



Eksamensoppgave

JUS3213 – Formuerett II

Dato: 17.12.2024

Tid: 09:00-15:00

Oppgave 1

Selskapet Delta AS («Delta») drev med utviklingen 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 Delta, 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 kaffebare. Tim valgte uten å si noe til Bettina Brown, å si opp leieavtalen med Svanen, og han inngikk deretter ny leiekontrakt med Serena for kaffebarelokale. 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 utkast 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 enestyre 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 og 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 krevde at avtalene var ugyldige og 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 avtale om kjøp eller lisens til en designrettighet får vern fra avtaletidspunktet.

Redegjør både for de hensyn som tilsier at registrering burde være et vilkår for kreditorvern, og for de hensyn som tilsier at 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.

Oslo, Høst 2024

Professor Inger Berg Ørstavik

Faglig eksamensleder