

## EKSAMENSOPPGAVE

**JUS3211**

**Vår 2016**

Dato: Fredag 3. juni 2016

Tid: Kl. 10:00 – 16:00

---

### DEL I

#### Oppgave A

Lillevik Eiendom AS drev med eiendomsutvikling i Lillevik og omegn. Peder Ås og Marte Kirkerud, som var gift, eide hver halvparten av aksjene i selskapet. Styret bestod av Peder, som var styrets leder, og deres felles bekjente, Fia Fink. Marte satt ikke i styret, men var i stor grad involvert i driften av selskapet. Peder diskuterte de fleste beslutninger og strategier for selskapet med henne.

Marte hadde hørt at en av Lilleviks flotteste tomter nå var til salgs. Marte pleide å jogge der, og hun mente å huske at i hvert fall én av hyttene nedenfor hadde adkomstvei over den. Fra en av sine forretningsreiser ringte hun hjem til Peder og tipset ham om denne investeringsmuligheten. Marte nevnte ikke noe for Peder om en eventuell adkomstvei. Peder kontaktet Fia, som også var enig i at tomten ville være perfekt til å bygge eksklusive selveierleiligheter for videresalg.

Det var Eplehave AS som eide tomten. Eplehave AS hadde for kort tid siden kjøpt tomten av Birger Bust, som hadde eid tomten i en årrekke.

Peder tok kontakt med Hans Tastad, daglig leder av Eplehave AS, vedrørende kjøp av tomten. Da de var på befaring, hadde Peder lagt merke til at det gikk en sti på tvers. Stien krysset en bekk som gikk over eiendommen, og over bekken var det bygget en liten bro. Peder spurte verken om stien eller broen.

Peder og Hans kom etter hvert frem til en avtale om at Eplehave AS skulle selge tomten til Lillevik Eiendom AS. Ervervet ble tinglyst den 1. april 2015.

Utbyggingsplanene ble deretter satt i verk. Etter at det var sendt ut nabovarsel om utbyggingen, mottok Peder en henvendelse fra Jon Lund. Jon sa han hadde tatt kontakt med den daværende eier av tomten, Birger Bust, for et par år siden, da han mente han hadde ferdselsrett over eiendommen basert på ulovfestet ekstinksjon. Birger Bust hadde vært enig med Jon i dette, og hadde bekreftet det i en e-post av 15. april 2013, som Jon nå la frem. Ferdnelsretten var ikke tinglyst.

Det var klart at utbyggingen ville komme i konflikt med Jons ferdselsrett. Lillevik Eiendom AS bestred ikke at vilkårene for ulovfestet ekstinksjon en gang hadde vært til stede, men mente likevel at ferdselsretten måtte stå tilbake for Lillevik Eiendom AS' rett.

Jon hadde sett Marte jogge over tomten en rekke ganger og mente Marte måtte være klar over ferdselsretten. Jon mente Lillevik Eiendom AS måtte identifiseres med Marte i et tilfelle som dette.



Lillevik Eiendom AS mente Martes kunnskap var irrelevant. De hevdet videre at Peder hadde vært i aktsom god tro, noe Jon var uenig i.

## Oppgave B

Marte ønsket etter hvert å ta enda større del i driften i Lillevik Eiendom AS. Om morgenen 1. oktober 2015 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapets kontorlokaler i Lillevik. Marte ble valgt til styreleder i selskapet. Peder og Fia skulle være styremedlemmer.

De tre ble enige om at Marte skulle sørge for å melde endringen til Foretaksregisteret. Marte var opptatt resten av dagen, men hun fikk sendt elektronisk melding til Foretaksregisteret om det nye styrets sammensetning om kvelden fredag 2. oktober 2015. Endringen ble registrert og offentliggjort i Foretaksregisteret onsdag 7. oktober 2015.

Ellers fremgikk det av registeret at selskapet ikke hadde daglig leder. Etter vedtektene, som var registrert i Foretaksregisteret, var formålet å «Eie, kjøpe, selge, drive, utvikle og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette». Det fremgikk også av selskapets vedtekter at signatur var tildelt styrets leder alene.

Etter Peders mening kunne hotellvirksomhet være noe for Lillevik Eiendom AS. Han hadde hørt at Storinvest AS, som eide et spahotell i Lillevik, var interessert i å selge. Siden Peder kjente Ole Vold, som eide 100 % av aksjene i Storinvest AS, foreslo Peder at han skulle ta kontakt med Ole. Fia likte ikke tanken på at Lillevik Eiendom AS skulle pådra seg mer gjeld nå, og overbeviste Marte om at de burde avvente et eventuelt oppkjøp. De to gikk imidlertid med på at Peder kunne ta kontakt med Ole og undersøke mulighetene for et eventuelt oppkjøp.

Peder tok umiddelbart kontakt med Ole for å høre om det stemte at Ole ville selge Storinvest AS. Ole sa at Peder skulle få Storinvest AS for en billig penge dersom han handlet raskt.

Allerede tirsdag 6. oktober 2015 avtalte Ole og Peder at Lillevik Eiendom AS skulle kjøpe samtlige aksjer i Storinvest AS med overtakelse 1. desember 2015. Peder var overbevist om at dette var til det beste for Lillevik Eiendom AS, og at både Marte og Fia ville forstå det når han la frem den gunstige avtalen for dem.

Peder og Ole skrev under på avtalen mellom Lillevik Eiendom AS og Storinvest AS om kvelden tirsdag 6. oktober 2015. Avtalen ble underskrevet i lokalene til Lillevik Eiendom AS. Rett etter at de hadde undertegnet avtalen, kom Marte innom for å hente Peder så de kunne kjøre hjem sammen. Marte fortalte da at hun hadde blitt valgt til styreleder i selskapet. Ole repliserte at han ikke hadde noe med hvem som var styreleder i selskapet. Det ble ikke snakk om avtalen som var inngått.

Peder hadde håpet at det snart var slutten på de dårlige tidene for spahotellet, men i løpet av oktober viste det seg tvert imot at situasjonen forverret seg. Hotellet hadde nesten ikke gjester, og selskapet gikk med underskudd. Kjøpet av aksjene i Storinvest AS viste seg derfor å være en dårlig investering.

Den 3. november 2015 fikk Marte og Fia vite om avtalen Peder hadde inngått med Storinvest AS. De tok da straks kontakt med Ole og informerte om at Lillevik Eiendom AS ikke anså seg forpliktet etter avtalen. Styret hadde ikke godkjent avtalen. Dessuten hadde ikke Peder hatt myndighet til å representere selskapet på det tidspunktet avtalen ble underskrevet. Ole protesterte og mente avtalen var bindende for Lillevik Eiendom AS. Ole viste blant annet til foretaksregisterloven § 10-1 annet ledd. Marte hevdet imidlertid at det i dette tilfellet var irrelevant hva som sto i registeret så lenge ingen hadde undersøkt der. Marte mente videre at avtalen uansett lå utenfor formålet til Lillevik Eiendom AS, noe Ole protesterte mot.

Drøft og avgjør de prinsipale og subsidiære rettsspørsmålene oppgavene reiser.

Beregnet tidsbruk: 5 timer.

## **DEL II**

Gjør rede for den pågående debatten om en felleseuropeisk privatrettskodifikasjon i nyere tid (etter 1900).

Beregnet tidsbruk: 1 time.

\*\*\*

Erik Røsæg  
Faglig eksamensleder