

EKSAMEN I RETTSLÆRE

I henhold til rammeplanen for treårig revisorutdanning av 2012

- 10 sp

Onsdag 29. mai 2019

Kl 09.00 – 14.00 (5 timer)

Oppgavesettene består av samlet 11 spørsmål, 5 sider inklusive denne siden.

Tillatte hjelpemidler: Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter. Hvis oppgavene er ufullstendige eller uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.

Samtlige spørsmål skal drøftes og besvares.

* * * * *

I en alder av 80 år, kjøpte Peder Ås hytteeiendommen Huttetu. Eiendommen ligger idyllisk til ved Møkkavannet. Møkkavannet hører til eiendommen Storgodset, som er eid Ole Vold. Ole og Peder er fettere.

I forbindelse med kjøpet spurte Peder Ole om han kunne få båtplass i Møkkavannet. Peder, som er dårlig til beins, ville få lettere adgang til hytten dersom han kunne bruke båt. Peder var svært interessert i å fiske. Han spurte derfor Ole om han fikk lov til å fiske i Møkkavannet. Ole gav Peder rett til å fiske, men det ble ikke inntatt noe om det i den skriftlige avtalen, som lyder som følger:

AVTALE

Ole Vold, som er eier av Storgodset, gir eier av hytteeiendommen «Huttetu» rett til å anlegge en enkel liten ilandstigningsbrygge ved Storsteinen i Møkkavannet. Det skal kun være én båtplass. Årlig leie for båtplassen er kr 500,-. Leien indeksreguleres hvert 10. år.

Peder anla en båtplass. Dette kostet ham kr 80 000.

Noen år senere solgte Peder Huttetu til Marte Kirkerud.

Straks Marte tok båtplassen i bruk, ble hun kontaktet av Ole Vold. Ole hevdet at hun ikke hadde rett til å bruke båtplassen. Han begrunnet det med at det var en rett som kun Peder Ås hadde og at denne retten ikke kunne overføres til andre. Marte hevdet at avtalen måtte forstås slik at Peder hadde rett til å overdra retten til henne som ny eier av Huttetu.

Partene ble ikke enige. Marte fortsatte å bruke båtplassen. Ett år senere var tvisten ikke løst. Ole hadde flere ganger truet henne med at han ville gå til rettssak, men det skjedde ikke.

Spørsmål 1:

Har Marte Kirkerud rett til å bruke båtplassen i Møkkavannet?

Marte og Ole ble omsider venner. I et festlig lag hjemme hos Ole spurte Marte om Ole ville utfordre vennskapet med å gå til rettssak om båtplassen. Ole, som da hadde fått et godt øye til Marte, la armen rundt Marte og sa «du er nå en luring, båtplassen er én ting, men fiskerett får du ikke». Ole og Marte brukte stadig mer tid sammen, men det ble brått slutt da Ole oppdaget at Marte var på rotur på Møkkavannet med en mann som hun åpenbart hadde en nær relasjon til.

Ole sendte en e-post til Marte og opplyste at han hadde observert henne på Møkkavannet sammen med en «møkkamann». Ole skrev at han hadde bestemt seg for å bringe saken om bruk av båtplassen inn for retten. Marte hevdet at hun og Ole hadde inngått avtale om at hun kunne bruke båtplassen. Hun viste til det Ole hadde sagt til henne i festlig lag.

Forutsett for neste spørsmål at avtalen mellom Peder og Ole ikke ga Peder rett til å overføre bruksretten til båtplassen.

Spørsmål 2:

Har Ole og Marte inngått bindende avtale om at Marte har rett til å bruke båtplassen?

Ole og Marte ble samboere. I 2014 kjøpte de en ny hytte. I forbindelse med kjøpet søkte Ole om lån, men lånesøknaden ble avslått. Marte er meget velstående og hun tilbød seg å låne Ole et beløp på kr 750 000,-. De ble enige om at lånet ble sikret ved at Marte fikk panterrett i Oles ideelle halvpart av hytten. De fylte ut og underskrev et pantebrev hvor det fremgikk at Ole skylder Marte kr 750 000,-. Panteavtalen ble ikke tinglyst.

Marte og Ole flyttet fra hverandre og Ole fikk store økonomiske problemer. Skatteoppkreveren tok utleggspant i Oles ideelle andel av hytten for et skattekrav på kr 150 000,-. Utlegget ble tinglyst 20.05.2016. Før tinglysingen av utlegget hadde Ole informert skatteoppkreveren om at Marte hadde panterrett i hans ideelle andel for et krav på kr 750 000. Lars Holm fikk utleggspant i Oles ideelle andel av hytten for et krav på kr 100 000,-. Utlegget ble tinglyst 10.06.2017 og Lars var da ikke kjent med andre panteretter enn det som var tinglyst.

Spørsmål 3:

Hvordan blir prioriteten mellom pantehaverne?

Oles ideelle andel av hytten ble kjøpt av Hans Tastad.

Hans hadde arvet en del penger fra sin avdøde tante og hadde en stund vært på leting etter investeringsmuligheter som kunne gi bedre avkastning enn å ha pengene i banken. Han hadde tenkt at eiendomsinvesteringer kunne være en måte å sikre løpende inntekter over lang tid.

Siden han allerede hadde kjøpt den ideelle halvparten som Ole eide tenkte han dette kunne være en grei start ettersom eiendommen egnet seg godt for utleie. Han foreslo for Marte, som fortsatt eide den andre halvparten, at de stiftet et aksjeselskap, Hytteinvest AS, med hytta som aksjeinnskudd, slik at de eide 50% av aksjene hver. Hytta hadde en verdi på kr 1 600 000,-.

Spørsmål 4:

Hvordan kan Marte og Hans bruke hytta som aksjeinnskudd i Hytteinvest AS?

Hytteinvest AS ble stiftet med Hans som daglig leder, og slik at styret bestod av Hans og Marte. Marte ble valgt til styreleder. Selskapets virksomhet var i vedtektene beskrevet å være «*Investering i og utleie av fast eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.*»

Hans og Marte var mye sammen og det utviklet seg til et kjærlighetsforhold mellom dem.

Marte hadde lenge hatt en drøm om å starte vaktmestervirksomhet. Hun var flink med hendene og visste at det var et stort behov i området for noen som kunne utføre alt fra hagearbeid til enklere snekkerarbeid. Marte mente at dette var en perfekt utvidelse av Hytteinvest AS sin virksomhet og foreslo for Hans at Hytteinvest AS markedsførte vaktmestertjenester som en del av sine tjenester.

Hans var sterkt imot dette. Han mente at det å ha ansatte som utførte tjenester på vegne av andre var noe helt annet enn å bygge verdier gjennom å investere i eiendom.

Marte, på sin side, mente at hun som styreleder hadde rett til å «skjære gjennom» og ta en slik beslutning på vegne av Hytteinvest AS så lenge de begge eide 50% av aksjene hver.

Spørsmål 5:

Har Marte anledning til å beslutte at Hytteinvest AS skal starte med vaktmestertjenester?

Bare et par måneder etter stiftelsen av Hytteinvest AS tok forholdet mellom Hans og Marte slutt. Det var Hans som hadde tatt initiativ til bruddet, noe Marte tok svært hardt. Marte synes det var vanskelig å fortsette å drive Hytteinvest AS sammen med Hans og solgte sine aksjer til sin bror, Ruben Røst. Ruben hadde solid erfaring fra eiendomsbransjen. Hans hadde tidligere fått et godt inntrykk av Ruben, men var likevel skeptisk. Han var redd for at han kunne ha en skjult agenda om å hevne seg på Hans på vegne av Marte, ved å bruke sin eierpost til å ødelegge for selskapet. Han mente derfor at han kunne nekte å samtykke til overdragelsen. Hans mente at han uansett hadde forkjøpsrett.

Spørsmål 6:

- a) Kan Hans hindre at Ruben Røst får overta 50% av aksjene i Hytteinvest AS?**
- b) Har Hans forkjøpsrett til aksjene?**

For å avslutte uenigheten ble partene enige om at Hans skulle kjøpe aksjeposten for en «god pris», slik at han etter dette ble eier av 100% av aksjene i Hytteinvest AS. Han var fortsatt daglig leder og satte også inn seg selv som enestyre.

Hytteinvest AS hadde inngått avtale med selskapet Anleggsgartner Knutsen AS om leie av hytta i hele 2018 for kr 75 000,-, såkalt åremålsleie. Det ble avtalt at leien skulle betales etterskuddsvis senest 1. januar 2019. Anleggsgartner Knutsen AS var 100 % eid av Knut Knutsen. Han ønsket å bruke hytta som firmahytte for selskapets ansatte.

Hans fikk et godt inntrykk av Knutsen og engasjerte hans firma til å utføre en del utomhusarbeider i sin private bolig. Arbeidene ble ferdigstilt i utgangen av august 2018.

Hans var fornøyd med arbeidene, men ble overrasket da han mottok regningen som var datert 1. september 2018, med forfall 14. september 2018. Til sammen hadde arbeidene kostet kr 100 000,- som var 50 000,- mer enn det Knutsen hadde forespeilet ham på forhånd. Han betalte derfor kr 50 000,- innen forfall og gav beskjed til Knutsen om at dette måtte være «mer enn nok».

Knut Knutsen var uenig. Arbeidene hadde riktignok blitt betydelig dyrere enn han hadde regnet med, men det var fordi Hans stadig hadde bedt dem utføre tilleggsarbeid som ingen av partene hadde forutsatt innledningsvis.

I stedet for å forfølge kravet overfor Hans erklærte Anleggsgartner Knutsen AS overfor Hytteinvest AS at de ville motregne restkravet på kr 50 000,- i husleien som ville forfalle 1. desember 2018, altså slik at de bare innbetalte kr 25 000,- i leie.

Spørsmål 7:

Har Anleggsgartner Knutsen AS rett til å motregne?

I motregningskravet hadde Anleggsgartner Knutsen AS lagt til grunn at det løp forsinkelsesrente på restbeløpet på kr 50 000,- fra 15. september 2018.

Hans mente at forsinkelsesrente i alle tilfelle krever egen avtale, noe de ikke hadde inngått, og at forsinkelsesrente under enhver omstendighet ikke kunne kreves fra 15. september 2018.

Spørsmål 8:

Kan Anleggsgartner Knutsen AS kreve forsinkelsesrente, og i tilfelle fra når? (se bort fra om motregningen er rettmessig eller ikke)

I samme periode hadde Anleggsgartner Knutsen AS kommet i en vanskelig økonomisk situasjon, som blant annet skyldtes at flere kunder ikke hadde kunnet gjøre opp for seg. Utenom Knut var det tre ansatte i selskapet. De hadde ikke fått utbetalt lønn for de siste to månedene. Egenkapitalen i selskapet var tapt og skatteetaten hadde tatt utlegg i en eiendom selskapet eide grunnet manglende betaling av forskuddsskatt. Utlegget var på kr 250 000,- og ble tinglyst 5. januar 2019.

Eiendommen var verdsatt til kr 1 100 000,-. Skattekontorets utlegg hadde prioritet etter tinglyst pant til Lillevik bank på kr 1 000 000,-. Selskapets regnskapsfører mente at Knut hadde plikt til å melde oppbud på vegne av selskapet. Knut var uenig og mente at han ikke hadde noen slik plikt så lenge ingen av kreditorene hadde krevd det.

Spørsmål 9:

Hvem må eventuelt begjære oppbud på vegne av Anleggsgartner Knutsen AS?

Spørsmål 10:

Foreligger det plikt til å begjære oppbud?

Lillevik tingrett åpnet konkurs i Anleggsgartner Knutsen AS den 11. mars 2019.

Advokat Simon Skarp ble oppnevnt som bostyrer. Simon mente at skattekontorets utlegg ikke hadde noen rettsvirkning overfor boet. Skattekontoret bestred dette.

Spørsmål 11:

Har skattekontorets utlegg rettsvirkning overfor konkursboet?