

JUS5280 høsten 2023

Faren til Peder og Kari Ås flyttet til Spania da han ble pensjonist. Han fant seg godt til rette der og hadde ikke til hensikt å flytte tilbake. Han kom likevel relativt ofte til Norge, hvor han eide en liten leilighet. Han besøkte Peder og Kari, og fulgte opp filialen til et spansk aksjeselskap som han var eneeier av, Casa del Sol S.A. Filialen var registrert i Norge som norsk utenlandsk foretak (NUF), og hadde en ansatt i Oslo som administrerte selskapets eiendeler, deres vedlikehold, samt alt det formelle rundt dem - registrering, skatteforhold, mm. Casa del Sol eide blant annet en villa på den franske riviera.

Da Peder og Karis far døde, var han på weekendopphold i sin franske villa.

Peder og Kari ble raskt enige om arveoppgjøret seg imellom, og sendte erklæring om privat skifte av dødsboet til tingretten i Oslo. Ved arveoppgjøret ble Peder tildelt samtlige aksjer i Casa del Sol. Som eneeier av Casa del Sol sørget Peder for at selskapets generalforsamling vedtok å selge den franske villaen til Marte Kirkerud. Gjennom den norske filialen inngikk så Casa del Sol og Marte Kirkerud en kjøpsavtale for villaen.

Da Marte Kirkerud skulle tinglyse kjøpet i Frankrike, fikk hun høre at Lars Holm hadde innledet prosessen for å tinglyse at han var villaens eier. Lars Holm viste til en kjøpsavtale for villaen som han hadde inngått med Casa del Sol (NUF) kort tid før Peder og Karis far døde.

Lars Holm anla søksmål i Norge mot Casa del Sol og Marte Kirkerud og anførte følgende:

- Lars Holm eier villaen i Frankrike;
- Kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Lars Holm er gyldig;
- Kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Marte Kirkerud er ugyldig fordi selskapet ikke eide villaen på avtaletidspunktet;
- Kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Marte Kirkerud er ugyldig fordi selskapsvedtaket ikke ble fattet i overensstemmelse med franske krav til vedtak om salg av fast eiendom;
- Selskapsvedtaket er dessuten ugyldig fordi generalforsamlingens sammensetning berodde på et arveoppgjør som ikke skulle ha blitt foretatt etter norsk rett.

Casa del Sol og Marte Kirkerud anførte blant annet følgende:

1. Norske domstoler har ikke jurisdiksjon over eierskap til fast eiendom som befinner seg i utlandet;
2. Norske domstoler har ikke jurisdiksjon over kjøpsavtalene mellom Casa del Sol og henholdsvis Lars Holm og Marte Kirkerud, ettersom avtalene gjelder fast eiendom i utlandet;
3. Norske domstoler har dessuten ikke jurisdiksjon over gyldighet av kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Marte Kirkerud fordi de mangler domsmyndighet over spørsmål om gyldighet av vedtak i et spansk selskap;
4. Norske domstoler har heller ikke jurisdiksjon over gyldighet av kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Marte Kirkerud fordi de ikke er vernet for arveoppgjøret;
5. Kjøpsavtalene inneholder ikke noen bestemmelse om lovvalg, og de er underlagt norsk rett ettersom alle parter var norske, subsidiært på grunn av at selgerens bosted var i Norge;

6. Spørsmålet om Casa del Sol eide villaen etter at selskapet hadde solgt den til Lars Holm, er regulert av norsk rett ettersom kjøpsavtalen mellom Casa del Sol og Lars Holm er underlagt norsk rett;
7. Franske regler om vedtak om salg av fast eiendom anvendes ikke på utenlandske selskaper;
8. Avdøde var norsk statsborger, hadde beholdt en leilighet i Norge, og alle hans arvinger var norske. Derfor var det riktig å skifte dødsboet etter norsk rett, selv om faren hadde flyttet til Spania og ikke hadde til hensikt å flytte tilbake til Norge;
9. Subsidiært er arveoppgjøret underlagt fransk rett ettersom faren befant seg i Frankrike da han døde, og spørsmålet gjelder fast eiendom som befinner seg i Frankrike.

Kommenter Casa del Sols og Marte Kirkeruds anførsler og ta stilling til verneing og lovvalg for hvert av spørsmålene med henvisning til de relevante rettsgrunnlagene.