

**SENSORVEILEDNING TIL
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)

* * * * *

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 adkomst 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?

Veiledning:

Dette er et rent avtaletolkingsspørsmål. Tolkingsalternativene er klare og krever ikke nærmere presisering her. Kandidatene bør innledningsvis skrive noe om rettslige grunnlag for avtaletolkning og enkelte generelle utgangspunkt (stikkord er felles partsvilje, den objektive tolkingsteori). Dette bør gjøres relativt kort og det bør trekkes dersom besvarelsen får karakter av teorioppgave. Det er naturlig å starte med ordlyden som ikke klart trekker i retning av ett tolkningsalternativ. Formålet med avtalen bør

også trekkes inn og da særlig det faktum at Peder, som er dårlig til beins, ville lette adkomsten til hytten. På den annen side var dette ikke det eneste formålet med båtplassen.

Det kan anføres at bestemmelsen om indeksregulering hvert 10. år tilsier at retten kan overdras. Da avtalen ble inngått var Peder 80 år. Årlig leie var avtalt til kr 500. Det er nærliggende å anse dette som en svært lav leie og at det var relasjonen mellom Peder og Ole som var avgjørende for leiesummen. Det kan også trekkes frem at det kostet Peder kr 80.000 å anlegge båtplassen. Det kan tale for at Peder har ansett retten som overførbar og Ole har ikke reagert på Peders investering i båtplassen. Det sentrale ved sensuren er kvaliteten på drøftelsen.

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?

Veiledning:

Det rettslige spørsmålet er om Ole har avgitt rettslig bindende utsagn om at Marte har rett til å bruke båtplassen. Bindingsspørsmålet beror på ulovfestet rett, i første rekke utviklet gjennom rettspraksis. Vurderingstemaet er om Marte hadde rimelig grunn til å tro at Ole ga henne rett til å bruke båtplassen. Alternativt kan det formuleres som om Marte har fått en berettiget forventning om Ole ga henne slik rett.

Oles formulering er lite konsis. På den annen side må det ses hen til forholdet mellom Ole og Marte. Når Ole presiserer at hun ikke får fiskerett, kan det naturlig forstås slik at han aksepterer bruk av båtplassen. Partene omtaler ikke vilkårene for leie av båtplassen, men da må forhistorien og avtalen mellom Ole og Peder trekkes inn. Det kan være naturlig å legge til grunn at vilkårene i avtalen mellom Ole og Peder videreføres.

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 panthaverne?

Veiledning:

Prioritetsrekkefølgen reguleres av tgl. § 20. Det følger av tgl. § 20(1) at et tidligere tinglyst dokument får prioritet foran et senere tinglyst dokument. Martes panterrett ble stiftet i 2014, men ikke tinglyst. Skatteoppkreverens utlegg ble tinglyst 20.05.2016 og Lars Holms utleggspant tinglyst den 10.06.2017.

Spørsmålet er om skatteoppkreverens onde tro endrer prioritetsforholdet i forhold til Martes panterrett. Unntaket fra tgl. § 20(1) finnes i tgl. § 21(1), men gjelder ikke siden Skatteoppkreverens utlegg er stiftet ved tvang. Derved kommer ikke tgl. § 21(1) til anvendelse, og prioriteten følger av hovedregelen i tgl. § 20(1). Det er feil å anvende tgl. § 21(1) antitetisk her, siden den er en unntaksregel og resultatet følger direkte av hovedregelen i tgl. § 20(1). Siden Martes panterrett ikke er tinglyst, kommer Skatteoppkreverens utlegg på første prioritet.

Lars Holm var ikke kjent med andre panteretter enn det som var tinglyst, dvs. skatteoppkreverens utlegg. Også her gjelder hovedregelen i tgl. § 20(1) om første i tid, best i rett.

Skatteoppkreverens utlegg har best prioritet av de tre, deretter kommer Lars Holms panterrett og til sist Martes panterrett.

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?

Veiledning:

Reglene om innskudd av andre ting enn penger fremgår bl.a. av asl. §§ 2-4, 2-6 og 2-7. Bare aktiva med formuesverdi kan benyttes som aksjeinnskudd. Hytta har

formuesverdi og kan derfor benyttes som aksjeinnskudd og oppføres i balansen, jf. asl. § 2-7. Eiendeler som selskapet mottar som aksjeinnskudd, skal vurderes til virkelig verdi. I denne forbindelse bør det foreligge en verditakst for hytta.

Ifølge asl. § 2-4(1) nr.1 skal stiftelsesdokumentet inneholde enhver avtale eller annen bestemmelse om at aksjer skal kunne tegnes med rett eller plikt til å gjøre innskudd med annet enn penger (tingsinnskudd). Det skal i så fall angis hvilke eiendeler det gjelder, innskytternes navn og adresse, hvor mange aksjer selskapet skal yte for innskuddet, og hvilke vilkår som skal gjelde. I tillegg må det utarbeides en redegjørelse etter asl. § 2-6.

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?

Veiledning:

Spørsmålet er om dette ligger innenfor selskapets formål, jf. asl §2-2, som i dette tilfellet er «*Investering i og utleie av fast eiendom, samt virksomhet som står i forbindelse med dette.*» Vaktmestertjenester kan neppe sies å falle innenfor formålet, særlig dersom tjenestene ikke kun knyttes til selskapets utleieobjekter. Derfor må selskapets vedtekter endres slik at vaktmestertjenester inntas i formålets ordlyd.

For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av stemmene, jf. asl. § 5-18(1) 2. pkt. Siden Marte kun disponerer 1/2 av stemmene, er denne løsningen avskåret.

Marte kan heller ikke i egenskap av styreleder «skjære gjennom» og iverksette en slik énsidig beslutning, selv om hun har «dobbelstemme» ved stemmelikhet i styret, jf. asl §§ 6-25 og 6-19 (3), siden vedtaket ville stride mot selskapets vedtekter.

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?**

Veiledning:

Spørsmålet er om Hans kan nekte å gi samtykke til overdragelsen. Det følger av asl. § 4-16 (1) 2. pkt. at spørsmålet om samtykke hører under styret, med mindre vedtektene bestemmer noe annet. Vedtektene oppstiller ingen vilkår for å nekte samtykke, og det følger av asl. § 4-16 (2) 1. pkt. at nektelse må være saklig begrunnet. Ønsket om å nekte Ruben å bli aksjonær pga. slektskapet kan vanskelig anses som en saklig begrunnelse. Konklusjonen bør derfor bli at Ruben ikke kan nektes å bli aksjonær fordi han er Martes bror.

Marte har ikke stemmerett i styret denne saken på grunn av inhabilitet, jf. asl. 6-27 (1).

- b) **Har Hans forkjøpsrett til aksjene?**

Veiledning:

I aksjeselskapet gjelder som hovedregel forkjøpsrett for de øvrige aksjonærer ved enhver form for overgang av aksje, jf. asl. § 4-19 (1). Forkjøpsretten utløses som hovedregel ved melding til selskapet om at aksje ønskes overført. Siden Hans er eneste aksjonær utenom Marte kan han gjøre forkjøpsrett gjeldende for hele Martes aksjepost.

Asl. § 4-21 (2) kommer ikke til anvendelse siden Ruben ikke er Martes personlige nærstående, jf. asl. § 1-6 (2).

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?

Veiledning:

Det er her spørsmål om tvungen motregning. Grunnvilkårene for tvungen motregning er at kravene er komutable – de må gå ut på samme ytelser, motkravet må være forfalt og frigjæringstiden for hovedkravet må være kommet. I tillegg må kravet til gjensidighet være oppfylt – at kravene består mellom de samme parter.

Knutsens motkrav er forfalt men bestridt. Det forhold at motkravet er bestridt er ikke til hinder for å det erklæres motregning. Hovedkravet (leien) forfaller 1. desember, og fra dette tidspunkt er begge krav forfalt.

Det foreligger komputabilitet, motkravet er forfalt og frigjæringstiden for hovedkravet er kommet. Kravet mot Hans er imidlertid knyttet til ham som privatperson, og kravet til gjensidighet er således ikke oppfylt. Anleggsgartner Knutsen AS har dermed ikke 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)

Veiledning:

Regningen var datert 1. september 2018, med forfall 14. september 2018. Annet forfall var ikke avtalt.

Rentekrav som følge av forsinket betaling av kjøpesummen skal behandles etter reglene i renteloven. Når gjelden ikke betales ved forfall, kan kravshaver kreve forsinkelsesrenter (morarenter), jf. rentel. § 2. Plikten til å betale forsinkelsesrente følger direkte av loven, og forutsetter ingen avtale mellom partene.

Plikten til å betale renter begynner å løpe 30 dager etter at skyldneren har sendt skriftlig betalingskrav, jf. rentel. § 2(1). Knutsen sendte 1. september faktura til Hans med forfall 14. september. Siden forfallsdagen for kravet ikke er fastsatt i forveien, kan rente først kreves med virkning fra 30 dager etter at kravet er fremsatt skriftlig, jf. rentel. § 2(1) 2. pkt. Renten vil derfor begynne å løpe 30 dager etter avsendelsen av fakturaen. Det er uten betydning at Knutsen har krevd forsinkelsesrente fra 15. september, siden dette er i strid med lovens frist.

Knutsen kan kreve forsinkelsesrente fra 1. oktober.

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?

Veiledning:

Det følger av asl. § 6-18(1) at begjæring om konkursbehandling bare kan fremsettes av styret. Det er altså styret i Anleggsgartner Knutsen AS som må fatte beslutning om å begjære oppbud. Vedtaket må fattes slik styret fatter vedtak, og må følge reglene i asl. §§ 6-18 flg., særlig asl. § 6-24 og § 6-25.

Spørsmål 10: Foreligger det plikt til å begjære oppbud?

Veiledning:

Verken aksjeloven eller konkursloven har bestemmelser om plikt til å begjære oppbud. Plikten til å begjære oppbud reguleres i straffeloven. Det er straffbart etter strl. § 407(1) når en insolvent skyldner unnlater å begjære gjeldsforhandling eller oppbud i tide slik at en fordringshavers sikkerhet ikke kan omstøtes, og dette forringer øvrige fordringshaveres dekningsutsikt betydelig, eller skyldnerens næringsvirksomhet klart går med tap og skyldneren må innse at han ikke vil kunne gi fordringshaverne oppgjør innen rimelig tid.

Anleggsgartner Knutsen AS greier ikke å betale sine løpende forpliktelser. Aksjekapitalen er tapt og selskapets egenkapital er negativ. I denne situasjonen er det liten tvil om at insolvens ifølge kkl. § 61 er til stede og at boet kan tas under konkursbehandling, jf. kkl. § 60. Selskapet er pliktig 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?

Veiledning:

Utleget på kr 250 000,- ble tinglyst 5. januar 2019. Konkurs ble åpnet i Anleggsgartner Knutsen AS den 11. mars 2019. Ifølge dekl. § 5-8 er dette under tre måneder før fristdagen som er før 11. mars, og utlegget har ingen rettsvirkning overfor boet.