



UNIVERSITETET I OSLO

KANDIDAT

XXXXXXX

PRØVE

JUS3213 1 Formuerett II

Emnekode	JUS3213
Vurderingsform	Individuell skriftlig prøve
Starttid	17.12.2024 08:00
Sluttid	17.12.2024 14:00
Sensurfrist	10.01.2025 22:59
PDF opprettet	17.12.2024 16:46

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
---------	--------	-------------



Informasjon om oppgavesettet JUS3213

Informasjon eller ressurser

Seksjon 2

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
1	Svar til oppgave 1	Langsvar
2	Svar til oppgave 2	Langsvar
3	Svar til oppgave 3	Langsvar

Oppgave 1

Selskapet Delta AS («Delta») drev med utvikling av nye dataprogrammer. Høsten 2020 fikk daglig leder Tim Torell nyss om en eiendom som var til salgs for en god pris, og styret besluttet å kjøpe denne som et investeringsobjekt. Eiendommen, omtalt som «Sentralen», ble kjøpt av Delta for 50 mnok og ble raskt utleid til ulike næringsdrivende. Selskapet hadde 20 mnok på konto som ble benyttet til kjøpet, og Lillevik Bank finansierte resten av kjøpesummen med et lån. Lånet ble sikret med en panterett for banken i eiendommen. Selskapet hadde også en kassakredittkonto hos banken, og som sikkerhet for allerede ytt kreditt og fremtidige lån, tinglyste banken en panterett på hele eiendommens verdi, på 50 mnok.

For å rendyrke driften opprettet Delta et heleiet datterselskap – Alfa AS («Alfa»), som de ville overføre Sentralen til. Det ble inngått en kjøpsavtale hvor Alfa skulle kjøpe eiendommen til markedspris fra Delta. Kjøpet ble finansiert ved at banken X-lån lånte Alfa penger til kjøpet. Med kjøpesummen innfridde Delta deler av sin gjeld til Lillevik Bank. Lillevik Bank slettet imidlertid ikke pantet i Sentralen, og etter overtakelsen av eiendommen var den tinglyste panteretten stadig på 50 mnok, men det var på det rene at Delta ikke skyldte banken mer enn 10 mnok. Dette fikk Alfa bekreftet fra Delta ved overtakelsen.

Kjøpet ble tinglyst, og etter at Sentralen var overført til Alfa, fortsatte Lillevik Bank å sikre sine engasjementer i Delta med panteretten i eiendommen, gjennom gjenopplåning. Etter en rekke uheldige investeringer utviklet økonomien i Delta seg negativt høsten 2022, og selskapet valgte å selge aksjene i Alfa til eiendomsinvestoren Bettina Brown. Det hjalp ikke med bedret likviditet i selskapet, og Delta måtte melde oppbud. Det ble åpnet konkurs i selskapet i desember 2022. På konkursåpningstidspunktet skyldte Delta Lillevik Bank 50 mnok.

Lillevik Bank gjorde gjeldende at den hadde sikkerhet for låneengasjementet på 50 mnok i Sentralen, selv om det nå var Alfa som eide bygget.

Alfa bestred at selskapet måtte respektere at lånet på 50 mnok var sikret gjennom panteretten. Rett nok var det tinglyst en panterett oppad begrenset til 50 mnok på eiendommen da eiendommen ble kjøpt, men siden Alfa fikk opplyst av Delta at Delta bare skyldte banken 10 mnok da Alfa overtok eiendommen, kunne ikke Lillevik Bank opplåne panteretten ytterligere etter at Alfa hadde kjøpt og overtatt eiendommen. Det lå i eiendomsrettens natur at det bare var eier av eiendommen som kunne behefte denne med gjeld, mente Alfa. Alfa viste videre til at når det var de som eide eiendommen, krevde en gjenopplåning deres samtykke. I alle tilfeller ville det å opplåne pantet, etter at Alfa hadde overtatt eiendommen i den tro at pantet kun sikret et lån på 10 mnok, være klart illojalt og i strid med lojalitetsprinsippet Høyesterett viste til i Rt. 1994 s. 775.

Lillevik Bank viste til det panterettslige spesialitetsprinsippet. Når banken først hadde tinglyst en panterett på 50 mnok i eiendommen, kunne den opplåne dette pantet så mye den ønsket, uavhengig av hvem det var som eide eiendommen. Lillevik Bank viste også til at Alfa var kjent med at banken sikret engasjementene sine under panteretten. Dersom Alfa ønsket å nekte banken opplåningsretten, burde selskapet ha varslet banken om dette da eiendommen ble kjøpt. Noe panterettslig lojalitetsprinsipp var det ikke plass til i en tvist som denne, mente banken, ettersom Alfa ikke var en panthaver.

Alfa bestred ikke at de hadde kjennskap til at banken sikret engasjementene sine under panteretten, men mente det ikke spilte noen rolle.

Drøft og ta stilling til de rettsspørsmål tvisten reiser.

Antatt tidsbruk ca. 2 timer.

Oppgave 2

Etter at den panterettslige tvisten mellom Delta og banken var løst, ønsket Bettina Brown å få inn en aksjeeier til i Alfa, for hun trengte hjelp til å håndtere virksomheten. Den tidligere daglige lederen i Delta, Tim Torell, var arbeidssøkende etter konkursen, og han fikk kjøpe 50 % av aksjene i Alfa sommeren 2023. Han påtok seg rollen som daglig leder i selskapet, noe Bettina syntes passet perfekt siden han kjente til Sentralen og leietakerne.

En av grunnene til at Tim ønsket å kjøpe aksjer i Alfa, var at han visste at leietakeren i første etasje på Sentralen, som drev kaffebaren Svanen, gjorde det svært godt. Lokalene hadde prima beliggenhet, de var meget godt egnet til kafèdrift, og de ville passe utmerket for Tims samboer Serena Smith, som i lengre tid hadde vært på utkikk etter et lokale hvor hun kunne drive kaffebar. Tim valgte uten å si noe til Bettina Brown, å si opp leieavtalen med Svanen, og han inngikk deretter ny leiekontrakt med Serena for kaffebarlokalene. For å hjelpe Serena, tilbød han en langt lavere leie enn hva Svanen hadde betalt, for en periode på 10 år. At Serena fikk bedre økonomi var bra for Tim også, for de gikk med planer om å investere i et større hus sammen. Tim visste at det var et kjellerrom i Sentralen som ikke var utleid, og Serena fikk lov til å disponere dette rommet gratis mens hun pusset opp lokalet hun hadde leid, og hun fortsatte å bruke det vederlagsfritt som lager etter oppussingen. Tim var litt redd for hva Bettina ville si til avtalene med Serena, så han valgte å holde igjen regnskapsføringen i selskapet slik at reduksjonen i inntekter ikke ble synlig på en stund.

Da Bettina fikk se utkastet til årsregnskap våren 2024, merket hun raskt at inntektene i selskapet hadde falt. Da hun oppdaget at Serena hadde fått leie lokalene under markedspris og hadde fått låne et ledig rom gratis, ble hun rasende, og som eneste styre i selskapet valgte hun å si opp leiekontrakten. Serena bestred den kontraktsrettslige oppsigelsesadgangen og viste til at dette var en tidsbestemt leiekontrakt for 10 år som ikke kunne sies opp. Bettina tok da kontakt med en selskapsrettsadvokat, som skrev et brev til Serena og anførte at leieavtalen ikke var bindende for selskapet fordi den var inngått i strid med aksjerettslige regler. Advokaten skrev at Bettina som styreleder måtte ha godkjent avtalen for at den skulle være gyldig, og at den var i strid med aksjeloven § 3-8, utdelingsreglene, habilitetsreglene og forbudet mot myndighetsmisbruk. Det samme gjaldt avtalen om lån av kjellerlokalet vederlagsfritt. Advokaten hevdet at avtalene var ugyldige og krevde at Serena måtte tilbakeføre et beløp tilsvarende differansen mellom den leien hun hadde betalt etter avtalen og markedsleie til selskapet. Serena bestred at noen av reglene fikk anvendelse, og mente dessuten at et eventuelt brudd på slike regler ikke kunne påberopes overfor henne som ikke visste noe om interne forhold i selskapet. Hun og Tim snakket ikke om slikt hjemme.

Bettina sa også opp Tim Torell fra stillingen som daglig leder, og gjorde det klart at hun ville holde ham erstatningsansvarlig for ethvert tap selskapet og hun hadde lidt som følge av hans håpløse disposisjoner som innebar brudd på hans plikter etter aksjeloven. Tim valgte å godta oppsigelsen, men bestred at det kunne være grunnlag for erstatningsansvar.

Drøft og ta stilling til de rettsspørsmål tvisten reiser.

Antatt tidsbruk ca. 3 timer

Oppgave 3

Kreditorvern

Designloven § 54 fjerde ledd lyder som følger:

"Frivillig overdragelse av en designregistrering eller utstedelse av lisens som er blitt innmeldt til registrering, går i kollisjonstilfelle foran overdragelse eller utstedelse av lisens som ikke er eller først senere blir innmeldt til registrering, dersom vedkommende rettighetshaver ved innmeldelsen var i god tro."

I teori som ikke er pensum, er det argumentert for at registrering også er et vilkår for kreditorvern, selv om dette ikke fremgår av ordlyden. Andre har argumentert for at det ikke kan oppstilles en ulovfestet regel om registrering som vilkår for kreditorvern, og at en avtale om kjøp eller lisens til en designrettighet får vern fra avtaletidspunktet.

Redegjør både for de hensynene som tilsier at registrering burde være et vilkår for kreditorvern, og for de hensynene som tilsier at en avtale burde få kreditorvern uten registrering, og foreslå den regelen du selv mener har de beste grunner for seg.

Hvilken betydning mener du det bør ha at designloven § 54 åpner for godtroekstinksjon av uregistrerte erverv?

(En lisens er en avtale om bruksrett)

Antatt tidsbruk ca. 1 time.

1 Svar til oppgave 1

Skriv ditt svar her

Partene i saken er Lillevik Bank, heretter LB mot datterselskapet Alfa AS.

Lillevik Bank gjorde gjeldende sikkerheten i eiendommen som Delta hadde overført til Alfa. Alfa bestred dette og mente at selskapet ikke måtte respektere at lånet var sikret gjennom panteretten.

I. Hovedspørsmålet er om LB kan gjøre gjeldende en sikret panterett mot en senere erverver av den sikrede eiendommen.

Utgangspunktet i norsk rett er at en panthaver har fri rett til gjennoplåning dersom panthaver har sikret sin rett gjennom pant. Det panterettslige legalitetsprinsippet er uttrykt i pantelovens § 1-2 og legger til grunn at ved avtale kan panterett bare stiftes rettsgyldig hvor dette er hjemlet i denne lov eller i annen lovbestemmelse. Panteloven § 2-1 regulerer hva som kan pantsettes i fast eiendom. Der kan det leses at tinglyst "særlig rett" i fast eiendom kan

pantsettes. Etter lovens § 1-1 er en panterett definert som en særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder, jf. første ledd.

I vår sak har LB ytt lån på 30 MNOK til morsselskapet Delta. I lys av lånet som er gitt, samt kassakreditten har LB stiftet en panterett i eiendommen "Sentralen" på hele 50 MNOK. På bakgrunn av kjøpet mellom Delta og Alfa har datterselskapet anført at morselskapet kun skyldte 10 MNOK ved overføringen, og at LB ikke kunne låne opp ytterligere. Til dette kan det vises til spesialitetsprinsippet i panteloven § 1-4 der det er fastsatt at en panterett får bare rettsvern når det er fastsatt et "bestemt beløp" eller et "høyeste beløp" for pantekravet, hvis ikke annet følger av denne lov.

Banken har i vår sak inngått en avtale med Delta og fastsatt et beløp på den totale markedsverdien på eiendommen. Dette for å sikre opplåning dersom Delta misligholder sine forpliktelser til banken. Det er etter pantel. § 1-4 ingen hindring til å fastsette et høyere beløp enn det som er ytt i lån. Når en kassakreditt blir gitt, vil beløpet fluktuere mellom det maksimale lånet og det beløpet som står igjen etter innbetalt avdrag. Det ville satt store begrensninger på bankers sikkerhet dersom det ikke var mulig å sikre pant for et større beløp enn det som er gitt. Samtidig ville slike begrensninger ført til et dårligere omsetningsliv, ettersom selskaper er avhengig av å kunne ha tilgang på kapital ved slike avtaler med banker.

Alfa anfører videre at det lå i eiendomsrettens natur at det bare var eier av eiendommen som kunne behefte denne med gjeld. Spørsmålet videre er om overføringen av eiendomsretten fra Delta til Alfa, innebærer at gjenopplåning blir avskåret.

Utgangspunktet er at en panthaver utleder sin panteavtale fra den rette eier. Etter panteloven §2-2 kan det leses at dersom ikke annet er avtalt, omfatter pantsettelse av fast eiendom hus som pantsetteren eier, jf. (1) nummer 2.

I vår sak har LB inngått en gyldig avtale med Delta og stiftet en rettsgyldig panterett i eiendommen. Når Delta senere har solgt denne eiendommen, vil den beheftede eiendommen følge med. Ettersom banken har sikret seg rettsvern ved tinglysing i grunnboken, jf. pantel. § 2-5, vil Alfa erverve eiendommen beheftet med pant. Alfa kan derfor ikke høres med deres anførsel om at pantet trenger deres samtykke. Det stemmer som Alfa sier at kun den rette eier kan behefte eiendommen med gjeld. I vår sak er dette allerede gjort og en opplåningsrett kan ikke betraktes som en "beheftelse med gjeld" slik de sier.

Delkonklusjonen er derfor at en eiendomsoverføring ikke vil stenge av en opplåningsrett.

Datterselskapet Alfa anførte videre at det uansett ville være illojalt overfor dem at LB kan låne opp mer enn 10MNOK, da Alfa var i den tro at pantet kun sikret 10 MNOK. Alfa viste videre til Høyesterettsdommen Rt. 1994 s. 775.

Spørsmålet videre er om det foreligger et lojalitetsprinsipp mellom en panthaver og en senere erverver av en fast eiendom.

Rt. 1994 s. 775 kjent som Yousuf-dommen gjaldt en tvist mellom opplåningsretten til to panthavere. Det er i utgangspunktet ingen plikt for foranstående panthaver å verne om etterstående panthaver. Det er her fritt frem for gjenopplåning. En senere stiftet panterett vil se at eiendommen er beheftet pant og må respektere dette. Forutsetningen for inngåelse av panteavtalen er at panthaveren skal stå bak de registrerte rettighetene. Til dette kan det vises til side 781 der det kan leses at "Senere rettsstiftelser som omfattes av panteretten, får derfor

prioritet foran mellomliggende rettsstiftelser som er sikret ved en etterstående panterett. Dette fremgår blant annet av dommene i Rt-1909-117 og Rt-1910-177."

I konflikten mellom de to panthaverne presiserte førstvoterende at foranstående panthaver har en helt generell adgang til å utvide sitt engasjement under pantet selv om han kjenner til den mellomkommende pantsettelse. Det kan anføres gode grunner for dette standpunkt, jf. 781. Selv om en først stiftet panterett kjente til den senere stiftelsen, gjaldt dette utgangspunktet. Høyesterett har imidlertid i lys av den konkrete saken lagt til grunn et unntak fra dette sterke utgangspunktet. Han sier at han under tvil er kommet til at et så bastant standpunkt ikke kan legges til grunn, se samme side. Høyesterett utleder videre at en bestemt interesse i å utvide sitt engasjement under pantet, kan det være i strid med det lojalitetsprinsipp. Saken omhandlet en etterstående panthaver som tok kontakt med en foranstående panthaver og forhørte seg om han skulle yte kreditt i fremtiden. Etter gjentatte forsøk på å sikre seg informasjon svarte banken. Dette resulterte i at Yousuf fikk lån og den foranstående banken lånte likevel opp til fortrenghet for den nye panthaveren. Dette førte til tvist og Høyesterett la til grunn at t Kredittkassen (foranstående panthaver) har fått tilstrekkelig klar beskjed om Sparebankens avtale med Yosuf til at Kredittkassen var uberettiget til å utvide engasjementet under pantet til fortrenghet for Sparebankens panterett. Den foranstående banken tapte derfor tvisten.

Anvendt på vår sak står vi overfor en panthaver og en senere erverver i avtaleparten sitt datterselskap. Lojalitetsplikten vil derfor i utgangspunktet ikke treffe helt på vår sak, ettersom det her er tale om en senere erverver og ikke en panthaver. Likevel kan det her tenkes at det kan oppstilles en lojalitetsplikt ettersom Alfa her har fått vite at det kun foreligger 10 MNOK, samt at Delta som hadde inngått avtalepanten med LB hadde innfridd deler av sitt lån. Hensynet til senere erverver sin innrettelse kan derfor tale for at det kan oppstilles en lojalitetsplikt. Videre er det tale om to erverve. Hensynet til omsetningslivet, og forutberegnelighet til deres økonomiske rettsstilling må være sentral.

I vår sak er det imidlertid her ikke sentralt for LB hvem eiendommen står på. Banken vil alltid passe på at deres krav er sikret ved at panteheftelsen har rettsvern overfor senere erververe eller kreditorer. Lillevik Bank har videre ikke gitt noen beskjed, eller opptrådt på en måte som kan føre til at Alfa fikk berettigede forventninger om at de ikke skulle låne opp videre. Hensynet til panthaver sin opptreden er sentral ved lojalitetsplikten. Når en annen panthaver gir lån med en forutsetning med at foranstående ikke skal låne opp er det klart at det kan oppstå uheldige virkninger. Ettersom det her er tale om en senere erverver som har positiv kunnskap om pantesikkerheten kan jeg ikke se at det foreligger noen særlige hensyn som kan tale for at det kan oppstilles en lojalitetsplikt overfor senere erververe. Det var heller ikke en forutsetning for salget at LB ikke skulle fortsette å låne opp. Avslutningsvis hadde Delta eierskap til alle aksjene i Alfa, og Alfa bestred ikke at de hadde kjennskap til at banken sikret engasjementene sine gjennom panteretten. Alfa må derfor bære risikoen for sine egen forutsetninger. Verken Alfa eller morselskapet har her tatt kontakt med banken og nektet banken å foreta ytterligere opplåning.

Delkonklusjonen er at det ikke kan oppstilles et lojalitetsprinsipp mellom en panthaver og en senere erverver av en fast eiendom i vår konkrete sak

Konklusjonen er at LB kan gjøre gjeldende en sikret panterett mot en senere erverver av den sikrede eiendommen.

Ord: 1324

2 Svar til oppgave 2

Skriv ditt svar her

Partene i saken er Bettina Brown, i kraft av sin rolle som aksjonær mot Tim Torell, i form av sin rolle som aksjonær og daglig leder.

Oppgaven reiser flere tvister mellom aksjonærene. Brown vil holde Torell ansvarlig for ethvert tap selskapet og hun hadde lidt som følge av hans disposisjoner.

II. Det overordnede hovedspørsmålet er om Torell er kan holdes erstatningsansvarlig.

Det rettslige grunnlaget for erstatning finner vi i aksjeloven § 17-1. Alfa AS er et datterselskap av Delta AS, som nå er konkurs. Det er imidlertid klart at et datterselskap er et eget rettssubjekt, jf. HR-2017-1932-A avsnitt 101. Det følger av loven at "selskapet", "aksjeeier" eller andre kan kreve at "daglig leder", styremedlem, medlem av bedriftsforsamlingen, gransker eller "aksjeeier" erstatter skade som de i den nevnte egenskap forsettlig eller uaktsomt har voldt vedkommende.

Bestemmelsen lovfester det ulovfestede culpaansvaret i norsk rett, jf. Ot.prp.nr.19 (1974–1975) side 214. Ordlyden legger til grunn at en aksjeeier kan kreve at daglig leder erstatter skade som de i nente egenskap "uaktsomt" har voldt vedkommende. I utgangspunktet har derfor Brown i kraft av å være aksjonær hjemmel til å rette erstatningssøksmål mot daglig leder, samt mot Torell som aksjonær.

Når det kommer til hva som er å regne med "uaktsomt" etter de selskapsrettslige prinsippene har Høyesterett utledet at det tas utgangspunkt i om aksjeeier/styreleder har overtrådt de plikter som objektivt sett gjelder for vedkommende, jf. HR-2016-1440-A. Dersom det foreligger brudd på disse pliktene vil det være en presumsjon for at vedkommende har opptrådt uaktsomt, jf samme avsnitt. Det er ikke gitt at det foreligger uaktsomhet dersom det er et pliktbrudd, det må muligens vurderes konkret sett i lys av hvilke plikter som er brutt og om det er ett eller flere. Det er imidlertid nærliggende å komme til uaktsomhet når pliktbrudd etter loven først er til stede. Dette skal bli redegjort for avslutningsvis.

I vår sak har Brown, ved advokaten, anført flere pliktbrudd som kan gi grunnlag for erstatningen. Disse vil bli vurdert i den rekkefølgen de fremkommer av faktum nedenfor. Advokaten skrev at Bettina som styreleder måtte ha godkjent avtalen for at den skulle være gyldig. Dette reiser spørsmål om daglig leders plikter etter aksjeloven.

2.1 Daglig ledelse

Spørsmålet videre er om Torell har brutt sine plikter som daglig leder.

Utgangspunktet er at generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet. Videre vil forvaltningen av selskapet hører under styret, jf. asl. § 6-12. Når et selskapet har valgt å ha en daglig leder vil hen kunne styre i tråd med aksjelovens regler om daglig ledelse og derfor ikke trenge å be styret om samtykke dersom han holder seg innenfor hans kompetanse.

Det følger av asl. § 6-14 at daglig leder står for den "daglige ledelse" av selskapets virksomhet og skal følge de "retningslinjer og pålegg" styret har gitt. Det er klart at det ikke er gitt noen instruks eller pålegg fra styret. Det er derfor annet ledd som er avgjørende i vår sak. Der kan

det leses at den daglige ledelse ikke omfatter saker som etter selskapets forhold er av "uvanlig art" eller "stor betydning." Bestemmelsen regulerer kompetansen innad.

Problemstillingen er om oppsigelsen av kafeen Svanen, som drev i lokalet tidligere, og ansettelse av sin samboer til å drive café i samme lokale, er innenfor "uvanlig art", jf. § 6-14 (2).

Når det kommer til ordlyden "uvanlig art" sikter det her til saker som ikke står i en rimelig tilknytning til driften. Daglig leder er den som styrer og er nærmest til å holde styr på virksomheten, både dens styring innad, samt at regnskapet er i tråd med loven, se § 6-14 siste ledd. Det er ikke alltid like enkelt å fastsette hva som er av uvanlig art. Det er derfor hensiktsmessig å se hen til hva selskapets vedteker fastsetter, eller ha virksomheten hovedsakelig driver med.

I vår sak har ikke datterselskapet noen vedtekter. Morselskapet, som nå er konkurs, drev imidlertid med utvikling av nye dataprogrammer. Videre ble Alfa opprettet for å rendyrke driften. Utviklingen av nye dataprogrammer vil derfor være sentralt i vurderingen for hva virksomheten hovedsakelig driver med.

Daglig leder sa opp en allerede etablert café og ansatte sin samboer til å drive. Selv om dette isolert kan tenkes å være i tråd med en daglig leders oppgave er handlingen klart utenfor formålet med bedriften. Dette vil i utgangspunkt føre til at utleie og innleie vil være av uvanlig art da bedriften har som hovedformål å rendyrke driften med utvikling av nye dataprogrammer.

På en annen side ble "Sentralen" i sin tid kjøpt som et investeringsobjekt av morselskapet. Hovedformålet var å drive med utleie. Når daglig leder skal holde kontroll på driften, vil dette naturligvis innebære å påse at eiendomsinvesteringen bringer inn kapital. Å si opp og inngå avtaler med nye bedrifter er derfor en del av den daglige ledelse når formålet med "Sentralen" er å drive utleie til ulike næringsdrivende.

Delkonklusjonen er at oppsigelse og inngåelse av avtaler for utleie ikke er av uvanlig art.

Det avgjørende er om oppsigelsen av Svanen og ansettelsen av sin samboer til å drive café i 10 år med en lav markedsleie, kan anses som "stor betydning" for selskapet, jf. asl. § 6-14.

Ordlyden "stor betydning" sikter her til belastningen det vil ha på driften økonomisk. En avtale som er økonomisk bebyrdende for et selskap vil enkelt kunne være av stor betydning.

I vår sak er det inngått en tidsbestemt avtale på hele 10 år. Det er videre avtalt en husleie under markedspris. Brown ser at inntektene til selskapet har falt, og holder igjen regnskapsføringen i selskapet slik at reduksjonen i inntekter ikke ble synlige på en stund. Dette antyder at det er en årsakssammenheng mellom den gunstige leien og de dårlige tallene. At Brown reagerte på at inntektene hadde falt støtter argumentet.

Delkonklusjonen er derfor at den gunstige leien på hele 10 år er av stor betydning.

2.2 Kompetansen utad

Ettersom det foreligger brudd på den daglige ledelsen har Torill brutt sine plikter etter hans kompetanse innad. I vår sak vil Brown si opp leieavtalen. For at selskapet likevel skal være bundet må vilkårene i § 6-33 være oppfylt. Bestemmelsen regulerer selskapets forhold til medkontrahenter.

Har noen som representerer selskapet utad etter reglene i §§ 6-30 til 6-32 ved disposisjon på selskapets vegne gått ut over sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for selskapet når "selskapet godtgjør" at medkontrahenten "forsto eller burde ha forstått at myndigheten ble overskredet", og det ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende, jf. § 6-33 (1). Det er klart at Torill er daglig leder og representerer selskapet utad etter § 6-32. Videre fremkommer det ikke av faktum at Serena hadde positiv kunnskap om at hun fikk en gunstig leieavtale.

Det avgjørende er derfor om Serena "burde ha forstått " at en utleiepris under markedspris i 10 år ikke er noe daglig leder kunne inngått.

Ordlyden "burde ha forstått" indikerer en aktsomhesvurdering. Den retter seg til hva en alminnelig person ville antatt i en slik situasjon. Høyesterett har imidlertid justert terskelen, der det er utledet at det ikke foreligger en alminnelig undersøkelsesplikt etter aksjeloven, med mindre det foreligger særlig grunn til mistanke, jf. Rt. 2005 s. 268 avsnitt 39.

Anvendt på vår sak er det her tale om en samboer til daglig leder. Dette isolert tilsier at omstendighetene er noe uvanlige. Når faktum sier at avtalen ble gjort for å hjelpe, samt at det ble inngått en tidsbestemt leie i 10 år taler det for at det foreligger en særlig grunn til mistanke. Det er derfor etter mitt syn nærliggende at en avtale med gunstige leievilkår taler for at Serena ikke kan høres med at hun ikke snakket med Tim om slikt hjemme. Dersom hun hadde sjekket dette opp med selskapet ville hun enkelt fått vite at daglig leder ikke hadde kompetanse til å inngå en slik avtale.

Delkonklusjonen er at Serena "burde ha forstått " at en utleiepris under markedspris i 10 år ikke er noe daglig leder kunne inngått.

Virkningen av at lovens vilkår er oppfylt er at leien ikke er gyldig inngått og selskapet kan derfor si opp Serena.

Videre anfører Brown at avtalen var i strid med reglene om avtaleinngåelse etter § 3-8.

2.3 Aksjelovens § 3-8

Spørsmålet er om avtalen mellom daglig leder og hans nærstående er i strid med lovens bestemmelse om avtaler som overskrider 2,5 % balansesummen.

Det kan leses av paragrafen at styret "skal" godkjenne avtaler mellom selskapet og en daglig leder der selskapets ytelse på tidspunktet for inngåelse av avtalen har en virkelig verdi som er større enn 2,5 % av balansesummen i selskapets sist godkjente regnskap. Det samme gjelder avtaler mellom selskapet og: en nærstående til noen som nevnt i første punktum, jf. § 3-8 første ledd. Tim bor og er i et ekteskapslignende forhold med Serena og faller derfor under ordlyden "nærstående", jf. asl. § 1-5

Problemstillingen er om utleie av lokalet for en lavere leie enn de tidligere leietakerne på 10 år er å anse "større enn 2,5%" av balansesummen sist godkjente regnskap.

Innledningsvis er faktum taus når det kommer til Alfa AS sitt styre. Jeg legger imidlertid til grunn at de har et eget styre slik at dersom vilkåret er oppfylt vil avtalen være ugyldig. Dette forutsetter derfor at avtalen mellom Serena og selskapet er gyldig på dette tidspunkt, på tross av konklusjonen overfor.

Ettersom Brown merket raskt at inntektene til selskapet hadde falt etter å ha lest årsregnskapet tolkes dette dithen at leieprisen Serena har fått har hatt en noe innvirkning på økonomien til Alfa. Det er videre ikke oppgitt noen balanseregnskap i oppgaven. Samtidig retter ordlyden seg til "avtalen". Dette tolkes dithen at det ikke er avgjørende at regnskapet kun var dårlig dette året, men avtalen i sin helhet må tas med i avgjørelsen. I mangel av andre holdepunkter, samt den innvirkningen leien har hatt på årsregnskapet tilsier dette at beløpet klart overstiger 2,5 %.

Delkonklusjonen er at lokalet for en lavere leie enn de tidligere leietakerne på 10 år er å anse "større enn 2,5%" av balansesummen sist godkjente regnskap.

Det følger imidlertid unntak til bestemmelsen der avtale som inngås etter første ledd ikke kommer til anvendelse dersom avtalen er inngått i selskapets "vanlige virksomhet" og som er grunnet på "vanlige forretningsmessige" vilkår og prinsipper. Ettersom jeg har kommet frem til at avtalen er av stor betydning etter § 6-14 kan den ikke avtalen anses inngått i selskapets vanlige virksomhet og som er grunnet på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper.

Unntaket om makssum på 100 000 kr kan videre ikke komme til anvendelse. En leie på 10 år er nærliggende å falle over denne summen, på tross av den gunstige leieprisen. Ingen av unntakene kommer derfor til anvendelse.

Videre anfører Brown at det foreligger brudd på utdelingsreglene.

2.4 Ulovlig utdeling

Spørsmålet videre er om den gunstige leieavtalen er en ulovlig utdeling.

Etter asl. § 3-6 er utdeling definert som "enhver overføring av verdier" som direkte eller indirekte kommer aksjeeieren til gode. Verdien skal beregnes etter virkelig verdi på dagen for overføringen. Det foreligger her to kumulative vilkår. Det må i første omgang foreligge verdier som overføres, og disse må føre til en form for gevinst for aksjeeieren.

En alminnelig tolkning av "overføring av verdier" tilsier at det må være økonomiske formuesgode(r) som flytter seg. Det må videre tenkes at det må være verdier som blir utdelt på bekostning av selskapet.

I vår sak er det tale om en gunstig leieavtale. Verdien som bestemmelsen retter seg mot må derfor være den differansen Serena sparer ved å ikke leie til markedspris. Ved å inngå en slik avtale vil selskapet gå glipp av store verdier. Det er derfor klart at det foreligger en økonomisk flytting av formuesgode(r). Det foreligger derfor "overføring av verdier". Selv om faktum ikke er helt treffende på ordlyden må slike avtaler kunne innebefattes ettersom vilkåret er oppfylt, samt at en streng tolkning av ordlyden vil føre til enkle omgåelser.

Videre må utdelingen komme aksjeeier direkte eller indirekte til gode. Det er klart at utdelingen ikke kommer Torill direkte til gode da det var Serena sitt selskap som tjente på dette. Det avgjørende er om den kommer han indirekte til gode.

Selv om selskapet og Serena her er to ulike rettssubjekter anser jeg det naturlig at de identifiseres i en slik tvist. Det er mangel på opplysninger når det kommer til eierforholdet til bedriften, men faktum tolkes dithen at hun er eneaksjonær til kafeen.

Av faktum opplyses det at det var bra for Tim at Serena fikk en bedre økonomi, da de gikk med planer om å investere i et større hus sammen.

Det foreligger overføring av verdier.

Utdeling fra selskapet kan bare skje etter reglene om utbytte, kapitalnedsetting, fusjon eller fisjon av selskaper, og tilbakebetaling etter oppløsning, jf. 3-6 (1). Ettersom ingen av de nevnte reglene er fulgt foreligger det en ulovlig utdeling.

Delkonklusjonen er at den gunstige leieavtalen er en ulovlig utdeling.

Advokaten anfører at Serena må tilbakeføre et beløp tilsvarende differansen mellom den leien hun hadde betalt etter avtalen og markedsleie til selskapet.

Fordi det ligger en ulovlig utdeling er rettsvirkningene full restitusjon, jf. § 3-7. Anførselen må føre delvis frem. Det er opplyst av faktum at Serena pusset opp lokalet hun hadde leid. Oppussing vil føre til en viss stigning i verdi. Serena må derfor overføre differansen, men trukket det beløpet som er brukt til oppussing. Det er et rimelig resultat.

Advokaten anførte videre at det forelå brudd på habilitetsreglene.

2.5. Habilitetsregler**Spørsmålet er om daglig leder har handlet i strid med habilitetsreglene.**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik "særlig betydning" for egen del eller for "noen nærstående" at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller "økonomisk særinteresse" i saken. Det samme gjelder for "daglig leder", jf. § 6-27. Bestemmelsen regulerer i utgangspunktet styremedlemmers inhabilitet. Det kan imidlertid leses at de pliktene også foreligger for daglig leder. Bestemmelsen tar sikte på å regulere de avtaler som hovedsakelig er inngått med hensikt om å misbruke sin posisjon.

Vilkårene som er avgjørende i vår sak er om saken har "særlig betydning" for noen "nærstående" slik at det foreligger "økonomisk særinteresse".

Som redegjort overfor vil Serena som er samboeren til daglig leder her være en nærstående etter asl. § 1-5 nummer 1. Videre har Tim en økonomisk særinteresse ved at de har planer om å kjøpe en bolig sammen på bakgrunn av pengene Serena sparer. Ettersom ordlyden antyder til en noe høy terskel, jf. "særlig", anser jeg det likevel klart at det foreligger en betydning som har stor virkning for Toril.

Delkonklusjonen er derfor at daglig leder har handlet i strid med habilitetsreglene.

Avslutningsvis anfører advokaten, på vegne av Brown, at det er handlet i strid med forbudet om myndighetsmisbruk.

2.6 Myndighetsmisbruk

Det foreligger to bestemmelser som regulerer myndighetsmisbruk. Asl. § 5-21 og 6-28. Den første bestemmelsen regulerer generalforsamlingen sin myndighet. Ordlyden generalforsamling sikter her til en avgjørelse fattet av de samlet og ikke en enkelt aksjonær. I vår sak har Tim fattet avgjørelse i egenskap av daglig leder. § 6-28 kommer derfor til anvendelse.

Styret og "andre" som etter §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet, må ikke foreta noe som er "egnet" til å gi visse "aksjeeiere" eller andre en "urimelig fordel" på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning, jf. § 6-28. Det er klart at Tim representerer selskapet utad etter reglene i § 6-32 og derfor faller under ordlyden "andre".

Spørsmålet er om Tim som aksjonær, oppnår en "urimelig fordel" ved leiekontrakten til Serena.

Ordlyden "urimelig fordel" tilsier en høy terskel. Ikke alle fordeler vil tale for misbruk. Det er derfor kun de urimelige. Videre indikerer ordlyden "egnet" at det ikke må foreligge en faktisk fordel. Det er nok at hensikten bak avtalen kan tale for en urimelig fordel. Bestemmelsen kan derfor ikke tolkes for strengt.

Selv om det er tale om en leieavtale på estimert tid på 10 år er det her kun 1 års leie som har blitt anvendt. Dette tilsier at terskelen for at det foreligger en urimelig fordel ikke foreligger. På en annen side sier bestemmelsen klart at det er "avtaler" som er "egnet" til å gi visse aksjeeiere fordel. Det er derfor ikke av betydning om avtalen har blitt realisert som helhet men nok at den er egnet til det. Det må derfor ikke foreligge en faktisk fordel. Fordelen her er at Serena får bedre økonomi slik at hun kan investere med en eiendom som Tim skal eie og bo i. Den 10 år lange gunstige avtalen må derfor anses så falle over terskelen urimelig fordel.

Delkonklusjonen er at Tim som aksjonær, oppnår en "urimelig fordel" ved leiekontrakten til Serena.

Når det kommer til anførselen om bruken av kjellerlokalet vederlagsfritt er dette bevisst ikke tatt med i vurderingen. Selv om det foreligger en avtale uten betalingen er ikke kjelleren på tidspunktet ved avtaleinngåelsen utleid. Det er derfor ingen tapte midler som går utover selskapet. Vurderingene tas derfor i utgangspunkt i leien av lokalet.

Da det i vår sak foreligger flere pliktbrudd hos Torill anser jeg det klart at han har opptrådt uaktsomt. Og er derfor erstatningsansvarlig overfor Brown og selskapet.

Den overordnede konklusjonen er at Torell er kan holdes erstatningsansvarlig

Ord: 2853

3 Svar til oppgave 3

Skriv ditt svar her

III. Det overdordnede hovedspørsmålet er hvilken betydning det bør ha at designloven § 54 åpner for godtroekstinksjon av uregistrerte erverv?

Det følger av designloven § 54 at frivillig overdragelse av en designregistrering eller utstedelse av lisens som er blitt "innmeldt til registrering", går i kollisjonstilfelle foran overdragelse eller utstedelse av lisens som "ikke er" eller "først senere" blir "innmeldt til registrering", dersom vedkommende rettighetshaver ved innmeldelsen var i "god tro".

Bestemmelsen i lovens fjerde ledd åpner for godtroekstinksjon i tilfeller der en innehaver av designrettighet eller en utstedelse av lisens blir solgt til flere erververe. Vi står derfor overfor en konflikt der flere parter erverver en rettighet fra en og samme part. Etter en alminnelig tolkning av ordlyden står vi overfor en bestemmelse som regulerer godtroerververe.

III.1 Det første som må vurderes er om bestemmelsens regler for sikringsakt, også skal tale for at bestemmelsen får anvendelse overfor kreditorer.

Etter juridisk teori er det oppstilt argumenter for registrering som vilkår for kreditorvern, samt argumenter mot at det kan oppstilles en ulovfestet regel om registrering, men heller at det foreligger vern fra avtaletidspunktet.

Kreditorvern ved registrering.

I utgangspunktet vil en analogisk eller utvidende tolkning av bestemmelsen tale for at kreditorer også skal falle under bestemmelsen. Av hensynet til konsekvenshensyn, kan det ses hen til gbl. § 29 (2) der det er lagt til grunn at den kan anvendes analogisk på utleggstakere. Et viktig hensyn bak analogiske anvendelsen er at en godtroende erververs rett ikke skal stilles i noen dårligere stilling mot en utleggstaker enn mot en godtroende erverver. Dette tilsier at bestemmelsen i designloven kan anvendes analogisk slik at det kan oppstilles regler for registrering for å kunne kunne å oppnå kreditorvern.

På en annen side er rettsverns- og sikringskaten etter gjeldbrevsloven melding. Slik at dette står i kontrast til vår sak der det er lagt til grunn at det må foretas en registrering. De hensyn som gjør seg gjeldende etter enkle pengekrav, der gbl. anvendes, kan ikke gjøre seg gjeldende

i vår sak. Der er hensynet til blant annet debitor cessus kan stå sentralt. I vår sak vil registrering skape en sterkere notoritet overfor kreditorer slik at de vet hva de kan forholde seg til. Dersom loven anvendes analogisk i vårt tilfelle vil det være enkelt for kreditor å vite hva han skal forholde seg til, da registrering er lett etterviselig. Notoritetshensyn, samt hensynet til publisitet taler derfor for at det kan oppnås vern ved registrering slik at bestemmelsen kan anvendes analogisk.

Kreditorvern uten registrering

Konsekvensbetraktninger og forutberegnelighet er sentrale hensyn i formuerettens område. Å utlede ulovfestede regler er derfor i utgangspunkt noe en må være forsiktig med å foreta seg. Dette på bakgrunn av at det vil være i strid med hva lovgiver har ment skal være den lovbestemte rettsvernsakten. Det er imidlertid nødvendig å supplere lover med ulovfestet rett, ettersom det er vanskelig å regulere alle tilfeller i lov. Hensynet til godtroende erverver tilsier derfor at det kan oppstilles ulovfestede regler om rettsvern ved avtaleinngåelse. Lovens ordlyd kan imidlertid tale mot dette. Når lovgiver har valgt å lovfeste en strengere rettsvernsakt mellom godtroende erververe, kan det tale for at det ikke skal oppstilles en enklere rettsvernregel mot kreditorer. Hvis kreditorer ikke enkelt kan vite hva de skal forholde seg til ved å sjekke register, kan det by på noe utfordringer hvis lisenser blir solgt til godtroende erververe som ikke har realitet. Selv om proforma aldri kan gjøres gjeldende mot en kreditor, vil kreditorer begi seg ut på vanskelige vurderinger.

Avsluttende kommentar til hvilken regel som har de beste grunner for seg.

De nærmeste lovene vi kan sammenligne slike lisenser og designrettigheter er godtroloven, samt gjeldsbrevsloven. I gbl. foreligger det derimot en bestemmelse mot "kravsmenn" i gbl. § 29 (1). Dermed har lovgiver valgt å lovfeste regler i forhold til kreditor. I godtroloven (ekstl.) foreligger det imidlertid en ulovfestet regel for rettsvern. Den ulovfestede regelen er utledet på bakgrunn av omsetningslivet, slik at godtroende erverver skal vite om sin rettsstilling overfor kreditorer.

Når det kommer til registrering kan det her dras paralleller til tinglysingsloven. De samme hensyn kan tenkes å ikke gjøre seg gjeldende ettersom fast eiendom kan være av større verdier, samtidig som at dette omsettes oftere. Derfor er det behov for notoritet for kreditorer slik at de vet hvilke formuesgoder de kan forholde seg til hos skyldner. I vår sak har imidlertid lovgiver valgt å innføre registrering som en rettsvernakt mellom erververe. Å forvente registrering mot en kreditor, kan derfor ikke virke urimelig. En godtroende erverver vil ikke stilles i en dårligere posisjon mot en kreditor når det bestemmes at den samme regelen skal anvendes på begge parter.

Jeg anser det derfor nærliggende at det ikke kan oppstilles et ulovfestet unntak til registrering i vår sak. Ulovfestede regler må anvendes med forsiktighet.

Ord: 793