

Næringsbygg AS var et selskap som drev med salg og utleie av næringseiendommer, men det gikk ikke så godt og våren 2016 ble det åpnet konkurs i selskapet. De to aksjeeierne i Næringsbygg AS, Peder Ås og Lars Holm, ønsket å fortsette med utleie av eiendom. I september 2016 stiftet de et nytt aksjeselskap, Fritidsbygg AS, som hadde som vedtektsfestet formål å "eie og leie ut fritidseiendommer til privatpersoner". De tegnet 50 % av aksjene hver, og samlet aksjekapital var kr. 1.000.000. Peder ble valgt til enestyre i ett år, og de var enige om at det ikke var nødvendig med daglig leder i selskapet. De var også enige om at Lars skulle få være enestyre det neste året.

Peder inngikk kontrakter om kjøp av flere fritidseiendommer på vegne av selskapet, og startet opp utleievirksomheten. I november 2016 fikk Peders sønn Tobias økonomiske problemer, og hadde behov for å få solgt sin penthouseleilighet i Storevik sentrum så raskt som overhodet mulig. Tobias spurte sin meglervenn Preben Holst om hva leiligheten kunne være verdt, og Preben svarte på SMS at den minst hadde en markedspris på kr. 10.000.000. Tobias viste SMS'n til sin far, og spurte om Fritidsbygg AS kunne kjøpe leiligheten. Peder ønsket å hjelpe Tobias, og tenkte at kanskje noen kunder ønsket urban ferie. Han undertegnet deretter kjøpekontrakt på vegne av Fritidsbygg AS, om kjøp til kr. 10.000.000 med umiddelbar overtagelse. Selskapet hadde fått et rammelån i Storevik Sparebank til kjøp av eiendommer i oppstartsfasen, så Tobias fikk raskt oppgjør.

Selv om penthouseleiligheten ble lagt ut på hjemmesiden til Fritidsbygg AS, var det ikke interesse i leiemarkedet. Peder hadde også en datter, Marthe, som etter julebesøket hos far i Storevik fant ut at hun ville bli boende i byen. Peder tenkte på den flotte leiligheten som stod tom, og tilbød henne å flytte inn vederlagsfritt, inntil det ble aktuelt med utleie. Peder nevnte ingen av avtalene med barna for Lars Holm, heller ikke på generalforsamlingen i mai 2017. På generalforsamlingen ble Lars Holm valgt til ny styreleder med virkning fra september, slik aksjeeierne hadde avtalt.

Etter en lang sommerferie startet Lars Holm arbeidet som styreleder i september 2017, og foretok da en gjennomgang av alle utleieobjektene. Han reagerte kraftig da han oppdaget penthouseleiligheten, for det var ikke slike eiendommer selskapet skulle investere i. Bygårder hadde han dårlig erfaring med etter konkursen i Næringsbygg. Han ble ikke mindre opprørt da han fant kontrakten og så den avtalte prisen og hvem som var selger, eller da han skjønnte at Marthe fikk disponere leiligheten vederlagsfritt.

#### Oppgave 1:

Lars gjorde på vegne av Fritidsbygg AS gjeldende følgende krav:

- (i) Krav om at avtalen med Tobias Ås var ugyldig. Lars anførte at Peder manglet kompetanse til å inngå avtalen fordi leiligheten ikke kunne anses som en fritidseiendom og fordi avtalen innebar myndighetsmisbruk. Peder og Tobias

bestred anførselene, og Tobias la til at eventuelle kompetansemangler ikke kunne gjøres gjeldende overfor ham som godtroende tredjepart.

- (ii) Krav om at Peder, eventuelt Marthe, måtte betale et beløp til selskapet tilsvarende markedesleie for penthouseleiligheten, fra januar til september 2017, etter reglene i aksjeloven § 3-7. Peder og Marthe bestred at vilkårene i § 3-7 var oppfylt.

Drøft og ta stilling til de fremsatte kravene.

#### Oppgave 2:

Peder ble oppgitt over at det kunne bli så mye bråk av to avtaler med egne barn. Han angret på at de ikke hadde opprettet et ansvarlig selskap i stedet, for han mente å ha hørt at det var mer uformelle regler knyttet til slike selskaper. Peder ville gjerne lære av situasjonen, for det kunne jo komme nye forretningsmuligheter. Han kontaktet derfor en advokat, for å få vite hvordan tvisten omhandlet i Oppgave 1 ovenfor ville blitt løst hvis selskapet var et ansvarlig selskap (Fritidsbygg ANS). Advokaten ber deg svare på Peders henvendelse, ved å redegjøre for de reglene som ville fått anvendelse, herunder forklare forskjeller og likheter mellom de aktuelle reglene for de to selskapsformene.