

EKSAMENSOPPGAVE

JUS3212 – Formuerett II

Dato: Fredag 13. desember 2019

Tid: Kl. 09:00 – 15:00

I

Peder Ås jobbet som sauebonde. Han hadde nærmere 1000 søyer (hunnsauer) og 2000 lam som om sommeren var ute på sommerbeite. Om vinteren måtte sauene inn i fjøset. Ås hadde investert i et nytt og moderne sauefjøs. På grunn av en feil med det elektriske anlegget brant sauefjøset ned til grunnen. Dette var en katastrofe, ettersom bygget ikke var forsikret. For å få egenkapital nok til å bygge et nytt fjøs måtte Ås selge alle de 1000 søyene sine. Lammene skulle han nok få plass til i det gamle fjøset.

Ås tok kontakt med nabobonden Lars Lur og spurte om han ville kjøpe søyene hans. Det ville Lur gjerne og den 5. mai 2019 ble de enige om at han skulle kjøpe alle søyene for til sammen 500 000 kroner. Skriftlig avtale ble inngått, og av denne fremgikk det at Lur skulle betale 250 000 kontant, og at resten skulle betales når Lur hadde hentet søyene ned fra fjellet og fått sendt dem til slakt. Den første betalingen fant sted dagen etter avtaleinngåelse.

Ved siden av å være sauebonde spekulerte Lur på børsen, og etter flere uheldige investeringer ble økonomien svært anstrengt. Lur klarte ikke å tjene inn det tapte, og allerede i juli var det klart at Lur var håpløst insolvent. Etter begjæring fra kemneren ble det åpnet konkurs i boet til Lur, den 5. juli 2019. Advokat Marte Kirkerud ble oppnevnt som bostyrer. Kirkerud ble raskt klar over at Lur hadde kjøpt 1000 søyer på sommerbeite, og mente disse søyene var omfattet av boets beslagsrett. Hun gikk i dialog med noen sauebønder i distriktet og fant ut at sauene kunne videreselges



temmelig raskt. Kirkerud ringte til Ås for å forhøre seg om hvor på fjellet søyene pleide å oppholde seg. Ås nektet å opplyse om dette, og redegjorde for at halve kjøpesummen fortsatt var ubetalt.

Ås krevde søyene utlevert og gjorde gjeldende at søyene fortsatt tilhørte ham frem til han hadde fått full betaling, og at avtalen kunne heves dersom han ikke fikk betalt. Ås påpekte at Lur ikke hadde gjort noe for å vise at sauene nå tilhørte ham etter avtaleinngåelsen. Kirkerud anførte at det var avtalen som måtte legges til grunn. Søyene var omfattet av boets beslagsrett og Ås' restkrav på 250 000 måtte anses som en uprioritert dividendefordring, mente hun.

Ta stilling til partenes anførsler og løs tvisten.

II

Etter at konflikten ble løst ble *søyene* tatt ned fra fjellet og sendt til slakt.

Som følge av personlige grunner mistet Ås motivasjonen, og etter en rekke uheldige disposisjoner gikk også hans gårdsbruk konkurs. Advokat Ole Vold ble oppnevnt som bostyrer. Vold så raskt at gårdsbruket hadde store verdier i de 2000 *lammene* som fortsatt var på beite. Vold fikk raskt solgt alle lammene til Konrad Smart etter avtale inngått 22. oktober 2019. Smart var den største sauebonden i distriktet, og han tok seg ikke bryet med å finne og kontrollere flokken. Planen hans var å hente lammene samtidig som han hentet sine egne sauer ned fra fjellet.

Det var nesten ingen i bygda som visste om konkursen, men det økonomiske uføre Ås hadde havnet i, kjente de fleste til. Ås følte han ikke kunne bli boende i bygda lengre, og bestemte seg for å flytte til utlandet. For å få råd til flybilletten bestemte han seg for å selge lammene som var på beite. Han visste at bostyrer jobbet med å selge dem, men det fikk så være. Ås tok kontakt med sauebonden Geir Grøtta og fortalte ham at han ville selge alle sauene sine mot kontant betaling. Grøtta sa han kunne være interessert i å kjøpe lammene til Ås, men at han gjerne ville se hva han kjøpte. Han stusset litt over at Ås ville ha kontant betaling, men han var kjent med at Ås trengte penger, og øynet muligheten til å gjøre en god handel. Ås visste hvor flokken befant seg, og sammen dro de til

fjells for å besiktige lammene og telle dyrene. Grøtta tenkte at når Ås visste eksakt hvor flokken var på sommerbeite tilsa dette at lammene var hans. Han kjøpte hele flokken og betalte kontant på stedet, den 30. oktober 2019. Dagen etter begynte Grøtta arbeidet med å få flokken ned fra fjellet.

Et par dager etter at Grøtta hadde fått flokken inn i fjøset sitt kom Smart på besøk. De oppdaget raskt at de hadde kjøpt den samme flokken. Smart tok kontakt med advokat Vold og krevde sauene utlevert. Vold kontaktet Grøtta og fortalte at Ås ikke kunne selge sauene og viste til konkurslovens § 100 første ledd, og at sauene derfor måtte tilhøre Smart. Grøtta mente dette var en urimelig løsning. Han hadde stolt på opplysningene fra Ås. Grøtta visste i alle tilfeller ikke at Ås var konkurs. I tillegg hadde han betalt for lammene og fått dem trygt ned fra fjellet. Smart gjorde gjeldende at Grøtta var kjent med det økonomiske utførelsen Ås var havnet i og at han burde undersøkt eierforholdet til lammene nærmere. I alle tilfeller mente advokat Vold at reglene om ekstinksjon i god tro ikke gjaldt i dette tilfellet. Når Smart inngikk avtale om kjøp av lammene først, og når vi ikke har regler som gir grunnlag for noe annet må man falle tilbake på prinsippet om først i tid best i rett, mente Vold.

Hver sau på beite har et øremerke med en tallkombinasjon. Disse merkene var ikke skiftet ut etter at sauene kom på beite, men partene var enige om at merkingen ikke hadde betydning for Grøttas gode tro.

Ta stilling til partenes anførsler og løs tvisten.

III

Bostyrer oppdaget også at Ås eide et hyttetun. Denne eiendommen hadde Ås kjøpt for en god pris av Pablo Fjellstad på begynnelsen av 2000-tallet. Planen til Ås hadde vært å utvikle hyttetunet, men det ble aldri noe av. Ås hadde lovet Fjellstad at han ikke skulle selge eiendommen, og som forutsetningen for den gode prisen hadde Fjellstad forbeholdt seg eiendomsretten til en av hyttene. Siden Ås uansett ikke skulle selge eiendommen tok de seg ikke bryet med å opprette en egen matrikkelenhet for hytta, og hele hyttetunet hadde fortsatt ett bruksnummer. Denne hytten brukte

han et par ganger i året. Fjellstads rett fremgikk ikke av grunnboken, men Ås hadde informert bostyrer Vold om forholdet. Vold tenkte at boet ikke måtte respektere uregistrerte heftelser, og solgte eiendommen til Frøya Nord.

Nord, som var en lokal eiendomsutvikler, var kjent med at Fjellstad hadde forbeholdt seg eiendomsretten til en av hyttene på eiendommen, men visste ikke hvilken. Nord stolte imidlertid på bostyrer da han sa at rettigheten ikke lengre måtte respekteres. Nord skulle utvikle eiendommen og gikk straks i gang med arbeidet. Etter at Frøya Nord hadde overtatt grunnbokshjemmelen, ble Pablo Fjellstad kjent med konkursen og at eiendommen hadde blitt solgt. Han gjorde gjeldende at han fortsatt eide hytten.

Nord var uenig og krevde å være eier av alle hyttene, og at hun under enhver omstendighet ikke måtte respektere noen rett for Fjellstad til å ha hytten stående. Hun mente at hun ikke måtte respektere uregistrerte heftelser. I alle tilfeller viste hun til at Fjellstads rett var ekstingvert i og med konkursen.

Fjellstad ble rasende og anførte at hytten fortsatt tilhørte ham, og at han hadde rett til å ha hytten stående på eiendommen. Han påpekte at Nord visste om at han hadde rett til en av hyttene på tunet, og mente det var urimelig at Nord i ond tro skulle kunne vinne frem på hans bekostning, bare fordi Ås hadde gått konkurs. Fjellstad gjorde videre gjeldende at han i relasjon til den ene hytten han eide måtte anses som en hjemmelsmann, og at konkursboet ikke kunne ekstingvere i hjemmelskonflikten. I alle tilfeller måtte konkursboet erklære ekstinksjon overfor ham. Når det ikke var gjort eide han fortsatt den ene hytta. Nord bestred alle disse anførslene.

Ta stilling til partenes anførsler og løs tvisten.

IV

Skofabrikken Cro AS lå i Lillevik. Fabrikken fikk strøm til produksjonen fra det lokale kullkraftverket like i nærheten. Styret ønsket at fabrikken skulle få en ny og mer miljøvennlig

profil. Som ledd i dette ønsket styret å inngå en avtale om kraftleveranse fra det nyoppstartede selskapet EWF AS, som hadde opprettet en vindmøllepark like utenfor Lilleviks skjærgård. Dette kom enkelte aksjonærer for øret, og spørsmålet om endring av kraftleverandør ble satt opp som sak på dagsorden til førstkommende generalforsamling. På generalforsamlingen viste styret til at vindkraft ville gjøre Cro AS mer miljøvennlige, og at dette på sikt kunne styrke selskapets goodwillverdi og rennommé. Ingen av aksjonærene ønsket imidlertid å bytte kraftleverandør og begrunnet dette med at vindkraften var dyrere, og at utbytte følgelig ville bli mindre. Det ble besluttet at det ikke skulle gjennomføres noe bytte av kraftleverandør.

Styret bestemte seg for å trosse generalforsamlingen, og inngikk allikevel en avtale med EWF AS om kraftleveranse. Daglig leder i EWF AS kjente til generalforsamlingen og utfallet av denne fra omtalen i lokalavisen, men når styret nå kom til henne for å inngå en avtale, antok hun uten videre at uenigheten var løst. Det ble inngått en avtale om kraftleveranse for en tiårs periode. Aksjonærene ble rasende over at styret hadde handlet i strid med generalforsamlingens uttrykkelige ønske, og valgte et nytt styre. Det nye styret anførte overfor EWF AS at Cro AS ikke kunne være bundet av avtalen når denne var inngått i strid med generalforsamlingens vilje. Det kom også for en dag at daglig leder i EWF AS kjente til generalforsamlingen og utfallet av denne gjennom omtale i lokalavisen. EWF AS mente imidlertid at avtalen var bindende og viste til at de måtte kunne forholde seg til styret.

Ta stilling til partenes anførsler og løs tvisten.

Oslo, 01.12.2019

Knut Kaasen

Faglig eksamensleder