

DOM
AVSAGT AV
VOLDGIFTSRETTE

den 28. mai 2013 i Oslo

Saksøker: Øvrevoll Veddeløpsbane AS

Prosessfullmektig: Advokat Pål Tobiasson

Saksøkt nr. 1: Fagerstad Næringseiendom AS

Saksøkt nr. 2: Øvrevoll Utvikling AS

Prosessfullmektig: Advokat Kjell Clement Ludvigsen

Dommere:

Lagmann Anders Bøhn, voldgiftsretten leder

Advokat Per O. Bjørnsen

Advokat Mikkel Vislie

Dom:

Voldgiftssaken gjelder et avtaleforhold mellom Øvrevoll Veddeløpsbane AS på den ene siden og Fagerstad Næringseiendom AS (tidligere Fagerstad Utvikling AS, heretter også Fagerstad) og Øvrevoll Utvikling AS på den andre.

Øvrevoll Veddeløpsbane AS eier ca. 320 mål fast eiendom i Bærum kommune i området der Øvrevoll galoppbane ligger. Aksjene i selskapet eies av medlemsorganisasjonen Norsk Jockeyklubb, der medlemmene har tilknytning til galoppporten. Øvrevoll Veddeløpsbane AS vurderte i 1980-årene mulighetene for oppgradering av galoppbanen gjennom økonomisk utnyttelse av eiendomsmassen, og selskapet innledet i slutten av 1990-årene et samarbeid med Fagerstad Utvikling AS om utvikling av eiendommen. Partene inngikk en såkalt "Rammeavtale" 23. desember 1997 om samarbeid om prosjektet "Øvrevoll Park", som omfattet bolig-, nærings- og annen eiendomsutvikling samtidig som galoppbanen skulle oppgraderes. Fagerstad skulle ha hovedansvaret for planlegging, utvikling, gjennomføring og finansiering av "Øvrevoll Park". Øvrevoll Veddeløpsbane AS skulle stille sine eiendommer til rådighet og delta som partner i prosessen.

Øvrevoll Utvikling AS fremmet i 1998 et forslag til soneplan for det aktuelle området i forbindelse med at kommunedelplanen for Bærum kommune skulle vedtas, uten at dette førte til noe reguleringsforslag eller noen utbygging.

Den 15. januar 2002 inngikk Øvrevoll Veddeløpsbane AS en ny avtale med Fagerstad og Øvrevoll Utvikling AS om samarbeidet, senere betegnet 2002-avtalen, samtidig som selskapet inngikk avtaler med Byggholt AS om boligutvikling i området. I samsvar med 2002-avtalen tinglyste Øvrevoll Veddeløpsbane en pantobligasjon på 5 millioner kroner på eiendommene sine som sikkerhet for Fagerstads innskudd i prosjektet.

I perioden 2002-2007 sendte partene inn to forslag kommunedelplanen uten at dette førte til noen utbygging.

I 2012 fremmet Øvrevoll Veddeløpsbane AS et reguleringsforslag for en mindre del av eiendommen, den såkalte "Stallkro-tomten", som er på ca. 5 mål. Forslaget går ut på bygging av 16 boligheter på til sammen ca. 1 950 kvadratmeter. På denne eiendommen er det i dag restaurant- og selskapslokaledrift som etter det opplyste ikke er regningssvarende.

Både i Rammeavtalen fra 1997 og i 2002-avtalen er det bestemt at tvister mellom partene skal løses ved voldgift. I 2012 varslet Øvrevoll Veddeløpsbane AS at man ønsket å anse seg fri for avtalene med Fagerstad. Etter at partene hadde utpekt voldgiftsdommere, reiste Øvrevoll Veddeløpsbane AS ved stevning 22. desember 2012 til voldgiftsretten søksmål mot Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling AS med krav blant annet om at saksøkeren var ubundet av 1997-avtalen og 2002-avtalen, subsidiært at avtalene måtte revideres eller anses falt bort etter avtalelovens § 36, og at Fagerstad var forpliktet til å slette pantobligasjonen i saksøkerens eiendommer mot betaling. I tilsvaret gjorde Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling AS gjeldende at avtaleforholdet besto, og Fagerstad gjorde i senere prosesskriv blant annet gjeldende motkrav om at selskapet hadde rett til vederlag i forbindelse

med utviklingen av Stallkro-tomten. Subsidiært krevde Fagerstad erstatning for det tilfellet at avtalene kunne sies opp eller ble ansett for å ha falt bort.

Etter skriftlig saksforberedelse holdt voldgiftsretten muntlig forhandling i dagene 23. til og med 26. april 2013.

Øvrevoll Veddeløpsbane AS gjør i hovedsak gjeldende:

Rammeavtalen bortfalt ved at den ble avløst av 2002-avtalen. Det går fram av Rammeavtalen at den skulle erstattes med en konkret utbyggingsavtale, og dette ble gjennomført ved inngåelsen av 2002-avtalen og avtalene med Byggholt AS. I tillegg ble Rammeavtalen på vesentlige punkter aldri fulgt opp. Det var derfor nødvendig med et helt nytt avtaleverk i 2002.

Det følger av 2002-avtalens punkt 5.2 at dersom Øvrevoll Veddeløpsbane AS av reguleringsmessige eller andre årsaker som partene ikke har kontroll over, ikke kan gjennomføre byggeprosjektet etter de retningslinjene som følger av avtalen, kan avtalen kanselleres. Selskapet anfører at byggeprosjektet Øvrevoll Park ikke lot seg gjennomføre av reguleringsmessige årsaker, og at dette neppe heller vil være mulig i overskuelig framtid. Det kan ikke ses bort fra at man hadde en realistisk mulighet til å få til et randsoneprojekt i 1999, men den strategien forlot partene i felleskap. Etter dette har det ikke vært politisk mulig å endre kommunedelplanen.

Hvis kanselleringsbestemmelsen ikke kommer til bruk eller Rammeavtalen ikke anses bortfalt og erstattet med 2002-avtalen, anfører Øvrevoll Veddeløpsbane at avtalene må bortfalle med hjemmel i avtaleloven § 36. Avtaleforholdet har allerede hatt lang levetid, det har vært gjenstand for tre kommuneplanrullinger, og det er ikke utsikt til politisk endringer. Avtalene må anses for å medføre en urimelig båndleggelse av Øvrevoll Veddeløpsbanes eiendommer. Selskapet krever derfor fastsettelsesdom for at det ikke er bundet av de to avtalene med unntak av kanselleringsbestemmelsen i punkt 5.2 i 2002-avtalen.

Når avtalene faller bort, må Fagerstads pantobligasjon i saksøkerens eiendommer slettes mot at saksøkeren refunderer Øvrevoll Utvikling AS' utlegg i samsvar med kanselleringsbestemmelsen i punkt 5.2. Øvrevoll Veddeløpsbane gjør gjeldende at kanselleringsoppgjøret skal utgjøre utlegg inklusive renter som, slik det står i avtalen, "fremkommer som godkjent regnskap" i Øvrevoll Utvikling AS. Det anføres at kravet utgjøres av det som i Øvrevoll Utvikling AS' regnskap er bokført som "tomter, bygninger og annen fast eiendom", og som i årsberetningene er angitt som aktivert i forbindelse med prosjektutviklingen. Det er ikke aktivert renter i regnskapet, og dermed ikke grunnlag for rentekravet. Det er uansett ikke grunnlag for å kreve rentes rente.

Fagerstad har fremmet motkrav som prinsipielt går ut på at det fastslås at selskapet etter 2002-avtalens punkt 4.2 har rett til honorar når Stallkro-prosjektet gjennomføres etter minstesatsen på 8 millioner kroner med tillegg av indeksregulering. Kravet forutsetter at avtalene ikke anses kansellert, og at man oppnår en regulering av denne tomten. Det anføres at Stallkro-

prosjektet er av en helt annen karakter enn prosjektet Øvrevoll Park, og at Stallkro-tomten ikke omfattes av 2002-avtalen.

Fagerstad har subsidiært krevd honorar etter Rammeavtalen. Her gjør Øvrevoll Veddeløpsbane gjeldende de samme innsigelsene. For begge tilfeller gjøres det subsidiært gjeldende at avtalene må settes til side som urimelige eller revideres etter avtaleloven § 36.

Fagerstad har også krevd erstattet advokatutgifter til advokat Aksel Hillestad, som er styreleder i Fagerstad Næringseiendom AS. Erstatningskravet skal angivelig bygge på at Øvrevoll Utvikling har opptrådt urimelig under forliksforhandlinger. Kravet bestrides, prinsipielt fordi saksøkeren ikke har opptrådt urimelig, subsidiært fordi advokat Hillestad ikke opptrådt i egenskap av advokat, men som styreleder.

Fagerstad har videre satt fram et subsidiært erstatningskrav som gjelder "ved bortfall av avtalen", og er begrenset oppover til 10 millioner kroner. Ansvarsgrunnlaget må anses som uklart. Opprinnelig anførte Fagerstad at Øvrevoll Veddeløpsbane var erstatningsansvarlig fordi selskapet ikke hadde opptrådt lojalt under prosjektarbeidet. I så fall er erstatningskravet foreldet. Dette grunnlaget har Fagerstad frafalt. Øvrevoll Veddeløpsbane har opptrådt lojalt og ryddig under hele prosessen og har ikke misligholdt avtalene på noen måte. Noe slikt har heller ikke vært anført fra Fagerstad mens avtalene var virksomme. Som ansvarsgrunnlag har Fagerstad senere anført at Øvrevoll Veddeløpsbane uberettiget har satt i gang en planprosess utenom Fagerstad. Dette må forutsette at avtalene fortsatt er gyldige. Temaet for vurderingen av ansvarsgrunnlaget må derfor være det samme som for oppfyllelseskravet, det vil si om Stallkro-prosjektet er et prosjekt som omfattes av partenes avtaler. I så fall skiller erstatningskravet seg ikke fra kravet om oppfyllelse. Øvrevoll Veddeløpsbane AS har lagt ned slik endelig påstand:

1. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er ikke bundet av Rammeavtale inngått mellom Øvrevoll Veddeløpsbane AS og Fagerstad Næringseiendom AS (tidligere Fagerstad Utvikling AS) datert 23.12.1997
2. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er ikke bundet av avtalene mellom Øvrevoll Veddeløpsbane AS og Fagerstad Næringseiendom AS/ Øvrevoll Utvikling AS datert 15.1.2002 med unntak av avtalens pkt. 5.2 Kansellering.
3. Fagerstad Næringseiendom AS tilpliktes å slette pantobligasjon pålydende kr. 5.000.000- utstedt av Øvrevoll Veddeløpsbane AS på eiendommene gnr. 20, bnr. 190 og 211 gnr. 34, bnr. 11, gnr. 36, bnr. 120 og 450, alle i Bærum kommune, tinglyst 10.1.2003 mot å betale et beløp fastsatt av voldgiftsretten basert på avtale datert 15.1.2002 mellom Øvrevoll Veddeløpsbane AS og Fagerstad Næringseiendom AS/ Øvrevoll Utvikling AS, pkt. 5.2 til Øvrevoll Utvikling AS.
4. Øvrevoll Veddeløpsbane frifinnes for de saksøktes påstander nr. 2, 4, 5 og den subsidiære påstanden nr. 1.
5. Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling AS dømmes til å betale sakens omkostninger."

Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling AS gjør i hovedsak gjeldende:

Rammeavtalen fra 1997 er ikke bortfalt. Øvrevoll Veddeløpsbanes anførsel her er at den er erstattet av 2002-avtalen, men etter de saksøktes mening følger det av 2002-avtalens ordlyd, formuleringer i et tidligere utkast som ikke ble vedtatt og øvrig avtaleverk sett i sammenheng at partenes intensjoner og samarbeidsforholdets karakter tilsier at Rammeavtalen ikke er bortfalt, og at prinsippene for samarbeidet som følger av Rammeavtalen, er bindende for partene. Rammeavtalen utfyller fortsatt 2002-avtalen. Samarbeidet mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad/ Øvrevoll Utvikling består uavhengig av avtalene mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Byggholt og eventuelle andre utbyggere, og uavhengig av utfallet av disse.

Kanselleringsbestemmelsen i punkt 5.2 i 2002-avtalen kan ikke brukes. Det er ikke bevist at det ikke er mulig å få til noen utvikling av Øvrevoll eiendommene, og at dette skulle skyldes "reguleringsmessige årsaker, eller andre årsaker som partene ikke har kontroll over". De saksøkte viser særlig til at arbeidet med soneplanen, som ble sendt kommunen i 2007, ble avbrutt i 2009 fordi Øvrevoll Veddeløpsbane ikke ønsket å videreføre arbeidet, samtidig som selskapet la opp til å innlede dialog med kommunen og foreta utvikling av eiendommen utenfor samarbeidet med Fagerstad/Øvrevoll Utvikling og Byggholt. Videre ligger Øvrevoll Veddeløpsbane an til å oppnå regulering av Stallkro-eiendommen for boligutbygging, noe som kan gi selskapet en gevinst på 40 til 70 millioner kroner avhengig av hvordan utbyggingsprosjektet organiseres. 2002-avtalen gir Fagerstad og Øvrevoll Utvikling rett til å være del av videre utvikling av eiendommene, og herunder krav på honorar, uavhengig av Byggholts rolle.

Fagerstad bestrider i utgangspunktet at selskapet har plikt til å slette pantobligasjonen på noen av eiendommene, ettersom selskapet ifølge Rammeavtalen og 2002-avtalen er forpliktet til fortsatt å yte finansiering i forbindelse med et framtidig samarbeid. Fagerstad aksepterer likevel å slette sitt pant i Stallkro-eiendommen mot at Øvrevoll Veddeløpsbane refunderer den kapitalen, med tillegg av renter, som Fagerstad har tilført Øvrevoll Utvikling som ledd i utviklingsamarbeidet. Det er uenighet om størrelsen på det beløpet Øvrevoll Veddeløpsbane i så fall skal betale og hva bestemmelsen i avtalen om renter betyr. Fagerstad og Øvrevoll Utvikling mener at avtalen gir klare svar på hva som skal betales, og at renter er dekningsberettiget. Det er vist til en oppstilling over kapitalinnskudd med renteutregning som er lagt fram i saken.

De saksøkte ønsker å være en del av pågående og eventuell framtidig verdiskapning knyttet til utvikling av eiendommene på Øvrevoll. De stiller seg også åpne for å reforhandle avtaleverket, herunder honoreringsmodellene, men ønsker ikke å tre ut av avtaleforholdet mot betaling. Plikten for Øvrevoll Veddeløpsbane AS til å betale honorar som følge av utviklingen av Stallkro-eiendommen følger av 2002-avtalen, subsidiært av Rammeavtalen, dersom voldgiftsretten gir de saksøkte medhold i at Øvrevoll Veddeløpsbane fortsatt er bundet av disse avtalene. De saksøkte ser det som hensiktsmessig at voldgiftsretten ved denne anledning fastsetter størrelsen av og forfallstidspunktet for det honoraret de saksøkte skal ha som følge av utviklingen av Stallkro-eiendommen.

Det er i høyeste grad rimelig at Fagerstad/ Øvrevoll Utvikling har krav på honorar i forbindelse med den utviklingen som skjer. Det planlagte Stallkro-prosjektet og den planlagte oppgraderingen av galoppbanen tar opp i seg sentrale konsepter som ble utviklet i samarbeid med Fagerstad og Øvrevoll Utvikling allerede fra 1997/1998 og utover. Fagerstad og Øvrevoll Utvikling bidro med et betydelig egenarbeid og finansiering knyttet til planene for å optimalisere galoppfasilitetene.

Øvrevoll Veddeløpsbane må forstås slik at selskapet anfører at det er urimelig at det skal påtvinges et fortsatt samarbeid med de saksøkte. De saksøkte anfører at det er fullt mulig for partene å samarbeide i framtiden. Et samarbeid med Fagerstad innebærer ingen båndlegging av Øvrevoll-eiendommene.

For det tilfellet at voldgiftens skulle komme til at Øvrevoll Veddeløpsbanes terminering av samarbeidsavtalene skal tillegges virkning selv om termineringen er uberettiget, for eksempel på grunnlag av urimelighetssensur, kreves det erstatning for tap som følge av den uberettigede termineringen, som har materialisert seg ved at Øvrevoll Veddeløpsbane satte i gang utvikling av Stallkro-eiendommen utenfor samarbeidet med Fagerstad og Øvrevoll Utvikling. Utmålingen av erstatningen må ta utgangspunkt i hva som er sannsynlig utbyggingsvolum og gevinstpotensial for Øvrevoll Veddeløpsbane, både knyttet til det konkrete Stallkro-prosjektet og generelt i forhold til hva som framstår som sannsynlig i framtiden. Ved vurderingen er det også av betydning hva kommunen tidligere har signalisert som realistisk utbygging. Videre er Øvrevoll Veddeløpsbane erstatningsansvarlig for utgifter på 320 000 kroner som de saksøkte har hatt til advokat Aksel Hillestad i forbindelse med forhandlingene med Øvrevoll Veddeløpsbane.

Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling AS har lagt ned slik endelig påstand:

"Prinsipalt:

1. Fagerstad Næringseiendom AS frifinnes for påstandspunkt 1, 2 og 3.
2. Fagerstad Næringseiendom AS tilpliktes å slette pantobligasjon pålydende kr 5 000 000 utstedt av Øvrevoll Veddeløpsbane AS på eiendommen gnr 36, bnr 450 i Bærum kommune, tinglyst 10. januar 2003 mot at Øvrevoll Veddeløpsbane AS betaler kr 1 631 133 med tillegg av rente tilsvarende 6 måneders niborrente pluss 2,5 % til Øvrevoll Utvikling AS fra det tidspunkt kapital er tilført Øvrevoll Utvikling AS av Fagerstad Næringseiendom AS.
3. Øvrevoll Utvikling AS frifinnes for påstandspunkt 2.
4. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er forpliktet til å betale kr 8 000 000 (indeksjustert på basis av utviklingen av konsumprisindeksen etter 1. januar 2003 per forfallstidspunkt) til Øvrevoll Utvikling AS innen 14 dager etter det som inntreffer tidligst av:

(a) At Øvrevoll Veddeløpsbane AS har overført grunnbokshjemmelen til gnr 36, bnr 450 i Bærum kommune, en forholdsmessig del av eiendommen dersom den seksjoneres eller avhendes gradvis på annen måte,

eller

(b) at Øvrevoll Veddeløpsbane AS har mottatt oppgjør for salg/overdragelse av hele gnr 36, bnr 450, eller for hver forholdsmessige del av eiendommen dersom den seksjoneres eller avhendes gradvis på annen måte.

5. Øvrevoll Veddeløpsbane AS dømmes til å betale erstatning til Øvrevoll Utvikling AS fastsatt etter voldgiftsretten skjønn, oppad begrenset til kr 320 033.

Subsidiært (for påstandspunkt 1, 3 og 4, evt. bare for påstandspunkt 4):

1. Øvrevoll Veddeløpsbane dømmes til å betale et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 10 000 000, med tillegg av forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall og til betaling skjer.

I begge tilfeller:

2. Fagerstad Næringseiendom AS og Øvrevoll Utvikling tilkjennes sakskostnader i henhold til saksomkostningsoppgaven.

Voldgiftsretten ser slik på saken:

Galoppbanen på Øvrevoll ble bygd på 1930-tallet. Galoppmiljøet rundt banen, representert ved Øvrevoll Veddeløpsbane AS som eier av arealene, som nevnt ca. 320 mål, og Øvrevoll Galopp AS som driftsselskap, begge eid av medlemsforeningen Norsk Jockeyklubb, ønsket allerede i 1980-årene å oppgradere galoppfasilitetene, som var gamle og trengte vedlikehold og fornyelse. Området er ikke regulert. Tanken var at oppgraderingen skulle finansieres gjennom utvikling av arealene rundt galoppbanen, og det ble lansert planer for oppgradering av banen kombinert med utbygging av områdene rundt til bolig- og næringsvirksomhet, betegnet "Nye Øvrevoll Galoppbane". Dette arbeidet førte ikke til noen regulering.

Gjennom Rammeavtalen fra 1997 knyttet Øvrevoll Veddeløpsbane til seg Fagerstad som et profesjonelt eiendomsutviklerselskap som partner med sikte på utvikling av området. Avtalen tok sikte på utvikling både til boliger og næring, og det fulgte av avtalen at Fagerstad skulle finansiere utviklingsprosjektene. Samarbeidet var langsiktig i den forstand at det fulgte av avtalen at Fagerstad også skulle forestå blant annet forretningsførsel, utbygging, utleie og drift av eventuell næringsvirksomhet. Det var uttrykkelig slått fast i avtalen at Øvrevoll Veddeløpsbane ikke kunne velge andre partnere i en eventuell gjennomføringsfase. Fagerstad stilte sin kompetanse som eiendomsutvikler og sin finansieringsevne til disposisjon, mens Øvrevoll Veddeløpsbane AS stilte grunnarealene til disposisjon. Eventuelle verdier som ble generert gjennom utviklingsarbeidet, var opprinnelig tenkt fordelt mellom partene gjennom den ovenfor nevnte opprettelsen av selskapet Øvrevoll Utvikling AS, der Øvrevoll Veddeløpsbane skulle ha 55 prosent av aksjene og Fagerstad 45 prosent.

Det er på det rene at avtalen ikke ble fulgt på dette punktet, idet Fagerstad skjøt inn all aksjekapital i selskapet, opprinnelig 950 000 kroner. Øvrevoll Utvikling AS fungerte likevel i tiden som fulgte som et felles selskap, der begge parter hadde to medlemmer hver i styret. Øvrevoll Veddeløpsbane AS trakk først sine to styremedlemmer fra selskapet i 2008, da det oppsto tvist og Veddeløpsbanen mente at avtaleforholdet var opphørt. Retten bemerker at det er enighet mellom partene om at Øvrevoll Utvikling AS nå er Fagerstads selskap, og at Øvrevoll Veddeløpsbane AS ikke har noen økonomiske rettigheter i dette selskapet.

Da Fagerstad, der Norges-Gruppen hadde en stor eierandel, gikk inn i samarbeidet i 1997, hadde selskapet planer om å etablere en dagligvareforretning i området tilsvarende butikkonseptet "Jacobs" på Nordstrand. Øvrevoll Utvikling AS sendte i 1998, i forbindelse med at kommunedelplanen for Bærum kommune skulle behandles, inn et forslag til soneplan for det aktuelle området om utbygging til boliger og næring i områdene rundt galoppbanen ("randsoneutbygging"), betegnet "Øvrevoll Park". Forslaget gikk ut på bygging av vel 300 boliger der boligarealet var anslått til mellom 47 000 og 61 000 kvadratmeter. Dokumenter fra den tiden viser at kommunen som utgangspunkt var positiv til planene, men at rådmannen mente utnyttelsen var for intensiv. Det var aktuelt å utarbeide et forslag til reguleringsplan i tråd med det innsendte forslaget, men med lavere utnyttelse, men på denne tiden kom tanken opp i Øvrevoll-miljøet om å flytte galoppbanen fra Øvrevoll og å gå inn for en totalutvikling av Øvrevollområdet. Planene fra 1998 ble derfor ikke fulgt opp.

Som nevnt ovenfor ble det gjort en ny avtale mellom Øvrevoll Veddeløpsbane på den ene siden og Fagerstad/Øvrevoll Utvikling på den andre i januar 2002, betegnet "2002-avtalen". I avtalen ble det fastslått at Fagerstad var eneeier av Øvrevoll Utvikling AS. Avtalen regulerte mange av de samme forholdene som 1997-avtalen (Rammeavtalen) og hadde som nevnt bestemmelser om at Øvrevoll Veddeløpsbane skulle utstede en pantobligasjon til fordel for Fagerstad på 5 millioner kroner som sikkerhet for Fagerstads utgifter i forbindelse med utviklingsarbeidet.

Voldgiftsretten legger til grunn at bakgrunnen for 2002-avtalen var at partene ønsket å sikre seg en utbygger som samarbeidspartner, som samtidig kunne være med på å dele utviklingsomkostningene. På dette tidspunktet vurderte partene det slik at boligutbygging framsto som det mest aktuelle utviklingsalternativet, og fire boligutviklingselskaper ble bedt om å gi tilbud. Byggholt AS ble ansett for å gi det beste tilbudet, og det ble bestemt at man skulle inngå kontrakt med dette selskapet.

Opprinnelig var det meningen at Øvrevoll Veddeløpsbane AS skulle stille sine eiendommer til disposisjon for Øvrevoll Utvikling AS, slik at sistnevnte selskap skulle være part i avtaler utad med utbyggere mv. Det var derfor meningen at Øvrevoll Utvikling AS skulle inngå kontrakten med Byggholt om mulig utnyttelse til boligformål. Men før avtalene med Byggholt ble inngått, oppsto spørsmålet om Øvrevoll Veddeløpsbane AS som ikke-kommersiell virksomhet, i motsetning til Øvrevoll Utvikling AS, kunne oppnå skattefritak i forbindelse med salg av eiendommer. En nærmere vurdering av skattespørsmålet førte til at avtalene med Byggholt AS ble inngått direkte med Øvrevoll Veddeløpsbane AS i 2001.

I forbindelse med at Bærum kommune på nytt skulle rullere kommunedelplanen, sendte Øvrevoll Utvikling våren 2003 inn et planforslag som gikk ut på at galoppbanlegget skulle flyttes og at Øvrevollområdet skulle utvikles med parkanlegg og boliger. Forslaget ble nedstemt med 15 mot 2 stemmer i Bærum formannskap. Voldgiftsretten legger til grunn at Øvrevoll Veddeløpsbane deretter trakk forslaget før kommunestyrebehandlingen etter råd fra kommunepolitikere, fordi det var på det rene at forslaget ville bli nedstemt, og at det med sikte på en eventuell framtidig utvikling av området var bedre å trekke forslaget enn å få det nedstemt i kommunestyret. Voldgiftsretten viser til vitneforklaring fra daværende kommunestyremedlem og leder for planutvalget, Høyres Kari Langeland. Voldgiftsretten legger også til grunn at det var atskillig uenighet innen Øvrevoll-miljøet om galoppbanlegget burde flyttes.

Etter dette ble det arbeidet videre med planer der anlegget ikke skulle flyttes. På vegne av Øvrevoll Veddeløpsbane utarbeidet Byggholt høsten 2007 et nytt prosjekt der ca. 22 mål av arealet ble omdisponert til boligformål og en mindre næringsdel. Forslaget gikk ut på i underkant av 200 leiligheter og et næringsbygg på ca. 1 500 kvadratmeter. Forslaget ble sendt inn i forbindelse med kommunens rullering av kommuneplanen for perioden 2008 til 2020. Rådmannen i Bærum kommune frarådet forslaget, og kommuneplanens arealdel ble senere endelig vedtatt av kommunestyret i samsvar med rådmannens innstilling. Heller ikke dette utviklingsforslaget førte altså fram.

Det ble etter dette ikke fremmet noe forslag til ny reguleringsplan for noen del av området før Øvrevoll Veddeløpsbane ble oppmerksom på muligheten for å bygge boliger på den såkalte "Stallkro-tomten", gnr. 34 bnr. 450, fordi denne eiendommen allerede i kommuneplanen var utlagt som boligområde ("merket gult"). Selskapet fikk gjennom kommunen den forståelsen at det ville være mulig med noe boligbygging på denne eiendommen, særlig fordi det var tale om å bytte ut en eksisterende bygningsmasse, Stallkroa, med en ny bygningsmasse. Øvrevoll Veddeløpsbane engasjerte arkitekt og utarbeidet et forslag til reguleringsplan for denne eiendommen, et arbeid som ble gjort uavhengig av Fagerstad, Øvrevoll Utvikling og Byggholt. Reguleringsforslaget ble sendt inn til kommunen i 2012. Forslaget ble etter det opplyste godt mottatt i kommunen, og voldgiftsretten legger til grunn, og oppfatter at det er enighet om, at dette prosjektet etter all sannsynlighet vil bli godkjent, slik at det kan bygges 16 boliger på dette området i samsvar med planforslaget. Utbyggbart boligareal er angitt til ca. 1 950 kvadratmeter. Reguleringen omfatter også mindre deler av naboarealer. Det er opplyst at Øvrevoll Veddeløpsbane ikke har bestemt seg for om man vil stå for en utbygging selv eller selge prosjektet til en utbygger.

Voldgiftsretten bemerker at arkitekt Svein Prytz som representant for Byggholt under voldgiftsforhandlingen har forklart at Byggholt mener at Øvrevoll Veddeløpsbane rettslig sett ikke hadde adgang til å gå utenom Byggholt i forbindelse med utviklingen av Stallkro-tomten, men selskapet har vurdert situasjonen slik at man har valgt ikke å reise tvist om spørsmålet.

Voldgiftssaken reiser to hovedspørsmål. Det ene er om det nye Stallkro-prosjektet omfattes av avtalen mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad i den forstand at Fagerstad har krav på honorar, godtgjørelse e. l. hvis eller når det realiseres, og hvor stort dette vederlaget i så fall

skal være. Det andre er om Øvrevoll Veddeløpsbane AS er berettiget til å kansellere avtaleforholdet med Fagerstad og Øvrevoll Utvikling AS, og hvilken kompensasjon Fagerstad i så fall skal ha ved kansellering.

1. Har Fagerstad krav på honorar for en eventuell Stallkro-utbygging?

Voldgiftsretten er kommet til at Fagerstad har krav på godtgjørelse for en eventuell Stallkro-utbygging. Det er klart at Stallkro-prosjektet er vesentlig mindre omfattende enn de opprinnelige planene for Øvrevoll Park, men dette innebærer etter voldgiftsrettens mening ikke at Fagerstad/Øvrevoll Utvikling AS er uberettiget til en andel i den verdien Stallkro-prosjektet representerer. Gnr. 34 bnr. 450 er blant de eiendommene Øvrevoll Veddeløpsbane stilte til disposisjon for samarbeidet både i avtalene med Fagerstad og med Byggholt, og den opprinnelige randsonenplanen fra 1998 omfattet utbygging på dette området. Voldgiftsretten mener det følger av avtaleforholdet at Fagerstad er berettiget til godtgjørelse etter gjeldende honorarbestemmelser også for det tilfellet at utbyggingen skulle bli vesentlig mindre enn det som opprinnelig var forutsatt, og uansett hvilken samarbeidspartner Øvrevoll Veddeløpsbane velger. Dette følger av det varige samarbeidsforholdet mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad som ble etablert gjennom Rammeavtalen og 2002-avtalen: Fagerstad investerte ekspertise og kapital og skulle til gjengjeld få sin del av en eventuell utbyggingsgevinst. Både Stallkro-prosjektet og det opprinnelige Øvrevoll Park-prosjektet går ut på å utvikle områder rundt veddeløpsbanen for å finansiere oppgradering av galoppfasilitetene, noe som hele tiden har vært motivet for utbyggingsplanene. At en utnyttelse av Stallkro-prosjektet viste seg å være enklere å gjennomføre enn andre sider av Øvrevoll Park fordi dette området allerede var avsatt til bolig og fordi det her ikke var tale om noen fortetning, men en erstatning av én bygningsmasse med en annen, er etter rettens mening uten betydning for berettigelsen av Fagerstads honorarkrav. At Stallkro-prosjektet er vesentlig mindre omfattende enn Øvrevoll Park-prosjektet innebærer derfor etter voldgiftsrettens mening ikke at Fagerstad er uberettiget til sin del av utviklingsgevinsten ved dette prosjektet. Noe grunnlag for å sette til side bestemmelsene om rett til honorar for Fagerstad for Stallkro-prosjektet etter avtaleloven § 36 er det åpenbart ikke.

2. Størrelsen på godtgjørelsen.

Spørsmålet er så hvilken godtgjørelse Fagerstad er berettiget til.

Verken Rammeavtalen fra 1997 eller 2002-avtalen gir noe klart svar på hvilken størrelse Fagerstads honorarkrav skal ha. Etter Rammeavtalen skulle som nevnt Øvrevoll Veddeløpsbane AS legge sine eiendommer inn i Øvrevoll Utvikling AS, og eventuell verdiskapning skulle fordeles mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad gjennom eierskapet i Øvrevoll Utvikling. I avtalen var det angitt priser for Øvrevoll Utviklings erverv av grunnarealene, priser som er meget lave sammenlignet med tomteverdiene i dag.

2002-avtalen erstattet etter voldgiftsrettens mening utvilsomt honorarbestemmelsene i Rammeavtalen, slik at sistnevnte avtale ikke får betydning for honorarspørsmålet. Men også i 2002-avtalen er honorarbestemmelsene knyttet til andre forutsetninger enn de som foreligger nå. Punkt 4.2 i 2002-avtalen bestemmer at Øvrevoll Utvikling AS, det vil si Fagerstad, skal ha

en andel av Øvrevoll Veddeløpsbanes salgsverdi "ved salg av boligareal i forbindelse med realisering av vedlegg 2 og 3". (Det er en særskilt honorarbestemmelse om salg til næringseiendom.) Vedlegg 2 og 3 til 2002-avtalen er de to Byggholt-kontraktene, der den ene kontrakten gjelder flytting av galoppbanen og utnyttelse av hele området, mens den andre gjelder utbygging i randsonen uten at banen flyttes. Det er tatt inn en tabell i punkt 4.2 i 2002-avtalen som honoraret skal beregnes etter. Etter tabellen skal Fagerstad ha et honorar på 8 millioner kroner, indeksregulert fra 2002, dersom "Øvrevoll Park"-prosjektet gjennomføres ved at Byggholt kjøper minst 20 000 kvadratmeter "tillatt boligareal" fra Øvrevoll Veddeløpsbane. Etter tabellen øker Fagerstads krav dersom Byggholt kjøper et større areal.

Som det går fram under punkt 1 ovenfor, mener voldgiftsretten at Fagerstad har krav på honorar selv om "Øvrevoll Park"-prosjektet ikke realiseres fullt ut. I avtaleforholdet mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Byggholt var forutsetningen altså at Byggholt skulle bygge ut minst 20 000 kvadratmeter boliger og betale (minst) 100 millioner kroner for dette. Av dette skulle Fagerstad etter tabellen ha 8 prosent. Men Byggholt-avtalene hadde også bestemmelser om at Øvrevoll Veddeløpsbane kunne nekte å gjennomføre avtalen dersom samlet areal var mindre enn 20 000 kvadratmeter. Det følger av avtalene at dersom Veddeløpsbanen likevel var villig til å selge et mindre areal, skulle Byggholt betale et tilsvarende mindre beløp. Men dette er ikke reflektert i 2002-avtalen mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad, og honorartabellen har ingen angivelse av hvilket beløp Fagerstad skal ha under forutsetning av at salgssummen til Byggholt blir lavere enn 100 millioner kroner.

Generelt kjennetegnes avtaleforholdet mellom Øvrevoll Veddeløpsbane og Fagerstad etter voldgiftsrettens mening av nokså omtrentlige angivelser av vederlags- og honorarbetingelser. Voldgiftsretten har som nevnt funnet det klart at avtalene tilsier at Fagerstad er berettiget til et honorar for utviklingen av Stallkro-prosjektet, og dette uavhengig av om en utbygging skjer i samarbeid med Byggholt eller andre, men det forholdet at avtalene mellom partene er dårlig tilpasset den situasjonen som nå har oppstått, gjør at fastsettelsen av honoraret må bli nokså skjønnsmessig.

Fagerstads anførsel om at det følger av honorartabellen i punkt 4.2 at selskapet ved en gjennomføring av Stallkro-prosjektet skal ha krav på et minimumshonorar på 8 millioner kroner, med den følge at senere utvikling i Øvrevoll Veddeløpsbanes regi ikke utløser nytt honorarkrav før 8 millioners-grensen er nådd, kan ikke gis medhold. Etter voldgiftsrettens mening må det underliggende synspunktet i 2002-avtalen legges til grunn ved vurderingen av Fagerstads honorarkrav: Fagerstad har krav på ca. 8 prosent av salgsverdien for det tilfellet at Øvrevoll Veddeløpsbane kan selge et regulert boligprosjekt til en utbygger. Fagerstads prosentandel skal dermed beregnes ut fra den prisen Øvrevoll Veddeløpsbane kan oppnå ved salg av en regulert tomt som kan utbygges med ca. 1 950 kvadratmeter utbyggbart boligareal.

Selve beløpet kunne tenkes fastsatt som en prosentsats av den prisen Øvrevoll Veddeløpsbane rent faktisk vil oppnå ved framtidig salg/utbygging, eventuelt med nærmere angivelse av prinsipper for den framtidige beregningen. Men Fagerstad har i sin påstand krevd at det eventuelle framtidige vederlaget skal fastsettes nå til et bestemt beløp, noe selskapet må anses for å ha rettslig interesse i, og voldgiftsretten avgjør saken i samsvar med dette.

Fagerstads andel av verdien i Stallkro-prosjektet må etter voldgiftsrettens mening knyttes til hva som vil være verdien ved salg av hele prosjektet ferdig regulert til utbygger. At Øvrevoll Veddeløpsbane eventuelt kan oppnå en høyere gevinst ved å foreta utbyggingen selv, er uten betydning for Fagerstads vederlagskrav: Dette må være Øvrevoll Veddeløpsbanes risiko og eventuelle gevinst.

Det har vært nokså begrenset bevisførsel om hvilke priser som kan oppnås. Parter og vitner som har forklart seg om dette, har gitt ulike anslag. Voldgiftsretten viser til at prosjektet er forholdsvis lite, og at entreprisestnadene er økende. Retten antar at Øvrevoll Veddeløpsbane ved salg av et regulert prosjekt for Stallkro-tomten vil kunne få mellom 12 500 og 15 000 kroner per kvadratmeter salgbart boligareal. Med i underkant av 2 000 kvadratmeter salgbart boligareal innebærer dette en totalverdi på mellom 25 og 30 millioner kroner. Retten legger 27,5 millioner kroner til grunn for beregningen. Fagerstad har krav på 8 prosent av dette beløpet, og vederlaget settes til 2,2 millioner kroner. Vurderingen bygger på dagens prisnivå, slik at det ikke er aktuelt med noen indeksregulering fram til i dag. Men Fagerstad har krav på indeksregulering i samsvar med 2002-avtalens punkt 4.2 siste ledd fram til Øvrevoll Veddeløpsbane eventuelt gjennomfører prosjektet, enten ved salg av tomtegrunn, eller ved egen utvikling av prosjektet.

2.1 Utforming av domsslutningen

Voldgiftsretten utformer Fagerstads krav på vederlag for Stallkro-utbyggingen i samsvar med Fagerstads påstand. Øvrevoll Veddeløpsbane har ikke hatt innvendinger mot selve utformingen. Voldgiftsretten gir fullbyrdsdom for et betinget krav, der betingelsen er at salg av prosjektet eller utbygging av boliger på Stallkro-området gjennomføres. Påstanden, og domsslutningen, tar sikte på også å regulere det forholdet at Øvrevoll Veddeløpsbane eventuelt mottar vederlag for utbygging/tomtesalg suksessivt. Fagerstad ved Arnfinn Granlie har under den muntlige forhandlingen forklart at selskapet er innforstått med at Fagerstads krav på honorar forfaller forholdsmessig ettersom Øvrevoll Veddeløpsbane mottar deløppgjør. Domskonklusjonen må leses på denne bakgrunnen.

Voldgiftsretten bemerker her at den har fastslått at Fagerstad er berettiget til et honorar på 2,2 millioner kroner knyttet til den verdien som ligger i en utbygging av Stallkro-området dersom prosjektet realiseres. Dette betyr at kravet på 2,2 millioner kroner består selv om det senere skulle bli gjort endringer i prosjektet i form av utvidelse, reduksjon eller lignende.

3. Sammenhengen mellom Fagerstads krav på vederlag for Stallkro-utbyggingen og bestemmelsene om vederlag ved kansellering.

Øvrevoll Veddeløpsbane AS anser seg berettiget til å kansellere avtaleforholdet med Fagerstad/Øvrevoll Utvikling AS. Kanselleringserklæring er avgitt gjennom stevningen.

Som det går fram ovenfor, er voldgiftsretten kommet til at en framtidig realisering av Stallkro-prosjektet utløser rett for Fagerstad til en andel av gevinsten etter 2002-avtalens punkt 4.2. Men avtalen har i punkt 4.1 også bestemmelser om Fagerstads rett til å få dekket

"arbeidskapital" mv. Her oppstår spørsmålet om sammenhengen mellom Fagerstads krav på vederlag for Stallkro-utbyggingen og bestemmelsene om vederlag ved kansellering.

I 2002-avtalen har punkt 4 overskriften "HONORARBETINGELSER". I punkt 4.1 om "Arbeidskapital" står det:

"FU [Fagerstad] har finansiert, og vil fortsatt finansiere ØU's [Øvrevoll Utvikling AS] løpende kapitalbehov. FU skal i forbindelse med innskutt kapital, det være seg egenkapital eller i form av lån/fordringer på selskapet, sikres en avkastning tilsvarende 6 måneders niborrente med tillegg av 2,5 % fra det tidspunkt kapitalen ble skutt inn.

Oppgjør av innskutt arbeidskapital skal foretas av ØV [Øvrevoll Veddeløpsbane AS] ved mottatt oppgjør for tomtosalget..."

I avtalens punkt 5.2 om hva Fagerstad har krav på ved kansellering, heter det at Øvrevoll Utvikling AS skal ha refundert "de utlegg inkl. renter som fremkommer som godkjent regnskap i ØU i.h.t. pkt. 4.1."

Etter voldgiftsrettens mening må disse bestemmelsene om Fagerstads rett til avkastning mv. av det som er skutt inn i Øvrevoll Utvikling, tolkes på samme måte i punkt 4.1 og i kanselleringsbestemmelsen punkt 5.2, jf. også henvisningen i sistnevnte bestemmelse til punkt 4.1. Punkt 4.1 (og 4.2) gjelder vederlaget når det skjer et tomtosalg eller en utbygging, mens kanselleringsvederlagsbestemmelsen gjelder der det ikke blir noen regulering. Men Fagerstads krav er det samme. Bestemmelsene må forstås slik at Fagerstad har krav på tilbakebetaling av det selskapet har skutt inn i Øvrevoll Utvikling (punkt 4.1 andre avsnitt) og på "avkastning" etter 4.1 første ledd (betegnet "renter" i punkt 5.2). Dette innebærer at Fagerstads rett til dette vederlaget utløses allerede som følge av utbygging/salg av Stallkro-prosjektet, i tillegg til, som voldgiftsretten er kommet til ovenfor, en andel i verdiskapningen i punkt 4.2 om "Andel av salgsverdien...". Det er likevel ikke uten betydning om kravet på vederlag for innskutt kapital med renter anses hjemlet i kanselleringsbestemmelsen eller i punkt 4.1, ettersom forfall i det første tilfellet inntreffer når avtalen kanselleres, mens 4.1-vederlaget forfaller i fremtiden under forutsetning av at det blir et salg. Voldgiftsretten er kommet til at når Øvrevoll Veddeløpsbane har valgt å kansellere, og får medhold i dette, jf. nedenfor, er det punkt 5.2 som hjemler kravet. Når avtalen kanselleres, er Fagerstad derfor berettiget til dekning av innskutt kapital og renter uansett om Stallkro-prosjektet realiseres eller ikke.

4. Kan Øvrevoll Veddeløpsbane AS kansellere avtaleforholdet?

Kanselleringsbestemmelsen i 2002-avtalen er formulert slik:

"5.2 Kansellering:

Dersom ØV [Øvrevoll Veddeløpsbane AS] av reguleringsmessige årsaker, eller av årsaker som partene ikke har kontroll over, ikke kan gjennomføre byggeprosjektet i henhold til de retningslinjer som denne avtalen definerer, skal ØU [Øvrevoll Utvikling

AS] ha refundert de utlegg inkl. renter som fremkommer som godkjent regnskap i ØU i.h.t. pkt. 4.1."

Voldgiftsretten bemerker at det denne bestemmelsen direkte sier, er at Øvrevoll Utvikling AS, det vil si Fagerstad, er berettiget til å få refundert sine innskudd mv. dersom Øvrevoll Veddeløpsbane ikke er i stand til å gjennomføre byggeprosjektet. Dette er altså først og fremst en rett for Fagerstad til å få refundert sine utlegg dersom avtalemotparten ikke oppnår regulering. Dette, kombinert med overskriften "Kansellering", innebærer at i hvert fall Fagerstad har rett til å gjennomføre en slik kansellering og få dekket sine investeringer. Men partene synes enige om, og voldgiftsretten er enig i dette, at punkt 5.2 må forstås slik at den gir begge parter adgang til ensidig å kansellere kontrakten dersom vilkårene nevnt i første del av kontraktsbestemmelsen er oppfylt. Bestemmelsen innebærer altså at også Øvrevoll Veddeløpsbane mot vederlag er berettiget til å si opp et langsiktig avtaleforhold som ikke er egnet til å føre til noe.

Kanselleringsklausulen er noe uklar. Etter ordlyden er spørsmålet om kansellering knyttet til om det er mulig å gjennomføre "byggeprosjektet", og dernest om dette prosjektet er mulig å gjennomføre "i henhold til de retningslinjer som denne avtalen definerer". Dette kunne forstås slik at kanselleringsbestemmelsen kunne benyttes av begge parter allerede av den grunn at det viste seg ikke å være mulig å gjennomføre prosjektet "Øvrevoll Park" fullt ut, et planforslag som innebar en betydelig utbygging av boliger og næringsvirksomhet. Men slik kan bestemmelsen ikke forstås. Hvis det er mulig å gjennomføre en mindre utbygging enn det opprinnelige "Øvrevoll Park"-prosjektet, kan punkt 5.2 ikke forstås slik at Øvrevoll Veddeløpsbane er berettiget til å skyve Fagerstad ut av prosjektet (bare) mot dekning av innskudd og avkastning. Partene har som nevnt inngått en langsiktig avtale med formål å oppnå gevinst for begge parter ved utnyttelse av området. Fagerstad var ikke sikret noen utviklingsgevinst i prosjektet. Etter voldgiftsrettens mening er det klart at Fagerstad var berettiget til en del av utviklingsgevinsten selv om utviklingen skulle vise seg å bli lavere enn det partene opprinnelig hadde håp om. Dette går også fram av Rammeavtalen fra 1997, der det ble bestemt at Øvrevoll Veddeløpsbane ikke kunne benytte andre samarbeidspartnere enn Fagerstad. At det så ble inngått kontrakter med Byggholt AS, endrer ikke Fagerstads grunnleggende interesse i prosjektet: Selskapet var berettiget til en andel av den utviklingsgevinsten som rent faktisk kunne oppnås med samtykke fra kommunen, uavhengig av omfang. I samsvar med dette er voldgiftsretten ovenfor kommet til at Fagerstad har rett til honorar ved en eventuell begrenset Stallkro-utbygging.

Det kan ut fra dette hevdes at muligheten for gjennomføring av Stallkro-prosjektet i seg selv innebærer at vilkårene i punkt 5.2 ikke er oppfylt: Det er ikke "av reguleringsmessige årsaker, eller av årsaker som partene ikke har kontroll over", umulig å gjennomføre en (begrenset) utbygging i området, og dermed for tiden ingen kanselleringsadgang. Men voldgiftsretten mener at på bakgrunn av Stallkro-prosjektets begrensede omfang sammenlignet med opprinnelige planer, og det forholdet at Fagerstads rett til honorar for denne utbyggingen nå fastlegges gjennom denne voldgiftsdommen, må spørsmålet om det foreligger kanselleringsadgang vurderes ut fra hva som kan oppnås av regulering utenom Stallkro-prosjektet.

Øvrevoll Veddeløpsbanes anfører at hvis man ser bort fra Stallkro-prosjektet, er vilkårene for kansellering etter punkt 5-2 oppfylt. Voldgiftsretten er enig i dette. Det framstår som lite sannsynlig at det er mulig å få gjennomslag for utbygging av boliger eller næringsvirksomhet i områdene rundt galoppbanen i overskuelig framtid. De to vitnene fra kommunen, tidligere kommunestyremedlem og i dag styremedlem i Asker og Bærum Boligbyggelag, Kari Langeland, og nåværende kommunestyremedlem for Høyre, Gerd Steffensen, har begge uttalt seg meget klart om dette under forhandlingen: Muligheten for utbygging i dette grønne området må etter deres mening anses som nærmest ikke-eksisterende. Begge har uttrykt det slik at Bærum kommune blir "grønnere og grønnere". To arkitekter som har forklart seg i saken, Svein Prytz i Byggholt og Per Einar Knutsen, har vært mer optimistiske med sikte på en mulig framtidig utvikling, og det samme har Fagerstads styreleder Arnstein Granlie. Men etter voldgiftsrettens mening må det legges til grunn at vilkårene for kansellering er til stede. Bortsett fra Stallkro-prosjektet er ikke noen av de planene som er lansert helt siden 1980-tallet for Øvrevollområdet blitt gjennomført. Om en annen håndtering av situasjonen kunne gjort en utbygging mulig på slutten av 1990-tallet eller på begynnelsen av 2000-tallet, er uten betydning for framtidsutsiktene i dag. Det er riktignok slik at ventet befolkningsøkning i Oslo og Akershus i årene som kommer vil skape et betydelig behov for nye boliger, og at også Bærum kommune må regne med å bli påvirket av dette, men det framstår som mest sannsynlig at slike mer intensive boligprosjekter vil bli lokalisert til andre områder i Bærum kommune enn Øvrevoll. Det er derfor etter voldgiftsrettens mening ikke mulig å gjennomføre en utvikling av Øvrevollområdet av reguleringsmessige årsaker, slik dette kriteriet er angitt i 2002-avtalens punkt 5.2. Adgangen til å kansellere etter denne bestemmelsen innebærer etter voldgiftsrettens mening at heller ikke Rammeavtalen gjelder mellom partene lenger.

Voldgiftsretten er etter dette kommet til at Øvrevoll Veddeløpsbane AS er berettiget til å terminere avtalene med Fagerstad og Øvrevoll utvikling AS, noe som utløser plikt for selskapet til å betale vederlag for kanselleringen til Fagerstad etter 2002-avtalens punkt 4.3 jf. punkt 4.1. Slikt vederlag har Fagerstad som nevnt krav på selv om Øvrevoll Veddeløpsbane av en eller annen grunn skulle bestemme seg for ikke å gjennomføre, eller ikke lykkes med å gjennomføre, Stallkro-prosjektet.

5. Fagerstads vederlag ved kansellering

a) Innskutt kapital

Som nevnt står det i 2002-avtalens punkt 4.1 om "Arbeidskapital" at "FU har finansiert, og vil fortsatt finansiere ØU's løpende kapitalbehov. FU skal i forbindelse med innskutt kapital, det være seg egenkapital eller i form av lån/fordringer på selskapet, sikres en avkastning tilsvarende 6 måneders niborrente med tillegg av 2,5 % fra det tidspunkt kapitalen ble skutt inn."

Ifølge kanselleringsbestemmelsen i punkt 5.2 har Fagerstad krav på å få refundert "de utlegg inkl. renter som fremkommer som godkjent regnskap i ØU i.h.t. pkt. 4.1". Voldgiftsretten bemerker at det er noe uklart hva som ligger i uttrykket "som godkjent regnskap i ØU i.h.t. pkt. 4.1" og hva ordet "som" her viser til. Voldgiftsretten tar som utgangspunkt at Fagerstad, som det står, skal sikres en avkastning av "innskutt kapital, det være seg egenkapital eller i

form av lån/fordringer på selskapet". Som det går fram ovenfor under punkt 3 i dommen er voldgiftsretten kommet til at punkt 5.2 i avtalen sammenholdt med punkt 4.1 må forstås slik at Fagerstad både har krav på tilbakebetaling av selve arbeidskapitalen og avkastning/renter. Etter rettens mening innebærer dette at alle former for innskudd, lån og tilskudd som Fagerstad-systemet har foretatt i Øvrevoll Utvikling AS, er "innskutt kapital" som skal betales tilbake ved kansellering av avtalen. Henvisningen til "godkjent regnskap" i punkt 5.2 sier etter voldgiftsrettens mening ikke mer enn at det må gå fram av regnskap at slike ytelser er gitt.

Det foreligger en oppstilling fra regnskapsfører i Fagerstad over det som er ytet av lån og andre innskudd til Øvrevoll Utvikling i den aktuelle perioden. Oppsettet viser at beløpet er på 1 627 437 kroner. Voldgiftsretten legger til grunn at disse postene er tatt fra regnskapene, og det er ingen grunn til å betvile at Fagerstad har ytet disse tilskuddene til Øvrevoll Utvikling i forskjellige former. Etter dette skal Fagerstad ha erstattet en innskutt arbeidskapital på 1 627 437 kroner.

b) Renter/avkastning

Det er uenighet om forståelsen av bestemmelsen om at Fagerstad har rett til renter/avkastning.

I oppsettet fra regnskapsfører nevnt ovenfor går det fram når de forskjellige innskuddene av arbeidskapital er skjedd. Som nevnt følger det av punkt 4.1 at Fagerstad er berettiget til "en avkastning tilsvarende 6 måneders niborrente med tillegg av 2,5 % fra det tidspunkt kapitalen ble skutt inn". I kanselleringsbestemmelsen i punkt 5.2 er dette formulert slik at Øvrevoll Utvikling AS (Fagerstad) skal ha refundert "utlegg inkl. renter" med en henvisning til punkt 4.1.

Bestemmelsene må forstås slik at Fagerstad har krav på renter regnet fra de forskjellige tidspunktene da arbeidskapitalen ble skutt inn. Men selskapet har anført at bestemmelsene om at det skal sikres en avkastning etter en rentesats slik som angitt, må innebære at rente-/avkastningskravet forfalt til betaling ved avslutningen av hvert regnskapsår. Bare da sikres Fagerstad en reell avkastning på innskutte beløp. Rentebeløpet ville da blitt utbetalt ved de forskjellige årsskiftene, og kunne enten vært satt i banken eller benyttet til investeringer, slik at Fagerstad fikk en reell avkastning på innskuddet. Dette innebærer at årlige rentebeløp skal legges til arbeidskapitalen. Det er gjort en egen oppstilling over dette, der resultat blir at beløpet blir ca. 800 000 kroner høyere enn om det bare regnes løpende renter av de innskutte beløpene. Øvrevoll Veddølsbane har mot dette anført at det betyr at Fagerstad får rentes rente, noe som krever særskilt hjemmel og som ikke er hjemlet i avtalen.

Voldgiftsretten viser til at det følger av avgjørelse i Rt. 1994 side 1 at krav på rentes rente krever særskilt hjemmel.

Bestemmelsene om dette i avtalen er uklare ved at det dels gis bestemmelser om at Fagerstad skal sikres en "avkastning" (4.1), dels henvises til en løpende rente (5.2). Voldgiftsretten er enig med Fagerstad i at en reell avkastning tilsvarende det rentebeløpet som er angitt i avtalen, bare oppnås fullt ut dersom rentene forutsettes utbetalt årlig, slik at de kan reinvesteres. Dersom det bare er tale om en løpende rente, vil kapitalinnskyter få vesentlig

mindre for pengene, og etter vanlig språkbruk vil selskapet da ikke ha oppnådd en (årlig) "avkastning tilsvarende 6 måneders niborrente med tillegg av 2,5 %".

Voldgiftsrettens mener likevel at det ikke kan være avgjørende at uttrykket "avkastning" er benyttet. Ved avgjørelsen legger retten vekt på at begge parter var klar over at samarbeidet dem imellom var langsiktig, og at det sannsynligvis ville ta år før Fagerstad kunne regne med å få tilbakebetalt sine innskudd i tillegg til en eventuell fortjeneste på prosjektet. Øvrevoll Veddeløpsbane hadde akseptert at Fagerstad skulle ha disse midlene betalt tilbake på et senere tidspunkt, og at det skulle betales renter av beløpet. Både 2002-avtalen og Rammeavtalen er som nevnt nokså uklare når det gjelder hva som konkret ligger i vederlags- og honorarbestemmelsene. Etter voldgiftsrettens mening er det lite sannsynlig at partene ved avtaleinngåelsen hadde en felles forståelse som gikk ut på at Fagerstad skulle ha et rentekrav som akkumulerte rentes rente. Den langsiktige siden av avtaleforholdet tilsier at Øvrevoll Veddeløpsbane hadde grunn til å tro at Fagerstad ikke var sikret mer enn løpende niborrente pluss 2,5 prosent fram til tilbakebetaling eventuelt skulle skje. Dersom det allerede i tiden etter at avtalen var inngått var Fagerstads mening at uttrykket "avkastning" skulle forstås slik at årlige rentebeløp skulle legges til kontoen for arbeidskapital, burde dette vært gjort klart for Øvrevoll Veddeløpsbane, som så eventuelt kunne ha tatt opp spørsmålet med sikte på å forhandle seg fram til en avklaring av avtalesituasjonen. Retten kan ikke se at det er dokumentert noe skriv eller dokument som viser at Øvrevoll Veddeløpsbane har fått presentert Fagerstads beregningsmåte før nå. Øvrevoll Veddeløpsbane har derfor ikke hatt noen foranledning til å ta standpunkt til Fagerstads krav på et tidspunkt hvor spørsmålet kunne vært avklart. Etter dette mener voldgiftsretten at innskutt arbeidskapital skal tilbakebetales med løpende rente slik det går fram av avtalens punkt 4.1, men uten at de årlige rentebeløpene legges til arbeidskapitalen. Dette innebærer at Fagerstads krav på vederlag i form av renter er på 1 345 000 kroner, avrundet fram til 1. juni 2013.

Når Øvrevoll Veddeløpsbanes krav om kansellering tas til følge, utløser dette selskapets plikt til å innfri Fagerstads krav på betaling av innskutt kapital og renter ved påkrav fra Fagerstad. Betaling av dette vederlaget skal skje mot sletting av pantobligasjonen og omvendt. Begge parter kan altså nå framtinge oppgjør i samsvar med kanselleringen ved å sette fram krav om henholdsvis sletting og betaling. Fram til forfall løper fortsatt avtalens bestemmelser om niborrente med tillegg. Etter forfall løper forsinkelsesrenter. Det vises til domsslutningen.

6. Krav om erstatning.

Fagerstad har satt fram et erstatningskrav på 320 000 kroner. Det har vært noe varierende begrunnelse for kravet, men voldgiftsretten oppfatter det slik at dette er utgifter i form av ekstraordinært honorar til styreleder i Fagerstad, advokat Hillestad, i forbindelse med de innledende forhandlingene om avtaleforholdet mellom partene etter at det oppsto tvist. Fagerstad har anført at Øvrevoll Veddeløpsbane opprinnelig tok det helt uholdbare standpunktet at de kunne gå fra avtalen med Fagerstad uten noen form for kompensasjon, ut fra synspunktet "no cure, no pay". I forhandlingene med Øvrevoll Veddeløpsbane om dette måtte styreleder Hillestad benytte tid langt ut over det som følger av styrevervet i Fagerstad, og han hadde i den forbindelsen også utgifter til rettslig assistanse fra advokatfirmaet Arntzen

de Besche. Det anføres at forhandlingene førte til at Veddeløpsbanen frafalt sitt standpunkt om at Fagerstad ikke var berettiget til noen form for godtgjørelse. Så vidt voldgiftsretten forstår, anføres det her culpabrunnlag, eventuelt objektivt ansvar for egen rettsvillfarelse.

Voldgiftsretten bemerker at det er uvanlig at en part krever erstatning for utgifter knyttet til forhandlinger med en motpart, selv om forhandlingene medfører at motparten endrer standpunkt i partens favør. Etter voldgiftsrettens mening må slike utgifter eventuelt vurderes som saksomkostninger i en senere tvist, der det er en viss adgang til å få omkostninger knyttet til saken før søksmål reises dekket etter reglene om "nødvendige omkostninger". Noe grunnlag for et særskilt erstatningskrav er det etter rettens mening ikke: Slike forhandlingsutgifter må en part i et avtaleforhold påregne å dekke selv uansett utfallet av forhandlingene. Det er også tvilsomt om det foreligger noe adekvat tap som er erstatningsrettslig vernet. Øvrevoll Veddeløpsbane AS frifinnes for kravet.

7. Avslutning.

Ettersom det ut fra voldgiftsrettens resultat er unødvendig å ta standpunkt til om det kunne være grunnlag for terminering av avtaleforholdet mellom partene ved bruk av avtaleloven § 36, er det ikke nødvendig å ta standpunkt til om Fagerstad i så fall ville være berettiget til vederlag ut over de beløpene voldgiftsretten er kommet fram til at selskapet har krav på. Øvrevoll Veddeløpsbanes rettmessige kansellering av avtaleforholdet utløser ingen erstatningsplikt.

Kanselleringen innebærer at avtalen mellom partene om framtidig samarbeid er opphørt i og med kanselleringserklæringen og fastleggelsen av Fagerstads kanselleringsvederlag og selskapets betingede krav på framtidig honorar. Kanselleringen går fram av domsslutningens bestemmelser om at Øvrevoll Veddeløpsbane ikke er bundet av avtalene.

8. Saksomkostninger

Resultatet i voldgiftsretten innebærer at Øvrevoll Veddeløpsbane har fått medhold i at avtaleforholdet skal termineres og i at vederlagsbeløpet for dette er lavere enn anført fra Fagerstads side, mens Fagerstad har fått medhold i at selskapet har krav på honorar knyttet til Stallkro-tomten. Begge parter har dermed fått medhold av betydning, men ingen av dem har vunnet saken i det vesentlige. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven bør partene da bære sine egne omkostninger i saken. Det er ikke noen grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen.

Resultatet innebærer at partene må dele utgiftene til voldgiftsretten, det vil si godtgjørelse til rettens medlemmer og utgifter til utdrag, lokalleie, bespisning mv. Bestemmelse om vederlag til voldgiftsrettens medlemmer er gitt i vedlegg til dommen. Partene er solidarisk ansvarlige for utgiftene til voldgiftsretten.

Dommen er enstemmig.

D o m s s l u t n i n g :

1. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er ikke bundet av Rammeavtale inngått mellom Øvrevoll Veddeløpsbane AS og Fagerstad Næringseiendom AS (tidligere Fagerstad Utvikling AS) datert 23. desember 1997.
2. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er ikke bundet av avtale med Fagerstad Næringseiendom AS/ Øvrevoll Utvikling AS datert 15. januar 2002.
3. Fagerstad Næringseiendom AS pålegges å slette pantobligasjon pålydende 5 millioner kroner, utstedt av Øvrevoll Veddeløpsbane AS, på eiendommene gnr. 20 bnr. 190 og 211, gnr. 34 bnr. 11, gnr. 36 bnr. 120 og 450, alle i Bærum kommune, tinglyst 10. januar 2003, mot at Øvrevoll Veddeløpsbane AS betaler 2 972 437 -tomillioner-nihundreogtyttitotusenfirehundreogtrettisju- kroner til Fagerstad Næringseiendom AS.

Fagerstad Næringseiendom AS' plikt til å slette pantobligasjonen på eiendommene forfaller to uker etter at Øvrevoll Veddeløpsbane AS har satt fram krav om det, mot at sistnevnte selskap betaler angitt beløp. Fagerstad Næringseiendom AS' krav på betaling av nevnte beløp forfaller to uker etter påkrav overfor Øvrevoll Veddeløpsbane AS, mot sletting av pantobligasjonen på eiendommene. Ved mislighold av betalingsplikten betaler Øvrevoll Veddeløpsbane AS forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven.

Fram til forfall av Fagerstad Næringsutvikling AS' s krav etter dette punktet gjelder fortsatt bestemmelsene i avtale datert 15. januar 2002 punkt 4.1 om niborrente med tillegg.

4. Øvrevoll Veddeløpsbane AS er forpliktet til å betale 2 200 000 -tomillionertohundretusen- kroner, indeksjustert etter konsumprisindeksen fra 1. juni 2013, til Øvrevoll Utvikling AS/Fagerstad Næringseiendom AS senest to uker etter det som inntreer tidligst av:

(a) At Øvrevoll Veddeløpsbane AS har overført grunnbokshjemmelen til gnr 36, bnr 450 i Bærum kommune, eller en forholdsmessig del av eiendommen dersom den seksjoneres eller avhendes gradvis på annen måte,

eller

(b) at Øvrevoll Veddeløpsbane AS har mottatt oppgjør for salg/overdragelse av hele gnr 36, bnr 450, eller for hver forholdsmessige del av eiendommen dersom den seksjoneres eller avhendes gradvis på annen måte.

Etter forfall betales forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven ved mislighold.

5. Øvrevoll Veddeløpsbane AS frifinnes for erstatningskravet i saksøktes påstand punkt 5.
6. Partene bærer hver sine saksomkostninger for voldgiftsretten og må dekke utgiftene til voldgiftsretten med en halvdel hver. Beløpene forfaller til betaling en måned fra i dag.



Voldgiftsretten fastsetter sine kostnader (salær og utgifter) slik:

Advokat Per O. Bjørnsen:

Salær 260 000 kroner inkludert utgifter. Utbetales som lønn. Den som utbetaler beløpet eller deler av det, betaler i tillegg 14,1 prosent arbeidsgiveravgift av utbetalingen. Det trekkes ikke skatt, jf. dispensasjon fra Skattedirektoratet 6. november 2002.

Personnr: 250256 49780

Skattekommune: Bærum

Adresse: Lønnestien 8, 1344 Haslum

Bankkonto: 6074 06 67273

Advokat Mikkel Vislie:

Salær 260 000 kroner inkludert utgifter. Utbetales som lønn. Den som utbetaler beløpet eller deler av det, betaler i tillegg 14,1 prosent arbeidsgiveravgift av utbetalingen. Det trekkes 50 prosent skatt.

Personnr: 191260 47978

Skattekommune: Bærum

Adresse: Kirkeveien 112, 1344 Haslum

Bankkonto: 9046 05 01414

Lagmann Anders Bøhn:

Salær 260 000 kroner. Utbetales som lønn. Den som utbetaler beløpet eller deler av det, betaler i tillegg 14,1 prosent arbeidsgiveravgift av utbetalingen. Det trekkes 50 prosent skatt.

I tillegg betales utgifter til skriving av dom med 1 300 kroner. Det skal ikke trekkes skatt av sistnevnte beløp.

Personnr: 020448 28572

Skattekommune: Oslo.

Adresse: Marselis' gate 29, 0551 Oslo

Bankkonto: 5470.10.64693

Øvrevoll Veddølsbane AS betaler 260 000 kroner til Bjørnsen pluss 130 650 kroner til Vislie. Fagerstad Næringseiendom AS betaler 261 300 kroner til Bøhn pluss 129 350 kroner til Vislie.

Forskuddsbeløpene på advokatenes konti vil bli frigjort herfra så snart beløpene ovenfor er betalt og advokatene har bekreftet at arbeidsgiveravgiften er betalt. Beløpene forfaller til betaling én måned etter at dommen er avsagt.

Partene må dele utgiftene til leie av lokale og bespisning for voldgiftsretten etter regning fra den som har lagt ut beløpet.

