

Del I

Kari Holm eide en ubebygget tomt med utsikt over Lillevik. Denne tomten grenset mot eiendommen til Peder Ås, som også var ubebygget. Omtrent halvveis inne på Peder Ås' eiendom var det et gammelt steingjerde. I april 2020 besluttet styret i selskapet Proteinpulverprodusenten AS (PPP) at selskapet skulle kjøpe en tomt for å bygge representasjonsboliger på. Boligene skulle benyttes til selskapeligheter og konferanser, og til overnatting når det kom tilreisende forretningsforbindelser. Ledelsen i selskapet gikk i dialog med Kari Holm som mer enn gjerne ville selge eiendommen. Da de var på visning på tomten, ble Kari Holm klar over at selskapet trodde eiendommen hennes strakte seg helt bort til steingjerdet. Det var ikke så rart at selskapet trodde dette, tenkte hun, ettersom det ikke var helt enkelt å fastslå hvor tomtegrensene gikk etter kartutsnittet fra Kartverket. Kari Holm så en mulighet til å få mer penger for eiendommen, og hun gjorde derfor ingenting for å oppklare de reelle eiendomsgrensene.

Selskapet hadde med seg en arkitekt som mente tomten var godt egnet for utbygging. Arkitekten mente dessuten at området inn mot steingjerdet passet utmerket til å bygge et større garasjeanlegg. Etter visningen ble selskapet og Kari Holm enige om at selskapet skulle betale 7 millioner for eiendommen. Dette var 2 millioner mer enn verdivurderingen Kari Holm hadde fått av en eiendomsmegler, så sent som en uke i forveien. Kari Holm sa ikke noe om denne verdivurderingen til selskapet.

Kari Holm overførte grunnbokshjemmelen til eiendommen til PPP samtidig med at hun mottok den avtalte kjøpesummen. Så snart pengene var mottatt på konto, satte Kari Holm seg på første fly til Bangkok. Før hun dro, fortalte hun Peder Ås om salget, og hun nevnte da også at hun nok hadde solgt en del av tomten hans til PPP. Peder Ås var kjent med at Kari Holm ikke alltid var til å stole på, men han ville ikke i sitt indre sinn tro det hun nå fortalte, var sant, og han tok seg derfor ikke bryet med å undersøke dette nærmere. Heller ikke da en god venn fortalte ham at det kunne se ut til at det ble bygget en garasje på tomten hans, tok han tak.

Peder Ås ble igjen minnet på PPPs prosjekt da han noen tid senere leste en artikkel om byggeprosjektet i lokalavisen. I reportasjen så han bilde av et ferdig garasjeanlegg på tomten sin. Han sendte straks en e-post til PPP, der han forklarte nøyaktig hvor eiendomsgrensen gikk, og han vedla dessuten skriftlig dokumentasjon på at hele garasjeanlegget nå stod på hans tomt. Selskapet hadde imidlertid betydelige utfordringer på andre kanter, og travle som de var, besvarte de ikke henvendelsen fra Peder Ås. Det hadde nå gått 6 måneder fra de hadde kjøpt eiendommen. De andre byggene på tomten stod også ferdige.

PPPs økonomiske stilling var etter hvert blitt betydelig svekket, og på begjæring fra Lillevik skattekontor ble det åpnet konkurs i selskapet 15. november 2020. Advokat Frida Olsen ble oppnevnt som bostyrer. Noen dager etter konkursåpning henvendte Peder Ås seg til bostyrer og viste til at han eide den delen av tomten der garasjeanlegget var oppført. Han fremla også klar dokumentasjon som bekreftet at det vitterlig var han som var rette eier. Bostyrer mente at det ikke var nødvendig å ta stilling til dette, for uansett hvordan de reelle grenseforholdene måtte ha vært før konkursåpningen, hadde konkursboet som følge av konkursen ekstingvert Peder Ås' rett til det aktuelle området. Hun var derfor meget bestemt på at også denne delen av eiendommen var omfattet av beslagsretten. Hun mente dessuten at PPP under enhver omstendighet selv måtte ha ekstingvert eiendomsretten til det omtvistede arealet, enten i medhold av tinglysingsloven eller på ulovfestet grunnlag, og da var i alle fall det omtvistede arealet omfattet av beslagsretten. Peder Ås bestred alle anførsler, mens bostyrer på sin side fastholdt at eiendommen var omfattet av beslaget.

På bakgrunn av anførselene skal du drøfte og avgjøre tvisten mellom partene. Så vel de subsidiære som de prinsipale anførsler og rettsgrunnlag skal drøftes og avgjøres.

Del II

Ved en feil ble konkursen i PPP ikke tinglyst på grunnboksbladet til den aktuelle eiendommen. Dette oppdaget den tidligere daglig leder i selskapet, Ole Vold, ved en tilfeldighet. Han bestemte seg da for å selge eiendommen til en tidligere kollega, Hans Tastad, som for tiden bodde på Bahamas, men som lenge hadde ønsket seg en eiendom i Lillevik. Han tok første fly til Lillevik, og møtte Ole Vold på tomten, i tillegg til entreprenøren. Ole Vold hadde på forhånd alliert seg med entreprenøren som hadde bygget garasjeanlegget, og som nå jobbet med de andre byggene. Entreprenøren fortalte om arbeidet som var utført, og hva som gjenstod. Det at garasjen var bygget på tomten til Peder Ås, kom også opp, men dette tenkte Hans Tastad at han og Peder Ås ville greie å ordne i minnelighet. Konkursen ble derimot ikke nevnt med et ord. Ole Vold viste også frem et referat fra et styremøte, der det fremgikk at styret hadde besluttet å selge eiendommen, og å gi oppdraget til daglig leder Ole Vold. Referatet var imidlertid noe Ole Vold hadde skrevet på egenhånd, og noen styrebehandling av salget hadde det aldri vært.

Etter å ha undersøkt både grunnboken og referatet, bestemte Hans Tastad seg for å kjøpe eiendommen. Hans Tastads erverv ble registrert i grunnboken, og han betalte kjøpesummen til Ole Vold. Kort tid etter ble bostyrer kjent med salget. Bostyrer viste til både konkursloven § 100 og tinglysingslovens ekstinksjonsbestemmelser og gjorde gjeldende at boet ekstingverte Hans Tastads rett. Hans Tastad bestred dette og påpekte at han hadde vært i god tro da han registrerte sitt erverv. Hensynet til grunnbokens troverdighet tilsa dessuten at risikoen for at konkursen ikke var registrert, måtte ligge på boet.

På bakgrunn av anførselene skal du drøfte og avgjøre de dynamisk tingsrettslige tvistene mellom partene. Både prinsipale og subsidiære anførsler skal drøftes.

Del III

Eftersom eiendommen var verdt betraktelig mindre enn det PPP hadde betalt for den, undersøkte bostyrer muligheten for å få omgjort kjøpet. Bostyrer begynte med å se nærmere på selskapsrettslige problemstillinger knyttet til handlinger foretatt forut for konkursen. I følge vedtektene i PPP som var registrert i Foretaksregisteret, var selskapets virksomhet angitt å være

«fremstilling og salg av proteinpulver og virksomhet i den forbindelse»

Det fremgikk videre at styrets leder og daglig leder har signaturrett hver for seg. Bostyrer tok kontakt med Kari Holm, og anførte at kjøpsavtalen for tomten ikke var bindende, fordi avtalen var i strid med vedtektenes virksomhetsangivelse. Holm viste til at styret hadde kompetanse til å beslutte å inngå avtalen, og at avtalen var signert av styrets leder. Det var helt ukjent for henne at det skulle være begrensninger i vedtektene.

Bostyrer oppdaget videre at Vold hadde inngått avtaler med leverandører knyttet til innredning av representasjonsboligene, som hun stusset ved. Også disse kjøpene ville kreditorfellesskapet være tjent med å få omgjort. Uten å konferere med styret hadde Vold planlagt to virkelig storslagne bygg. Det ene skulle ha et storslaget trimrom og det andre skulle ha en ekstravagant spisesal med tilhørende vinkjeller. Vold hadde inngått avtale om kjøp av utstyr for 4 millioner kroner til trimrommet, og avtale om kjøp av utstyr til vinkjelleren for 3 millioner kroner. Varene var levert og betalt for, men siden husene ikke var ferdige, var ikke noe av utstyret installert. Bostyret henvendte seg til leverandørene og anførte at daglig leder ikke hadde kompetanse til å inngå avtaler av denne karakteren og at selskapet var ubundet. Alt utstyret var intakt, så det skulle leverandørene få i retur. Leverandørene bestred anførslene og viste til at selskapet var bundet.

På bakgrunn av anførslene skal du drøfte og avgjøre selskapsrettslige tvister mellom partene etter aksjerettslige regler. Både prinsipale og subsidiære anførsler skal drøftes.