



**Høgskolen i Telemark**

**EKSAMEN**

**5353 og 5252**

**Rettslære og Jus for eiendomsmeglere II**

**19.05.2009**

**Tid:** 6 timer

**Målform:** Bokmål

**Sidetal:** 5 (inkludert forside)

**Hjelpemiddel:** Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter

**Merknader:** Viss oppgavene er ufullstendige eller uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger. Forutsetningene bør gå klart fram av besvarelsen.

**Vedlegg:**

**Eksamensresultata blir offentliggjort på nettet, via Studentweb.**

## EKSAMEN I RETTSLÆRE

I henhold til rammeplanen for treårig revisorutdanning av 25.06.2003/01.12.2005

Tirsdag 19.05.2009

kl. 0900 - 1500

Oppgavesettet består av 4 sider, inklusive denne siden.

Tillatte hjelpemidler:

Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger, særtrykk av lover og forskrifter.

Hvis oppgavene er ufullstendige eller er uklare, må du selv ta nødvendige forutsetninger.

Forutsetningene bør gå klart frem av besvarelsen.

**Samtlige 12 spørsmål skal drøftes og besvares.**

Besvarelsen skal ikke skrives med blyant.

-----

Ole Tømre eide og drev snekkerfirmaet Fix AS. Oppdragsmengden for Fix AS sank betydelig som følge av finanskrisen. Tømre inngikk avtale om salg av aksjer i Fix AS. 50 % av aksjene ble solgt til konkurrenten Reparasjon AS, 10 % av aksjene ble solgt til Peder Ås og 30 % av aksjene ble solgt til Tømres ektefelle Ulla Tømre. Kort tid etter kjøpet innkalte Reparasjon AS til ekstraordinær generalforsamling for behandling av spørsmålet om å oppløse Fix AS. Tømre følte seg lur, men mente han og Ulla skulle klare å forhindre oppløsning. Under generalforsamlingen ble det avgjort ved loddtrekning at Ole skulle være møteleder.

Det kom til heftige diskusjoner under generalforsamlingen. Det fremkom klart at Reparasjon AS kun hadde hatt ett formål med kjøpet og det var å avvikle Fix AS så snart som mulig. Tømre hevdet at han måtte kunne forvente å få slike opplysninger før kjøpsavtalen ble inngått og at salget av aksjene til Reparasjon AS var ugyldig etter avtalerettslige regler. Dette ble bestridt av Reparasjon AS.

Reparasjon AS og Peder Ås gjorde det klart at de ville stemme for å oppløse selskapet. Ulla og Ole Tømre opplyste at de ville stemme mot. Tømre hevdet at slik stemmegivning ville innebære at det ikke ble fattet vedtak om oppløsning.

Partene drøftet også andre alternativer for å løse uenigheten. Reparasjon AS antydte at det kunne være aktuelt å selge sine aksjer i Fix AS til et annet selskap i samme bransje dersom Reparasjon AS fikk en god pris. Ulla og Ole motsatte seg også dette og hevdet at styret i Fix AS kunne nekte slikt salg ettersom det tydeligvis var mulighet for at kjøperen hadde til

hensikt å kvitte seg med konkurrenter. Reparasjon AS hevdet at man ikke kunne nekte slikt salg ut fra rene hypoteser.

**Spørsmål 1: Vil det bli fattet gyldig vedtak om å oppløse selskapet dersom aksjonærene stemmer slik de opplyste i generalforsamlingen?**

**Spørsmål 2: Er avtalen om salget av aksjene til Reparasjon AS ugyldig etter avtalerettslige regler?**

**Spørsmål 3: Vil styret i Fix AS kunne nekte et annet selskap i samme bransje å erverve aksjene som Reparasjon AS ønsker å selge?**

Det endte med at aksjonærene kom til enighet om å fortsette driften av Fix AS til tross for manglende oppdrag og dårlig økonomi. Ole Tømre fortsatte som daglig leder i Fix AS. På vegne av Fix AS tok Ole Tømre opp et lån i Sparebanken på kr. 250.000,- og inngikk avtale om at Sparebanken fikk pant i driftstilbehøret tilhørende Fix AS. Driftstilbehøret hadde en anslått verdi på kr. 2.000.000,-. Lånet ble brukt til løpende drift og Tømre inngikk også avtale med Bygg AS om salg av driftstilbehør til en verdi av kr. 350.000,-. Dette dreide seg om driftstilbehør som Fix AS ikke hadde behov for, nå som oppdragsmengden hadde blitt redusert betydelig. Da Sparebanken og styret i Fix AS ble kjent med dette, ble det fra Sparebankens side hevdet at det ikke var rettslig adgang til å inngå slike avtaler om salg av driftstilbehør som banken hadde pant i. Styret i Fix AS hevdet at Tømre ikke hadde myndighet til å inngå avtale om pantsettelse av driftstilbehøret og at panteavtalen ikke er rettslig bindende.

**Spørsmål 4: Er det rettslig adgang til å inngå avtalen om salg av driftstilbehør?**

**Spørsmål 5: Hadde Ole Tømre myndighet til å inngå panteavtalen?**

Forutsett i det følgende at salget av driftstilbehøret var i strid med reglene i panteloven.

Salget av driftstilbehøret omfattet blant annet en nesten ny lift/(heisekran). Representanter for Bygg AS hadde besiktiget liften og spurt om den var i god stand. Tømre opplyste kun at liften var i utmerket stand og at den skulle selges på grunn av mangel på oppdrag og dårlig økonomi. Faktum var at Fix AS nesten ikke hadde brukt liften. Den ble primært kjøpt for å brukes til å heise materialer og tyngre utstyr. Liften var lite egnet til dette ettersom den hadde korte støtter og var derfor ustabil ved tyngre løft. Bygg AS fikk erfare dette første gang liften ble tatt i bruk. Tømre unnlot også å nevne at Sparebanken hadde panterett i driftstilbehøret tilhørende Fix AS.

Tre måneder senere fikk Fix AS henvendelse fra daglig leder i Bygg AS med krav om heving av kjøpet på grunn av at liften var lite egnet for bruk i byggebransjen. Han opplyste om de samme problemene som Fix AS hadde konstatert. Fix AS bestred hevingskravet og hevdet at det ikke var noen mangel ved liften, videre at det uansett ikke var noen mangel som ga grunnlag for heving og endelig at det var reklamert for sent.

**Spørsmål 6: Er det rettslig grunnlag for å heve kjøpet av liften?**

Sparebanken hevdet at salget av liften var i strid med reglene i panteloven og at panteretten i liften uansett var i behold. Bygg AS bestred dette.

**Spørsmål 7: Har Sparebanken fortsatt panterett i liften?**

Fix AS fikk i oppdrag å restaurere en kommunal barneskole. Rektorens kontor skulle blant annet ombygges. I forbindelse med oppdraget registrerte Tømre at det hadde falt ned noen dokumenter bak et skap som måtte fjernes. Han kikket på papirene og så på overskriften hvor det stod *Vedr. Marte Kirkeruds adferdsproblemer*. Marte gikk i tredje klasse og var nær venninne av Tømres datter som gikk i fjerde klasse på samme skole. Tømre kontaktet datterens klasseforstander og spurte hva Martes adferdsproblemer dreide seg om. Hun opplyste at hun ikke hadde kjennskap til dette. Hun henvendte seg derfor til rektoren. Rektoren fikk da opplyst at det var Tømre som hadde stilt spørsmål om Martes adferdsproblemer. Rektor hevdet da at Tømre hadde brutt taushetsplikten. Tømre bestred dette og kunne ikke skjønne at han hadde noen som helst taushetsplikt.

**Spørsmål 8: Har Tømre brutt noen regler om taushetsplikt?**

Økonomien i Fix AS var nå så dårlig at det ble begjært oppbud den 2.2.2009. Konkurs ble åpnet den 9.2.2009.

Bostyreren i Fix AS registrerte at Fix AS før konkursen hadde inngått avtale med Bil AS om kjøp av en bruktbil for kr. 100.000,-. Bilen ble betalt som avtalt den 29.12.2008, men den ble ikke levert. Bilen stod fortsatt på verkstedet til Bil AS. Bostyreren undersøkte dette nærmere og det viste seg at Bil AS ble slått konkurs den 3.1.2009. Årsaken til at bilen ikke var levert var at Bil AS skulle sørge for å dekorere bilen med logoen til Fix AS før levering, men arbeidet hadde tatt lengre tid enn forventet.

**Spørsmål 9: Har konkursboet til Fix AS rett til å få utlevert bilen?**

Ole Tømres gode venn Hans Tastad hadde gitt et usikret lån på kr. 100.000,- til Fix AS i 2006. Lånet var ikke rentebærende og tilbakebetaling skulle skje ved påkrav. I november 2008 tok Ole Tømre kontakt med Tastad og informerte om at selskapet hadde

likviditetsproblemer. Tømre ba om ytterlige bistand og opplyste at Fix AS selvsagt ville stille sikkerhet i form av panterett i firmahytten som Fix AS eide. Tømre informerte Tastad om at Fix AS i 2007 hadde pantsatt hytten som sikkerhet for et krav på kr. 150.000,- fra en leverandør, men at leverandøren aldri hadde tatt seg bry med å tinglyse panteretten. Kravet fra leverandøren var fortsatt ikke gjort opp. Tastad bekymret seg ikke om dette ettersom han hadde hørt at det avgjørende for prioriteten er tinglysingstidspunktet. Det ble inngått avtale om at Tastad skulle gi et lån til Fix AS på kr. 250.000,- med pantesikkerhet i firmahytten. Det fremgikk også av avtalen at lånet på kr. 100.000,- fra 2006 skulle gjøres opp ved at Tastad kun skulle overføre kr. 150.000,- til Fix AS. Den 15.11.2008 overførte Tastad kr. 150.000,- til Fix AS og samme dag ble lånet sikret med tinglyst panterett i hytten på kr. 250.000,-.

**Spørsmål 10: Hvilken panterett i firmahytten har best prioritet?**

**Spørsmål 11: Er det rettslig grunnlag for å omstøte pantsettelsen til sikring av kravet fra Tastad?**

På konkursåpningstidspunktet hadde Fix AS inngått flere byggekontrakter. En av kontraktene var med Jan Johansen om bygging av et større utleiebygg. Etter at kontrakten var inngått inntrådte finanskrisen og markedet for utleie av næringslokaler falt sammen. Jan angret derfor på at byggekontrakten var inngått. Bostyreren krevde at konkursboet skulle tre inn i byggekontrakten med Jan. Jan bestred dette. For det første hevdet han at kontrakten var falt bort siden markedet for utleielokaler var falt sammen. Dernest hevdet han at konkursboet ikke under noen omstendigheter hadde rett til å tre inn i kontrakten.

**Spørsmål 12: Har konkursboet til Fix AS rett til å tre inn i og gjennomføre byggekontrakten mellom Fix AS og Jan Johansen?**