OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 07.02.2021 i Oslo tingrett,

Saksnr.: 19-092973TVI-OTIR/05

Dommer: Tingrettsdommer Heidi Heggdal

Saken gjelder: Krav om tilbakebetaling av ulovlig offentlig støtte

---

Oslo kommune v/ ordføreren — Advokat Ane Grimelid

mot

Grønnegata 21 AS — Advokat Robert Lund

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder Oslo kommunes krav om tilbakebetaling av påstått ulovlig statsstøtte i forbindelse Boligbygg Oslo KF kjøp bygården i Grønnegata 21 av Grønnegata 21 AS i 2016.

A. Framstilling av saken

1. Innledning

I mai 2013 inngikk flere politiske partier i Oslo «Avtale om Munchmuseet og utvikling av Tøyen», den såkalte Tøyen-avtalen. Et av formålene med avtalen var å omgjøre eller selge en stor konsentrasjon av kommunale boliger for vanskeligstilte på Tøyen og kjøpe minst 600 nye boliger i bydeler i Oslo vest.

Det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KF (Boligbygg) eier, forvalter og leier ut kommunale boliger i Oslo. Boligbygg har over 11 000 boliger og er dermed en av Norges største boligutleiere. Boligbyggs vedtektsfestede formål er å «(..) *være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper.»*

Det var Boligbygg som fikk oppdraget med å anskaffe boligene som var omfattet av Tøyenavtalen. Boligbygg hadde i 2016 organisert deler av sin kjøpsaktivitet i et kjøpsteam bestående av 3-4 personer. En av dem som arbeidet i dette kjøpsteamet var den innleide konsulenten Geir Fredriksen (Fredriksen).

Boligbygg er underlagt Bystyrets politiske og budsjettmessige vedtak og føringer. Boligbygg skal opptre som andre profesjonelle eiendomsvirksomheter hvor begreper, modeller og rutiner for lønnsomhet, avkastning på kapitalen og risikoberegning inngår. Samtidig er foretaket en del av Oslo kommune og må forholde seg til de rammebetingelsene som de har som kommunal virksomhet, jfr. Oslo kommunes eierstrategi for de kommunale eiendomsforetakene.

Grønnegata 21 AS (Grønnegata 21) er et selskap registrert innenfor bransjen *«Utleie av egen eller leid fast eiendom»*. Selskapet var opprinnelig eid av et single-purposeselskap, som utelukkende eide bygården med samme adresse. Grønnegata 21 ligger i Frogner bydel. Bygården Grønnegata 21 var en useksjonert bygård som bestod av 16 eksisterende leiligheter, et areal i første etasje hvor det kunne bygges tre leiligheter, samt en stor takterrasse. I tillegg hadde bygården plass til 12 parkeringsplasser.

2. Kjøpet av Grønnegata 21

Daværende eierne av Grønnegata 21 (AS Pilestredet 55b) vurderte salg av bygården. Boligbygg var på utvendig befaring av eiendommen i januar 2015. Det synes som om

Boligbygg var interessert i å kjøpe eiendommen på våren 2015, men dette ble ikke fulgt opp videre dette året.

Høsten 2015 innhentet eier av eiendommen en verdivurdering fra selskapet Commercial Real Estate Norway AS (GVA). I verdivurderingen fremgår følgende om bakgrunnen for verdivurderingen:

> Eierne av Grønnegata 21 har vurdert salg av selskapet som eier Grønnegata 21 siden 2012. Commercial Real Estate Norway AS («GVA») har i den forbindelse tilsendt tilbud med tilhørende verdivurdering av eiendommen datert senest i januar 2014. Utledet av dette har det vært avholdt visning med Boligbygg som har bekreftet interesse, uten å foreta seg noe konkret. Rolf A. Nyhuus har orientert GVA om at det per oktober 2015 er aktuelt å selge eiendommen/eierselskapet i det åpne markedet og («GVA») oversender med dette et revidert tilbud på megleroppdrag, med tilhørende verdivurdering og betraktninger rundt salgsstrategi.

På dette tidspunkt (oktober 2015) vurderte GVA at eiendommen hadde en utleieverdi på kr. 42 400 000 (eks utviklingspotensialet i første etasje) og en seksjoneringsverdi på kr. 52 700 000 (inkl. utviklingspotensialet i første etasje). Forutsetningen for verdivurderingen var oppgradering og salg av enkeltseksjoner.

Våren 2016 gav Alpha Group AS v/ Carl Thomas Andersson tilbud om kjøp av AS Pilestredet 55b) på 58,5 millioner kroner. Gunnar Stenberg Eiendom AS kom med et mottilbud på 60 millioner kroner i mai 2016. Dette tilbudet ble akseptert av Alpha Group AS den 3. mai 2020.

Boligbygg v/ Fredriksen sendte den 2. mai 2016 en epost til Andersson og opplyste at Boligbygg var interessert i eiendommen. Dersom den generelle standarden på gården var god med teknisk god kvalitet og det ble bygget tre nye leiligheter i første etasje, kunne Boligbygg kjøpe eiendommen for kr. 87.000 pr. m2 med forbehold om styret i Boligbygg sitt samtykke og bystyrebehandling. Det var forut for denne eposten klart at bygården ville bli omgjort fra aksjeselskap til borettslag. Det var advokat Frode Sørli (Sørli) som stod for denne omgjøringen.

Utleiebygårder har ofte blitt overført til egne aksjeselskaper ved oppføringen av nybygg, både som seksjonerte og useksjonerte bygg. I tilfeller hvor byggets kostpris er lav, vil salg av selve bygget eller enkeltseksjoner utløse beskatning på selskapets hånd tilsvarende verdiutviklingen i eiertiden. Borettlagsmodellen innebærer at en boligeiendom som eies av et aksjeselskap overføres til et borettslag gjennom en skattefri sammenslåing. Detter selges borettslagsandelene til tredjeparter. Hver andel har en borett knyttet til én boenhet i bygget. Så lenge borettslaget består, vil den latente skatten bli liggende ubeskattet i borettslaget og ikke påvirkes av fremtidige kjøp og salg av borettslagsandelene.

Advokat Sørlie ba på vegne av Andersson om en verdivurdering av Grønnegata 21. Sem & Johnsen Eiendomsmegling v/ Petter Skaara (Skaara) antok i en vurdering av 11. mai 2016 at eiendommen var verd 64,8 millioner uten utviklingspotensialet i første etasje og kunne selges i markedet for ca 80 millioner kroner inklusiv utviklingspotensialet.

Den 8. juni 2016 sendte advokat Sørli en epost til Fredriksen med et tilbud på litt over kr. 90 000 mer m2 og kr. 650 000 per parkeringsplass for 9 parkeringsplasser. I den vedlagte prislisten pr. leilighet var prisen til sammen kr. 87 205 000 inkludert de tre leilighetene som ikke var bygget enda.

Kjøper av AS Pilestredet 55b skulle være Grønnegata 21 AS (under stiftelse). Alle aksjene i selskapet ble kjøpt av Gustav Holding AS den 10. juni 2016 for 60 millioner kroner, inkludert rabatt på 16 millioner kroner som kompensasjon for differansen mellom tomteverdi og eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag (rabatt for latent skatt). Gustav Holding AS er holdingselskapet til Remi Lurud. Ifølge en opsjonsavtale datert 15. juni 2016 skulle Grønnegata 21 AS eies 100 prosent av Gustav Holding AS, mens Nordiska Eiendomsutvikling AS, eid av Carl Thomas Andersson (Andersson), og FS Holding AS, advokat Sørlis holdingselskap, fikk opsjon på å kjøpe seg inn i selskapet med henholdsvis 50 og 25 prosent av selskapets aksjer.

Den 22. juni 2016 sendte advokat Sørlie en epost til Boligbygg v/ Fredriksen et tilbud på hver enkelt leilighet. Fredriksen gav i en epost av samme dag uttrykk for at prisen er noe høy og at det må skjæres ned på totalen. Han ba videre i enda en epost denne dagen om en ekstern verdivurdering av leilighetene. I verdivurdering fra iHus eiendomsmegling v/ Michael Menti (Menti) av 22 juni 2016 ble verdien av bygården satt til kr. 87 205 000 og garasjeplassene ble vurdert til en verdi av kr. 7 800 000. Prislisten fra advokat Sørli og verdivurderingen fra iHus ved Menti er identiske.

Den 23. juni 2016 signerte fagansvarlig for kjøp i Boligbygg (Anne Sølvberg) akseptbrevene for de 16 leilighetene med 9 parkeringsplasser. Prisen var for 16 leiligheter og 9 parkeringsplasser kr. 75 055 000 pluss kostnader, til sammen kr. 77 318 475.
Det er ikke omstridt at det ble inngått separate avtaler for leilighetene og parkeringsplassene og at dette ble gjort for å omgå kravet om bystyrebehandling av kjøp på over 50 millioner kroner.

Signering av kjøpekontraktene for de 16 leilighetene ble foretatt den 19. desember 2016 med overtakelse 20. desember 2016. Kjøpesummen ble innbetalt 21. desember 2016 til advokat Sørlies klientkonto. Faktisk overtakelse ble gjennomført den 18. januar 2017. Det er på det rene at bakgrunnen for at kjøpesummen ble betalt før overtakelse var at det var viktig å få eiendommen registrert som overtatt før utgangen av 2016 for at Boligbygg kunne vise måloppnåelse, mens Grønnegata 21 ikke kunne levere leilighetene før i 2017 på

grunn av at borettslagsmodellen forutsatte at omdanning til borettslag og etterfølgende salg av leilighetene ikke kunne skje samme år.

Oslo kommune kjøpte også de tre siste leilighetene, som var under planlegging sommeren 2016. Disse leilighetene er ikke en del av saken og retten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på kjøpet av disse leilighetene.

3. Deloittes rapport

Høsten 2017 ble det i flere reportasjer i Dagens Næringsliv satt fokus på virksomheten til Boligbygg og deres kjøp av leiligheter og bygårder. Saken medførte blant annet at styret i Boligbygg gikk av og at flere ansatte sluttet.

I oktober 2017 engasjerte Boligbygg Deloitte AS (Deloitte) til å granske nærmere angitte eiendomstransaksjoner som Boligbygg hadde gjennomført, hvorav én av transaksjonene var kjøpet av bygården i Grønnegata 21. Deloitte avga sin rapport i august 2018. Rapporten er på ca 600 sider. Deloitte påpekte en rekke saksbehandlingsfeil ved kjøp av Grønnegata 21. Det fremgår av rapporten at Deloitte vurderte at Boligbygg ikke hadde foretatt tilfredsstillende teknisk vurdering av bygget. Deloitte stilte spørsmål ved at Boligbygg i realiteten betalte kostandene ved at Grønnegata 21 ble omgjort til borettslag, da dette ikke var en fordel for Boligbygg. Det var svakheter ved lønnsomhetsvurderingen og sist med inne minst var det foretatt en bevisst omgåelse av fullmaktsgrensene.

Deloitte konkluderte i tillegg med at eiendommen var kjøpt til betydelig over markedsverdi. Deloitte estimerte verdien for de 16 eksisterende leilighetene og ni parkeringsplasser til kr. 60 531 360 og kr. 64 309 554. Det vil si at Deloitte mente at bygården ble kjøpt til en overpris på mellom ca. 13 til 17 millioner kroner.
I rapporten drøfter Deloitte på generelt grunnlag om kjøp av fast eiendom til overpris kan omfattes av reglene i EØS-avtalens artikkel 61 om ulovlig statsstøtte. I rapporten på side 281 konkluderes det med at:

> Deloitte har ikke vurdert ulovlig statsstøtte i forbindelse med Boligbyggs kjøp av blant annet bygårder. Deloitte utelukker ikke at Oslo kommune i enkelte tilfeller kan ha krav på tilbakebetaling fra mottaker.

Sommeren 2020 ble bl.a Fredriksen siktet for grov korrupsjon.

4. Etterfølgende verdivurderinger av Grønnegata 21

4.1 Oslo kommunes verdivurderinger

Oslo kommune har i ettertid innhentet ytterligere verdivurderinger av Grønnegata 21. BER har i en verdivurdering av 16. november fastsatt markedsverdien på bygården (16 leiligheter og 10 parkeringsplasser) til 62 millioner som utleiegård og til 65,2 millioner dersom leilighetene selges enkeltvis. BER benyttet en usikkerhetsprosent på ± 5 % av konkludert verdi og kom til en markedsverdi på mellom 61,9 og 68, 5 millioner kroner.

Verditidspunket ble satt til tidspunktet for signering av kontraktene, den 19. desember 2016.

Oslo kommune ønsket verdivurderingstidspunktet satt til 23. juni 2016, da tilbudet ble akseptert. BER foretok en ny vurdering med denne forutsetning og kom til at eiendommens markedsverdi for utleieformål var 57 millioner kroner og hvis leilighetene ble solgt enkeltvis til 58,7 millioner. Prisene er inkludert 9 parkeringsplasser og ikke 10 som i forrige verdivurdering. BER har videre, som tidligere lagt til grunn et usikkerhetsintervall på ± 5 % av konkludert verdi, det vil si en markedsverdi fra kr. 55,8 millioner til kr. 61,6 millioner, jfr. vurderingen av 10. desember 2018.

KPMG foretok en kvalitetssikring av Deloittes verdivurdering den 21. desember 2018 og kom den 21. desember 2018 til en samlet verdi på kr. 63 137 669.
Newsec har den 16. mai 2019 satt eiendommens markedsverdi til 65, 4 millioner kroner. Verdiberegningstidspunktet er satt til 23. juni 2016. Samlet verdi av 16 leiligheter og ni parkeringsplasser er satt til mellom 58-61 millioner som utleiegård og mellom 58,1 til 60,9 hvis leilighetene selges enkeltvis.

4.2 Grønnegata 21's verdivurderinger

I en skriftlig vurdering av 9. mars 2020 konkluderer Terje Tinholdt (daglig leder og partner i Tinholt eiendom) med at etter en totalvurdering er det hans vurdering at Grønnegata 21 ble ervervet på et akseptabelt prisnivå og at boligbygg har opptrådt som en privat kjøper ved gjennomføring av kjøpet. Verdivurderingstidspunktet er satt til 19. desember 2016.
Det er videre fremlagt en verdivurdering av 26. mars 2020 fra Cushman & Wakefield realkapital (CWR), der det anslås at kvadratmeterprisen for sammenlignbare leiligheter i en sammenlignbae bygård (Huitfelts gate 19) lå på kr. 91 124 m2.

Advokatfirmaet Kvale foretok undersøkelser av kvadratmeterprisen på leiligheter i det aktuelle området ved å undersøke salgspris på leiligheter (små, mellomstore og store) solgt etter juni 2016 og kom til en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr. 91 901.

5. Persongalleriet på selgersiden

Gustav Holding AS v/ Remi Lurud eier en rekke eiendomsselskaper og var involvert i 3 andre eiendomssalg til Boligbygg i den aktuelle perioden.

Carl Thomas Andersson var involvert i en rekke eiendomssalg til Boligbygg, hovedsakelig gjennom kjøp og salg av enkeltleiligheter. Han er sammen med Geir Fredriksen siktet for grov korrupsjon for forhold knyttet til Boligbyggs kjøp av leiligheter. Kjøpet av Grønnegata 21 er ikke en del av siktelsen.

Advokat Sørli var involvert i en rekke av transaksjonene mellom Boligbygg og forskjellige eiendomsaktører. Han hadde selv økonomisk interesse i flere av prosjektene, herunder

Grønnegata 21. I vedtak av 22. mai 2018 ble han ilagt forbud mot å drive eiendomsmegling, forbud mot å være fagansvarlig og ansvarlig megler og eiendomsmeglerbrevet ble tilbakekalt. Den 13. desember 2018 tilbakekalte advokatbevillingsnemndens hans advokatbevilling. Vedtakene er bl.a begrunnet med hans rolle i transaksjonene som involverte Boligbygg.

Mikael Menti fikk i vedtak av 4. september 2019 tilbakekalt tillatelse til å være ansvarlig megler. Også dette vedtaket er begrunnet med Mentis rolle i transaksjonene med Boligbygg.

6. Oslo kommunes behandling av saken etter Deloittes rapport

Den 27.3.2019 behandlet bystyret i Oslo sak om tilbakebetaling av statsstøtte. Det ble her fattet vedtak om å gi byrådet fullmakt til å treffe enkeltvedtak om tilbakeføring av offentlig støtte for blant annet kjøpet av Grønnegata 21.

Etter forhåndsvarsel av 26. mars 2019 og svar fra Grønnegata 21AS v/ advokat Sørlie den 3.mai 2019 fattet byråden for næring og eierskap den 3. juni 2019 vedtak om at ulovlig støtte på 13 millioner kroner gitt ved kjøpet av 16 andeler og ni parkeringsplasser i Grønnegata 21 kreves tilbakeført. Vedtaket ble påklaget av Grønnegata 21 den 27. juni 2019. Byrådet fant ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket og klagen ble oversendt Oslo kommunale klagenemnd den 18. november 2019. Grønnegata 21 kom med tilleggsbemerkninger til klagen i skriv av 28. februar 2020, som ble kommentert av kommunen den 6. mars 2020. Den 10. mars 2020 fattet Oslo kommunale klagenemnd følgende vedtak:

> Klagenemnda har kommet til at Byråd for næring og eierskaps vedtak av 03.06.2019 om tilbakebetaling opprettholdes.

Parallelt med forvaltningssaken varslet kommunen Grønnegata 21 den 23. mai 2020 om søksmål i henhold til tvisteloven § 5-2 og det ble tatt ut stevning 18. juni 2020. Kommunen opplyste i stevningen at det er rettslig uklart om et krav om tilbakebetaling av ulovlig støtte skal fremsettes som et alminnelig pengekrav eller om det må treffes i vedtaks form. For å unngå foreldelsesinnsigelser valgte kommunen både å fatte enkeltvedtak og ta ut stevning. Ved tilsvar av 5. september 2020 tok Grønnegata 21 til motmæle og viste til at selskapet hadde var villig til å forlenge foreldelsesfristen i det selskapet og så det hensiktsmessig at saken ble behandlet ferdig i forvaltningssystemet for domstolene tok stilling til saken.

Hovedforhandling ble avholdt over 8 rettsdager i perioden 10. til 19. november 2020. Det ble ført vitner og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

B. Partenes anførsler

1. Oslo kommune har i det vesentlige anført:

1.1 Avvisning

Kommunen gjør gjeldende at den har rettslig interesse i sin prinsipale påstand også så langt kravet overstiger 13 000 000 kroner. Den prinsipale påstanden forutsetter at retten finner at kravet om tilbakebetaling av ulovlig offentlig støtte i denne saken er et alminnelig påkrav og ikke et enkeltvedtak. Retten skal da fritt vurdere og avgjøre størrelsen på den ulovlige støtten (støttebeløpet) oppad begrenset til 17 055 000 kroner, basert på bevisførselen.

1.2 Grønnegata 21 mottok ulovlig offentlig støtte.

Kommunen gjør gjeldende at Boligbygg kjøpte eiendommen på vilkår som ikke var markedsmessige. Differansen mellom markedsmessig kjøpspris og den pris som Boligbygg betalte utgjør ulovlig offentlig støtte. Grunnlaget er EØS-avtalen artikkel 61 (1) som er gjort til norsk rett gjennom EØS-loven § 1.

Seks vilkår må være oppfylt for at det foreligger ulovlig offentlig støtte: (1) det gis en økonomisk fordel (2) av det offentlige og med offentlige midler (3) til en støttemottaker som driver økonomisk aktivitet, og støtten (4) er selektiv, (5) kan vri konkurransen og (6) er egnet til å påvirke samhandelen i EØS-området.

Det er ikke omstridt at Grønnegata 21 driver økonomisk aktivitet, og at en støtte til selskapet vil være selektiv.

Når kommunen opptrer som en aktør i et marked, herunder ved kjøp av fast eiendom, vil avtaleparten få en økonomisk fordel hvis det offentliges ytelse ikke er i tråd med det såkalte markedsaktørprinsippet. Vurderingen må baseres på alle relevante omstendigheter ved den aktuelle transaksjonen. Politiske og samfunnsmessige formål som kommunen har er irrelevante for vurderingen om markedsaktørprinsippet er overholdt. Det avgjørende ved vurderingen om det foreligger en økonomisk fordel om den betalte prisen var innenfor en «rimelig margin» da den konkrete transaksjonen ble iverksatt. Etterfølgende omstendigheter er uten betydning.

Grønnegata 21 fikk en økonomisk fordel (støtte) gjennom Boligbyggs kjøpesum for leilighetene og garasjeplassene i Grønnegata 21.

Verdien av leilighetene og parkeringsplassene må vurderes på tidspunktet for Boligbyggs aksept av tilbud den 23. juni 2016. På dette tidspunkt var bindende avtale inngått. Brudd på fullmaktsreglene endrer ikke bindingstidspunktet.

Relevante samtidige og etterfølgende vurderinger av eiendommens markedsverdi viser at kjøpsprisen oversteg marginen for det som kan anses markedsmessig. Verdivurderingene fra Deloitte, Verdidian og Newsec er ikke etterfølgende omstendigheter.

Verdivurderingene er basert på samme informasjon som aktørene på avtaletidspunktet hadde. Ingen av verdivurderingene tyder på at det var markedsmessig å betale over 75 millioner kroner med tillegg av omkostninger for leilighetene og garasjeplassene. Kommunens innhentede vurderinger er i spekteret 56,4-64,3 (Veridians laveste og Deloittes høyeste). En tidsnær verdivurdering fra Peter Skaara på 65,4 millioner kroner støtter markedsverdi i dette spekteret. Denne vurderingen har ikke trukket fra kostnader eller en investors krav om gevinst. Kommunen har dermed ikke lagt seg for lavt ved å legge til grunn at prisen ikke skulle være høyere enn 62 millioner kroner.

Kommunen bestrider at en rasjonell markedsaktør ville kjøpt leilighetene og garasjeplassene med tanke på utleie eller videresalg i markedet på de vilkår Boligbygg aksepterte. Boligbyggs ytelse eller kjøpekontrakten er dermed ikke i samsvar med markedsaktørprinsippet.

Det er ikke omtvistet at Boligbyggs midler er offentlige midler, slik at vilkåret om at støtten må være gitt av offentlige midler. Det er uenighet om støtten gitt av boligbygg må tilregnes Oslo kommune.

Det er klart at Boligbyggs kjøp av Grønnegata 21 kan tilregnes Oslo kommune. Boligbygg er et kommunalt foretak og en del av Oslo kommune som rettssubjekt. Kjøpet av Grønnegata 21 var en direkte konsekvens av Tøyenvedtaket i Oslo bystyre. Det har ingen betydning at kjøpet ikke ble fremmet for bystyret.

Vilkårene om at den ulovlige støtten kan vri konkurransen og være egnet til å påvirke samhandelen er også oppfylt. Det er ikke nødvendig å påvise at støtten faktisk og konkret påvirker konkurransen og samhandelen; det er tilstrekkelig at den er egnet til å ha slike virkninger. Generelt skal det derfor ikke særlig mye til før vilkårene er oppfylt.

Kommunen vil anføre at støtten til Grønnegata 21 AS var egnet til å vri konkurransen og påvirke samhandelen. Grønnegata 21 AS og dets eiere var og er aktive i et liberalisert eiendomsmarked med aktører og kapital fra andre EØS-land. Eierne av selskapet solgte også flere andre eiendommer til Boligbygg i 2016 og 2017. Etter kommunens syn er ikke støtten til Grønnegata 21 sammenliknbar med den type støtte til rent lokale tiltak som i enkelte tilfeller er blitt ansett for ikke å ha samhandelspåvirkning.

1.3 Kommunen har hjemmel til å kreve tilbake den ulovlige offentlige støtten.
Kommunen rett og plikt til selv å kreve tilbakebetaling følger direkte av iverksettelsesforbudet. Bestemmelsen må forstås slik at den gir både departementet hjemmel til å pålegge støttegiver å kreve ulovlig støtte tilbakeført og støttegiver selv hjemmel til å fremme krav om tilbakebetaling mot støttemottaker.

Støtte som omfattes av forbudet kan ikke gis uten forutgående godkjennelse av EFTAs overvåkningsorgan ESA. Et slikt iverksettelsesforbud følger av avtale mellom EFTA-statene om opprettelse av et overvåkingsorgan og domstolprotokoll 3 del II artikkel 3, som er gjennomført i norsk rett ved forskrift om EØS-prosedyreregler for offentlig støtte av 30. oktober 2009 nr. 1323 § 1. Ved at kjøpet av eiendommen innebar ulovlig offentlig støtte foreligger det også brudd på iverksettelsesforbudet.

Brudd på iverksettelsesforbudet har rettsvirkninger i nasjonal rett, som nasjonale domstoler er forpliktet til å håndheve og gjøre effektive, jfr. ESAs retningslinjer om samarbeid med nasjonale domstoler.

Iverksettelsesforbudet innebærer at en støttegiver som avdekker å ha gitt ulovlig offentlig støtte, har plikt til *på eget initiativ* å kreve støtten tilbake.

Lov om offentlig støtte § 5 første ledd må forstås slik at den gis støttegiver hjemmel til å rette tilbakebetalingskrav mot støttemottaker.

Hjemmelsgrunnlaget dekker både tilbakebetalingskrav som enkeltvedtak og som alminnelig pengekrav. Om kommunenes tilbakebetalingskrav er et alminnelig pengekrav eller et forvaltningsvedtak er rettslig uklart. For å unngå foreldelsesinnsigelser har kommunen ved siden av stevningen saksbehandlet kravet etter reglene i forvaltningsloven om enkeltvedtak. Det anføres at det rettslige grunnlaget for tilbakebetaling av ulovlig offentlig støtte skal vurderes konkret på det enkelte rettsområdet avhengig av hvordan støtten er gitt.

Prinsipalt anfører kommunen at et tilbakebetalingskrav om ulovlig støtte som er mottatt gjennom en privatrettslig avtale slik som i denne saken skal fremmes som et alminnelig påkrav. Det er inngått en privatrettslig avtale. Systembetraktninger og muligheten for bruk av avtalemekanismer hos privat part tilsier at tilbakebetalingskravet her må behandles som et alminnelig pengekrav.

Byrådens vedtak om tilbakebetaling uansett er gyldig, også dersom tilbakebetalingskravet skal forankres i et enkeltvedtak. Samtlige vilkår i EØS-avtalen artikkel 61 (1) er etter kommunens syn oppfylt.

Det foreligger heller ikke feil ved saksbehandlingen. Det foreligger hverken feil rettslig utgangspunkt, forutinntatt saksbehandling eller fravær av reell klagebehandling.
Det er ikke feil at saken ikke ble forelagt departementet. Det er ikke brudd på god forvaltningsskikk at kommunen ikke har kontaktet Nærings- eller fiskeridepartementet eller ESA.

Begrunnelsen for vedtaket var ikke mangelfull. Vedtaket var heller ikke basert på feil faktisk grunnlag. Videre var saken tilstrekkelig utredet. Under enhver omstendighet har eventuelle feil ikke virket inn på vedtaket.

Det er ikke avgjørende hva kommunen har kalt kravet, men om vilkårene for tilbakebetalingskravet er oppfylt. Kommunens angivelse av en høyere ramme enn fastsatt i vedtaket er en sikkerhetsventil for det tilfellet at retten mener støtten var høyere enn det kommunen har lagt til grunn i saksbehandlingen. Kommunen har plikt til å kreve inn den ulovlige støtten

1.4 Rettsfølgen av den ulovlige støtten er at Grønnegata 21

Rettsfølgen av den ulovlige støtten er at Grønnegata 21 skal betale støttebeløpet tilbake til kommunen, uten samtidig å kunne kreve at partenes ytelser etter kjøpsavtalen restitueres.

Saksøkte kan ikke høres med at partenes ytelser etter kjøpsavtalen i tilfelle skal restitueres i sin helhet. Forbudet mot å iverksette ulovlig offentlig støtte er en ufravikelig regel som er gjort til norsk lov. Rettsvirkningen av at en avtale strider mot ufravikelige regler er at de aktuelle delene av avtalen gis et innhold som stemmer med loven, jf. også Norske lov 5-1-2.

Ugyldigheten rekker ikke lenger enn motstriden. Verken læren om bristende forutsetninger, avtaleloven § 36 eller reglene om heving av avtaler får etter kommunens syn anvendelse. En tilbakeføring av ytelsene etter kjøpsavtalen vil dessuten stå direkte i strid med det overordnede EØS-rettslige formålet med reversering av ulovlig offentlig støtte, som er å bidra til at konkurransesituasjonen i markedet gjenopprettes.

Saksøkerens påstand

1. Prinsipalt:
Grønnegata 21 AS betaler tilbake ulovlig offentlig støtte mottatt fra Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF etter rettens skjønn, oppad begrenset til 17 055 000 kroner med tillegg av renter.

2. Subsidiært:
Grønnegata 21 AS betaler tilbake ulovlig offentlig støtte mottatt fra Oslo kommune ved Boligbygg Oslo KF på 13 000 000 kroner med tillegg av renter, i henhold til Byråd for næring og eierskaps vedtak 3. juni 2019 som opprettholdt av Oslo kommunes klagenemnd 10. mars 2020.

3. I begge tilfeller: Oslo kommune tilkjennes sakskostnader.

2. Grønnegata 21 har i det vesentlige anført:

2.1 Delvis avvisning av kommunens prinsipale påstand

Kommunens prinsipale påstand punkt 1 må avvises for den del som overstiger 13 millioner kroner. Det er ikke tvilsomt at et krav om tilbakebetaling som følge av brudd på statsstøttereglene er enkeltvedtak. Dette følger av forvaltningsloven § 2 litra a) jf. b) og bekreftes av departementet i høringsnotat 24. juni 2020 til ny lov om offentlig støtte. Kravet i foreliggende sak er oppad begrenset til ca. 17 millioner. Det er imidlertid kun truffet vedtak om at kommunen skal kreve tilbake 13 millioner. Dette vedtaket er Oslo kommune bundet av. Differansen på ca. 4 millioner mangler hjemmel i vedtaket og kan ikke kreves tilbakeført. Transaksjonen bestod i tillegg av 19 leiligheter, mens vedtaket kun omhandler 16 leiligheter.

Virkningen av at vedtaket er et enkeltvedtak er at Oslo kommune er bundet av vedtaket. Dette hindrer kommunen fra å fremme et søksmål med krav om fullbyrdelsesdom med et krav begrenset oppad til et langt større beløp enn det som følger av vedtaket. Kommunens handlemåte innebærer i realiteten en omgjøring av det fattede vedtaket.

Saksbehandlingsreglene i forvaltningsloven kapittel VI om omgjøring er ikke fulgt. Konsekvensen av at kommunen er bundet av vedtaket og at dette ikke kan omgjøres, er at kommunen mangler rettslig interesse i å kreve dom for et beløp som overstiger kravet i vedtaket.

Kommunen har ikke rettslig interesse for å gå til sak om et beløp i strid med eget vedtak. Kommunen kan ikke ha et «reelt behov» for å få hjelp av dosmstolene til en uhjemlet omkamp om kravets strørrelse.

Kommunes påstand punkt 1 må avvises for den del av kravet som overstiger 13 millioner kroner.

2.2 Kommunens subsidiære påstand

Det er verken faktisk eller rettslig grunnlag for kommunens krav.

Det er utvilsomt inngått gyldig kjøpekontrakt partene imellom. Boligbygg vil imidlertid ikke lengre vedstå seg sine avtaleforpliktelser. Kommunen har ingen hjemmel i avtale- eller kontraktsretten til å revidere avtalen.

I stedet påberoper Boligbygg brudd på EØS-avtalens statsstøtteregler som grunnlag for kravet. Kommunen påberoper seg med andre ord sitt eget rettsbrudd som grunnlag for kravet om tilbakebetaling.

2.3 Vilkårene for at det skal foreligge statsstøtte foreligger ikke

For å avgjøre om transaksjonene rammes av statsstøttereglene, må en ta utgangspunkt i EØS-avtalen artikkel 61(1). Bestemmelsen inneholder flere kumulative kriterier som må være oppfylt for at det skal foreligge ulovlig støtte.

Samtlige vilkår må være oppfylt for at forbudet skal komme til anvendelse. Dersom bare ett av vilkårene ikke er oppfylt, så er det ikke grunnlag for kommunens tilbakebetalingskrav. I nærværende sak er kun foretaks- og selektivitetsvilkåret oppfylt.

2.4 Grønnegata 21 har ikke mottatt en økonomisk fordel

Grønnegata 21 er ikke i noen bedre økonomisk situasjon enn uten avtalen med kommunen. Grønnegata 21 ville ikke solgt bygården til de prisene kommunen nå mener er riktige.

Retten må se bort fra kommunens verdivurderinger. Hvorvidt det er gitt offentlig støtte til Grønnegata, skal vurderes ut fra rådende markedsforhold og den informasjonen saksøker hadde på investeringstidspunktet. Som grunnlag for å fastslå hvorvidt en disposisjon inneholder elementer av støtte eller ei, er etterfølgende verdivurderinger (ex-post) av ingen eller liten verdi. De etterfølgende verdivurderingene kommunen påberoper seg som grunnlag for kravet (Deloitte, BER og Newsecs vurderinger) lider i tillegg av faktiske og metodiske svakheter. Videre er det i seg selv betenkelig å vektlegge verdivurderinger innhentet etter at den såkalte Boligbyggsaken var utførlig dekket i media og etter at kommunen hadde inngitt anmeldelser i anledning sakskomplekset. Vurderingene er også ensidig innhentet av saksøker uten noen form for kontradiksjon eller mulighet for saksøkte til å få innflytelse på mandatene. Vurderingene er ikke i tråd med EFTAs overvåkningsorgans retningslinjer.

Denne siden anfører derimot at iHUS' forutgående verdivurdering (ex-ante) opplagt er relevant.

Også sammenlignbare transaksjoner i den relevante tidsperioden viser at disposisjonene var markedsmessige. Dette gjelder selv om man, i strid med denne sidens anførsler, skulle legge til grunn det antallet kvadratmetere og avtaleinngåelsestidspunktet som kommunen hevder er det riktige.

Det finnes en rekke varianter av markedsaktørprinsippet. Kommunen tar utgangspunkt i det minst nærliggende, nemlig *«markedsselgerprinsippet»*, og bruker dette analogisk i kjøpssituasjonen. Salgssituasjoner er i sin kjerne oversiktlig og grei: Hele etterspørselssiden (potensielle kjøpere) er tilgjengelig og en avhender naturligvis til den som er villig til å betale mest for det aktuelle godet. Situasjonen ved kjøp av eiendom er langt mer kompleks. Kjøpere har normalt spesielle preferanser som medfører at betalingsviljen varierer. Det er ikke tale om genusytelser – kjøper er avhengig av tilbudssiden og at selger er villig til å selge. Ved bruk av

markedsinvestorprinsippet/markedskjøperprinsippet kan en ikke se bort fra alminnelige markedsmekanismer, herunder at selger er i en god forhandlingsposisjon dersom vedkommende eier et formuesgode det er knapphet på.

Dette er forhold kommunen ser helt bort fra. Kommunen setter likhetstegn mellom kjøp til over det som i ettertid hevdes å være en teoretisk riktig verdivurdering og ulovlig tildeling av statsstøtte. Dette er feil og det er ingen rettslige holdepunkter for at en disposisjon ikke kan være markedsmessig selv om kjøperen strekker seg lengre enn en forsvarlig verdivurdering skulle tilsi.

I foreliggende sak var dessuten avtalt kjøpesum godt innenfor spennet for hva som kan sies å utgjøre normal markedsverdi.

Både på investeringstidspunktet og i dag fremstår kjøpet av leilighetene og parkeringsplassene som rasjonelt og godt – kontrakten er inngått på markedsmessige vilkår i tråd med markedsaktørprinsippet.

Det er for øvrig ikke riktig å knytte verdsettelsestidspunktet til 23. juni 2016. På dette tidspunktet forelå det ikke noen rettslig bindende avtale. Videre – som følge av overskridelser av fullmaktgrenser, kunne kommunen ha fragått avtalen. I den grad man likevel skulle konkludere med at avtale var inngått på forsommeren 2016, så må det tillegges vesentlig vekt at kommunen fikk bundet prisen i et sterkt stigende marked i en situasjon hvor overtakelse tidligst skulle skje omkring et halvt år senere.

Dersom retten skulle komme til at det foreligger et visst verdimessig avvik, er avviket langt fra tilstrekkelig til å utgjøre ulovlig tildeling av statsstøtte. Ved inngåelse av kommersielle avtaler, har det offentlige en vid skjønnsmargin. Kommunen har bevisbyrden for at kjøpesummen ligger utenfor skjønnsmarginen. På samme måte som det skal mye til for at ESA og EU-kommisjonen «tilsidesetter» og sensurerer avtaler inngått av offentlige aktører, skal det mye til for at nasjonale domstoler overprøver det offentliges vide skjønnsmargin.

2.5 Disposisjonen kan ikke tilregnes staten/kommunen

Vilkåret er ikke oppfylt.

I forbindelse med oppfyllelse av kjøpsoppdraget opererer Boligbygg i de fleste tilfeller som en alminnelig og autonom markedsaktør i konkurranse med andre kjøpere.

I denne saken finnes det ingen indikasjoner på at kommunen som myndighetsperson har hatt noen som helst innflytelse på de omstridte disposisjonene. Tvert imot synes det uomstridt at Boligbyggs kjøpsteam har handlet på egen hånd.

2.6 *Samhandels- og konkurransevridningsvilkåret*

Samhandels- og konkurransevridningsvilkåret er heller ikke oppfylt. I lys av det relevante markedet, er ikke det påståtte (og beskjedne) støttebeløpet egnet til å påvirke EØS-markedet.

Kommunen har en ny anførsel om at markedet må avgrenses til bygårdsmarkedet, noe som innebærer at det skal mindre til for at støtte kan anses å ha påvirket samhandelen i EØS-området. Heller ikke med dette utgangspunktet for vurderingen kan vilkåret anses å være oppfylt.

Praksis fra EU-kommisjonen og ESA viser at det skal mer til for at vilkåret er oppfylt en tidligere.

I henhold til praksis knyttet til samhandelsvilkåret, skal det foretas en bred helhetsvurdering hvor en rekke momenter tillegges vekt. Kommunen har ikke foretatt en slik vurdering. Det er ikke nok å påpeke nærvær av internasjonale aktører i støttemottakers marked

Saksøker har nøyd seg med å gi noen eksempler på at det finnes et visst innslag av internasjonale aktører i boligmarkedet. Dette tilfredsstiller ikke saksbehandlings- og utredningskravet som følger av EØS-retten. Dette er en feil ved kommunens tilbakebetalingsvedtak som ikke kan repareres gjennom rettsprosessen. Vedtaket er ugyldig også av denne grunn.

2.7 Tilbakebetalingskrav ved brudd på statsstøtteretten er enkeltvedtak og vedtaket er ugyldig.

Krav om tilbakebetaling av ulovlig tildelt offentlig støtte skal skje i form av enkeltvedtak.

Vedtaket er ugyldig av mange grunner. For det første er ikke er ikke vilkårene for at det skal foreligge statsstøtte oppfylt, jf. ovenfor.

Vedtaket lider også av saksbehandlingsfeil.

Forvaltningen har plikt til å opplyse saken, jfr. forvaltningsloven § 17. Plikten gjelder også det rettslige grunnlaget og de rettslige rammene for saken. Saken er ikke tilstrekkelig opplyst hverken faktisk eller rettslig. Det foreligger en skjerpet undersøkelses- og begrunnelsesplikt på grunn av at vedtaket er svært inngripende og jussen er komplisert.

Kommunen har ikke gjort tilstrekkelige undersøkelser eller gitt en begrunnelse for at samhandelsvilkåret er oppfylt. Kommunen har kun vist til noen internasjonale aktører i eiendomsmarkedet i Oslo for deretter å konkludere med at samhandelsvilkåret et oppfylt og relevante rettskilder er ikke berørt.

Vedtaket inneholder feil forståelse og feil bruk av samhandelsvilkåret. Det var feil å avfeie iHUS' verdivurdering. Kommunen tar utgangspunkt i feil markedsaktørrolle, jfr. ovenfor. Videre har kommunen ikke foretatt en helhetsvurdering, men kun sett på verdivurderingene og satt likhetstegn mellom verdivurdering og støtte. Kommunens uriktige utgangspunkter for vurderingen og manglende hensyntagen til relevante rettskilder kan ha påvirket resultatet og vedtaket er dermed ugyldig.

Til tross for at kommunen har truffet forvaltningsvedtak og tatt ut stevning i en sak hvor den påberoper sitt eget rettsbrudd, har ikke kommunen konferert med de organene som skal håndheve Norges etterlevelse av statsstøttereglene, herunder EFTAs overvåkningsorgan (ESA) og Nærings- og fiskeridepartementet. Det vises i denne sammenhengen også til lov om offentlig støtte § 6. Hvis kommunen eksempelvis hadde notifisert – det vil si meldt – den påståtte støtten til ESA, så ville det, etter denne sidens oppfatning, ha blitt konkludert med at det ikke forelå statsstøtte («no aid decision») eller at støtten hadde blitt godkjent under en unntakshjemmel fra støtteforbudet. Da ville det ikke ha blitt tale om noen tilbakebetalingssak.

Kommune har ikke vurdert om noen av de mange unntakene fra det strenge statsstøtteforbudet kommer til anvendelse.

Kommunens opptreden er i strid med både kravet til lojalitet i kontraktsforhold og hvordan støttegivere normalt opptrer ved mistanke om eget brudd på reglene.

2.8 Manglende internrettslig hjemmel

Subsidiært anføres det at tilbakebetalingskravet mangler internrettslig hjemmel.

Det er uvanlig at støttegiver – på eget initiativ og uten noe vedtak fra EFTAs overvåkningsorgan (ESA) – krever tilbakeføring av påstått ulovlig offentlig støtte. Det normale er at statsstøttesaker oppstår ved at konkurrenter av støttemottaker klager til ESA. Nesten uten unntak er støttegiver lojal mot den påståtte støttemottakeren ved å argumentere mot at det er tildelt ulovlig støtte.

Lov og forskrift om offentlig støtte gir ikke enhver støttegiver hjemmel til på eget initiativ å kreve eventuell støtte tilbakebetalt. Et tilbakebetalingskrav skal eventuelt fremsettes etter departementets pålegg om å kreve støtte tilbakebetalt. Verken ESA eller Nærings- og fiskeridepartementet – som de sentrale overvåkerne av Norges etterlevelse av statsstøttereglene – har tatt standpunkt til om kommunen har ytt ulovlig støtte og om den eventuelle støtten skal tilbakeføres.

Krav om tilbakebetaling vil også være i strid med generelle EØS-rettslige prinsipper, herunder beskyttelse av berettigete forventinger og forholdsmessighet.

2.9 Gjenopprettelse må skje i form av restitusjon, ikke rabattert kjøpesum

Atter atter subsidiært anføres det at konsekvensen av et eventuelt brudd på støttereglene vil ikke være at kommunen har et pengekrav mot Grønnegata 21, men at Grønnegata 21 kan velge at det skal settes en strek over avtalen og at det foretas et restitusjonsoppgjør ved at begge parter tilbakefører sine ytelser. I så måte er det nærliggende at kommunen må erstatte Grønnegatas eventuelle økonomiske tap som skyldes kommunens rettsbrudd.
Det er ingen EØS-rettslige eller internrettslige begrensninger for at det skjer en fullstendig restitusjon.

Kommunens løsning er i disharmoni med avtaleretten. Avtaler er bindende slik de er inngått og tilbakeføring må skje etter norske regler. Grønnegata 21 har overført en udelelig verdi og avtalen kan derfor ikke kjennes delvis ugyldig.

Saksøktes påstand

Prinsipalt:

1. Oslo kommunes påstand punkt 1 avvises.

2. Oslo kommunes vedtak av 3. juni 2019, opprettholdt av Oslo kommunes klagenemnd i vedtak 10. mars 2020, er ugyldig. Grønnegata 21 AS frifinnes.

3. Oslo kommune dømmes til å erstatte Grønnegata 21 AS‘ sakskostnader.

Subsidiært:

1. Grønnegata 21 AS frifinnes.

2. Oslo kommunes vedtak av 3. juni 2019, opprettholdt av Oslo kommunes klagenemnd i vedtak 10. mars 2020, er ugyldig. Grønnegata 21 AS frifinnes.

3. Oslo kommune dømmes til å erstatte Grønnegata 21 AS sakens kostnader.

Atter subsidiært:

1. Grønnegata 21 AS frifinnes mot at partene tilbakefører sine respektive ytelser.

2. Oslo kommune dømmes til å erstatte Grønnegata 21 AS sakens kostnader.

Rettens vurdering

I. Innledning og rettslig utgangspunkt

EØS-avtalen inneholder et forbud mot offentlig støtte. Avtalens artikkel 61 (1) lyder som følger:

> Med de unntak som er fastsatt i denne avtale, skal støtte gitt av [EUs] medlemsstater eller EFTA-statene eller støtte gitt av statsmidler i enhver form, som vrir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer, være uforenlig med denne avtales funksjon i den utstrekning støtten påvirker samhandelen mellom avtalepartene.

Bestemmelsen er gjort til norsk lov gjennom EØS-loven § 1 og ved motstrid skal bestemmelsene i EØS-avtalens hoveddel, herunder artikkel 61, gå foran norsk rett, jfr. EØS-loven § 2.

Forbudet mot offentlig støtte skal sikre like vilkår for alle virksomheter i det indremarked. Se NOU 2012:2 pkt. 15.5.1:

> Formålet med statsstøttereglene i EU/EØS er å sikre likebehandling og forutsigbarhet i markedene, fremme integrasjon, motvirke kameraderi og korrupsjon, bidra til samfunnsøkonomisk effektivitet og forsvarlig styring, samt unngå ødeleggende subsidiekonkurranse mellom stater. Reglene bidrar til likere konkurransevilkår, og gir også nasjonale myndigheter (sentralt og lokalt) et grunnlag for å binde seg til masten, og stå imot krav om særbehandling.

Støttebegrepet tolkes svært vidt og omfatter enhver form for ytelse som innebærer en økonomisk fordel for mottageren, jfr. EFTA-domstolens avgjørelse i sakene E-4, 6, 7/10 Liechtenstein mot ESA:

> The court recalls that the definition of aid is more general than that of s subsidy. The concept of aid not only includes positives benefits, such as subsidies, but also measures which, in various forms, mitigate the charges which are normally included in the budget of an undertaking and which, thus, without being subsidies in the strict sense of the word, are similar in character and have the same effect.

En ytelse utgjør kun støtte i artikkel 61 (1)'s forstand dersom den ikke motsvares av en etter markedsforholdene likeverdig ytelse. Dersom det offentlige mottar en motytelse, men motytelsen ikke tilsvarer tiltakets verdi, vil differansen utgjøre et støtteelement.

I Oslo tingretts sak nr. 19-091433TVI-OTIR/03 har tingretten følgende generelle oppsummering av EØS –avtalens statsstøtteregler, som denne rett er enig i:

> Det er overvåkningsorganet ESA som har hovedansvaret for at EØS-avtalens statsstøtteregler etterleves i Norge og i de øvrige EFTA-statene. Tilsvarende oppgave har Kommisjonen for EU-statene, jf. EØS-avtalen (Avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde) art. 62 (1) a) og b).

> Dersom det er aktuelt å innføre en ny støtteordning i en EFTA-stat skal ESA varsles før ordningen trer i kraft, jf. ODA-avtalen (Avtale mellom EFTA-statene om opprettelse av et overvåkingsorgan og en domstol) protokoll 3, del II art. 2.
>
> ESA vil deretter vurdere om det aktuelle støttetiltaket er forenelig med EØS-avtalen eller ikke. En støtteordning kan ikke gjennomføres før den notifisert og eventuelt godkjent av ESA, jf. ODA-avtalen protokoll 3, del II, artikkel 3. Dette såkalte iverksettelsesforbudet er gjort til norsk rett gjennom forskrift om EØS-prosedyreregler for offentlig støtte (FOR-2009-10-30-1323) § 1.
>
> Dersom ESA mottar informasjon om en ordning med påstått ulovlig støtte kan ESA opprette sak og innhente opplysninger fra medlemsstaten og andre berørte parter. Finner ESA at det foreligger ulovlig støtte kan organet fastsette at støtten skal tilbakebetales, jf. ODA-avtalen protokoll 3, del III. De fleste saker som ESA undersøker er initiert av aktører i markedet som konkurrerer med den påståtte støttemottakeren eller fra aktører som på annen måte berøres av en ulovlig støtte.

Retten vil innledningsvis bemerke at denne saken er en av fire saker hvor Oslo kommune har stevnet selgere av bygårder til Boligbygg. I alle sakene er det påstand om kjøp av bygårder til overpris i den perioden Boligbygg drev med oppkjøp av leiligheter og bygårder for å iverksette den såkalte «Tøyenavtalen». I alle sakene er det anført at det foreligger ulovlig statsstøtte. I en av sakene er det som nevnt avsagt dom. De to andre er stanset i påvente av rettskraftig avgjørelse i denne saken og saken der det er avsagt dom i Oslo tingrett som er anket.

Retten vil også peke på at sakene er unike. De fleste statsstøttesaker reises av aktører i markedet som konkurrerer med den som påstås å ha fått ulovlig støtte eller av andre private aktører som berøres av en ulovlig støtte, jfr. sitatet ovenfor. I de fire sakene kommunen har reist for Oslo tingrett, er det kommunen selv som påstår at det er gitt ulovlig støtte.

Det er videre spesielt at Oslo kommune går til sak for å få sitt eget vedtak kjent gyldig og at dette ble gjort før det forelå avgjørelse av klagen over vedtaket. Det normale er at den som får et vedtak som vedkommende er uenig i, går til sak for å få kjent vedtaket ugyldig. Retten kan imidlertid ikke se det er til hinder for rettens prøving av vedtakets gyldighet at saken ikke er reist av den vedtaket retter seg mot. Saksøkte vil ha rettslig interesse i å få rettens vurdering av om vedtaket er gyldig i og med at kommunen har gått til sak.

Som nevnt ovenfor er tolkes støttebegrepet vidt. Det er ikke tvilsomt at salg av offentlig eiendom til under markedspris er offentlig støtte. Det vises til NOU 2012:12 s. 399 hvor det fremgår at salg av offentlig eiendom til under markedspris vil utgjøre statsstøtte.

Denne saken gjelder imidlertid kjøp av privat eiendom til påstått overpris. Retten legger til grunn at det offentliges kjøp av privat eiendom til overpris også kan anses som statsstøtte og viser til note 73 på s. 399 i nevnte NOU hvor det fremgår at offentlig *kjøp* av fast eiendom til overpris vil kunne være statsstøtte. Utvalget var imidlertid ikke kjent med at det offentliges kjøp av fast eiendom var satt på spissen i en statsstøttesak.

Videre det på det rene at det ikke finnes noen tilbakeføringssak i EØS/EU systemet som ikke er basert på en negativ ESA avgjørelse, jfr. ESA: Study on private enforcement of state aid rules by national court in the EEA/EFTA States (juli 2019):

> There have been no recovery cases in the EEA EFTA States, which were *not* based on a negative ESA decision, leaving a number of questions open.

Denne saken dreier seg med andre ord om en type avtale (offentliges kjøp av fast eiendom) som tidligere ikke har vært satt på spissen i en statsstøttesak. Tilbakeføringskravet er ikke bygget på en negativ avgjørelse av ESA, som er eneste kjente prosedyre i praksis. Videre er tilbakeføringskravet initiert av kommunen selv og ikke av en konkurrent av Grønnegata 21, noe som det heller ikke finnes eksempler på i praksis. Kommunen går i realiteten til sak for å rette opp sitt eget brudd på statsstøtteregelverket. På tross av det ikke finnes sammenlignbare saker i EØS/EU-systemet og det er kompliserte og uavklarte rettslige problemstillinger, har ikke kommunen funnet det nødvendig å konsultere ESA eller Nærings- og fiskeridepartementet.

3. Domstolens kompetanse

Retten legger til grunn at et påstått brudd på iverksettelsesforbudet kan bringes inn for nasjonale domstoler. Partene synes å være enige om dette. Retten viser også her til ovennevnte dom av Oslo tingrett, hvor konklusjonen er begrunnet som følger:

> Det vises til at EØS-avtalen artikkel 61 (1) er gjort til norsk rett gjennom EØS-loven (Lov om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v.) § 1 og at domstolene skal sikre EU/EØS rettens gjennomslag i nasjonal rett. Dette omfatter spørsmål om iverksettelsesforbudet ved ulovlig støtte er brutt og i så fall virkningene av dette. Det vises til EU-domstolen sak C-349/17 (Esti Pagar) hvor det av premissene 87-89 følger at sak om tilbakebetaling av ulovlig offentlig støtte kan reises ved nasjonal domstol. At nasjonale domstoler plikter å gi dom for alle rettsvirkninger som følger av iverksettelsesforbudet, i samsvar med nasjonal rett, er videre stadfestet i EU-domstolens sak C-284/12 (Deutsche Lufthansa). Retten viser også til ESAs retningslinjer L 115/19 (ESA guidelines enforcement of state aid law by national courts 10.6.2009) punkt 23, hvor nasjonale domstolers adgang til å prøve iverksettelsesforbudet er forutsatt.

Retten er enig i Oslo tingretts vurdering.

Retten kan dessuten uansett prøve om et enkeltvedtak er gyldig.

4. Enkeltvedtak eller alminnelig påkrav

Kommunen har som nevnt ovenfor både fattet vedtak om tilbakekreving av et beløp på 13 millioner og fremsatt påkrav om tilbakebetaling av et beløp oppad på ca 17 millioner kroner. Kommunen har begrunnet fremgangsmåten med at det er rettslig uklart om kravet skal fremsettes som alminnelig påkrav eller om det må treffes i vedtaks form.

Retten vil først ta stilling til om kommunens beslutning som å fremme krav mot Grønnegata 21 er et enkeltvedtak.

Et enkeltvedtak er etter forvaltningslovens § 2 b) jfr. a) en avgjørelse som treffes under utøving av offentlig myndighet og som generelt eller konkret er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Det er ikke tilstrekkelig at det er en offentlig myndighet som treffer en avgjørelse, avgjørelsen må være av offentligrettslig art, jfr. Woxholt: Forvaltningsloven med kommentarer (2011) s. 79 og 80:

> Et ledende synspunkt kan være at avgjørelsestypen er særpreget for det offentlige ved at den er et utslag av det offentliges makt over borgerne. Når det er sagt, må det minnes om at også avgjørelser om tildeling av offentlige midler ofte vil være vedtak. Dersom den begunstigende eller forpliktende avgjørelsen bygger på den offentligrettslige myndighet organet har eller er blitt tildelt gjennom Grunnlov, lov, forskrift eller annet gyldig kompetansegrunnlag, foreligger det offentlig myndighetsutøvelse.

Tildeling av statsstøtte er åpenbart «utøving av offentlig myndighet». Ved tildeling av *ulovlig* støtte inntrer en plikt for Norge til å sørge for at den ulovlige støtten tilbakeføres. Hjemmelen for å kreve tilbakeføring av ulovlig statsstøtte er lov om offentlig støtte § 5 i kombinasjon med det EØS-rettslige iverksettelsesforbudet som er gjennomført i norsk rett gjennom EØS-prosedyreforskriften § 1. Retten finner etter dette at en beslutning om å kreve statsstøtte tilbakebetalt også er offentlig myndighetsutøvelse.

Beslutningen om å kreve tilbake ulovlig offentlig støtte pålegger støttemottaker en økonomisk forpliktelse og er dermed «bestemmende for rettigheter eller plikter til private personer».

På tross av at en beslutning om å kreve tilbakebetalt offentlig statsstøtte faller inn under definisjonen av enkeltvedtak i forvaltningsloven § 2 b) jfr. a), har det oppstått en viss rettslig uklarhet om det må treffes et vedtak om tilbakebetaling.

I Rt. 2013-1665 (Hydro/Sørål) hadde ESA pålagt staten å kreve tilbakebetaling av ulovlig statsstøtte i form av fritak fra el-avgift for kraftkrevende industri. Tilbakebetalingsvedtak ble truffet av Tollregion Vest-Norge og Høyesterett kom til at vedtaket om tilbakeføring i dette tilfellet var et enkeltvedtak som vil være omfattet av forvaltningslovens regler om saksbehandling og klagerett. Høyesterett uttalte likevel i premiss 40:

> Det er ikke grunnlag for å stille opp en alminnelig regel om at uriktig utbetalt støtte kan kreves tilbake straks og uten forutgående vedtak. Som jeg kommer tilbake til, viser rettspraksis at dette må vurderes konkret ut fra det rettslige grunnlaget for kravet.

Det kan synes som om Høyesterett åpner opp for at et tilbakebetalingskrav kan fremmes uten at forutgående enkeltvedtak og at dette har skapt en viss usikkerhet med hensyn til fremgangsmåten for krav om tilbakebetaling.

Retten viser videre til forarbeider til ny lov om offentlig støtte (Nærings- og fiskeridepartementets høringsnotat av 24. juni 2020 pkt. 6.2.2: Fremgangsmåten for tilbakeføring av ulovlig offentlig støtte):

> Dagens lov regulerer ikke fremgangsmåten for å kreve ulovlig støtte tilbake. Det er ikke presisert i loven hvorvidt støttegivers beslutning om å fremme krav mot støttemottaker utgjør enkeltvedtak. Dermed er det ikke klart om forvaltningslovens regler om enkeltvedtak kommer til anvendelse. Spørsmålet må løses etter en konkret vurdering av om støttegivers beslutning om å kreve tilbake ulovlig støtte oppfyller vilkårene for enkeltvedtak i forvaltningsloven § 2 første ledd.

Og videre:

> (…) Etter departementets syn vil støttegivers avgjørelse om å kreve tilbake ulovlig støtte i de fleste tilfeller oppfylle vilkårene og dermed være enkeltvedtak. Tilbakeføring av ulovlig støtte, hjemlet i bestemmelsene i lov om offentlig støtte, har et klart preg av myndighetsutøvelse. Det er snakk om en avgjørelse hjemlet i en lovfestet tilbakekrevingsplikt, med det formål å reparere et brudd på Norges EØS-rettslige forpliktelser. Kravet er basert på støttegivers stilling som forvalter av offentlige midler. En avgjørelse om å fremme krav om tilbakeføring av ulovlig støtte er bestemmende for en eller flere bestemte foretaks rettigheter og plikter, ved at den etablerer en tilbakebetalingsplikt for støttemottaker, og et motsvarende pengekrav på støttegivers hånd. Avgjørelsen griper dermed inn i støttemottakers rettsstilling. Vurderingen blir den samme der støttegiver er et privat rettssubjekt, jf. forvaltningsloven §1første ledd tredje punktum.

Slik retten ser det taler både Høyesteretts vurdering i Rt-2013-1665 og Nærings- og Fiskeridepartementets høringsnotat for at tilbakebetalingskravet i denne saken måtte fremmes i form av et enkeltvedtak.

Kommunen har også vist til Hjelmeng i Lov og Rett nr.4/2014 (Tilbakeføring av offentlig støtte – hva er situasjonen etter Rt. 2013 s. 1665 Hydro/Søral?), hvor Hjelmeng uttaler at

> Den naturlige løsningen er at det rettslige grunnlaget for tilbakeføring vurderes konkret på det enkelte rettsområde, avhengig av hvordan støtten er gitt med utgangspunkt i iverksettelsesforbudet og offentlig støttel.§ 5. Det normale da vil være at støttegiver må fremsette krav om betaling, som eventuelt må inndrives gjennom søksmål (påkravsmodell). En slik løsning er også konsistent med de rettsvirkninger som EØS-retten forlanger av iverksettelsesforbudet i nasjonal rett.

Etter rettens vurdering måtte beslutningen om tilbakeføring i denne saken måtte treffes i form av et enkeltvedtak. Dersom selve tilbakeføringssaken var basert på et negativt vedtak av ESA og kommunen kun skulle gjennomføre selve inndrivingen, kan retten se for seg at kommunen kunne gå direkte på et påkrav. Situasjonen i denne saken er imidlertid at kommunen har vurdert om det foreligger ulovlig statsstøtte og om vilkårene for

tilbakekreving er oppfylt uten at ESA eller departementet har vært involvert. Kommunen krever tilbakebetalt et betydelig beløp fra en privat avtalepart. Alle disse forholdene taler for at beslutningen om å kreve tilbakebetaling fra Grønnegata 21 må treffes som enkeltvedtak som omfattes av reglene for saksbehandling og klagerett etter forvaltningsloven.

Retten vil nedenfor ta stilling til hvilken konsekvens det har for kommunens påstands pkt. 1 at retten har kommet til at beslutningen om å kreve tilbakebetalt ulovlig statsstøtte må treffes i form av enkeltvedtak.

5. Er enkeltvedtaket gyldig?

Et enkeltvedtak kan lide av feil som medfører at vedtaket er helt eller delvis ugyldig.

Saksøkte har anført at vedtaket lider av materiell ugyldighet både fordi de kumulative vilkårene i EØS art 61 (1) ikke er oppfylt. Saksøkte har også anført at det foreligger flere feil ved kommunens saksbehandling, som både enkeltvis og samlet må medføre at vedtaket er ugyldig.

Retten vil først vurdere om vedtaket lider av saksbehandlingsfeil.

Før vedtak treffes vil saksbehandlingen kreve klarlegging av faktiske forhold som er relevante, klarlegging og anvendelse av de rettsreglene som har betydning for avgjørelsen, og utøving av det forvaltningsskjønnet som disse reglene åpner for. Dette vil gi grunnlag for å utforme avgjørelsen i saken. Det er likevel ikke slik at det er tilstrekkelig for retten å konstatere at det er begått en saksbehandlingsfeil.

Dersom avgjørelsen blir riktig på tross av saksbehandlingsfeilen, vil saksbehandlingsfeilen som regel medføre at vedtaket må anses gyldig. Hovedregelen er dermed at innholdsmessig riktige avgjørelser er gyldige, selv om det er begått feil under saksbehandlingen, jfr. forvaltningsloven § 41:

> Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Bestemmelsen slår fast at et vedtak er *gyldig* på tross av feil ved behandlingsmåten dersom feilen *ikke* kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. I nyere praksis fra Høyesterett formuleres dette gjerne som et krav om at det må foreligge en «ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen har virket inn på avgjørelsen innhold. I saker hvor det foreligger en «ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen kan ha virket bestemmende på avgjørelsens innhold, er man utenfor området av gyldighetsregelen i forvaltningsloven

§ 41. Spørsmålet blir da om feilen leder til at avgjørelsen blir *ugyldig*. Dette beror på ulovfestede regler.

I NOU 2019:5 (Ny forvaltningslov) pkt 33.2.2 fremgår det:

> (…) Er det tale om rettslige eller faktiske feil ved skjønnsutøvelsen, formuleres dette som et krav om at feilen må kunne ha påvirket avgjørelsens innhold for at ugyldighet skal inntre. Er det i stedet tale om feil ved saksbehandlingen, uttrykker man det gjerne slik at det må foreligge en «ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen har virket inn på avgjørelsens innhold. Det er usikkert om de forskjellige formuleringene av innvirkningskravet korresponderer med tilsvarende forskjeller når det gjelder innvirkningskravets innhold.
>
> For det annet må det foretas et samlet vurdering av bl.a. feilens art og omfang, hvorvidt ugyldighet er til gunst eller skade for parten, hvor lang tid som har gått, og om parten selv er å bebreide for feilen.

Dersom retten kommer til at det er begått feil ved saksbehandlingen, må retten dermed også vurdere om feilen har innvirket på vedtakets innhold.

Saksøkte har anført at kommunen har forsømt sin utredningsplikt både når det gjelder det rettslige og det faktiske grunnlaget for vedtaket.

Det følger av forvaltningslovens § 17 at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst (utredet) som mulig før vedtak treffes.

Om utredningsplikten heter det i Gyldendals rettsdata note 475:

> §17 første ledd står ikke bare som uttrykk for et sentralt forvaltningsrettslig prinsipp, men også som en praktisk viktig regel. Bestemmelsen gir således en håndfast forankring for de krav som stilles til forsvarlig saksbehandling. Den blir derfor nokså hyppig påberopt når det reises kritikk mot saksbehandlingen. Den står også som et av de viktigste grunnlag i praksis for å få vedtak kjent ugyldig, og for krav om erstatning for uriktige vedtak eller svikt i saksbehandlingen.

Utredningsplikten gjelder både opplysninger om de faktiske forhold som kan ha betydning for avgjørelsen og opplysninger om nødvendig rettslig grunnlag og rettslige rammer for avgjørelsen, jfr. NOU: 2019:5 Ny forvaltningslov, s.321. Hva forvaltningsorganet skal utrede avhenger av hva saken gjelder og hvilke regler som skal anvendes i saken. Utredningen må være objektiv. Både faktorer som taler for og faktorer som taler imot enkeltvedtaket må vurderes, jfr. nevnte NOU s. 327.

Hvor omfattende undersøkelser som kreves avhenger også av sakens art. Det må stilles strenge krav til klarlegging av de faktiske forhold og vurdering av de relevante interesser og hensyn i saker som gjelder mer omfattende eller særlig byrdefulle inngrep overfor en enkelt borger, jfr. HR-2017-2376-A. Kommunen krevet tilbakebetalt 13 millioner kroner, noe som anses for å være svært byrdefullt for et privat selskap som Grønnegata 21. Videre

er det snakk om anvendelse av et regelverk som er vanskelig tilgjengelig og på en del avgjørende områder også rettslig uavklart. Retter er derfor enig med saksøkte i at det i denne saken foreligger et skjerpet krav til utredning, både når det gjelder de faktiske omstendigheter og det rettslige grunnlaget.

Retten vil starte med spørsmålet om kommunen i tilstrekkelig grad har utredet det rettslige grunnlaget for vedtaket om tilbakekreving av ulovlig statsstøtte.

Som nevnt ovenfor er denne saken unik av flere grunner. Retten viser spesielt til at det ikke finnes noen tilbakeføringssak i EØS/EU systemet som ikke er basert på en negativ ESA avgjørelse. Selv om det foreligger en selvstendig tilbakeføringsplikt for kommunen, også der ESA ikke har fattet vedtak om tilbakeføring (jfr. sak C-349/17 Eesti Pagar premiss 92), er det vanskelig å forstå hvorfor kommunen ikke har sørget for å bringe spørsmålet om det i denne saken forelå ulovlig statsstøtte inn for ESA. I det minste burde kommunen ha konsultert Nærings- og Fiskeridepartementet som etter statsstøtteloven § 6 avgjør i tvilstilfelle om et støttetiltak skal anses å falle innenfor loven og regelverket gitt i medhold av loven. I Ot.prp.nr. 73 (1991-92) s. 32 heter det i merknadene til denne bestemmelsen:

> Som nevnt kan det ikke gis noen presis definisjon på hvilke støtteordninger som vil være omfattet av regelverket, og tvilstilfeller vil derfor kunne oppstå. Myndigheten til å avgjøre om en støtteordning eller en støttetildeling omfattes av regelverket er lagt til departementet, som vil måtte fate sin avgjørelse på bakgrunn av praksis i EFTAs overvåkningsorgan og eventuelle konsultasjoner med dette.

Slik retten ser det er det er det tvilsomt om kommunen i det hele tatt har hjemmel til selv å definere den påståtte overprisen for Grønnegata 21 som ulovlig statsstøtte, jfr. her saksøktes subsidiære anførsel. Å kreve tilbake ulovlig statsstøtte, etter at departementet eller ESA har kommet til at det foreligger ulovlig statsstøtte, er noe helt annet enn å selv definere den påståtte overprisen som ulovlig statsstøtte, for deretter å kreve et beløpet tilbakebetalt. Ved tvilstilfeller, som denne saken absolutt må karakteriseres som, har det vært praksis at ESA konsulteres, jfr. Nærings- og Fiskeridepartementets høringsnotat av 24. juni 2020. Retten behøver imidlertid ikke ta stilling til om det foreligger internrettslig hjemmel for kommunen for tilbakebetalingskravet. Tvilen på dette punkt er derimot også et argument for at kommunen ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt.

Kommunen kjøpt en eiendom av et privat selskap. Hverken kommunen eller selger hadde på transaksjonstidspunktet noen formening om eventuell overpris innebar ulovlig statsstøtte. Dette taler også for at det er tvil om kjøpet av Grønnegata 21 innebar ulovlig statsstøtte. Kommunens oppkjøp av leiligheter og leiegårder i bydeler i Oslo vest ble gjenstand for granskning og som nevnt ovenfor ble det i granskningsrapporten påpekt en rekke saksbehandlingsfeil. Flere av de involverte personene ble av Økokrim siktet for korrupsjon, herunder Geir Fredriksen, som var kommunens innleide representant ved kjøpene. Dersom det forholder seg slik at Grønnegata 21 er kjøpt til overpris og at

overprisen er resultat av korrupsjonshandlinger, har kommunen andre og mer nærliggende metoder for å kreve overprisen tilbake.

Retten har etter dette kommet til at kommunen ikke oppfylt den skjerpede utredningsplikten som foreligger i denne saken. Dette er en sak der det ville være nærliggende å foreta ytterligere undersøkelser vedrørende det rettslige grunnlaget for kravet. Kommunen burde undersøkt om denne saken er en sak som omfattes av statsstøtteregelverket, ved å konsultere enten ESA eller departementet for avklaring. Det å kontakte ESA eller departementet kan ikke anses å være en spesielt tidkrevende eller omfattende utredning. Retten viser her til at Deloitte utredning tok nesten ett år og resulterte i en rapport på 600 sider. Videre er det som før nevnt snakk om et særlig byrdefullt vedtak. Vedtaket er dermed fattet i strid med saksbehandlingsregelen i forvaltningsloven § 17.

Som nevnt ovenfor er vedtaket bare ugyldig dersom saksbehandlingsfeilen har innvirket på vedtakets innhold, jfr forvaltningsloven § 41. Utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17 er en sentral saksbehandlingsregel. Det må foreligge en «ikke helt fjerntliggende mulighet» for at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jfr redegjørelsen ovenfor. Retten mener at spørsmålet om denne saken faller inn under statstøtteregelverket er så tvilsomt at det er en god mulighet for at ESA eller departementet hadde kommet til at kjøpet av Grønnegata 21 ikke inneholdt ulovlig statsstøtte. Den manglende oppfyllelsen av undersøkelsesplikten kan dermed ha innvirket på vedtakets innhold og vedtaket må anses ugyldig.

Slik retten vurderer denne saken, må hele vedtaket anses ugyldig. Det er selve grunnlaget for kjøpet av Grønnegata 21 kan anses for å inneholde ulovlig statsstøtte som ikke er utredet. Det er dermed ikke aktuelt å konstatere bare delvis ugyldighet.

Etter rettens vurdering må Grønnegata 21 frifinnes for kommunens prinsipale påstand, i og med at retten har kommet til at det var nødvendig å treffe enkeltvedtak. Det er dermed ikke behov for å behandle Grønnegata 21 påstand om avvisning.

Retten har etter dette kommet til at Grønnegata 21 frifinnes og at kommunens vedtak av 3. juni 2019, opprettholdt av Oslo kommunale klagenemnd den 10. mars 2020, er ugyldig.

6. Sakskostnader.

Grønnegata 21 har fått medhold fullt ut og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på å få erstattet sine saksomkostninger fra motparten. Retten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner for å fravike hovedregelen.

Adv. Lund har fremlagt en saksomkostningsoppgave på kr. 4.744.746 inklusive merverdiavgift. Rundt 100 000 kroner er utlegg, mens resten er salær. Det er oppgitt et

timeantall på i overkant av 1200 timer, mens kommunens prosessfullmektig har oppgitt å ha brukt rundt 700 timer.

Kommunen har protestert på salærkravet og anfører at kombinasjonen høy timepris og høyt antall timer medfører at salærkravet er for høyt. Grønnegata 21 bemerker at kommunen har betalt Deloitte for 12000 timer til rapporten. Dette er en meget spesiell sak. Retten må også ta hensyn til at kommunen har praktisk hjelp fra sine ansatte både på faktum og juss, det har ikke saksøker. Saksøker ville også rettsmekle. Videre måtte saksøker kunne komme med egne verdivurderinger. Forskjellen i tidsbruken er stort, men her må det også legges vekt på at kommunen har ressurser til rådighet, som Grønnegata ikke har.

Salærkravet er høyt. Det må likevel tas hensyn til at saken er omfattende. Saken ble behandlet over 8 rettsdager. Saken har også omhandlet flere uavklarte rettslige spørsmål og et rettsområde hvor det er behov for særlig kompetanse. Retten finner derfor at timeprisen på mellom 2 800 og 4 100 kan forsvares. Retten har vurdert om det burde være et noe lavere timeantall i og med at det allerede har vært prosedert en sak før av de fire sakene kommunen har bragt inn for Oslo tingrett. Saken som gjaldt Mano Eiendom ble løst av tingretten på en problemstilling som ikke var aktuell i denne saken og retten finner derfor ikke å legge spesiell vekt på at det har vært gjennomført en sak før.

Retten finner etter dette at Grønnegata 21 skal tilkjennes kr. 4.744 747 kroner i sakskostnader, hvorav 948 949 kroner er merverdiavgift.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang og stor arbeidsbyrde.

DOMSSLUTNING:

1. Grønnegata 21 AS frifinnes.

2. Oslo kommunes vedtak av 3. juni 2019, opprettholdt av Oslo kommunale klagenemnd den 10. mars 2020, er ugyldig.

3. Oslo kommune dømmes til å betale saksomkostninger med 4 744 747 – firemillionersyvhundreogførtifiresyvhundreogførtisyv- kroner til Grønnegata 21 AS.

Retten hevet

Heidi Heggdal

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener
- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.
Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.