere den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen og netto inntekten som kan oppnås ved prosjektet. Kalkylen blir revidert løpende før styret vedtar siste oppdatert kalkyle og budsjett forut for salgstrinn 1. I den siste fasen forut for styrevedtak og publisering av salgstrinnet, slutfører meglerne parallelt prisingen av den enkelte leilighet ut ifra dens egenskap, kvaliteter og ved sammenligning til andre tilsvarende objekter i markedet. Meglernes arbeid bunner ut i en listepriis som publiseres ved salgsstart av trinn 1. OBOS har forklart at denne listepriisen er deres beste estimat på markedspris.¹³⁷ Dette er en prosess som er bekreftet av flere bransjeaktører å være normal bransjepraksis ved fastsettelse av pris på nye boliger under oppføring.

KPMG har bekreftet at den samme prosessen ble gjennomført uten avvik for prissetting av Felt B4 sammenlignet med prissetting av Ulvenparken, med unntak av at salget av Felt B4 ble foretatt før listepriisen var utarbeidet, altså med utgangspunkt i kalkyle presentert i styremøte 14. oktober 2019.

8.3.1 Prisingmekanisme av enkelt boliger versus prising av en portefølje av boliger

Fem ulike bransjeaktører i eiendomsmarkedet har forklart til KPMG at forskjellen i prisingen av enkeltboliger og en portefølje av boliger i all hovedsak beror på en «kvantumsrabatt» i forhold til listepriisen på enkeltsalg av boliger. Denne rabatten er opplyst å ligge mellom 3-5 % når handelen omfatter omlag 8-10 boliger, eller mer ved en og samme transaksjon. Det er opplyst at denne reduksjonen fortrinnsvis ikke er en rabatt, men reduksjon for sparte kostnader for selger, herunder salg- og markedsføringskostnader med mer, som utbygger oppnår ved å selge samlet til en aktør. Ytterligere reduksjon beror på eventuelle forhandlinger mellom kjøper og selger. Bransjeaktørene forklarte at eventuelle klausuler som begrenser råderetten til kjøper normalt vil kunne fordre ytterligere rabatter over de 3-5% omtalt over.

¹³² OBPU-0000524639 – Intervju med Konsernsjef av 27. mai 2021

¹³³ OBPU-0000524607 – Kalkyle salg til medlemmer av 3. oktober 2019

¹³⁴ OBPU-0000524609 – Kalkyle salg til QLR av 3. oktober 2019

¹³⁵ OBPU-0000524638 og OBPU-0000524632 – Intervjuer med Styreleder av 21. mai 2021 og Konsernsjef av 28. april 2021

¹³⁶ OBPU-0000279726 – Signert salgsavtale av 29. mai 2020

¹³⁷ OBPU-0000524635 – Intervju med Daglig leder Ulven Bolig AS av 30. april 2021

Den totale rabatten som innrømmes er ikke alene tuftet på matematiske modeller, men inkluderer også et skjøn som et ledd i avstemming av de ulike interesser partene forhandler om, inkludert kjøpers betalingsvilje som sentral faktor for å realisere salget.

8.4 Vår tilnærming til å beregne antatt fornuftig markedspris

Markedspris er prisen som en villig kjøper ønsker å tilby og selger er villig til å akseptere for et gitt objekt i ett åpent marked. Salget av Felt B4 ble foretatt «off-market» og kan derfor ikke teknisk sett kalles markedspris.

Det er mange ulike variabler som inngår eller har effekt på fastsettelse av pris. Ethvert eiendomsobjekt er unikt i seg selv, og det er en vanskelig øvelse å gi et definitivt svar på hva som er antatt fornuftig markedspris uten å ha konkurranseutsatt salget i et åpent marked. KPMG har derfor valgt å svare ut en antatt fornuftig markedspris på tidspunktet for prishandlingene, ved å belyse dette fra ulike tilnærminger.

De beregningene vi har foretatt vil være et estimat på antatt markedspris på tidspunktet for når forhandlingene foregikk.

KPMG har valgt å beregne antatt fornuftig markedspris for B4 fra ulike tilnærminger:

- OBOS' egne eiendomsobjekter
- Ulvenparken og Ulven T særskilt
- Andre utvalgte eiendomsobjekter i sammenlignbare områder
- Eiendomsobjekter i bydel Bjerke
- Andre sammenlignbare transaksjoner i sammenlignbare områder og tidsperiode
- Analyse av kjøpers betalingsvilje
- Ekstern verdivurdering

8.4.1 Oversikt over antatt fornuftig markedspris iht. valgte tilnærminger

Oppsummert er resultatet av våre beregninger basert på de ulike tilnærmingene som følger:

Antatt fornuftig markedspris på tidspunktet da forhandlingene foregikk	kr/m ² (BRAS)
Tilnærming 1: OBOS egne eiendomsobjekter	71 348
Tilnærming 2: Ulven T	73 057
Tilnærming 3: Andre utvalgte eiendomsobjekter i sammenlignbare områder	73 763
Tilnærming 4: Eiendomsobjekter i bydel Bjerke	69 199
Tilnærming 5: Ekstern verdivurdering	+/- 71 050

8.4.2 Forutsetninger

- Valgte tilnærminger er beregnet ut fra listepriser oppgitt av boligutviklere i det åpne markedet og listeprisene er ansett som det beste estimatet på markedspris.
- I sammenligningene har KPMG kontrollert at gjennomsnittsstørrelsen på boligene er sammenlignbare med leilighetene som skal bygges på Felt B4. Størrelsen på leilighetene varierer mellom 64 – 69 m² BRAS, hvor snittstørrelse på leilighetene på Felt B4 er 69 m² BRAS.
- Det er lagt til grunn at leilighetsmiksen på Felt B4 ikke avviker fra boligbyggenormen i Oslo, og at det samme gjelder for andre boligprosjekter det er sammenlignet med.
- Samtlige arealer anvendt i beregningene er forutsatt å omfatte netto salgbart areal (BRAS).
- KPMG er kjent med at et fåtall boliger i prosjektene i enkelte tilfeller er priset inklusiv garasje. Dette har ikke KPMG tatt hensyn til fordi prisen antas å være marginal.
- Eventuelle skattemessige forhold er ikke medtatt i beregningene.

8.5 Våre beregninger

8.5.1 OBOS' egne eiendomsobjekter

Det er naturlig å ta utgangspunkt i en sammenligning med OBOS' andre eiendomsobjekter under oppføring i det samme tidsintervallet, gitt OBOS sin betydelige markedserfaring.

OBOS-prosjektene på Løren, Økern og Vollebekk er de mest sammenlignbare prosjektene for Felt B4. Det bemerkes at disse områdene er kommet lenger i byutviklingen, og dermed ikke er direkte sammenlignbare med Ulven, men områdene er fortsatt de mest relevante for en slik sammenligning. KPMG har innhentet listepriksen for aktuelle salgstrinn for boligprosjektene i perioden da forhandlingene foregikk, og gjengitt disse i tabellen under.¹³⁸ OBOS har selv fremhevet enkelte av disse boligprosjektene som sammenligningsgrunnlag når de jobbet med utregningen av pris på Felt B4.

Tabellen under viser at den gjennomsnittlige prisen er **75 103 kr/m²** dersom man legger samtlige prosjekter i utvalget til grunn. Dette er prisen for salg av enkeltboliger.

Bygård	Salgs-trinn	Salgsstart	Siste kjente salgsdato	Forventet ferdigstillelse	Total listepriis	Total BRAS	Gjn. snitt BRAS uten garasje	Antall leiligheter
Gartnerkvartalet Hus 8	8	20.03.2019	28.01.2020	Q2/Q3 2021	442 750 000	5 892	75 151	81
Ulven T (B3)	1	14.05.2019	28.01.2020	Q2/Q3 2023	326 040 000	4 631	70 411	74
Ulven T (B3)	2	26.09.2019	30.04.2020	Q2/Q3 2023	496 230 000	6 062	81 859	93
Vollebekk Bien	1	22.05.2019	11.02.2020	Q3/Q4 2021	245 150 000	3 409	71 923	53
Vollebekk Bien	2	25.09.2019	03.02.2020	Q3/Q4 2021	302 250 000	4 140	73 007	63
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris BRAS					1 812 420 000	24 133	75 103	364

For å kontrollere størrelsen på eventuell kostnadsbesparelse ved salg av en samlet boligportefølje har KPMG sammenlignet underliggende kalkyler for Felt B4 slik de ble presentert i styremøtet 14. oktober 2019 og etter avtaleinngåelse 29. mai 2019. Disse er 1) kalkylen som var laget for salg til medlemmene, 2) kalkylen som ble laget for salg til næringsaktør og 3) den sist oppdaterte kalkylen for salg til QLR etter avtaleinngåelse 29. mai 2020.¹³⁹ Våre beregninger viser at de kostnadsreduserende momentene resulterte i en kostnadsreduksjon på 3,2 %. Ettersom hele kostnadsbesparelsen gis som rabatt i salgspris, blir forholdstallet kostnadsbesparelsen / bruttoinntekt ved salg til medlemmer lik 2,9 %.

KPMG forutsetter at forholdstallet på 2,9 % i redusert salgspris er konstant uavhengig av prosjektene anvendt i sammenligningsgrunnlaget i de øvrige tilnærmingene. Dette er en forenkling som er lagt til grunn i våre beregninger.

KPMG har verifisert at salg- og markedsføringskostnader holdes stabile gjennom prosjektets livsløp ved salg til enkeltmedlemmer ved å sammenligne kalkyler fra Felt B4 for salg til QLR opp mot vedtatte kalkyler og sluttprognose på Ulvenparken, som ble solgt til medlemmer.¹⁴⁰

Det er vanlig å ta høyde for ytterligere kostnadsbesparelser knyttet til uforutsette kostnadsposter ved salg til en næringsaktør. Salg av en portefølje med boliger til en aktør reduserer risikoen i prosjektet vesentlig fordi man da ikke lenger sitter på den samme oppgjørslrisikoen som ved salg til enkeltpersoner. Det er krevende å tallfeste denne ytterligere prisreduksjonen fordi den er en funksjon av kvantitative og kvalitative vurderinger.¹⁴¹ Ettersom prisreduksjonen ikke enkelt kan tallfestes er ikke dette inkludert i kostnadsbesparelsen på 2,9 % som KPMG har beregnet.

Den generelle bransjeaksepterte tommelfingerregelen for den «totale kvantumsrabatten» inklusive kostnadsbesparelser, ligger i intervallet 3-5 % av listepriis. Dette understøttes av OBOS' egne porteføljekjøp.

Beregningen ved å legge kostnadsbesparelsen til grunn blir som følger:

Tilnærming av antatt fornuftig markedspris ved OBOS egne eiendomsobjekter	
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris BRAS	75 103
Kostnadsbesparelser ved samlet salg	2,9%
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris til investor etter kostnadsbesparelser	72 925

¹³⁸ Listepriiser for OBOS-prosjekter mottatt fra Fagansvarlig prosjektsalg i OBOS 2. juni 2021 og 4. juni 2021

¹³⁹ OBPU-0000000074 – Kalkyle utarbeidet 1. september 2020

¹⁴⁰ OBPU-0000322475 og OBPU-0000228145 – Kalkyle og sluttprognose for Ulvenparken

¹⁴¹ Samtaler med fem bransjeaktører i eiendomsmarkedet og intervjuer med OBOS

Beregningen ved å benytte bransjeakseptert kvantumsrabatt blir som følger:

Tilnærming av antatt fornuftig markedspris ved OBOS egne eiendomsobjekter	
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris BRAS	75 103
«Total kvantumsrabatt» til investor	5%
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris til investor etter «total kvantumsrabatt»	71 348

8.5.1.1 Ulvenparken og Ulven T særskilt

Ulvenparken har mange likhetstrekk med Felt B4. Her ble salgstrinn 1 og 2 lagt ut for salg i 2018 til lave priser for å tiltrekke seg beboere til området. På grunn av den lave utsalgsprisen har KPMG ikke funnet det riktig å sammenligne gjennomsnittlig salgspris for disse salgstrinnene med Felt B4.

Når det gjelder Ulven T derimot, så ble salgstrinn 1 og 2 lagt ut i markedet i mai og september 2019. Disse salgstrinnene kan således argumenteres for å være mer representative enn Ulvenparken fordi tidsperioden for salg sammenfalt med tidsperioden for prisforhandlingene med QLR. Det er imidlertid verdt å merke seg at Ulven T ble utviklet av et annet entreprenørselskap, hvor premisene fra innovasjonskonkurransen ikke var tilstede. Bygningen har dessuten andre kvaliteter, nær beliggenhet til T-bane og en høyere totalentrepriseprosjekt per m² BRAS enn Ulvenparken og Felt B4. Disse egenskapene er verifisert av KPMG ved dokumentgjennomgang.¹⁴² Egenskapene har priseffekt og må tas i betraktning når den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen skal sammenlignes med Felt B4. Ettersom disse er vanskelig å tallfeste er de ikke hensyntatt i beregningen under.

Tilnærming av antatt fornuftig markedspris ved sammenligning av Ulven T (Felt B3)	
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris BRAS for salgstrinn 1 og 2 på Ulven T (Felt B3)	76 902
«Total kvantumsrabatt» til investor	5%
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris til investor	73 057

8.5.1.2 Andre utvalgte eiendomsobjekter i sammenlignbare områder

I denne tilnærmingene har KPMG beregnet antatt fornuftig markedspris ved å anvende nyboligstatistikk fra Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA)¹⁴³, slik publisert i ECON Nye boliger Østlandet per oktober 2019.¹⁴⁴

ECON viser blant annet, detaljert statistikk brutt ned for alle bydeler i Oslo, der alle boligbyggeprosjekter medtas, med unntak av de prosjektene hvor antall boliger er under 15 per prosjekt. De ulike boligprosjektene omtalt i rapporten strekker seg over store områder. Eksempelvis listes prosjekter i bydel Gamle Oslo, fra Bjørvika til Valle Hovin. For å sammenligne like prosjekter har KPMG foretatt et skjønnsmessig utvalg av boligprosjekter som ligger i et mer representativt strøk for Ulven. De utvalgte prosjektene befinner seg nærmere definert i følgende områder:

- Ulven
- Løren
- Vollebekk
- Ensjø
- Valle Hovin
- Økern

Vollebekk, Økern og Ulven utgjør bydel Bjerke i SØAs rapport. Ensjø og Valle Hovin er tillagt Gamle Oslo, mens Løren er tillagt Grünerløkka. Samtlige prosjekter i bydel Bjerke er medtatt i det utvalget KPMG har lagt til grunn. Kartet viser lokasjonen til de ulike prosjektene i forhold til Ulven. Ulven er betegnet med den røde markøren i kartet. Antallet beskrevet i markøren er det totale antallet prosjekter utvalgt fra de ovennevnte områdene.



¹⁴² OBPU-0000033218 – Epost av 6. april 2021

¹⁴³ Se <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/om-samfunnsokonomisk-analyse>

¹⁴⁴ Se <https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/enb>

Tabellen under viser vår utregning for prosjektene som er valgt ut i den enkelte bydel¹⁴⁵:

Bydel	Total BRAS for selekterte prosjekter	Total listepris for prosjekter lagt ut til salg	kr/m ² BRAS ¹⁴⁶	Antall boligprosjekter	Antall leiligheter
Bjerke	64 575	4 703 688 000	72 841	17	948
Gamle Oslo	94 179	7 495 649 000	79 589	18	1 416
Grünerløkka	50 475	4 046 130 000	80 161	9	675
Alle objektene	209 229	16 245 467 000	77 645	44	3 039
Bransjeakseptert kvantumsrabatt til investor			5%		
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris til investor			73 763		

Vi anslår at antatt fornuftig markedspris ved denne tilnærmingen er **77 645 kr/m²** ved salg av enkeltboliger. Med en bransjeakseptert kvantumsrabatt på 5% vil den gjennomsnittlige prisen anslås å være kr **73 763 kr/m²** BRAS ved porteføljesalg.

Ettersom OBOS tok i betraktning prisnivåene i bydel Bjerke ved fastsettelse av prisene på Ulven, er det naturlig å foreta en særskilt sammenligning mot denne bydelen.¹⁴⁷ Denne er som følger:

Tilnærming av antatt fornuftig markedspris ved bruk av selekterte prosjekter i bydel Bjerke	
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris BRAS for selekterte prosjekter i bydel Bjerke	72 841
«Total kvantumsrabatt» til investor	5%
Gjennomsnittlig kvadratmeterpris til investor	69 199

8.5.2 Andre sammenlignbare transaksjoner i sammenlignbare områder og tidsperiode

Næringsmeglerne KPMG har kontaktet har ikke kunnet identifisere direkte sammenlignbare transaksjoner. I motsetning til Sverige er det kun et fåtall investorer i Norge som kan foreta lignende transaksjoner som Ulven-transaksjonen gitt beløpene involvert. KPMG har heller ikke funnet sammenlignbare transaksjoner.¹⁴⁸

Av relevans for generell sammenligning mot salg av Felt B4, har vi identifisert at QLR nylig har ervervet et nytt boligbygg på en 5 269 kvadratmeter stor eiendom i bydelen Nordstrand.¹⁴⁹ Denne eiendommen består av 75 ordinære boenheter til en pris på 78 000 kr/m², og 49 garasjeplasser til kr 400 000 per stykk. Ettersom QLR betaler 78 000 kr/m² for et nybygg i mai 2021, med forespeilet overtakelse Q2/Q3 2023, viser en nediskontering av overnevnte pris til oktober 2019 at pris fastsatt på 72 000 kr/m² for Felt B4 ikke er for lav, spesielt når det er kjent at den generelle boligprisstigningen for Oslo i perioden siden prisforhandlingene for B4 og frem til denne ervervelsen er tilnærmet 17,06 %.^{150 151}

8.5.3 Analyse av kjøpers betalingsvilje

Investorpresentasjonen utarbeidet av Finansforetak A og B inkluderer to verdiforslag ved kjøp av Felt B4, samt medfølgende beregninger på avkastning. Investorpresentasjonen bygger på en rekke forutsetninger om utleienivå, prisstigning, belegg på utleie, driftskostnad, inflasjon med mer. Forutsetningene er gjennomgått på et overordnet nivå, og ingen av forutsetningene fremstår som irrasjonelle. Vi observerer at forutsetningen tatt for driftskostnader er sensitiv for utregning av «nettoyield». Investorpresentasjonen er konfidensiell og kan ikke gjengis.¹⁵²

Det første verdiforslaget beror på langsiktig utleievirksomhet som primærkilde til løpende avkastning («utleiekonsept»). Det andre verdiforslaget utleder et salg av aksjeselskapet i 2027 («salgscase»). Selv om det i hovedsak er beskrevet to verdiforslag, oppfordres investorene å legge utleiekonseptet til grunn for en eventuell investeringsbeslutning. Dette indikerer at QLR har utleiekonseptet som primærformål med investeringen. Kjøpsrepresentanten har opplyst at hensikten med investeringen er å bli en profesjonell utleieaktør i det norske boligmarkedet. Han forventer at det norske markedet vil utvikle seg på samme måte som Sverige og andre europeiske land, hvor utleie utgjør en voksende andel av boligmarkedet. For å mene noe om betalingsvilligheten til QLR er det riktigere å se hen til nettoyielden (netto leieinntekt / brutto

¹⁴⁵ ECON Nye Boliger Østlandet, oktober 2019.

¹⁴⁶ KPMG er kjent med at et fåtall boliger i prosjektene er i enkelte tilfeller priset inklusive garasje. Dette har ikke KPMG tatt hensyn til ettersom prisen antas å være marginal.

¹⁴⁷ OBPU-0000524635 – Intervju med Daglig leder Ulven Bolig av 30. april 2021

¹⁴⁸ Søk foretatt i åpne kilder.

¹⁴⁹ Kopi av aksjekjøpsavtalen datert 12. mai 2021, mottatt fra QLR.

¹⁵⁰ Se <https://www.krogsveen.no/prisstatisikk/oslo>

¹⁵¹ OBPU-0000524637 – Intervju med Kjøpsrepresentanten av 10. mai 2021

¹⁵² OBPU-0000000172 – Investorpresentasjon laget av Finansforetak A og Finansforetak B

eiendomsverdi) ved utleiekonseptet fremfor avkastningen ved salgs-caset, ettersom hensikten med investeringen er utleie og QLR har syv års bindingsperiode.

Utleiekonseptet viser en nettoyield fra løpende utleie på mellom 3,4 - 3,6 % i ett normalår (første gang fra 2024) frem til bindingsperiodens utløp i 2030. Nettoyielden tar utgangspunkt i en anskaffelseskostnad hvor gjennomsnittlig pris er 73 000 kr/m². Denne prisen er beskrevet å inkludere oppgraderinger/tilvalg på felt B4 med 1 000 kr/m² for å oppnå en bedre standard på boligene.

KPMG fått opplyst at forventningene til nettoyield varierer fra område til område i Oslo. Grunnen til denne variasjonen skyldes den relative stabile leieinntekten, på tvers av Oslo, sett opp mot de store variasjonene i eiendomsverdien mellom områdene. Det er gitt eksempel for bydel Frogner, med sentral og ettertraktet beliggenhet, hvor kravet til nettoyield aksepteres på ca. 2,8%. Et tilsvarende krav for Ulven, en bydel under utvikling i de neste 10-15 årene, er opplyst å ville ligge mellom 3,5 - 4%.¹⁵³ I DnB Næringsmeglings markedsrapport er «prime yield» for hele Oslo angitt å være 3,6 % for 2019.¹⁵⁴ Denne yielden er forventet for kontoreiendom med høy standard, beste beliggenhet, 7 år vektet gjenværende leietid, markedsleie og betalings sikre leietagere.¹⁵⁵

Dersom bransjeaktørenes uttalelser legges til grunn, er nettoyielden på Felt B4 i det nedre intervallet av hva en investor forventes å kreve på Ulven. Risikoen for å investere på Ulven er også høyere enn på andre eiendommer i «prime yield» segmentet.

Analysen over indikerer at en pris på 72 000 kr/m² BRAS ikke er ansett å være særskilt gunstig ut fra en nettoyield-betraktning. Dette underbygges av opplysninger mottatt under granskingen, hvor det fremkommer:

- Det ble ikke tillagt merverdi i prosjektet. Øvrige investorer fikk skyte inn kapital på kostpris.
- Den initiale planen om å tiltrekke seg store utenlandske fond til konseptet lykkes ikke. Dette ble blant annet begrunnet med at investorene anså kjøpsprisen som høy.¹⁵⁶
- Våren 2020 ble konseptet forelagt 50-60 potensielle investorer uten at noen forpliktet seg.¹⁵⁷
- Fristen inntatt i aksjekjøpsavtalen om å skaffe kapital innen 1. oktober 2020, lot seg ikke opprettholde. For å få lukket investorboken, måtte Finansforetakene be om en fristforlengelse til 1. november 2020. Tilbakemeldinger fra investorer var blant annet høy kjøpspris, skepsis til Ulven som lokasjon.¹⁵⁸

8.5.4 Ekstern verdivurdering

For å supplere KPMGs egne tilnærminger vedrørende antatt fornuftig markedspris, er det i tillegg innhentet ekstern verdivurdering fra Veridian Analyse AS. Denne beregner en antatt markedspris for porteføljesalg i oktober 2019 til 71 050 kr/m². Ettersom investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparameterne meget ulikt og høy grad av sensitivitet i beregningsmetoden, fastslåes det at intervallet for normal markedspris er innenfor et intervall på +/- 10% av beregnet verdi over.

8.6 Fastsettelse av pris for garasjeplasser på Felt B4

KPMG har sammenlignet priser på garasjeplasser blant OBOS' egne nybyggprosjekter og et utvalg andre nybyggprosjekter i sammenlignbare områder i tidsperioden 2019 til 2020.¹⁵⁹

¹⁵³ Samtaler med bransjeaktører i eiendomsmarkedet.

¹⁵⁴ Se [Oslo – DNB Næringsmegling \(dnbnaringsmegling.no\)](https://dnbnaringsmegling.no)

¹⁵⁵ Samtaler med fem bransjeaktører i eiendomsmarkedet

¹⁵⁶ OBPU-0000524646 – Intervju med initiativtaker fra Finansforetak A 20. mai 2021

¹⁵⁷ OBPU-0000524633 – Intervju med Finansforetak B av 21. mai 2021

¹⁵⁸ OBPU-0000524633 – Intervju med Finansforetak B av 21. mai 2021

¹⁵⁹ Innhentet informasjon fra OBOS, Eiendomsverdi samt salgslister i åpne kilder

Sammenligningen i tabellen under viser at garasjeprisen på kr 600 000 for Felt B4 og B2 er de høyeste blant utvalgte prosjekter.

Prosjekt	Salgstrinn	Salgsstart	Forventet ferdigstillelse	Pris per garasje	Utvikler
Gartnerkvartalet Hus 8	8	20.03.2019	Q2/Q3 2021	300 000	OBOS
Ulven T (B3)	1	14.05.2019	Q2/Q3 2023	500 000	OBOS
Ulven T (B3)	2	26.09.2019	Q2/Q3 2023	500 000	OBOS
Ulvenparken (B2)	2	20.09.2018	Q3/Q4 2021	600 000	OBOS
Vollebekk Bien	1	22.05.2019	Q3/Q4 2021	350 000	OBOS
Vollebekk Bien	2	25.09.2019	Q3/Q4 2021	350 000	OBOS
Kongsløkken	1-4	21.09.2020	Q1 23	450 000	Bonava
Malerhaugveien 28	1	24.06.2019	Q1 22	400 000	Neptune Properties
Tigergården	Ukjent	27.05.2020	Q3 22	440 000	Skanska
Ensjølyst	Ukjent	Ukjent	Q4 22 / Q1 23	450 000	Neptune Properties

8.7 Konklusjoner

Våre beregninger viser at en antatt fornuftig markedspris på tidspunktet når forhandlingene foregikk, er innenfor følgende intervall:

- **Mellom kr 69 199 – 73 763 kr/m² for porteføljesalg av boligene**

Det nedre intervallet er utledet med utgangspunkt i de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene for nybyggsprosjekter i bydel Bjerke fra oktober 2019, mens det øvre intervallet fremkommer dersom den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for sammenlignbare prosjekter i bydeler Bjerke, Gamle Oslo og Grünerløkka legges til grunn.

Vår vurdering er derfor at den avtalte gjennomsnittlige salgsprisen på 72 000 kr/m² for Felt B4 til QLR er antatt fornuftig markedspris på tidspunktet da prisforhandlingene med QLR foregikk. Garasjeprisen på kr 600 000 per stykk for Felt B4 er blant de høyeste blant de ti sammenlignbare objektene KPMG har lagt til grunn.



Kontakt oss

Tor Henning Rustan Knudsen

Partner / Advokat

KPMG Law Advokatfirma AS

T +47 40 20 40 85

E tor.knudsen@kpmg.no

Erik Arvnes

Partner

KPMG AS

T +47 40 63 93 41

E erik.arvnes@kpmg.no

kpmg.no