

## EKSAMENSOPPGAVE

### JUS3212 - Formuerett II

Dato: Onsdag 10. juni 2020

Tid: Kl. 09:00 - 15:00

---

#### Del I

Utenfor Lillevik sentrum bodde det to naboer, Per og Kari. Begge hadde kjøpt eiendommene sine av en lokal grunneier, Hans Tastad. Ingen av dem hadde særlig mye sol på eiendommene sine, med unntak av på en kolle som var på tomten til Kari. Kollen lå inntil tomtegrensen til Pers eiendom. På toppen av kollen var det et enkelt lysthus hvor man hadde utsikt over hele Lillevik sentrum og sol fra tidlig morgen til sen kveld. Etter avtale med Kari hadde Per fått en bruksrett av 20 års varighet til kollen og lysthuset. Denne bruksretten var tinglyst som en servitutt som hvilte på Karis eiendom. Kari fikk etter hvert store problemer med ryggen, og snart evnet hun ikke lengre å komme seg opp på kollen. Per syntes utsikten fra kollen var riktig så flott, og han ønsket derfor å kjøpe kollen. Det kunne være lurt tenkte Per, for da slapp han å dele kollen med noen fremmede dersom Kari skulle selge eiendommen. Dessuten behøvde han ikke å bekymre seg for tidsbegrensningen av bruksretten. Kari og Per ble enige om at Per kunne få kjøpe kollen med lysthuset for 250 000,-. De utarbeidet en enkel avtale som begge signerte, og kjøpesummen ble overført. Det fremgikk av avtalen at det nå var Per som hadde eiendomsretten til kollen. Kollen ble ikke fradelte eiendommen til Kari, og det ble heller ikke gjennomført arealoverføring eller grensejustering i medhold av matrikellovens bestemmelser. Ettersom bruksretten allerede var tinglyst, anså de det heller ikke for nødvendig å tinglyse kjøpsavtalen: Det fikk holde at Per oppbevarte kjøpekontrakten i safen sin mente de. Om lag ett år etter at Per hadde kjøpt kollen flyttet han til utlandet for å jobbe.

Da ytterligere 3 år var gått, døde Kari, og hennes niese Trude arvet eiendommen. Trude hadde bare møtt Kari et par ganger, og hadde verken besøkt henne eller hørt noe om hvor hun bodde. Trude kunne imidlertid tenke seg å flytte, så hun tok turen for så se hvor tanten hadde bodd. Hun kunne tydelig se hvor tomtegrensen gikk både mens hun stod på eiendommen og gjennom Kartverkets eiendomsinformasjon på internett. Hun la derfor til grunn at kollen var en del av den eiendommen hun hadde arvet. Kollen var gjengrodd og lysthuset var forfallent, så Pers bruksrett som fremgikk av grunnboken bekymret hun seg ikke for. Trude bestemte seg for å flytte til tantens gamle eiendom og fikk overført grunnbokshjemmelen til seg. Hun oppdaget raskt at beslutningen om å flytte var dårlig fundert, og savnet etter byen meldte seg. Etter en kort tenkeperiode bestemte Trude seg for å selge eiendommen, og denne ble like etter lagt ut for salg av den lokale eiendomsmeidleren. På visning så vel som i prospektet ble eiendommen markedsført med lysthuset og den fine utsikten derifra. Prisantydning ble satt i samsvar med takst til 4 500 000,-. Etter en kort budrunde ble eiendommen solgt til Lars Lur for kroner 5 millioner, det vil si 500 000,- over takst. Overdragelsen ble straks tinglyst. Lokalavisen laget en liten sak om salget, og i den forbindelse uttalte en ekstern eiendomsmeidler at kollen med lysthuset nok gjorde at eiendommen var verdt omlag 1 million mer enn den ellers ville ha vært verdt. I samme artikkel uttalte Lars at han aldri ville betalt mer enn 4 000 000,- for eiendommen dersom det ikke hadde vært for kollen med lysthuset.



Arbeidsforholdet til Per gikk mot slutten, og han bestemte seg for å reise hjem til Norge. Han ble forferdet da han oppdaget at Karis arving hadde solgt eiendommen og kollen med lysthuset på. Han fant frem avtalen mellom ham og Kari, og gikk over til sin nye nabo. Lars gjorde gjeldende at Trude var i sin fulle rett til å selge eiendommen inkludert kollen. Rett nok hadde Per stadig en bruksrett i samsvar med den tinglyste servitutten, men denne ville bortfalle så snart tidsbegrensningen var ute, og eiendomsretten til kollen lå hos Trude da eiendommen ble solgt til ham, mente Lars. I alle tilfeller var heller ikke han kjent med at Per hadde kjøpt kollen, og dette måtte være nok til å ha ekstingvert Pers eiendomsrett til kollen etter tinglysningsloven §§ 20, jf. § 21. Uansett mente Lars at han hadde ekstingvert Pers eiendomsrett til kollen på ulovfestet grunnlag.

Per anførte at Trude ikke kunne ha ekstingvert hans eiendomsrett. Videre mente Per at tinglysningsloven §§ 20 og 21 ikke regulerte tvisten mellom ham og Lars. I alle tilfeller hadde ikke Lars vært i god tro siden bruksretten var tinglyst. Per mente at konflikter som denne reguleres av tinglysningsloven § 27, men at denne bestemmelsen ikke ga grunnlag for ekstinksjon i dette tilfellet. Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag kom heller ikke på tale. Til det hadde det gått altfor kort tid, Lars hadde ikke foretatt tilstrekkelig store investeringer, og dessuten var ikke Lars i god tro.

Lars fastholdt alle anførsler. Det at bruksretten fremgikk av grunnboken måtte være uten betydning, ettersom det nå var eiendomsretten til kollen konflikten omhandlet. Videre viste han til at det bare var på grunn av den verdifulle kollen at han hadde gått med på å betale en så høy pris. Dette måtte med styrke tale for at vilkårene for ulovfestet ekstinksjon var oppfylt.

Partene var enige om at tvisten omhandlet eiendomsretten til kollen, og at lysthuset skulle tilhøre den som hadde rett til kollen. Det var også på det rene at Pers bruksrett var i behold, dersom Lars eide kollen.

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

## **Del II**

Tenk deg at Trude ikke solgte eiendommen videre, men at hun overdro eiendommen til sitt eget eiendomsselskap, Trude Invest AS. Overdragelsen ble straks tinglyst. Planen var at selskapet skulle bygge et leilighetskompleks på eiendommen Trude hadde arvet. På grunn av en internasjonal oljekrise sank investeringsviljen i oljebyen Lillevik og Trude Invest AS fikk raskt store betalingsproblemer. Kort tid etter at overdragelsen av eiendommen var tinglyst, ble det åpnet konkurs i selskapet. Konkursboet tok beslag i alle eiendommene til Trude Invest AS, inkludert eiendommen som Trude hadde arvet og overført til selskapet. Det oppsto tvist mellom Per og bostyrer. Per anførte at boets beslagsrett i eiendommen ikke omfattet kollen. Han hadde kjøpt kollen før Trude arvet eiendommen, og kollen hadde følgelig aldri tilhørt verken Trude eller selskapet Trude Invest AS, mente Per. Bostyrer anførte på sin side at boet hadde ekstingvert Pers eiendomsrett til kollen ettersom Pers erverv ikke var tinglyst.

Drøft og avgjør tvisten.

\*\*\*

### **Del III**

Begrepet "selskapets interesse" er sentralt i aksjeselskapsretten. Drøft og redegjør for begrepets innhold, ved å ta stilling til

- hvilken betydning selskapets interesse har ved fastleggelsen av pliktene og kompetansen til aksjeselskapets styre
- hvilke hensyn som er relevante ved fastleggelsen av selskapets interesse
- hvilke interesser som anses å inngå i selskapets interesse, i ulike aksjerettslige rettskilder

\*\*\*

Oslo, våren 2020  
Inger Berg Ørstavik  
Faglig eksamensleder