

JUS3212 Eksamensoppgave - V22

EKSAMENSOPPGAVE

JUS3212 - Formuerett II

Dato: 24. mai 2022

Tid: 09:00-15:00

I

Advokatene Petra Ås, Marte Kirkerud, Lars Holm, og Miriam Hill eide hver 25 prosent av aksjene i Advokatfirmaet Ås AS. Selskapets styre bestod av Marte Kirkerud, Lars Holm og Miriam Hill. Petra Ås, som var grunnlegger av firmaet, hadde i alle år fungert som firmaets ansikt utad.

Selskapet hadde en aksjekapital på kr 100 000. Det var 25 ansatte. Selskapet hadde verken eiendeler eller gjeld av betydning (selskapet leide både kontorlokaler og digitalt utstyr). Selskapet hadde i alle år gått med overskudd. Hver vår tok aksjonærene alt av fjorårets overskudd i utbytte.

Høsten 2020 inngikk selskapet en femårig leieavtale til nye, flotte kontorlokaler på Aker Brygge. Leiekontrakten kunne sies opp med seks måneders oppsigelsestid.

Våren 2021 publiserte Rett24 flere negative nyhetsoppslag om Advokatfirmaet Ås AS. Oppslagene antydte at advokat Petra Ås overfakturerte selskapets klienter. Anonyme kilder var i tillegg sitert på at Petra Ås skapte en «frykttkultur» gjennom bøllete oppførsel mot de ansatte. Både selskapet og Petra Ås nektet for å ha gjort noe galt. Nyhetene spredte seg likevel raskt i miljøet. I løpet av sommeren 2021 opplevde firmaet kraftig redusert oppdragsmengde. I tillegg nektet flere klienter å betale fakturaer for utført arbeid.

Den økonomiske situasjonen i selskapet ble raskt prekær. Blant annet manglet selskapet penger til å betale lønninger til de ansatte. Styret i Advokatfirmaet Ås AS forstod at noe måtte gjøres raskt og kalte inn til ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. Styret foreslo at Advokatfirmaet Ås AS overdro advokatvirksomheten, bestående av ansatte, IT-avtaler, klientlister, mv til det nystiftede selskapet «Etske Advokater AS». Leiekontrakten på Aker

Brygge skulle derimot ikke overføres, og leieforpliktelsene ville dermed fortsatt påhvile Advokatfirmaet Ås. Aksjonærene i Etske Advokater AS var Marte Kirkerud, Lars Holm og Miriam Hill. Kirkerud engasjerte en aksjemegler til å finne verdien på virksomheten som skulle overdras, og han mente at den var ca 2 millioner kroner. Marte ble enig med Holm og Hill om at 1,5 million kroner måtte være et passende vederlag.

På generalforsamlingen til Advokatfirmaet Ås AS ble forslaget om salg av virksomheten for 1,5 million kroner vedtatt med 75% av de avgitte stemmene. Petra Ås stemte imot og protesterte høylytt, uten at det påvirket stemmegivningen til de øvrige aksjonærene. Dagen etter ble virksomhetssalget formelt gjennomført. Etske Advokater AS inngikk deretter leieavtale til rimelige kontorlokaler i Oslo sentrum for advokatene.

Kort tid etter virksomhetsoverdragelsen ble det åpnet konkurs i Advokatfirmaet Ås AS: Leiekontrakten på Aker brygge bortfalt, og utleier ble påført tap som følge av utestående krav på leie. Det oppstod deretter flere tvister.

Petra Ås valgte å ikke bestride gyldigheten av salget, da en reversering ville bli komplisert siden klientene allerede hadde inngått avtaler med det nye advokatfirmaet. I stedet rettet hun erstatningskrav mot Marte Kirkerud, Lars Holm og Miriam Hill i deres egenskap av tidligere aksjeeiere i Advokatfirmaet Ås AS. Petra Ås anførte at Kirkerud, Holm og Hill hadde opptrådt uaktsomt, både fordi de hadde foretatt en ulovlig utdeling, og fordi de hadde brutt den ulovfestede lojalitetsplikten som gjelder mellom aksjeeierne i et aksjeselskap. Hun viste i den forbindelse til at de hadde overført virksomheten i Advokatfirmaet Ås AS til et selskap de hadde aksjer i for en pris som lå under verdien. Anførselen om brudd på lojalitetsplikten ble også begrunnet med at hun ikke fikk muligheten til å erverve aksjer i det nye selskapet.

Kirkerud, Holm og Hill tok til motmæle. Etter deres syn var det ikke foretatt noen ulovlig utdeling og virksomhetssalget var ikke i strid med den ulovfestede lojalitetsplikten. Tvert imot var det foretatt en transaksjon som var fornuftig og forretningsmessig begrunnet. Det var under ingen omstendighet utvist uaktsomhet.

Utleieren av kontorlokalene på Aker Brygge rettet også erstatningskrav mot Kirkerud, Holm og Hill i deres egenskap av tidligere styremedlemmer i Advokatfirmaet Ås AS. Etter utleierens syn var det uaktsomt av styremedlemmene i Advokatfirmaet Ås AS å overdra virksomheten i Advokatfirmaet Ås AS og deretter la selskapet gå konkurs med den konsekvens at utleier ikke fikk dekning for utestående leie. Slik utleieren så det, hadde egenkapitalen og likviditeten i Advokatfirmaet Ås AS vært uforsvarlig lav. Derfor hadde styret i den aktuelle situasjonen en plikt til å foreslå at aksjonærene skjøt inn ytterligere aksjekapital i Advokatfirmaet Ås AS slik at selskapet kunne dekke leieforpliktelsene eller på annen måte styrke egenkapitalen.

Kirkerud, Holm og Hill bestred ansvar overfor utleieren og fremholdt at konkursen i Advokatfirmaet Ås AS var en ordinær forretningsmessig risiko enhver utleier må tåle. De viste til at selskapets økonomiske utfordringer sommeren 2021 kom brått og uventet. Frem til dette tidspunktet hadde økonomien i selskapet vært god (utleieren bestred ikke disse faktiske opplysningene).

Drøft og avgjør de retts spørsmål oppgaven reiser.

II

Petra Ås var registrert som eier av en strandeendom på Bygdøy som hun hadde kjøpt på 1980-tallet. I boligen bodde hun med sin ektefelle, Tore Ås. Arbeidsfordelingen ektefellene imellom innebar at Petra arbeidet lange dager for å skaffe familien inntekter, mens Tore tok seg av huset og parets felles barn. Våren 2000 ble Petra og Tore enige om at Tore hadde opparbeidet seg rett til en ideell halvpart av eiendommen som følge av innsatsen i hjemmet. Tores eierandel ble ikke tinglyst.

Høsten 2021 var Petra Ås i økonomiske problemer. Det gikk ikke noe bra med ekteskapet heller. Petra solgte derfor strandeiendommen på Bygdøy til selskapet Boligflipp AS uten å opplyse om at Tore eide en ideell halvpart av eiendommen. Petra forhandlet og inngikk avtale om salget med daglig leder i Boligflipp AS, Morten Holm. Som følge av en glipp i interne rutiner, undersøkte ikke noen hos Boligflipp AS grunnboken før kjøpet. Boligflipp betalte kjøpesummen og tinglyste skjøtet umiddelbart etter avtaleinngåelsen. Som følge av en feil hos Kartverket ble kjøpekontrakten tinglyst på feil bruksnummer, nærmere bestemt på Petra sin naboeiendom.

Siden Boligflipp hadde tenkt å utvikle eiendommen, gikk avtalen med Petra ut på at overtagelse av bruken av eiendommen først skulle skje etter to år. Fjorten måneder etter salget og tinglysingen fikk Tore tilfeldigvis kjennskap til salget gjennom sin gamle venninne Ramira Singh som var regnskapsmedarbeider i Boligflipp AS. Ramira Singh visste godt at Tore og Petra var gift og at begge bodde på eiendommen på Bygdøy. Kjøpet av eiendommen på Bygdøy var blitt nevnt i et allmøte i Boligflipp AS før kjøpet, men Ramira Singh hadde gått ut fra at begge ektefellene var innforstått med salget og hadde ikke stilt spørsmål ved det. Det oppstod deretter tvist mellom Tore og Boligflipp.

Tore anførte at Boligflipp måtte respektere hans eierandel til eiendommen. Riktignok var omstøtelsesfristen i ekteskapsloven § 35 utløpt slik at ekteskapsloven ikke kunne gi grunnlag for å reversere salget, men Tore mente at Boligflipp ikke oppfylte vilkårene for ekstinksjon i tinglysingsloven § 20 jf. § 21. Tore viste til at Boligflipp ikke hadde undersøkt grunnboken. Dessuten hadde Ramira Singh i Boligflipp AS kjent til at Petra var gift med Tore og at begge ektefellene bodde på eiendommen. Tore mente også at det ikke kunne være

grunnlag for ekstinksjon når Boligflipp ikke hadde tinglyst kjøpet på riktig eiendom. Uansett mente Tore at hans eierandel var beskyttet som følge av at han hadde vært eier i over 20 år.

Boligflipp anførte at selskapet hadde godtroervervet Tores eierandel gjennom kjøpet av eiendommen fra Petra. Etter Boligflipp syn spilte det ingen rolle at selskapet ikke hadde undersøkt grunnboken i forbindelse med kjøpet. Slike undersøkelser ville ikke ha avdekket noe annet enn det Morten Holm i Boligflipp hele tiden hadde gått ut fra, nemlig at Petra Ås var eier av hele eiendommen. Det kunne ikke spille noen rolle at en underordnet ansatt som Ramira Singh kjente Tore, så lenge Morten Holm som inngikk avtalen ikke visste noe om det. Det spilte heller ingen rolle at kjøpet ble tinglyst på feil eiendom.

Drøft og avgjør de rettsspørsmål oppgaven reiser.

(Tidsbruk antas ca 3 timer på del I og t3 timer på del II)