



## HORDALAND TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 23.12.2022 i Hordaland tingrett, Bergen

**Saksnr.:** 22-001707TVI-THOD/TLOF

**Dommer:** Tingrettsdommer Knut H. Leknes

**Saken gjelder:** Krav om vedtektsrevisjon, subsidiært oppløsning, atter subsidiært innløsning av aksjer

---

Bergens Sporveisfunksjonær Forening      Advokat Sølvi Nyvoll Tangen

**mot**

AS Bergen Sporveisfunksjonærers      Advokat Hogne Ørjar Sandanger  
Byggeselskap

---

## DOM

Saken gjelder krav om revisjon av vedtekter etter avtaleloven § 36, subsidiært krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19, atter subsidiært krav om innløsning av aksjer (uttreden) etter aksjeloven § 4-24.

### Fremstilling av saken

Bergens Sporveisfunksjonær Forening (heretter «foreningen») ble stiftet i 1909. Formålet var å arbeide for medlemmenes beste, både når det gjaldt lønn, arbeidsforhold og velferd.

AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap (heretter «byggeselskapet») ble stiftet 19. april 1913. De originale vedtektene § 1 til § 4 fra 1913 lød slik:

#### «§ 1

A/S Bergens sporveisfunktionærers byggeselskap er et uansvarlig aktieselskap med sæte i Bergen grundlagt paa en aktiekapital av kr 6000 fordelt paa 60 aktier à kr 100 fuldt indbetalt. Aktiekapitalen kan om styret finder det fornødent utvides med generalforsamlingens approbation. Kun medlemmer av Bergens sporveisfunktionærers forening kan optas som aktionærer.

Ingen aktionær hefter for en større sum end hans akties paalydende beløp.

Det paahviler styret at tilveiebringe yderligere midler paa anden hensigtsmæssig maate.

#### § 2

Selskapets formaal er at erhverve passende tomter, opføre hensigtsmæssige boliger og bortleie disse til aktionærer i sporveiens tjeneste. For at forebygge ledighet er dog styret berettiget til at utleie leiligheter ogsaa til andre, dog fortrinsvis sporveisfunktionærer.

#### § 3

Ved salg av aktier har selskapet approbationsret.

#### § 4

Hvis en aktionær uttrær av Bergens Sporveisfunktionærers forening er styret berettiget til at indløse hans aktie efter dens paalydende beløp.»

Ved stiftelsen i 1913 eide foreningen 40 % av aksjene i byggeselskapet. Det er ikke omtvistet at foreningen i 1917 avhendet nevnte aksjer, men at foreningen deretter fikk 15 % av aksjene ved gave.

Som det fremgikk av de opprinnelige vedtektene § 2, var byggeselskapets formål å erverve tomter og oppføre boliger og bortleie disse til aksjonærer i sporveiens tjeneste. På Møhlenpris i Bergen ble det bygget en ny trikkehall i 1913, som hadde plass til alle sporveiens 45 vogner. Byggeselskapet kjøpte derfor nabotomten til trikkehallen, gnr. 164,

bnr. 394, Stubs gate 3-7, i Bergen, med henblikk på å bygge et leilighetsbygg hvor de ansatte ved sporveien kunne bo. Byggeselskapet fikk skjøte til eiendommen 6. juni 1913. Byggeselskapet oppførte et leilighetsbygg i Stubs gate 3-7, som stod ferdig i 1914.

Byggeselskapet kjøpte den nærliggende eiendommen gnr. 164 bnr. 313, Konsul Børs gate 9-15, i Bergen, og byggeselskapet fikk skjøte til eiendommen 3. mars 1922. Et leilighetsbygg ble oppført på eiendommen, og dette stod ferdig i 1924.

Bygningsmassen i Stubsgate 3-7 og Konsul Børs gate 9-15 har samlet vært omtalt som «Trikkebyen». Totalt har byggene 111 leiligheter, hvorav 63 leiligheter i Stubsgate 3-7 og 48 leiligheter i Konsul Børs gate 9-15. Én av leilighetene benyttes som kontor.

Byggeselskapets aksjekapital i dag er 133.000 kroner, fordelt på 665 aksjer à 200 kroner. Foreningen eier i dag 100 aksjer i byggeselskapet – 15 % av aksjene. Foreningens aksjer gir ikke borett, og foreningen er den eneste av aksjonærene som ikke har borett knyttet til aksjene sine. Foruten foreningens aksjer, har byggeselskapet opplyst at det er 50 aksjonærer som eier ti aksjer hver, 50 aksjonærer som eier én aksje hver, én aksjonær som eier fem aksjer, og at byggeselskapet eier ti egne aksjer.

Fra byggeselskapet ble stiftet i 1913 og frem til rundt 2011, ble aksjene kjøpt av beboerne for aksjenes pålydende. Aksjonærene betalte i nevnte periode fra 10 kroner til 2000 kroner for aksjene med borett. Aksjene ble i henhold til vedtektene innløst etter dens pålydende beløp ved utflytting. Ved utflytting leverte beboeren aksjen tilbake til styret i byggeselskapet, og styret hadde ansvaret for å betale ut pålydende beløp til personen som flyttet ut. Styret tildelte aksjen til en ny beboer, etter søknad fra den nye beboeren. Den nye beboeren betalte aksjens pålydende. Etter vedtektene hadde eksisterende aksjeeiere fortrinnsrett til ledige leiligheter, typisk større og bedre leiligheter.

Aksjonærene betalte løpende husleie/felleskostnader mens de bodde i Trikkebyen. Det er ikke omtvistet at denne løpende betalingen lå vesentlig under markedsleie.

Det er opplyst at selskapsvedtektene ble endret blant annet i 1922, 1939, 1981 og 2003.

Den 25. mars 2003 ble vedtektene i byggeselskapet endret, mot foreningens stemmer. Eneretten til kjøp av A-aksjer for foreningens medlemmer og ansatte i Bergen Sporvei ble tatt ut av vedtektene § 1. Bestemmelsen i vedtektene § 2 om at boligene fortrinnsvis skulle bortleies til «aksjonærers og funksjonærer ved Bergens Sporvei» ble også fjernet. Etter nevnte vedtektsendringer ble sammensetningen av aksjonærer med borett mer tilfeldig. Foreningen har i dag 12 medlemmer som er aksjonærer med borett i byggeselskapet.

Etter bemerkninger fra byggeselskapets revisor i et revisorbrev i 2011, engasjerte byggeselskapet i 2011 advokat Hogne Sandanger til å undersøke enkelte spørsmål knyttet til selskapets vedtekter.

Under henvisning til et notat fra advokat Sandanger av 1. mai 2013, vedtok byggeselskapet på ekstraordinær generalforsamling 27. mai 2013 å endre vedtektene.

I notatet fra Sandanger av 1. mai 2013 til aksjonærene i byggeselskapet ble det uttalt at «vi [kan] ikke se at vedtektsendringen vil få noen praktisk betydning» for foreningen. For øvrige aksjonærer ville vedtektsendringen, ifølge Sandanger, bl.a. få den konsekvens at «[b]orettene/aksjene, heretter omtalt som "aksjeleilighetene", vil kunne omsettes i markedet til verdier som gjenspeiler aksjeleilighetenes markedsmessig verdi.»

Ordlyden i vedtektene § 2, § 4 og § 10 var slik før og etter endringene 27. mai 2013:

<b>Ordlyd før 27. mai 2013</b>	<b>Ordlyd etter 27. mai 2013</b>
«§ 2. Selskapets formål. Selskapets formål er å erverve og eie passende tomter, oppføre hensiktsmessige boliger og bortleie av disse. Beboeren eier ikke leiligheten, og ved fraflytting blir leiligheten fordelt til ny beboer av styret.»	«§ 2. Selskapets formål. Selskapets formål er å erverve og eie passende tomter, oppføre hensiktsmessige boliger og drift av disse. Beboeren eier ikke leiligheten.»
«§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter ut av selskapet eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp. Ved en aksjonærs død, har gjenlevende ektefelle rett til å overta aksjeposten på de samme vilkår som avdøde.»	«§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter permanent ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til å selge aksjen.»
«§ 10. Husleie. Husleien må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Det må ved utleie ikke tas andre hensyn enn til eiendommens forsvarlige drift. Eier av en eller flere aksjer gis fortrinnsrett ved inntredende ledighet.»	«§ 10 Husleie. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Det må ved utleie ikke tas andre hensyn enn til eiendommens forsvarlige drift.»

Det fremgår av protokollen fra generalforsamlingen 27. mai 2013 at vedtektsendringene ble vedtatt med 515 stemmer, mot foreningens 100 stemmer.

Foreningen innga 17. juli 2013 stevning til Bergen tingrett med påstand om at vedtak om vedtektsendring truffet av generalforsamlingen i byggeselskapet 27. mai 2013 var ugyldig.

Bergen tingrett avsa 14. mai 2014 dom hvor byggeselskapet ble frifunnet. Tingretten fant ikke grunnlag for at generalforsamlingsvedtaket 27. mai 2013 var ugyldig.

Den 12. juni 2014 anket foreningen dommen til Gulating lagmannsrett.

Gulating lagmannsrett avsa dom 19. mars 2015, og domsslutningen punkt 1 lød slik:

«1. Vedtak om vedtektsendring fatta av generalforsamlinga i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap 27. mai 2013, er ugyldig»

Lagmannsretten kom til at «generalforsamlingsvedtaket var eigna til å gje visse aksjeeigarar eller andre ei urimeleg føremon på kostnad av andre aksjeeigarar eller selskapet, og at generalforsamlingsvedtaket såleis må verta å kjenna ugyldig», jf. aksjeloven § 5-21, jf. § 5-22. Lagmannsretten kom også til at generalforsamlingsvedtaket var ugyldig etter aksjeloven § 5-19, jf. § 5-22. Byggeselskapets anke over lagmannsrettens dom ble ikke tillatt fremmet for Høyesterett, jf. Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 19. juni 2015.

Etter lagmannsrettens dom ble rettskraftig hadde byggeselskapet og foreningen en dialog om mulig utløsning av foreningen som aksjonær.

I mars 2017 inngikk byggeselskapet v/styrets leder Tom Ormberg og foreningen v/styrets leder Morten Amland Ulevik en avtale om at byggeselskapet skulle kjøpe foreningens aksjer for 25 millioner kroner, under forutsetning av at avtalen ble godkjent av generalforsamlingen i byggeselskapet. Avtalen ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i byggeselskapet 6. juni 2017, og styret ble gitt fullmakt til å kjøpe foreningens aksjer for 25 millioner kroner.

Ved begjæring av 1. september 2017 til Bergen tingrett krevde 20 aksjonærer – den såkalte Daimyo-fraksjonen – midlertidig forføyning overfor byggeselskapet. Det ble lagt ned påstand fra saksøkerne om at byggeselskapet skulle forbys å benytte fullmakten til å erverve egne aksjer, tildelt styret i generalforsamling den 6. juni 2017. Tingretten kom i kjennelse av 13. oktober 2017 til at styrefullmakten var egnet til å gi foreningen en urimelig fordel på de øvrige aksjeeiernes bekostning i strid med aksjeloven § 5-21. Det fremgikk av tingrettens kjennelse, slutningen punkt 1, at byggeselskapet skulle unnlate å bruke fullmakten til å erverve egne aksjer tildelt styret i generalforsamling 6. juni 2017.

Tingrettens kjennelse av 13. oktober 2017 ble anket til Gulating lagmannsrett, som forkastet anken ved kjennelse av 16. mars 2018.

Foreningen og byggeselskapet inngikk 24. april 2018 en voldgiftsavtale. Punkt 1 og 2 i voldgiftsavtalen lød slik:

«1. Det skal oppnevnes en voldgiftsrett («Voldgiftsretten») bestående av Hugo Matre (leder) og Johan Giertsen. Den tredje voldgiftsdommeren utpekes av Hugo Matre blant økonomer tilknyttet miljøet ved Norges Handelshøyskole. Voldgiftsretten skal i henhold til lov om voldgift, med en for Partene bindende og endelig virkning, innen utløpet av juni måned 2018 og på tidspunktet for Voldgiftsrettens dom, utmåle den «virkelige verdi», jf. aksjeloven § 4-17 femte ledd, på BSFF sine 100 aksjer («Aksjene») à NOK 200,- i BSFB.

2. Partene er enige om å legge Voldgiftsrettens verdifastsettelse av Aksjene til grunn for videre forhandlinger om fremgangsmåte for overdragelse av Aksjene til BSFB («Transaksjonen»). Partene skal aktivt og lojalt bestrebe at Transaksjonen lar seg gjennomføre, herunder ved å legge til rette for og stemme for, de nødvendige beslutninger på BSFB sin generalforsamling. Partenes forpliktelser etter dette punkt 2 forutsetter at oppgjør for Aksjene utbetales så snart som mulig og senest innen 2 - to - år fra Voldgiftsrettens dom. Hvis oppgjør for Aksjene ikke har skjedd innen 2 - to - år bortfaller virkningen av Voldgiftsavtalen.»

Den 8. november 2018 inngikk foreningen og byggeselskapet et addendum til avtale om voldgift av 24. april 2018 som lød slik:

«For å sikre at avtale om voldgift av 24. april 2018 («Voldgiftsavtalen») mellom Bergen Sporveisfunksjonærers forening, org nr 990 975 981, («BSFF») og AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap, org nr 929 963 768, («BSFB»), heretter samlet omtalt som «Partene», leder til at BSFF sine 100 aksjer («Aksjene») à NOK 200,- i BSFB overføres til BSFB, er Partene enige om følgende addendum («Addendumet») til Voldgiftsavtalen:

1. BSFF skal selge og BSFB skal kjøpe Aksjene («Transaksjonen») til kjøpesum («Kjøpesummen») fastsatt i dommen («Dommen») som er ventet fra voldgiftsrett («Voldgiftsretten») bestående av dommerne Hugo Matre, Johan Giertsen og Frøystein Gjesdal. Transaksjonen skal gjennomføres uavhengig av Kjøpesummens størrelse.

2. BSFB skal overføre Kjøpesummen til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS («Klientkontoen») i god tid innen 6 måneder fra dato for avsigelse av Dommen («Domstidspunktet»), slik at Kjøpesummen kan overføres til BSFF og Aksjene overføres til BSFB («Overdragelsesdatoen») innen 6 måneder fra Domstidspunktet. Om faktisk Overdragelsesdato blir senere enn 6 måneder fra Domstidspunktet og forsinkelsen beror på forhold på BSFB og/eller andre aksjonærer i BSFB enn BSFF, skal Kjøpesummen forrentes etter forsinkelsesrentelovens rente fastsatt i henhold til § 3 første punktum, for tiden 8,5 %, frem til betaling av Kjøpesummen finner sted.

3. BSFB skal foreta nødvendige grep for å skaffe BSFB tilstrekkelig fri egenkapital og likviditet til å betale Kjøpesummen innen 6 måneder fra Domstidspunktet.

4. Etter at Kjøpesummen er mottatt til Klientkonto skal BSFF stemme for endringer av BSFB sine vedtekter som åpner for omsetning og belåning av aksjeleilighetene. Umiddelbart etter at nevnte vedtektsendringer er gjennomført skal Kjøpesummen overføres fra Klientkonto til BSFF samtidig som Aksjene overføres til BSFB.

5. Gyldigheten av Addendumet forutsetter at BSFB sin generalforsamling den 28. november 2018 godkjenner Addendumet og gir styret fullmakt til kjøp av Aksjene. Styret i BSFF innestår for at de har nødvendig fullmakt til inngåelse av dette Addendumet.

6. Addendumet bortfaller dersom punktene som fremkommer i Addendumet ikke er gjennomført innen 2 - to - år fra voldgiftsrettens dom, med mindre Partene skriftlig avtaler noe annet.»

Addendumet ble godkjent i ekstraordinær generalforsamling i byggeselskapet den 28. november 2018 og styret ble gitt fullmakt til å kjøpe foreningens aksjer i byggeselskapet. Styrefullmakten om kjøp av aksjene gjaldt i inntil to år regnet fra 28. november 2018.

Voldgiftsretten avsa dom 20. mai 2019, og domsslutningen punkt 1 lød slik:

«1. Verdien på Bergen Sporveisfunksjonærers Forening sine aksjer i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap fastsettes til kr 17 millioner.»

I voldgiftsdommen side 14-15 het det blant annet:

«Voldgiftsretten har som nevnt prejudisielt lagt til grunn at Boligaksjeselskapet og dets aksjonærer har plikt til å endre vedtektene. Hvordan det kan gjennomføres, faller utenfor voldgiftsrettens mandat i den utstrekning det ikke har betydning for verdsettelsen. For verdsettelsen er det avgjørende at det ved en vedtektsendring etter det alternativ Boligaksjeselskapet velger, må sikre at Foreningen oppbeholder en andel av selskapets underliggende verdier, jf. Gulating lagmannsretts dom og påstandsgrunnlag 2 ovenfor. Ved verdsettelsen må det således legges til grunn at Foreningen etter en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket vil ha rettigheter som ivaretar Foreningens rett til en andel av underliggende verdier i Boligaksjeselskapet.»

En gruppe aksjonærer – den såkalte Daimyo-fraksjonen – begjærte midlertidig forføyning med krav om at byggeselskapet skulle forby å benytte fullmakten tildelt styret i generalforsamling 28. november 2018 til å erverve egne aksjer frem til det er rettskraftig avgjort om fullmakten til erverv av egne aksjer er ugyldig. Ved Bergen tingretts kjennelse av 18. september 2019 ble byggeselskapet pålagt å unnlate å bruke fullmakten til å erverve egne aksjer, tildelt styret i generalforsamling den 28. november 2018, frem til det er rettskraftig avgjort om fullmakten til å erverve egne aksjer er ugyldig.

Nevnte gruppe aksjonærer innga videre stevning til Bergen tingrett hvor de påstod at generalforsamlingens vedtak av 28. november 2018 om å gi fullmakt til styret om kjøp av egne aksjer var ugyldig på grunn av bl.a. myndighetsmisbruk etter aksjelovens regler. Bergen tingrett frifant byggeselskapet i dom av 3. februar 2020. Aksjonærgruppens anke over tingrettens dom ble forkastet ved Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020. Aksjonærgruppens anke over lagmannsrettens dom ble ikke tillatt fremmet for Høyesterett, jf. Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 8. desember 2020.

Styrefullmakten gitt i generalforsamlingen 28. november 2018, som hadde en varighet på to år, var utløpt da lagmannsrettens dom ble rettskraftig 8. desember 2020. Styret i byggeselskapet kalte ikke inn til ny generalforsamling for å treffe nytt vedtak om å gi styret fullmakt til å gjennomføre voldgiftsavtalen med addendum og kjøpe foreningens aksjer i henhold til den verdi som var fastsatt av voldgiftsretten.

Det fremgikk av addendumet til voldgiftsavtalen punkt 6 at addendumet bortfaller dersom punktene som fremkommer i Addendumet ikke er gjennomført innen to år fra voldgiftsrettens dom, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet. Nevnte toårsfrist utløp 20. mai 2021, uten at partene inngikk skriftlig avtale om noe annet.

Den 24. juni 2021 traff generalforsamlingen i byggeselskapet vedtak om endring av vedtektene § 4, herunder ble innløsningsbestemmelsen fjernet og erstattet av en bestemmelse som ga aksjeeierne rett til å selge aksjeleiligheten. Videre ble vedtektene § 1 tredje ledd endret. Foreningen stemte mot endringene i vedtektene.

Ordlyden i vedtektene § 1 tredje ledd og § 4 var slik før og etter endringene 24. juni 2021:

<b>Ordlyd før 24. juni 2021</b>	<b>Ordlyd etter 24. juni 2021</b>
Vedtektene § 1 tredje ledd: «Foruten Bergens Sporveisfunksjonærers Forening er det bare dem som til enhver tid er beboer i selskapets eiendommer som kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer i selskapet.»	Vedtektene § 1 tredje ledd: Foruten Bergens Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, er det bare dem som til enhver tid er beboer i selskapets eiendommer som kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer i selskapet.»
Vedtektene § 4: «§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter ut av selskapet eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp. Ved en aksjonærs død, har gjenlevende ektefelle rett til å overta aksjeposten på de samme vilkår som avdøde.»	Vedtektene § 4: «§ 4. Brukereieprinsippet. Hvis en aksjonær permanent flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å selge aksjeleiligheten.»



Foreningen sendte 27. august 2021 prosessvarsel til byggeselskapet. Prosessvarselet ble besvart av byggeselskapet 12. oktober 2021.

Byggeselskapet foretok ytterligere vedtektsendringer på generalforsamling 20. april 2022. Etter vedtektsendringene 20. april 2022 lød vedtektene § 4 og § 5 slik:

#### **«§ 4 Aksjeeiere**

Bare fysiske personer, AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer eller ha hånd om mer enn én boret.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

#### **§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter**

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med boret. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.»

Ved stevning av 5. januar 2022 til Hordaland tingrett krevde foreningen oppløsning av byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19. Subsidiært krevde saksøker at foreningen sine aksjer innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et beløp fastsatt av rettens skjønn.

I tilsvar av 28. januar 2022 til tingretten bestred byggeselskapet at det er grunnlag for oppløsning basert på aksjeloven § 16-19 eller oppløsning basert på alminnelige rettsgrunnsetninger. Saksøkte bestred videre at vilkårene for innløsning er oppfylt etter aksjeloven § 4-24. Byggeselskapet påstod seg frifunnet.

I prosesskriv 10. oktober 2022 til tingretten fremsatte foreningen et nytt påstandsgrunnlag om at byggeselskapets vedtekter skulle revideres i medhold av avtaleloven § 36, og foreningen la ned ny prinsippal påstand hvor det ble krevd revisjon av vedtektene. Subsidiært krevde foreningen oppløsning av byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19, atter subsidiært at foreningen sine aksjer skulle innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et beløp fastsatt av rettens skjønn.

Hovedforhandling ble holdt 31. oktober 2022 til 4. november 2022 i Hordaland tingretts rettslokaler i Valkendorfgaten i Bergen. Foreningen var representert ved partsrepresentant

Morten Ulevik og prosessfullmektig, advokat Sølvi Nyvoll Tangen. Byggeselskapet var representert ved partsrepresentant Tom Ormberg og prosessfullmektig, advokat Hogne Sandanger. Ulevik og Ormberg avga partsforklaringer. Retten mottok forklaring fra fire sakkyndige vitner. Det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

### **Saksøkerens påstandsgrunnlag og påstand**

*Bergens Sporveisfunksjonær Forening* har i hovedsak gjort gjeldende:

Retten må både i forhold til prinsipal og de subsidiære påstandene ta stilling til om beslutningen om endring av vedtektene § 4 og opphevelsen av innløsningsbestemmelsen i generalforsamling 24. juni 2021 er myndighetsmisbruk overfor foreningen.

Spørsmålet er om vedtaket om endring av vedtektene foretatt 24. juni 2021 er egnet til urimelig forskjellsbehandling. Vedtektsendringene er i hovedsak tilsvarende som dem som ble besluttet 27. mai 2013, og som ble kjent ugyldige på grunn av myndighetsmisbruk i Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015. Gulating lagmannsrett uttaler at det ikke er tvilsomt at det foreligger myndighetsmisbruk.

For foreningen er det åpenbart at vedtektsendringen 24. juni 2021 er myndighetsmisbruk overfor foreningen. Byggeselskapet har valgt vedtektsendringer i stedet for gjennomføring av voldgiftsavtalen, fordi en vedtektsendring kan gjøres uten forutgående betaling til foreningen. Vedtektsendringen medfører at aksjonærer med borettsrett får en rett de ikke hadde før, nemlig å selge borettsretten sammen med aksjen og få en pris tilsvarende verdien på leiligheten. Tidligere var beboerne forpliktet til å levere aksjen tilbake til byggeselskapet for pålydende. Men foreningen får ikke en tilsvarende fordel ved vedtektsendringen. Foreningens aksjer forble uten borettsrett, og foreningen får da ikke tilgang til verdier slik som de øvrige aksjonærene.

Partene er enige om at vedtektene må endres for å bringe dem i samsvar med gjeldende lovgivning. Advokat Sandanger har svært mange ganger fremhevet at foreningen har en plikt til stemme for legalisering av vedtektene. Det er åpenbart at foreningen ikke vil ha plikt til å stemme for en beslutning som innebærer myndighetsmisbruk. Foreningen vil ikke ha plikt til å stemme for et rettsstridig vedtak.

Vedtektsendringen innebærer at aksjonærer med borettsrett kan selge aksjeleiligheten til markedsverdi, og få en skattefri gevinst på opptil flere millioner. Borettsverdien var opprinnelig den gunstige leien, og borettsverdien ble opptjent år for år i form av leie som lå langt under markedsleie. Ved vedtektsendringen fikk beboerne en rett til å realisere verdiene umiddelbart hvis de ville. Det er allerede solgt 20 leiligheter.

Da aksjonærene kjøpte aksjen til pålydende, var det for å få en leierett i Trikkebyen. Trikkebyen hadde et boligsosialt formål; gi rimelig leiebolig til foreningens medlemmer og ansatte i Bergen Sporvei. Ved å kjøpe aksjen fikk de altså en rimelig leiebolig på livstid, og en rett til å flytte til bedre og større leilighet når det ble noe ledig.

Foreningens rettigheter er gradvis fratatt foreningen. Vedtektsendringen i 2003 er viktigst. Foreningen ble da fratatt fortrinnsretten ved tildeling av aksjer og leierett. Eneretten til kjøp av A-aksjer (10 aksjer) for foreningens medlemmer og ansatte i Bergen Sporvei ble tatt ut.

Foreningen som ikke har borettsrett til sine aksjer, får ikke en tilsvarende mulighet til å realisere verdiene ved vedtektsendringen. Foreningen får ikke tilgang til de underliggende verdier slik som de øvrige aksjonærene.

Aksjonærer med borettsrett selger aksjen med tilhørende borettsrett til en verdi tilsvarende leilighetsverdien. Det er i realiteten leiligheten som selges, selv om det fortsatt er byggeselskapet som er eier av bygningsmassen. I et boligaksjeselskap vil verdien knytte seg til leiligheten, og ikke til aksjen. I realiteten er leilighetens verdi lik aksjens verdi. Aksjene blir lett omsettelige, uavhengig av om det er én eller ti aksjer, fordi det er knyttet borettsrett til, og det er leilighetens verdi som er det interessante for en kjøper (forutsatt at det ikke foreligger rettssak som nå).

Selskapets formue vil være uforandret etter vedtektsendringen. Men det er likevel aksjonærer med borettsrett, som fullt ut disponerer over selskapets formue med å kunne selge leilighetene i det åpne markedet. Vedtektsendringen medfører altså at selskapets underliggende verdier overføres til aksjonærer med borettsrett. Foreningen, som ikke har borettsrett knyttet til sine aksjer, får derimot ikke mulighet til å disponere selskapets underliggende verdier.

Vedtektsendringen medfører også at oppløsning/likvidasjon blir helt uaktuelt. Det er helt unntaksvis at disse selskapene blir oppløst. Bjarne Ryland som har vært revisor i over 40 år i et stort selskap som Deloitte, hadde ikke vært borti likvidasjon av boligaksjeselskap eller borettslag. Dette medfører at foreningens aksjer i praksis blir helt verdiløse som følge av denne vedtektsendringen. Det er også stor risiko for at foreningen vil bli utvannet innen relativt kort tid. Byggeselskapet har varslet at de ønsker å foreta emisjon for å likestille aksjonærene og forsøke å få en aksje per borettsrett.

Det er også et argument for myndighetsmisbruk at selskapet i forbindelse med vedtektsendringen ikke har oppfylt kravet i borettslagsloven § 5-1 om at hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og til å benytte fellesareal. Byggeselskapet har fjernet innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4 uten å utløse foreningen eller gi foreningen borettsrett til sine aksjer. Byggeselskapet kan ikke fjerne denne ulovligheten ved å gi

foreningen en bruksrett til et næringslokale av svært begrenset verdi. Det er ikke relevant at foreningen er en juridisk person som ikke kan bo og dermed ikke ha boret i byggelaget. Gulating lagmannsrett uttaler i dom av 25. september 2020 at borettslagsloven ikke inneholder et forbud mot at juridiske personer kan være aksjeeiere i et boligaksjeselskap. Foreningen vil åpenbart kunne ha flere boretter knyttet til sine aksjer, og på den måten fremleiet leilighetene til foreningens medlemmer. Foreningen ville imidlertid ikke hatt som mål om å bli sittende med aksjene med boretter. Foreningen vil så snart som praktisk mulig og hensiktsmessig solgt aksjene og borettene, og på den måten blitt utløst fra selskapet og realisert aksjegevinsten.

Myndighetsmisbruket kunne vært avhjulpet dersom foreningen fikk boretter med en verdi tilsvarende foreningens andel av de underliggende verdiene. De elleve leilighetene som byggeselskapet eier har foreningen fått taksert til kr 15,45 millioner. Det er et spørsmål om den ellefte leiligheten, som tilhører et flytende dødsbo, kan overføres til foreningen.

Det må være klart at myndighetsmisbruket ikke kan avhjelpes ved å gi bruksrett til næringslokale på 26 m<sup>2</sup>.

Det kan ikke være tvilsomt at vedtektsendringen 24. juni 2022 medfører myndighetsmisbruk overfor foreningen.

Saksøker krever revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36. Det er ikke tvilsomt at avtaleloven § 36 omfatter revisjon av vedtekter, jf. Rt-2011-1641 og bl.a. Skoghøy, Avtaleloven § 36 i selskaps- og foreningsforhold, Lov og Rett, 1996 side 104 flg.

Endringen av vedtektene § 4 med opphevelsen av innløsningsbestemmelsen som fant sted i generalforsamling 24. juni 2021, er klart urimelig overfor foreningen. Vedtektene får et urimelig innhold.

Det er urimelig å gjøre gjeldende vedtektsendringen av 24. juni 2021, uten at det er avklart hvordan ulovligheten knyttet til at foreningen ikke har boret skal løses, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1.

Opphevelsen av innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4 er egnet til å gi aksjonærene med boret en urimelig fordel på foreningens eller selskapets bekostning, jf. aksjeloven § 5-21 og § 6-28.

Ulovligheten knyttet til at foreningen ikke har boret til sine aksjer og myndighetsmisbruket kan avverges ved at vedtektene endres og foreningen gis boret til de elleve leilighetene som byggeselskapet eier og som ikke er beheftet med boret. Boretene fordeles slik at ni leiligheter knyttes til ti aksjer hver, og to leiligheter tilknyttes fem aksjer hver, slik at foreningens 100 aksjer får totalt elleve boretter.

Vedtektene endres slik at det fremgår direkte at alle aksjer har boret.

Subsidiært krever foreningen oppløsning av byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19. Det foreligger myndighetsmisbruk, og det foreligger også særlig tungtveiende grunner som taler for oppløsning som følge av dette.

Siden 2015 har partene hatt som intensjon å utløse foreningen, slik at vedtektene § 4 kunne endres og aksjene med tilhørende boret til leilighet kunne omsettes fritt. Det har siden 2015 vært dialog og forhandlinger mellom byggeselskapet og foreningen om utløsning. Byggeselskapet har likevel endret vedtektene slik at aksjene med tilhørende boret til leilighet blir fritt omsettelige.

Byggeselskapet har formidlet at de anser det uproblematisk at foreningen forblir aksjonær i selskapet. Det betyr at byggeselskapet velger å ikke forholde seg til Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015, hvor lagmannsretten legger til grunn at foreningen anses å ha krav på en andel av underliggende verdier i selskapet ved en fremtidig endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket.

Dette er også lagt til grunn i voldgiftsdommen av 20. mai 2019, og voldgiftsretten gir uttrykk for at kjernen er et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Dette er videre stadfestet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020.

Endringen av vedtektene § 4 foretatt 24. juni 2021 medfører at aksjonærer med boret har anledning til å omsette aksjene til en pris tilsvarende markedsverdien av leiligheten. Aksjonærer uten boret, som er foreningen, er ikke i posisjon til å oppnå en tilsvarende fordel ved vedtektsendringen.

Denne vedtektsendringen medfører at foreningen aldri – i hvert fall ikke i overskuelig fremtid – vil få tilgang til byggeselskapets underliggende verdier.

Som aksjonær med 15 % har foreningen ingen bestemmende innflytelse over selskapet og heller ikke mulighet til å påvirke innholdet av beslutninger som treffes av generalforsamlingen. Dette må også ses i sammenheng med at vedtektene i 2003 ble endret, mot foreningens stemmer, slik at fortrinnsretten til foreningens medlemmer til tildeling av aksjer og leierett, samt medlemmene av foreningen og funksjonærer i Bergen Sporvei sin enerett til kjøp av A-aksjer, ble tatt ut av vedtektene. Etter dette ble det en mer og mer tilfeldig sammensetning i byggeselskapet.

Det må også tas i betraktning at dagens aksjonærer aldri selv har investert kapital i eiendommene, slik andelseiere i borettslag gjør gjennom innbetaling av borettsinnskudd. Aksjonærene har kun betalt husleie/felleskostnader som ligger lagt under markedsleie. Vedtektsendringen som ble foretatt 24. juni 2021, medfører at aksjonærer med boretts kan selge aksjene med tilhørende boretts til leilighetens markedsverdi, og dermed oppnå skattefrie gevinster på mellom kr 1,5 millioner og kr 4,5 millioner.

Byggeselskapet og foreningen kom til enighet om å benytte voldgiftsretten for å få en endelig avgjørelse med fastsettelse av virkelig verdi av foreningens aksjer. Byggeselskapet og foreningen inngikk voldgiftsavtale og addendum og byggeselskapet var forpliktet til å kjøpe foreningen aksjer til den pris som voldgiftsretten fastsatte.

Styret fikk på generalforsamling 28. november 2018 styrefullmakt til kjøp av foreningens aksjer for den verdi voldgiftsretten fastsatte.

Daimyo-fraksjonen tok 25. april 2019 ut stevning mot byggeselskapet med påstand om at styrefullmakten var ugyldig på grunn av myndighetsmisbruk. Bergen tingrett avsa 3. februar 2020 dom for at styrefullmakten om kjøp av foreningens aksjer for kr 17 millioner var gyldig. Det forelå altså ikke myndighetsmisbruk. Gulating lagmannsrett kom i dom av 25. september 2020 til samme resultat. Daimyo-fraksjonen anket til Høyesterett, som nektet anken fremmet 9. desember 2020. Byggeselskapet ønsket imidlertid ikke å gjennomføre voldgiftsavtalen med vedlegg. Dette må anses som et klart brudd på lojalitetsplikten, særlig sett hen til at partene har jobbet for en slik løsning helt siden 2015. Ved å forholde seg passiv og ikke innkalle til generalforsamling for å få nytt vedtak om styrefullmakt til kjøp av foreningen aksjer for kr 17 millioner, misligholder byggeselskapet voldgiftsavtalen. Dette misligholder medfører at myndighetsmisbruket blir ytterligere forsterket. Det vises til prinsippene uttalt i HR-2018-111-A.

Partene har jobbet for en utløsning av foreningen helt siden 2015, uten å klare å gjennomføre. Partene kom også til enighet om å oppnevne en svært kompetent voldgiftsrett til å fastsette verdien av foreningens aksjer.

Foreningen har tidligere tatt ut søksmål og fått medhold i påstand om at vedtektsendringer som gjør aksjene fritt omsettelige, uten at foreningen utløses eller gis en tilsvarende andel av selskapets underliggende verdier, er myndighetsmisbruk, jf. Gulating lagmannsretts dom av 2015. En dom på myndighetsmisbruk på grunnlag av vedtektsendringene 24. juni 2021 løser imidlertid ikke utfordringene knyttet til utløsning av foreningen. Foreningen har derfor ikke angrepet vedtaket på generalforsamlingen 24. juni 2021.

Foreningen har hele tiden hatt et ønske om å løse denne saken utenrettslig, men etter ti år med rettslige prosesser og forhandlinger ser det ikke ut til at partene klarer å løse denne, verken rettslig eller utenrettslig. Det fremstår nå som at tvangsoppløsning er siste og eneste

mulighet for å få løsning på konflikten mellom byggeselskapet og foreningen. Foreningens interesser kan ikke ivaretas adekvat på annen måte enn ved oppløsning. Foreningen ville ha akseptert utløsning etter aksjeloven § 4-24 dersom dette var mulig å gjennomføre. I dag er det ikke sannsynlig at byggeselskapet vil kunne fremskaffe tilstrekkelig fri egenkapital for å gjennomføre tvangsinnløsning etter aksjeloven § 4-24.

En tvangsoppløsning etter aksjeloven § 16-19 vil være uheldig for beboerne i Trikkebyen, som har et ønske om å fortsette å bo der. Ingen av beboerne hadde forventninger om å eierskap til aksje(r) med tilhørende borettsrett da de flyttet inn, og ingen hadde heller noen berettiget forventning om likvidasjonsutbytte ved en eventuell oppløsning. Det må også ses hen til at beboerne ikke har vært villig til å finansiere en utløsning av foreningen. Det har over mange år vært jobbet med ulike løsninger for å finansiere kjøp av foreningens aksjer, Aksjonærer har ikke vært villig til å gå inn med et par hundre tusen for å få leiligheter som kan omsettes til markedspriser for mellom kr 1,5 millioner og kr 4,5 millioner. Beboerne betaler innskudd i forhold til antall kvadratmeter på leiligheten.

Etter foreningens oppfatning er tvangsoppløsning etter aksjeloven § 16-19 det eneste reelle alternativ i denne saken. Det foreligger både myndighetsmisbruk i strid med §§ 5-21 og § 6-28, og det foreligger særlig tungtveiende grunner som taler for oppløsning. Det bestrides at foreningen har ventet for lenge med å ta ut søksmål på tvangsoppløsning. Foreningen har ønsket en utenrettslig løsning, og tvangsoppløsning skal være siste utvei. Det er derfor åpenbart at stevning er tatt ut i tide.

Atter subsidiært krever saksøker utløsning av sine aksjer etter aksjeloven § 4-24. De rettslige prosessene og konflikten som har vært mellom byggeselskapet og foreningen helt tilbake til 2013 og frem til i dag, uten at det er utsikt til noen løsning, tilsier at det foreligger et alvorlig og varig motsetningsforhold. Det foreligger myndighetsmisbruk ved at vedtektsendringene som ble vedtatt på generalforsamlingen 24. juni 2021 er egnet til å gi aksjonærer med borettsrett en urimelig fordel på foreningens bekostning, jf. aksjeloven § 5-21.

Foreningen har lagt ned slik påstand:

«1. Prinsipalt:

Foreningens aksjer får borettsrett til 11 leiligheter. Vedtektene § 4 første avsnitt endres slik at fremgår at Bergen Sporveisfunksjonær Forening kan ha mer enn én borettsrett knyttet til sine aksjer. Vedtektene § 6 endres slik at det fremgår at Bergen Sporveisfunksjonær Forening er eneste aksjonær som har flere borettsretter og dermed enerett til å bruke mer enn én bolig i selskapet.

Det foreslås at § 4 første avsnitt lyder slik:

*«Bare fysiske personer, Bergen Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer. Bergen Sporveisfunksjonær Forening*

*kan ha mer enn én borettsknyttet til sine aksjer. Ingen andre kan ha hånd om mer enn én borettsknyttet.»*

Det foreslås at § 6 endres slik at det tilføyes en ny andre setning, slik at bestemmelsen lyder slik:

*«Aksjonærer med boretts har enerett til å bruke én bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bergen Sporveisfunksjonær Forening er eneste aksjonær som har flere boretts og dermed enerett til å bruke mer enn én bolig i selskapet. Aksjonæren kan ikke uten styrets skriftlige samtykke benytte boligen til annet enn boligformål. Aksjeeieren plikter å melde fra til styret eller styrets representant om skader eller fare for skader på bygningsmassen. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.»*

2. Subsidiært:

AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap oppløses etter aksjeloven § 16-19.

3. Atter subsidiært:

Bergen Sporveisfunksjonærers Forening sine aksjer innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et beløp fastsatt av rettens skjønn.

4. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap skal erstatte Bergen Sporveisfunksjonærers Forening sine sakskostnader.»

## **Saksøktes påstandsgrunnlag og påstand**

*AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap* har i hovedsak gjort gjeldende:

Foreningen sin prinsipale påstand er uforenlig med borettslagslovens brukereieprinsipp, aksjelovens likhetsprinsipp, kravet til fri egenkapital for utdelinger fra aksjeselskaper, aksjelovens prosessuelle regler for utdelinger og vedtektsendringer, boretts tilhørende Bjørn Skontorps flytende dødsbo, byggeselskapet sine vedtekter § 4 andre ledd og reelle hensyn.

Om avtaleloven § 36 kan benyttes analogisk til revisjon av beslutninger om vedtektsendringer, er terskelen høy. Foreningen ber om dom på nye vedtektsbestemmelser, ikke revisjon av beslutning om vedtektsendring. Det er ulovlig og urimelig å gi foreningen elleve boretts basert på aksjene foreningen fikk i gave fra byggeselskapet i år 1917.

Det er lite tvilsomt at hovedregelen i aksjeselskaper fremdeles bør være at den som ønsker å tre ut av et selskap, må gjøre dette ved å selge aksjene. Dette gjelder også hvor bakgrunnen er uenighet eller misnøye med hvordan aksjonærflertallet utnytter sin posisjon i selskapet, jf. NOU 1996:3 punkt 8.4.2, Ot.prp. nr. 23 (1996-1997) punkt 10.2 og HR-2016-01439-A avsnitt 130.

Foreningen kan ikke uten vedtektsendring, få/ha boretts, og har ikke rett på bruksrett. Utdelte aksjer må i så fall tilbakeføres, jf. aksjeloven § 8-6, jf. § 3-7 (1). Om foreningen



hadde rett på bruksrett bortfalt retten ved avkall. Utdeling av elleve boretter til omtrent MNOK 15 til foreningen strider mot brukereieprinsippet, vedtektene, likhetsprinsippet, aksjelovens utdelingskrav om fri egenkapital, aksjelovens prosessuelle regler for utdelinger, boretten tilhørende Bjørn Skontorps flytende dødsbo, og reelle hensyn. Merverdier resultatføres, jf. veiledning punkt 7.10.3. Overføring til foreningens konto er frigjørende, jf. finansavtaleloven § 38.

Avtalelovene § 36 kan muligens på analogisk grunnlag hjemle revisjon av beslutninger om vedtektsutforming/endringer, men ikke nye bestemmelser. De foreslåtte vedtektsendringene vil være i strid med brukereieprinsippet, likhetsprinsippet, byggeselskapets gjeldende vedtekter § 4 andre ledd, prosessuelle regler for vedtektsendringer (aksjeloven § 5-24) og reelle hensyn. Vedtektsendringen vil true selskapets skattestatus.

Byggeselskapet måtte legalisere vedtektene. Utløsningsklausulen i vedtektene § 4 første punktum stred mot aksjelovene. Man kan ikke lovlig/gyldig vedtektsfeste en rett for selskapet til å utløse aksjer for egen eller fremmed regning uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven § 9-2, jf. for eksempel Rt-1970-329. Utløsningssummen var «urimelig», jf. aksjeloven § 4-17 femte ledd andre punktum.

Utløsningsklausulen i vedtektene § 4 første punktum stred mot borettslagsloven. Borettslagsloven er preseptorisk forbrukervernlovgivning. Man kan ikke lovlig/gyldig vedtektsfeste ordninger som svekker rettsikkerheten til eierne av aksjeleiligheter, jf. borettslagsloven §§ 5-21 og 5-22. Vedtektene § 4 andre punktum var ugyldig som dødsdisposisjon.

Vedtektene § 4 var en nullitet, jf. Montana Terrasse-dommen.

Styret og aksjonærene i byggeselskapet pliktet å sørge for legalisering av vedtektene § 4, jf. Aarbakke og Rt-1997-596 (Folketeaterdommen).

Legaliseringsbeslutningen var til «fordel», jf. aksjeloven §§ 5-21 og 6-28, for eiere av aksjeleiligheter. Legaliseringen bedret byggeselskapets kredittverdighet, hvilket indirekte var til fordel for eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen som kan bo i forsvarlig vedlikeholdt bygningsmasse til relativt sett lavere felleskostnader. Aksjeleilighetene har alltid vært mulig å omsette og pantsette, jf. betenkning fra Sjøvold av 1. mai 2021. Legaliseringen gjorde det enda enklere å omsette aksjeleiligheter i Trikkebyen. Det var ingen krenkelse av vinningsformålet, jf. Truyen.

Legaliseringen var ikke «på (...) selskapets bekostning», jf. aksjeloven §§ 5-21 og 6-28. Bråthen, Gulating lagmannsrett i 2015 og foreningen synes å overse at eiere av aksjeleiligheter har visse lovgitte rettigheter, knyttet til at aksjer og boretter eies av

aksjonærene ikke selskapene selv, jf. Truyen. Boligaksjeselskaper kan ikke «rå over burettane og verdiane av desse ved ein likvidasjon.» Legaliseringsbeslutninger av 27. mai 2013 og 24. juni 2021 hadde ikke innvirkning på forventet likvidasjonsutbytte.

Legaliseringen av vedtektene bedret byggeselskapet sin finansielle styrke i kraft av at boligaksjeselskapet fikk bedre tilgang til rimelig finansiering som muliggjorde nødvendig vedlikehold av byggeselskapets bygningsmasse. Byggeselskapet eier ti aksjeleiligheter til samlet verdi på omtrent MNOK 15. Byggeselskapet vil dra fordel av at beboerne gis insentiver til vedlikehold av bygningsmassen. Vedtektsendringen var til fordel for byggeselskapet.

Legaliseringen var ikke «på [foreningens] (...) bekostning», jf. aksjeloven §§ 5-21 og 6-28. Utforming av byggeselskapets vedtekter har ingen betydning for størrelsen på foreningen sitt likvidasjonsutbytte, jf. Truyen, Bergen tingretts dom av 14. mai 2014 og mindretallets votum i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020.

Om vedtektenes utforming i sin alminnelighet hadde hatt betydning for foreningens likvidasjonsutbytte ville uansett det å ta utløsningsklausulen, en nullitetsbestemmelse, ut fra vedtektene, ikke hatt betydning for verdien av aksjene.

Vedtektsendringen var ikke på bekostning av foreningen.

Byggeselskapets styre og generalforsamling har ikke «handlet i strid med aksjeloven §§ 5-21 og 6-28», jf. aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 og § 16-19 første ledd.

Subsidiært om inngrepsterskelen: Ifølge Truyen forutsetter ugyldighet overskridelse av inngrepsterskelen og usaklighet. Foreningen har aldri hatt og kan heller ikke uten vedtektsendring, få borett. Å ta en nullitetsbestemmelse ut av vedtektene er ikke brudd på likhetsprinsippet. Vedtektsendringen medførte ikke overføring av formue eller rettigheter. Inngrepsterskelen er ikke overskredet; vedtektsendringen var ikke «urimelig».

Atter subsidiært om saklighetskriterier: Byggeselskapet sine vedtekter frem til 24. juni 2021 var ulovlige og måtte endres. At vedtektene ble legalisert «innebærer en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for [byggeselskapet]», jf. Rt-1966-70.

I fall foreningen hevder at «omsynet til gjeldande rett føresetnadsvis kunne ivareta på annen måte enn gjennom den konkrete vedtektsendringa.», jf. Gulating lagmannsretts dom av 2015, minnes det om at tvilsrisikoen for slike alternative tiltak påligger saksøker, jf. Truyen.

Foreningens uttalte interesse i fortsatt ulovlig drift av byggeselskapet er verken reell eller beskyttelsesverdig.

Vedtektsendringen var saklig begrunnet; ikke «urimelig». Byggeselskapets styre og generalforsamling har ikke «handlet i strid med aksjeloven §§ 5-21 og 6-28», jf. aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 og § 16-19 første ledd.

Foreningen har ikke rett på bruksrett. I forlengelsen av at foreningen er en juridisk person som ikke kan bo, og heller ikke faller inn under borettslagsloven § 4-2, kan foreningen uten vedtektsendring, verken gis eller ha boret.

Byggeselskapet kan ikke lovlig tilby foreningen bruksrett til næringslokale av en verdi som gjenspeiler at foreningen eier 15 % utestående aksjer, jf. Rt-1995-1026 (Sandangergården). Kravet til fri egenkapital og likebehandling av aksjonærene, gjelder også for utdeling av eiendeler uten balanseført verdi.

Foreningen ga uansett i skriv av 27. august 2021 avkall på rett til bruksrett. En eventuell plikt til å tilby foreningen bruksrett er dermed oppfylt.

Det utgjør ikke myndighetsmisbruk at foreningen er aksjonær uten å ha boret.

Vektige hensyn taler imot oppløsning og innløsning.

Innløsning forutsetter fri egenkapital som byggeselskapet mangler. Dom på innløsning vil derfor enten ikke la seg effektuere eller ende med oppløsning.

Oppløsning vil «undergrave det boligsosiale formålet som selskapet som et boligaksjeselskap er bygget på», jf. Gulating lagmannsrett i dom av 25. september 2020, Bergen tingretts dommer av 3. februar 2020 og 18. november 2019, samt punkt 4.1.4.1 i foreningens anke av 13. november 2017. Oppløsning vil være uforenlig med overordnede politiske målsetninger om at flest mulig skal bo i egen bolig. Mange kjøpere av B-leiligheter vil bli gjeldsslaver, jf. fremlagt transaksjonsoversikt.

Siden borettslagsloven § 11-9 ikke gjelder og byggeselskapet ikke har sofistikerte vedtekter, vil oppløsning utløse stor formuesoverføring, særlig fra eiere av B-leiligheter, til foreningen. Samlet vil øvrige aksjonærers økonomiske tap langt overstige foreningens gevinst.

Ingen vektige hensyn taler for oppløsning eller innløsning. Foreningens økonomiske interesse er ikke beskyttelsesverdig. Alle søksmålene byggeselskapet har vært involvert i siden vedtektene ble legalisert første gangen 27. mai 2013, bunner i foreningens villfarelse om å være en «søkkrik klubb». Foreningen søker å tilegne seg midler ved utpresning, sterk pågang mot byggeselskapets styre med formål å lokke styret til å begunstige foreningen på byggeselskapet og øvrige aksjonærers bekostning, illojalt samarbeid med Daimyo Eiendom

AS, uttak av søksmål og gjentakende rettstridige stemmegivninger på byggeselskapets generalforsamlinger. Byggeselskapet er et uansvarlig selskap det er lite byrdefylt å være aksjonær i. Foreningen har vært aksjonær siden 1913, og kan være aksjonær også de neste 100 årene. Foreningen kan gi aksjene tilbake til byggeselskapet eller selge aksjene til markedspris. Det vises til at aksjesalg er normal måte å forlate et aksjonærfellesskap.

Innløsning vil medføre vesentlig skade for byggeselskapets virksomhet. En påstand om innløsning kan ikke tas til følge dersom dette vil medføre vesentlig skade for selskapets virksomhet», jf. aksjeloven § 4-24 andre ledd første punktum første vilkår.

Store vedlikeholdsarbeider på byggeselskapets bygningsmasse i år 2022 og 2023 vil resultere i at byggeselskapet vil avlegge regnskaper pr. 31. desember 2022 og 31. desember 2023 med stor negativ bokført egenkapital. I slike situasjonen «kan innløsning ikke gjennomføres», jf. NOU 1996:3 i spesialmotivene til § 3-22 in fine. Siden byggeselskapet er et samvirkelag det er lite attraktivt å eie ordinære aksjer i, vil det være vanskelig å innhente kapital. Dom på innløsning «vil medføre vesentlig skade for [byggeselskapet]», jf. § 4-24 andre ledd første punktum første vilkår. Byggeselskapet må frifinnes.

Innløsning vil virke urimelig overfor byggeselskapet. «En påstand om innløsning kan ikke tas til følge dersom dette vil (...) for øvrig virke urimelig overfor selskapet», jf. § 4-24 andre ledd første punktum andre vilkår. Alternativet «for øvrig virke urimelig overfor selskapet» er ment å skulle gi rom for en interesseavveining mellom aksjeeierens interesse i å tre ut av selskapet og selskapets interesse i å slippe et utløsningskrav. Foreningen har ingen berettiget eller beskyttelsesverdig interesse i å profitere økonomisk på aksjene. Interesseavveiningen må derfor falle ut i favør av byggeselskapet som har stor interesse i å unngå innløsning. Dom på innløsning «vil virke urimelig ovenfor [byggeselskapet]», jf. andre ledd første punktum andre vilkår. Byggeselskapet må frifinnes.

Andre er, og har vært, villige til å overta aksjene. «Påstanden kan heller ikke tas til følge dersom selskapet utpeker en annen som er villig til å overta aksjene mot et vederlag som minst svarer til innløsningssummen.», jf. § 4-24 andre ledd andre punktum. Foreningen har siden 2012 og frem til uttak av søksmål, jf. e-post fra Tom Ormberg av 22. oktober 2021 hatt god anledning til å selge aksjene for omtrent MNOK 5. Foreningen har tatt ut søksmål fordi foreningen ikke er fornøyd med utpresningspremien foreningen er tilbudt. Foreningen kan gi aksjene i gave tilbake til byggeselskapet og/eller selge aksjene til byggeselskapets 50 aksjonærer med kun én eller 5 aksjer som samlet må formodes å etterspørre til sammen 455 aksjer ( $50 * 9 + 5$ ), eller fortsette å være aksjonær. Byggeselskapet må frifinnes.

Sak er uansett ikke reist innen rimelig tid, jf. aksjeloven § 4-24 andre ledd tredje punktum. Preklusjonsbestemmelsen er utslag av alminnelig obligasjonsrett og må derfor også gjelde for oppløsning.

Subsidiært anføres at oppfyllelsen av terskelvilkåret ikke har skjedd «som følge av», jf. § 16-19 første ledd eller § 4-24 første ledd, oppfyllelse av et grunnvilkår.

Byggeselskapet har lagt ned slik påstand:

«1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes.

2. Bergen Sporveisfunksjonær Forening dømmes til å betale AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap sine sakskostnader.»

## **Rettsens vurdering**

### Innledning

Foreningen har som nevnt fremsatt krav om revisjon av vedtektene i byggeselskapet etter avtaleloven § 36, subsidiært krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19, og atter subsidiært krav om innløsning av aksjer etter aksjeloven § 4-24 (uttreden).

Retten bemerker at partene er enige om, og retten legger til grunn, at byggeselskapet er et boligaksjeselskap etter borettslagsloven § 1-4. Under henvisning til at selskapet er stiftet før borettslagsloven trådte i kraft, gjelder bestemmelsene som nevnt i borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 (LG-2014-107987).

Foreningen har som en del av påstandsgrunnlaget både i forhold til den prinsipale og de subsidiære påstandene, gjort gjeldende at beslutningen i generalforsamlingen 24. juni 2021 om endring av vedtektene § 4, herunder opphevelsen av innløsningsbestemmelsen, er myndighetsmisbruk overfor foreningen.

Retten tar først stilling til om beslutningen i byggeselskapets generalforsamling 24. juni 2021 må anses som myndighetsmisbruk overfor foreningen, jf. aksjeloven § 5-21.

### Spørsmål om myndighetsmisbruk

#### *Rettslige utgangspunkter*

Aksjeloven § 5-21 – som har overskriften «[m]isbruk av generalforsamlingens myndighet» – lyder slik:

«Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.»

Bestemmelsen fastsetter den alminnelige selskapsrettslige generalklausul mot generalforsamlingsbeslutninger som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

I Aarbakke m.fl., Aksjeloven, kommentarutgave, Juridika, punkt 1.4 til aksjeloven § 5-21 (à jour pr. 1. januar 2022) heter det blant annet:

«1.4 Bestemmelsen gjelder generalforsamlingsbeslutninger som er egnet til å gi en aksjeeier eller visse aksjeeiere, typisk aksjeeierflertallet, en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning. Fordelen som rammes av bestemmelsen, vil ofte være av økonomisk karakter, f.eks. en utdeling fra selskapet, jf. § 3-6 annet ledd, som kommer en enkelt eller visse aksjeeiere til gode og som dermed indirekte rammer de øvrige aksjeeierne. I Rt. 1991 s. 892 ble en vedtektsbestemmelse i et boligsameie som omfordelte fellesutgiftene, satt til side, blant annet under henvisning til generalklausulen i aksjeloven 1976 § 9-16 som tilsvarende någjeldende lov § 5-21. Omfordelingen innebar i virkeligheten en overføring av verdier fra en gruppe seksjonseiere til en annen. Dette var en forskjellsbehandling som ikke var saklig begrunnet. Se i denne sammenheng også LG-2014-107987 der en vedtektsendring ble satt til side fordi vedtaket innebar en verdioverføring fra en aksjeeiergruppering til en annen.»

LG-2014-107987, som Aarbakke m.fl. henviser til, er Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 i sak mellom foreningen og byggeselskapet, hvor lagmannsretten kom til at vedtak om vedtektsendring fattet av generalforsamlingen i byggeselskapet 27. mai 2013, var ugyldig. Byggeselskapets anke til Høyesterett ble som nevnt ikke tillatt fremmet, jf. Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 19. juni 2015 (HR-2015-1304-U).

Generalklausulen kan også anvendes på vedtak som endrer maktforholdene i selskapet til fordel for en eller visse aksjeeiere, selv om dette ikke umiddelbart gir seg utslag i en økonomisk fordel, jf. Aarbakke m.fl., op.cit. punkt 1.4 til aksjeloven § 5-21.

Det er ingen forutsetning at beslutningen faktisk gir noen en særfordel. Det er tilstrekkelig at beslutningen «er egnet» til å ha en slik virkning. Generalklausulen kan således komme til anvendelse på vedtak som gir noen aksjeeiere en mulighet for gevinst uten at andre får en tilsvarende gevinstmulighet, jf. Aarbakke m.fl., op.cit. punkt 1.4 til aksjeloven § 5-21.

Generalklausulen rammer ikke enhver forskjellsbehandling mellom aksjeeierne eller enhver fordel som aksjeeier eller andre gis på selskapets bekostning. Bestemmelsen rammer således ikke ethvert generalforsamlingsvedtak som har forskjellig virkning for aksjeeierne. Bestemmelsen rammer bare vedtak som gir aksjeeiere eller andre en «urimelig» fordel, jf. Aarbakke m.fl., op.cit. punkt 1.5 til aksjeloven § 5-21. Om vilkåret «urimelig» fordel uttaler Aarbakke m.fl. samme sted:

«Hovedsaken i urimelighetskravet er at et vedtak som gir en aksjeeier eller utenforstående en fordel på selskapets eller visse aksjeeieres bekostning, må ha et saklig og forsvarlig grunnlag i selskapets og aksjeeierfellesskapets interesse. Se eksempelvis RG 1996 s. 491 der et vedtak

om nedskrivning av aksjekapitalen og en rettet emisjon mot nye aksjeeiere ikke ga disse en fordel som var i strid med generalklausulen. Retten fant at vedtaket var saklig begrunnet i selskapets interesse. Se som et eksempel på den andre siden RG 2005 s. 1409 der aksjekapitalen først ble nedskrevet til null og deretter ble det truffet vedtak om en rettet emisjon mot et selskap som var eid av selskapets hovedaksjeeier. Retten fant at vedtaket om rettet emisjon var i strid med § 5-21, og satte vedtaket til side som ugyldig. Det sentrale formålet med generalklausulen er å ramme generalforsamlingsvedtak som savner et saklig og forsvarlig grunnlag, se Ot.prp. nr. 19 (1974–75) s. 111–112 om den tilsvarende generalklausulen i aksjeloven 1976. Hvorvidt en fordel er «urimelig», må avgjøres med utgangspunkt i en konkret vurdering av det enkelte generalforsamlingsvedtak. Et alminnelig utgangspunkt ved denne vurderingen er at aksjeeierne ikke kan motsette seg et flertallsvedtak som fremmer selskapets vinningsformål og som fremmer samtlige aksjeeieres interesse i avkastning og verdistigning på aksjene. Det er likevel ikke slik at vinningsformålet alltid går foran likhetsprinsippet, se Truyen s. 352 som mener at det må foreligge et minimum av forholdsmessighet mellom aksjonærfellesskapets samlede gevinst, optimal avkastning på den enkelte aksje, beskyttelse av grunnleggende aksjonærrettigheter og moralske likhetsbetraktninger. [...]»

Truyen, Myndighetsmisbruk i aksje- og allmennaksjeselskaper, Jussens Venner 2004 side 305-328 (JV-2004-305) deler urimelighetsvilkåret opp i to komponenter: en inngrepsterskel og et saklighetsvilkår. Inngrepsterskelen gir et absolutt styringsrom for majoriteten. Først dersom inngrepsterskelen er overskredet, vil det være nødvendig å foreta en saklighetsvurdering.

På side 317 i artikkelen skriver Truyen blant annet følgende om inngrepsterskelen:

«Effektiv styring av selskapets virksomhet forutsetter fleksibilitet og forutberegnelighet. Inngrepsterskelen er en beskrivelse av pliktsubjektene skjønnsmargin.

En slik skjønnsmargin er relativ. I utgangspunktet er pliktsubjektene gitt et betydelig styringsrom. Det stilles krav om et kvalifisert avvik fra en idealnorm før inngrepsterskelen er oversittet. Imidlertid vil pliktsubjektene skjønnsmargin innsnevres desto nærmere beslutningens virkninger kommer likhetsprinsippet. [...]»

Saklighetsvilkårets funksjon er å avveie alle sider ved vinningsformålet, ulikeartede virkninger innen rammen av likhetsprinsippet og forholdet mellom vinningsformålet og likhetsprinsippet. Beslutningen er saklig dersom vinningsformålet og/eller likhetsprinsippet kompenseres slik at man igjen er innenfor en inngrepsterskel, jf. Truyen, op.cit. side 318. Hvis beslutningens virkninger kun gjelder likhetsprinsippet, gir saklighetsvilkåret lite spillerom for både aksjemajoriteten og pliktsubjektene etter aksjeloven § 6-28 første ledd. Videre skriver Truyen, op.cit på side 318:

«Saklighetsvilkåret åpner ikke for at vinningsformålet alltid går foran likhetsprinsippet. En emisjon som rettes mot utvalgte aksjonærer som også er sentrale ansatte eller tillitsmenn, vil

derfor ikke automatisk være saklig selv om dette utvilsomt vil bidra til en vesentlig verdiskapning i selskapet. Selv om hensynet til gevinstmaksimering har stor vekt, må det foreligge et minimum av forholdsmessighet mellom aksjonærfellesskapets samlede gevinst, optimal avkastning på den enkelte aksje, beskyttelse av grunnleggende aksjonærrettigheter og moralske likhetsbetraktninger. I den forbindelse står vurderingen av alternative beslutninger sentralt. Beslutningen vil ikke være saklig dersom det kan oppnås tilnærmet samme gevinst for selskapet med alternative tiltak som gir mindre inngrep i aksjonærenes rettigheter.»

Når det gjelder bevisbyrden, uttaler Truyen, op.cit. på side 319:

«Ved myndighetsmisbruk er det i de fleste tilfeller aksjeminoriteten som har søksmålsbyrden. Dette innebærer at aksjeminoriteten også har bevisbyrden for faktum som underbygger inngangsvilkårene, altså generalklausulens vilkår utenom urimelighetsvilkåret. Videre bærer saksøker bevisbyrden for det faktum som viser at beslutningen er egnet til å krenke inngrepsterskelen. [...] Når man kommer til urimelighetsvurderingens andre del, saklighetsvilkåret, snur bevisbyrden. Tvilsrisikoen påligger saksøkte. Enten saksøkte er selskapet (i et anfeltelsessøksmål) eller aksjemajoriteten/ledelsen (i et erstatningssøksmål) vil disse normalt ha bedre tilgang på informasjon om disposisjonens virkninger i et bredere og mer langsiktig perspektiv, herunder hvordan dette inngår i selskapets forretningsstrategi. [...] Dersom saksøkte klarer å fylle kravene for saklighetsvilkåret, er det igjen opp til saksøker å godtgjøre at beslutningen er et myndighetsmisbruk. Av den grunn vil også bevisbyrden gå tilbake på saksøker. Dette gjelder f.eks. innsigelser om at de fordeler som gjør en beslutning saklig begrunnet, kunne vært oppnådd ved alternative fremgangsmåter som gir et mindre inngrep i aksjonærenes rettigheter. Tvilsrisikoen for slike alternative tiltak påligger saksøker.»

Det er ikke noe vilkår for å anvende aksjeloven § 5-21 at generalforsamlingsflertallet skal ha til hensikt å skade minoriteten eller i det hele tatt at flertallet har hatt forståelse for at vedtaket kan være egnet til å gi en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning, jf. Aarbakke m.fl., op.cit. punkt 1.5 til aksjeloven § 5-21.

Retten legger ovennevnte rettslige utgangspunkter til grunn.

#### *Den konkrete vurdering*

Retten har kommet til at generalforsamlingens vedtak 24. juni 2021 om endring av vedtektene i byggeselskapet var egnet til å gi aksjonærene med boret en urimelig fordel på foreningens bekostning, jf. aksjeloven § 5-21.

Som retten har redegjort for ovenfor, traff generalforsamlingen i byggeselskapet 24. juni 2021 bl.a. vedtak om endring av vedtektene § 4, herunder ble innløsningsbestemmelsen fjernet og erstattet av en bestemmelse som ga aksjeeierne rett til å selge aksjeleiligheten. Foreningen stemte mot endringen i vedtektene. Innløsningsbestemmelsen som ble fjernet fra vedtektene § 4 i 2021, var den samme innløsningsbestemmelsen som ble fjernet ved



generalforsamlingens vedtak av 27. mai 2013. Den nye bestemmelsen som ble vedtatt i vedtektene § 4 i 2021, er tilnærmet den samme bestemmelsen som ble vedtatt 27. mai 2013. Endringen av vedtektene § 4 i 2021 var etter rettens syn i realiteten samme endring som generalforsamlingen vedtok 27. mai 2013. Sistnevnte vedtak ble kjent ugyldig ved Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015.

Byggeselskapets prosessfullmektig tilkjennega under hovedforhandlingen at hvis vedtektsendringen av 27. mai 2013 er myndighetsmisbruk, er vedtektsendringen 24. juni 2021 sannsynligvis myndighetsmisbruk, siden endringene er tilnærmet like. Saksøkte gjør imidlertid gjeldende at Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 er feil, og saksøkte har også gitt uttrykk for at lagmannsrettens dom «bidro til økt rettsvillfarelse».

Selv om lagmannsrettens dom av 19. mars 2015 ikke har rettskraftvirkninger for senere vedtak i byggeselskapet, gir dommen etter rettens syn veiledning i foreliggende sak. Retten viser til at vedtektsendringene i 2013 og 2021 er tilnærmet like.

Retten finner sannsynliggjort at vedtektsendringen 24. juni 2021 var egnet til å gi aksjeeierne med borett en fordel. Retten bemerker at før vedtektsendringen i 2021 hadde aksjeeierne med borett ved utflytting fra leiligheten plikt etter vedtektene til å la aksjene bli innløst til *pålydende*, som enten var 200 kroner eller 2000 kroner. De samme aksjeeierne hadde etter vedtektsendringen rett til å selge aksjene til *markedspris*. Etter bevisførselen finner retten det sannsynliggjort at markedsprisen pr. aksjeleilighet i gjennomsnitt er omkring to millioner kroner, både på vedtakstidspunktet i 2021 og i dag. Leilighetene har ulik størrelse og tilstand, og dette vil påvirke markedsprisen. Samlet sett var vedtektsendringen egnet til å gi denne aksjonærgruppen – aksjonærene med borett – en fordel på i overkant av 200 millioner kroner. Retten har i bevisvurderingen blant annet vektlagt takstrappport fra takstmennene Heine Skage og Geir O. Stenhjem av 18. mai 2018. I nevnte takstrappport er verdien ved fri omsetning av 111 ubeheftede aksjeleiligheter anslått til 231.882.000 kroner, avrundet til 230 millioner kroner, forutsatt at leilighetene kan selges enkeltvis. Retten har også vektlagt fremlagt oversikt over faktisk omsatte leiligheter i Trikkebyen i 2021 og 2022, som viser at 19 aksjeleiligheter i nevnte periode er omsatt for totalt 39.090.000 kroner, altså en gjennomsnittspris på cirka to millioner kroner. Retten finner på denne bakgrunn at vedtektsendringen 24. juni 2021 var egnet til å innebære en fordel for aksjeeierne med borett.

Retten finner for øvrig støtte for konklusjonen i lagmannsrettens dom av 19. mars 2015, hvor det ble uttalt:

«At vedtektsendringane var eigna til å innebera ei føremon for aksjeeigarar med burett, framstår som tvillaust for lagmannsretten. Medan desse aksjeeigarane før vedtektsendringa ved utflytting frå leilegheita hadde plikt til å la aksja bli løyst inn til pålydande, som anten var kr 200 eller kr 2000, hadde dei etter vedtektsendringa rett til å selja aksja til

marknadspris. Marknadsprisen ligg etter selskapet si vurderinga på mellom 1,5 – 3 millionar kroner for kvar aksje med burett, alt etter kvaliteten og storleiken på leilegheitene. Lagmannsretten legg til grunn at denne marknadsvurderinga er dekkande både for verdien på vedtakstidspunktet og for tida etter vedtakstidspunktet, slik at føremona vert differansen mellom pålydande på den enkelte aksja og verdien av den enkelte aksjonær si leilegheit, sett under eitt for denne gruppa aksjonærer. Samla sett var vedtektsendringa eigna til å gje den aktuelle aksjonærgruppa ei føremon på mellom 150 og 300 millionar kroner, mest sannsynleg i overkant av 200 millionar kroner.

Når det gjeld ankemotparten si tilvising til at aksjonærer med burett fekk styrka sine rettar ved lovendringa i burettslova i 2005, ikkje ved generalforsamlingsvedtaket i 2013, så kan ikkje lagmannsretten sjå at dette fråtek retten dei aktuelle aksjonærer fekk gjennom generalforsamlingsvedtaket karakteren av føremon i relasjon til aksjelova § 5-21. Som lagmannsretten kjem attende til hadde styret skissert alternativ til den aktuelle vedtektsendringa, slik at omsynet til gjeldande rett føresetnadsvis kunne ivareta på annan måte enn gjennom den konkrete vedtektsendringa. Det er heller ikkje påstått at det følgjer av burettslova at aksjonærer med burett etter lovendringa skulle ha rett til å selja aksjane til marknadspris i dei tilfelle der dei før berre hadde rett til å innløysing i forhold til pålydande på aksjane.»

Etter rettens syn var vedtektsendringen som ble foretatt 24. juni 2021 – i likhet med vedtektsendringen 27. mai 2013, jf. lagmannsrettens dom – egnet til å innebære en fordel for aksjeeierne med borett.

Retten må videre ta stilling til om fordelene aksjeeierne med borett oppnådde ved vedtektsendringen skjedde på bekostning av andre aksjeeiere eller selskapet.

Foreningen hadde ikke ved vedtektsendringen – og heller ikke i dag – borett knyttet til sine aksjer, og var derfor ikke i posisjon til å oppnå fordelene som vedtektsendringen var egnet til å innebære for aksjonærene med borett. Endringen av vedtektene § 4 medfører at aksjonærer med borett får tilgang til byggeselskapets underliggende verdier ved at de kan selge aksjeleilighetene til markedsverdi, mens foreningen, som ikke har borett, ikke får tilgang til selskapets underliggende verdier og dermed ikke en tilsvarende fordel. Utbetaling av utbytte til foreningen er ikke aktuelt.

Sakkyndig vitne professor Tore Bråthen forklarte i retten at man ved vedtektsendringen både i 2013 og 2021 har valgt en modell for å «parkere» foreningen, hvor verdiene i realiteten er flyttet over til aksjeeierne med borett, ved at disse kan selge aksjeleilighetene til markedspris, og at byggeselskapet og foreningen ikke vil få verdiene igjen, siden selskapet ikke vil bli oppløst. Professor Bråthen mener at foreningen ved vedtektsendringen er fratatt muligheten til å få en andel av verdiene. Etter bevisførselen finner retten at Bråthen gir en dekkende beskrivelse av realiteten i vedtektsendringene i 2013 og 2021, og at fordelene aksjeeierne med borett oppnådde ved vedtektsendringen skjedde på bekostning av foreningen.

Vedtektsendringen fører etter rettens syn til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt, siden aksjeeierne med borettsrett ikke vil ha noen interesse av likvidasjon/oppløsning av selskapet når de kan selge aksjeleilighetene til markedspris. Etter vedtektsendringen vil det i realiteten aldri bli et likvidasjonsutbytte som foreningen får en andel av. Retten finner sannsynliggjort at foreningens aksjer ble vesentlig mindre verdt som følge av vedtektsendringen.

Partene var før vedtektsendringen i 2021 enige om at vedtektene måtte endres for å bringe dem i samsvar med gjeldende lovgivning. Men foreningen anfører at endringen i 2021, som foreningen stemte mot, er egnet til å gi aksjeeierne med borettsrett en urimelig fordel på foreningens bekostning, siden foreningen ved endringen ikke ble gitt en økonomisk kompensasjon. Dette er retten enig i.

I Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 (LG-2020-42398), i sak mellom en gruppe aksjonærer – den såkalte Daimyo-fraksjonen – og byggeselskapet, uttalte lagmannsretten blant annet:

«Borettslagsloven kapittel 5 gjelder for boligaksjeselskap, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd. Det er ikke oppstilt noe forbud i lovens kapittel 5 mot at juridiske personer kan være aksjeeiere. Borettslagsloven § 5-8 annet ledd nevner også uttrykkelig andelseier som er juridisk person. Når hovedregelen i borettslagsloven § 4-1 om at kun fysiske personer kan være andelseiere ikke gjelder for boligaksjeselskap, gir det også støtte for at lovgiver ikke har ment å oppstille et generelt forbud mot at juridiske personer eier aksjer i et boligaksjeselskap. Det følger imidlertid av borettslagsloven § 5-1 at hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og til å benytte fellesareal. Lagmannsretten oppfatter denne bestemmelsen slik at den oppstiller et forbud mot at noen kan eie en aksje i et boligaksjeselskap uten at det er knyttet borettsrett til aksjen. Det betyr at foreningen må tre ut som aksjeeier for å bringe vedtektene i tråd med lovgivningen, eventuelt at det må knyttes borettsrett til aksjene. Lagmannsretten bemerker imidlertid at bakgrunnen for tvisten ikke er at foreningen eier aksjer i selskapet, men at foreningen ikke aksepterte at vedtektene § 4 ble endret.

Videre finner lagmannsretten at vedtektenes § 4, som gir styret en rett til å innløse aksjene til pålydende, er i strid med borettslagsloven § 5-21 og § 5-22. Det er etter borettslagsloven ikke adgang til å ha vedtektsbestemmelse om tvangsløsning av aksjer ved utflytting. Videre er § 4 i strid med aksjelovens forbud mot å kjøpe egne aksjer for egen eller fremmed regning uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven § 9-2.» (rettens understreking)

Retten er enig i ovennevnte forståelse av borettslagsloven og aksjeloven. Som lagmannsretten påpekte i dommen, må foreningen tre ut som aksjeeier for å bringe vedtektene i tråd med lovgivningen, eventuelt at det må knyttes borettsrett til aksjene.

Lagmannsrettens flertall la til grunn i nevnte dom at foreningen hadde krav på en form for vederlag for sin aksje ved uttreden av selskapet. I dommen het det:

«Vurderingen må etter dette ta utgangspunkt i den økonomiske realiteten i de ulike aksjonærenes rettighetsposisjon. For aksjonærer med boret, må den omstendighet at selskapet også omfatter aksjonærer uten boret, anses som en form for «heftelse» på det formuesgodet deres aksje representerer. At det finnes aksjeeiere uten boret, som har krav på en form for vederlag for sin aksje ved uttreden av selskapet, er nemlig et hinder for at aksjonærer med boret kan få realisert sin aksje til markedsverdi. Det er denne økonomiske realiteten som danner utgangspunktet for vurderingen av om aksjonærer med boret kan sies å være utsatt for urimelig forskjellsbehandling, jf. ordlyden «urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning» i aksjeloven § 5-21.» (rettens understreking)

Retten finner at lagmannsrettens uttalelse gir veiledning også i foreliggende sak. For aksjonærene med boret må den omstendighet at selskapet også omfatter aksjonærer uten boret anses som en form for heftelse på det formuesgodet deres aksje representerer. Slik retten ser det, skjedde vedtektsendringen i 2021 på bekostning av foreningen da aksjeeierne med boret ble gitt rett til å selge aksjeleilighetene til markedspris uten at foreningen ble gitt en forholdsmessig andel av verdiene. I stedet for å gi foreningen et vederlag for sine aksjer ved en uttreden av selskapet, slik foreningen ønsket, valgte generalforsamlingen å «parkere» foreningen uten kompensasjon.

Retten viser til advokat Hogne Sandangers notat av 5. mars 2013 til byggeselskapet ved styreleder Tom Ormberg, hvor det blant annet het:

«Den nødvendige tilpasning av AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («Selskapet») til gjeldende lovgivning kan skje ved at Selskapets generalsamling i tråd med styrets forutgående anbefaling, beslutter;

- ✓ å endre Selskapets vedtekter,
- ✓ å omdanne Selskapet til et borettslag i medhold av borettslagsloven § 13-5 annet ledd, eller
- ✓ å oppløse Selskapet, jf. aksjeloven § 16-1

[...]

Forutsatt at bestemmelsen er gyldig vil det kunne bli hevdet fra BSFF sin side at det å fjerne eller modernisere vedtektene § 4 første punktum forutsetter tilslutning fra BSFF i medhold av aksjeloven §§ 5-19, § 5-20 og/eller § 5-21.

[...]

Selskapets styre bør vurdere å sette i verk en prosess med vedtektsendring som nevnt. Ved i første omgang å velge vedtektsendring fremfor oppløsning kan man parkere BSFF uten en forutgående utbetaling. Man må imidlertid i så fall være forberedt på et mulig søksmål fra

BSFF. Et eventuelt søksmål må som hovedregel reises innen tre måneder etter beslutning om vedtektsendring ble fattet, jf aksjeloven § 5-23 første ledd.

[...]

I dette notatet har vi tatt sikte på å belyse de tre alternativene Selskapet i realiteten kan velge mellom når fremtiden til Selskapet skal avgjøres.

Endring av vedtektene i samsvar med vurderingene i punkt 3 fremstår som det minst inngripende alternativet for beboerne, i alle fall på kort sikt. Det vil også effektivt parkere BSFF på sidelinjen. Det er imidlertid en betydelig risiko for at BSFF, om de har tilstrekkelig med ressurser økonomisk og på andre måter, i tide vil reagere med å gå til søksmål mot Selskapet og/eller Selskaps styre.

Dersom Selskapet oppløses er alternativene å stifte enten borettslag eller eierseksjonssameie. Vi har forsøkt å presentere fordeler og ulemper ved de to formene for boligsammenslutning på en objektiv måte, slik at styret har grunnlag for å treffe en beslutning.»  
(rettens understrekinger)

Retten bemerker at generalforsamlingen i byggeselskapet valgte alternativet med vedtektsendring, altså å «parkere» foreningen uten en forutgående utbetaling. Foreningen ble således i realiteten fratatt muligheten til å få en andel av verdiene, siden frivillig likvidasjon/oppløsning etter vedtektsendringen var uaktuelt.

I Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 het det blant annet:

«Ankemotparten har gjort gjeldande at foreninga sine rettar avgrensa seg til røysterett og rett til utbytte, og under dette rett til eit framtidig likvidasjonsutbytte. Desse rettane meiner ankemotparten ikkje vart avkorta ved vedtektsendring, men tvert om styrka ved at selskapet fekk styrka balansen mellom anna som følgje av at dei ni aksjane med burett vart omsettelege til marknadspris.

Lagmannsretten finn ikkje at ankemotparten sitt resonnement er dekkande for realiteten i det som skjedde. Ettersom det i dette tilfellet ikkje er gjeve utbytte frå selskapet sidan 1919, ville realiteten i vedtektsendringa for foreninga først og fremst synt seg ved eit likvidasjonsutbytte. Dersom ein samanliknar eit tenkt likvidasjonsutbytte før og etter vedtektsendringa, så er det etter lagmannsretten sitt syn heilt klart at foreninga kjem vesentleg dårlegare ut etter vedtektsendringa. Før vedtektsendringa ville ein likvidasjon av selskapet gjeve utbytte i forhold til at selskapet ikkje berre eigde alle leilegheitene, men at dei òg kunne rå over burettane og verdiane av desse ved ein likvidasjon. Etter vedtektsendringa vil det vera aksjonærane med burett og ikkje selskapet som kan nyttiggjera seg den verdi som leilegheitene har, og følgeleg vil likvidasjonsutbytte for foreninga vera monaleg redusert.»

Retten bemerker at partene i foreliggende sak er enige om at ved en eventuell likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet vil eiendommene bli solgt og borettene omdannet til tidsbestemte leieretter til gjengs leie, jf. borettslagsloven § 5-25 annet ledd jf. første ledd jf. husleieloven § 4-3. Partene er også enige om at når aktiva er solgt, og gjelden gjort opp, vil foreningen få 15 % av nettoverdiene i selskapet. Partene er videre enige om at vedtektsendringen ikke påvirker størrelsen på et eventuelt likvidasjonsutbytte for foreningen *dersom* selskapet skulle bli likvidert/oppløst.

Foreningen har imidlertid anført at da aksjonærene med borett – i motsetning til foreningen – fikk tilgang til selskapets underliggende verdier ved vedtektsendringen, medførte vedtektsendringen at likvidasjon/oppløsning i realiteten ble *uaktuelt*, og at foreningens aksjer dermed i praksis ble verdiløse.

Som det har fremgått ovenfor, er retten enig med foreningen i at vedtektsendringen førte til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet ble uaktuelt, siden aksjeeierne med borett ikke vil ha noen interesse av likvidasjon/oppløsning av selskapet når de kan selge aksjeleilighetene til markedspris. Vedtektsendringen innebærer i realiteten at det mest sannsynlig ikke blir et likvidasjonsutbytte til foreningen, verken i dag eller i fremtiden. Foreningen er «parkert». Retten finner som nevnt sannsynliggjort at foreningens aksjer ble vesentlig mindre verdt som følge av vedtektsendringen.

Slik retten forstår Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015, er kjernen i dommen et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Dette er også voldgiftsrettens forståelse av lagmannsrettens dom. Voldgiftsretten la i dom av 20. mai 2019 til grunn at foreningen må anses å ha krav på en andel av underliggende verdier i selskapet ved en fremtidig endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket. Retten deler lagmannsrettens og voldgiftsrettens vurdering.

Fra voldgiftsdommen side 10-11 hitsettes:

«Formell lov er trinnhøyere enn vedtekter. Det er støtte i rettspraksis for at Boligaksjeselskapet – i mangel av andre overgangsbestemmelser – har plikt til å bringe vedtekter og praksis i overensstemmelse med ufravikelig lovgivning vedtatt etter selskapets stiftelse, jf. Rt. 1997 s. 596 (Folketeaterbygningen). Boligaksjeselskapet plikter derved å bringe eierskapet i overensstemmelse med borettslagsloven ved at hver aksjonær får borett. Verdsettelsen av aksjene må imidlertid foretas ut fra rettighetsforholdene i dagens situasjon. Foreningen eier i dag aksjer uten å inneha borett i tilknytning til disse, og det er uklart hvordan dagens vedtekter kan bringes i overensstemmelse med borettslagslovgivningen. Manglende borett reduserer verdien av Foreningens aksjer, men det får begrenset betydning for verdsettelsen ettersom Foreningen må anses å ha krav på en andel av underliggende verdier i selskapet ved en fremtidig endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket, jf. straks nedenfor.

Voldgiftsretten må legge til grunn den påregnelige utvikling som premiss for verdsettelsen. Generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet fattet 27. mai 2013 vedtak om vedtektsendringer for å tilpasse disse til lovgivningen. Her ble bl.a. innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4 første ledd opphevet. Vedtaket ble kjent ugyldig ved Gulating lagmannsretts enstemmige dom 19.03.2015 (LG-2014-107987). Den rettskraftige dommen er bindende for partene. Avgjørelsen ble anket til Høyesterett, men fikk ikke anketillatelse (HR-2015-1304-U).

Gulating lagmannsrett tok ikke stilling til spørsmålet om vedtektene § 4 første punktum var i strid med norsk lov. Lagmannsretten avsa dom for at vedtektsendringene var ugyldig fordi de var egnet til å gi visse aksjonærer en urimelig fordel på bekostning av andre aksjonærer og selskapet, jf. aksjeloven § 5-21 jf. § 5-22. Årsaken var at opphevelsen av plikten til å innløse aksjene til pålydende ved utflytting, ga aksjonærer med boretts anledning til å omsette aksjene til en pris tilsvarende markedsverdien av leiligheten. Aksjonærer uten boretts, som Foreningen, var derimot ikke i posisjon til oppnå en tilsvarende fordel ved vedtektsendringen. Lagmannsretten fant også at vedtektsendringene var ugyldige etter aksjeloven § 5-19 jf. § 5-22, fordi flertallskravet om mer enn 90 % av aksjekapitalen som var representert på generalforsamlingen ikke var oppfylt.

Voldgiftsretten legger til grunn at Boligaksjeselskapets vedtekter må bringes i overensstemmelse med borettslagslovgivningen. Det er imidlertid uklart hvordan det kan gjennomføres uten at Foreningens rettigheter krenkes. Dommen fra Gulating har ikke rettskraftvirkninger for eventuelle fremtidige vedtektsendringer. Slik voldgiftsretten forstår dommen, er kjernen et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Voldgiftsretten finner det ikke nødvendig for verdsettelsen å ta stilling til hvilke endringer av vedtektene som er lovlige, men legger til grunn at dommen fra Gulating lagmannsrett gjør det sannsynlig at Foreningen må tilordnes en andel av selskapets underliggende verdier når vedtektene endres med sikte på å bringe disse i samsvar med lovgivningen.» (rettens understrekinger)

I voldgiftsdommen side 14-15 het det videre:

«Voldgiftsretten har som nevnt prejudisielt lagt til grunn at Boligaksjeselskapet og dets aksjonærer har plikt til å endre vedtektene. Hvordan det kan gjennomføres, faller utenfor voldgiftsrettens mandat i den utstrekning det ikke har betydning for verdsettelsen. For verdsettelsen er det avgjørende at det ved en vedtektsendring etter det alternative Boligaksjeselskapet velger, må sikre at Foreningen oppbeholder en andel av selskapets underliggende verdier, jf. Gulating lagmannsretts dom og påstandsgrunnlag 2 ovenfor. Ved verdsettelsen må det således legges til grunn at Foreningen etter en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket vil ha rettigheter som ivaretar Foreningens rett til en andel av underliggende verdier i Boligaksjeselskapet.» (rettens understreking)

Retten er enig i voldgiftsrettens vurdering ovenfor, herunder at foreningen har krav på en andel av underliggende verdier i selskapet ved en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket. Ved generalforsamlingens endring av vedtektene i 2021 fikk ikke

foreningen en andel av underliggende verdier i selskapet. Fordelen aksjeeierne med boret oppnådde ved vedtektsendringen skjedde etter rettens syn på bekostning av foreningen.

Byggeselskapet har anført at vedtektene § 4 var en «nullitet» fordi den var i strid med preseptorisk lov, at aksjeleilighetene var fritt omsettelige og at det å ta en nullitetsbestemmelse ut av vedtektene uansett ikke har hatt betydning for verdien av foreningens aksjer. Som nevnt la lagmannsretten i dom av 25. september 2020 til grunn at vedtektene § 4 var *i strid* med borettslagsloven og aksjeloven. Lagmannsretten la imidlertid også til grunn at for aksjonærene med boret må den omstendighet at selskapet også omfatter aksjonærer uten boret anses som en form for *heftelse* på det formuesgodet deres aksje representerer. Videre uttalte lagmannsretten at aksjeeierne uten boret hadde krav på en form for vederlag for sin aksje ved utreden av selskapet, og at dette var et *hinder* for at aksjonærer med boret kan få realisert sin aksje til markedsverdi. Selv om vedtektene § 4 var i strid med borettslagsloven og aksjeloven, forutsetter altså lagmannsretten i dom av 25. september 2020 at foreningen har et krav på en andel av selskapets verdier. Retten er som nevnt enig i lagmannsrettens vurdering. I lagmannsrettens dom uttales det om foreningen at «[n]oe vederlag må de gis for sin eierposisjon». Lagmannsretten anså ikke voldgiftsrettens verdsettelse av foreningens aksjer – 170.000 kroner per aksje – som noen urimelig fordel for foreningen. Retten viser videre til at lagmannsretten i dom av 19. mars 2015 la til grunn et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier.

Det er således rettens syn at foreningen ved vedtektsendringen i 2021 hadde rett på en andel av selskapets verdier, noe foreningen ikke fikk. Foreningens aksjer ble, som nevnt, mest sannsynlig vesentlig mindre verdt som følge av vedtektsendringen. Rettens vurdering er at vedtektsendringen skjedde på bekostning av foreningen.

Retten kan ikke se at Gulating lagmannsretts dom av 28. mai 2019 (LG-2016-187054), i sak mellom Bergen kommune og seksjonseierne i Sameiet Montana Terrasse, tilsier en annen konklusjon. Lagmannsrettens dom gjaldt spørsmål om seksjonseierne i eierseksjonssameiet var bundet av bestemmelser om forkjøpsrett og prisregulering. Lagmannsrettens flertall kom til at bestemmelsene måtte anses ugyldige og uforpliktende for seksjonseierne fordi de var i strid med eierseksjonsloven 1983 § 12. Nevnte sak gjaldt et eierseksjonssameie, ikke et boligaksjeselskap. Saken gjaldt dessuten andre faktiske og rettslige spørsmål enn i foreliggende sak, herunder rekkevidden av eierseksjonsloven 1983 § 12. Etter rettens syn gir ikke nevnte dom veiledning for vår sak. Som nevnt finner retten klar veiledning i lagmannsrettens dommer av 19. mars 2015 og 25. september 2020, som omhandler spørsmål i foreliggende sakskompleks.

Selv om retten etter dette har funnet at generalforsamlingsvedtaket er egnet til å gi aksjeeierne med boret en fordel på foreningen sin bekostning, er dette ikke i strid med aksjeloven § 5-21 med mindre fordelene er «urimelig».



Retten har kommet til at fordelene var urimelige. I forhold til Truyens terminologi, finner retten at inngrepsterskelen er overskredet, og at vedtaket og virkningen av det mangler slik saklig begrunnelse som gjør det forholdsmessig.

Retten finner veiledning i Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 hvor det blant annet ble uttalt:

«Slik lagmannsretten oppfatter situasjonen, må vedtektsendringa i dette tilfellet likestillast med ei oppløysing av selskapet, og finn støtte for dette i Rt-1982-160. Denne saka galdt spørsmål om sal av partar i eit burettslag må likestillast med oppløysing av laget etter dågjeldande burettslagslov § 78 tredje lekk, slik denne føresegna lydte frå 1974 til 1979. Eit burettslag hadde ikkje fått samtykke frå departementet til oppløysing, og vedtok at bustadene til burettslaget skulle tilbyast til burettshavarane i form av ideelle partar av eigeidomen til laget. 30 av 35 medlemmer nytta seg av tilbodet. Bustadbyggelaget som burettslaget var medlem av gjekk til sak for å få kjent vedtaket i burettslaget ugyldig, og Høgsterett fann at slik overdraginga av partar som her hadde skjedd måtte likestillast med oppløysing av laget.

På det aktuelle punktet slutta Høgsterett seg til lagmannsretten si vurdering som lydte slik:

«Vedtaket av 22. november 1978 og de etterfølgende handlinger gikk altså ut på at burettslagets samtlige andeler og boliger skulle selges til andelseierne. Dette ville i realiteten innebære en fullstendig avvikling av burettslaget, ved en form for naturaldeling av aktiva slik det også kan skje ved ordinær selskapsrettslig oppløsning. Etter lagmannsrettens vurdering er dette ensbetydende med et vedtak om oppløsning av laget ... .At fem av burettslagets medlemmer faktisk ikke kom til å benytte seg av tilbudet kan ikke endre denne vurdering. Det er vedtakets innhold som må være avgjørende.»

I nærverande sak er ikkje situasjonen at aksjeeigarane med burett er tilbydd noko rett ved eit sal, dei er tvert om gjennom vedtektsendringa gjeve rettar til verdiar utan noko form for motyting til selskapet. Dette inneber ei heilt anna form for naturalutdeling av aktiva, enn det som var tilfelle i den aktuelle saka Høgsterett hadde til prøving.

Lagmannsretten legg til grunn at ved oppløysing av aksjeselskap følgjer det av aksjelova § 16-8 at «Selskapets eiendeler skal omgjøres i penger så langt dette er nødvendig for å dekke dets forpliktelser. For øvrig skal eiendelene omgjøres i penger med mindre aksjeeierne er enige om naturalutdeling». Nettoverdiene skal såleis delast slik at kvar aksje får like stor del av dei. Alle aksjane i selskapet skulle i så fall hatt like stor del av nettoverdiene. Det er ikkje noko grunnlag for å skilja mellom A- og B-aksjane i selskapet.»

Som nevnt, oppfatter retten at kjernen i lagmannsrettens dom 19. mars 2015 er at det gjelder et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Dette likhetsprinsippet respekteres etter rettens syn ikke når aksjeeierne med burett ved vedtektsendringen får adgang til å selge aksjeleiligheten til markedspris, og dermed får

tilgang til selskapets underliggende verdier, uten at foreningen tilordnes en andel av selskapets underliggende verdier. Retten finner også støtte for denne vurderingen i lagmannsrettens i dom av 25. september 2020, hvor det er lagt til grunn at aksjeeiere uten boret, som foreningen, har krav på en form for vederlag for sin aksje ved utreden av selskapet, og at dette er et hinder for at aksjonærer med boret kan få realisert sin aksje til markedsverdi. Vedtektsendringen innebar altså at aksjeeierne med boret kunne få realisert sin aksjeleilighet til markedsverdi, uten at foreningen fikk en forholdsmessig andel av selskapets underliggende verdier. Verdiene som foreningen etter rettens syn hadde krav på ved nevnte vedtektsendring, var betydelige. Retten viser til voldgiftsrettens dom hvor verdien på foreningen sine aksjer i byggeselskapet ble fastsatt til 17 millioner kroner. Som retten kommer tilbake til, finner retten at 17 millioner kroner er en riktig verdivurdering.

På bakgrunn av ovennevnte finner retten at inngrepsterskelen, i forhold til Truyens terminologi, er overskredet. Det foreligger et kvalifisert brudd på likhetsprinsippet.

Retten er videre av den oppfatning at overskridelsen av inngrepsterskelen mangler en saklig begrunnelse.

Retten legger til grunn at vedtektene § 4, som før vedtektsendringen ga styret en rett til å innløse aksjene til pålydende, var i strid med borettslagsloven § 5-21 og § 5-22. Det er etter borettslagsloven ikke adgang til å ha vedtektsbestemmelse om tvangsutløsning av aksjer ved utflytting. Videre var vedtektene § 4 i strid med aksjelovens forbud mot å kjøpe egne aksjer for egen eller fremmed regning uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven § 9-2.

Retten kan imidlertid ikke se at det var nødvendig for generalforsamlingen 24. juni 2021 å treffe vedtaket om endring av vedtektene § 4 slik det ble gjort. Retten finner at det mest sannsynlig forelå andre lovlige fremgangsmåter som ville gitt et mindre inngrep i foreningens aksjonærrettigheter, og ikke innebære et avvik fra likhetsprinsippet. Særlig viser retten til alternativene som advokat Sandanger forela for styret i byggeselskapet og aksjonærene, herunder omdanning av selskapet til borettslag etter borettslagsloven § 13-5 annet ledd, eller å oppløse selskapet, jf. notater av 5. mars 2013 og 1. mai 2013. I notatet av 5. mars 2013 punkt 1 ble oppløsningsalternativet utdypet slik:

«En beslutning om oppløsning vil av Selskapets avviklingsstyre kunne bli oppfulgt med en beslutning om;

- ✓ å selge Selskapets eiendomsmasse en bloc,
- ✓ å selge Selskapets eiendomsmasse til et av Selskapet stiftet borettslag, eller
- ✓ å opprette et eierseksjonssameie for deretter å selge ut eierseksjoner»

Etter rettens oppfatning fantes det dermed lovlige alternativer til vedtektsendringen i 2021. Retten kan på denne bakgrunn ikke se at avviket fra likhetsprinsippet var saklig begrunnet.

Retten finner støtte for konklusjonen i Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 hvor det blant annet uttales:

«Som tidlegare kommentert av lagmannsretten, har ankande part gjort gjeldande at vedtektsendringa var naudsynt av di dei gjeldande vedtektene var ulovlege. Lagmannsretten har om dette lagt til grunn at generalforsamlinga vart gjort kjent med alternative vedtak som kunne vore gjort istadenfor det vedtaket som faktisk vart gjort, og at selskapet på det aktuelle tidspunktet ikkje var tvunge til å gjera vedtak. Elles har lagmannsretten synt til at sjølv motivet om å gjera vedtektene lovlege må inngå i «urimelig»-vurderinga etter aksjelova § 5-21.

[...]

Lagmannsretten finn det ikkje naudsynt å ta stilling til spørsmål om vedtektene § 4 første punktum var i strid med norsk lov. Det avgjerande for lagmannsretten er at den eventuelle uvissa som måtte vera knytta til om vedtektene § 4 var lovlege eller ei, ikkje gjorde det naudsynt å endra vedtektene for selskapet på ein slik måte at det aktuelle avviket frå likskapsprinsippet som lagmannsretten har konstatert var sakleg grunngeve. Sjølv om motivet med å gjera vedtektene lovlege i seg sjølv skulle gje ei sakleg grunngeving, er det sannsynleggjort at andre framgangsmåtar ville gje mindre inngrep i aksjonæra sine rettar, jf Truyens terminologi og provkravsoppstilling.»

Ved valg av andre framgangsmåtar ville foreningen mest sannsynlig blitt tilordnet en andel av de underliggende verdier i selskapet. Generalforsamlingen 24. juni 2021 valgte imidlertid bevisst alternativet som «parkerte» foreningen, nemlig vedtektsendring, uten forutgående utbetaling til foreningen.

Retten tilføyer at vinningsformålet synes å være det eneste formålet som er søkt ivarett ved vedtektsendringen, der aksjonæra med boret gis rett til å selge aksjeleilighetene til markedsverdi. Retten viser for øvrig til lagmannsrettens dom av 19. mars 2015, hvor man påpekte at generalforsamlingsvedtaket ikke ivaretok selskapets ikke-økonomiske formål.

Retten finner det klart at myndighetsmisbruket ikke kan avhjelpes ved at foreningen gis bruksrett til et næringslokale på 26 m<sup>2</sup>, jf. byggeselskapets tilbud til foreningen. Nevnte bruksrett er av en så beskjeden økonomisk verdi at den ikke er egnet til å gi foreningen en kompensasjon for generalforsamlingens myndighetsmisbruk. Retten viser til voldgiftsrettens dom hvor verdien på foreningen sine aksjer ble fastsatt til 17 millioner kroner.

På bakgrunn av ovennevnte er det rettens konklusjon at generalforsamlingsvedtaket 24. juni 2021 var egnet til å gi visse aksjeeiere, aksjonæra med boret, en urimelig fordel på bekostning av andre aksjeeiere, nemlig foreningen, jf. aksjeloven § 5-21.

### Den prinsipale påstanden – krav om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36

Foreningen krever som nevnt revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36. Endringen av vedtektene § 4, herunder opphevelsen av innløsningsbestemmelsen, 24. juni 2021 er ifølge foreningen klart urimelig overfor saksøker, og vedtektene får et urimelig innhold. I den prinsipale påstanden krever foreningen at retten avsier dom for at foreningens aksjer får boret til elleve leiligheter, at vedtektene § 4 første avsnitt endres slik at fremgår at foreningen kan ha mer enn én boret knyttet til sine aksjer, og at vedtektene § 6 endres slik at det fremgår at foreningen er eneste aksjonær som har flere boretter og dermed enerett til å bruke mer enn én bolig i selskapet.

Retten har kommet til at byggeselskapet skal frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36.

Avtaleloven § 36 lyder slik:

«En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Det samme gjelder ensidig bindende disposisjoner.

Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.

Reglene i første og annet ledd gjelder tilsvarende når det ville virke urimelig å gjøre gjeldende handelsbruk eller annen kontraktrettslig sedvane.»

I lovforarbeidene er det lagt til grunn at avtaleloven § 36 ikke kommer til anvendelse på vedtektsbestemmelser i selskapsforhold. I Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27 ble det blant annet uttalt:

«Et moment som med særlig styrke gjør seg gjeldende for en sammenslutnings vedtekter, er at vedtektene er utformet med tanke på å regulere forholdet mellom sammenslutningens deltakere generelt, eller grupper av deltakere. En står mao ikke i et slikt topartsforhold som er typisk for avtalesituasjonen ellers. Dette kan gjøre det betenkelig å innføre en lempingsadgang overfor vedtektene. En lemping vil i tilfelle bare gjelde overfor den som er part i lempingsaken og kan således tenkes å forrykke det forutsatte forholdet mellom deltakerne. Det kan ikke bli spørsmål om å gi domstolen myndighet til å endre det generelle innhold av en sammenslutnings vedtekter. Den foreslåtte lempingsregel gir heller ikke heimel for generelt å sette en vedtektsbestemmelse til side som ugyldig. Sml her al § 9-17 fjerde ledd første punktum hvoretter dom som kjenner generalforsamlingens beslutning ugyldig eller som endrer den har virkning for alle aksjeeierne.» (rettens understreking)

Departementet uttalte at alt i alt har aksjeloven et gjennomtenkt system for å hindre urimelige disposisjoner, og at man ikke kunne se at det stort sett er noe reelt behov for å supplere disse regler med den generelle lempingsregel, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side

27. I proposisjonen viste departementet til at aksjeloven inneholdt en rekke bestemmelser som på forskjellig måte søker å hindre disposisjoner som kan innebære forskjellige grader av overgrep overfor forskjellige rettshavere, bl.a. pekte man på aksjeloven 1976 § 9-16 jf. § 9-17 om skranker for generalforsamlingens beslutninger (dagens aksjelov § 5-21 flg.), og bestemmelsen i aksjeloven 1976 § 13-3 om en aksjeeiers rett til å kreve selskapet oppløst ved maktmisbruk fra en annen aksjeeier (dagens aksjelov § 16-19).

Departementet tilføyde at når det gjelder forpliktende disposisjoner i selskaps- og foreningsforhold som ikke faller innenfor avtalebegrepet slik det er brukt i lempingsregelen, vil lempingsregelen kunne anvendes *analogisk* hvor domstolene finner behov for det, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 28.

Retten peker videre på at det i forarbeidene til aksjeloven § 4-15 fjerde ledd – og allmennaksjeloven § 4-15 tredje ledd – er det lagt til grunn at avtaleloven § 36 ikke på generell basis gjelder lemping av vedtekter. I Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) side 101 het det:

«Departementet er på den annen side også enig i at en regel om full vedtektsfrihet på dette området må ses i sammenheng med muligheten til å prøve vedtektsbestemmelsernes rimelighet. Avtaleloven § 36 gjelder ikke for vedtektsbestemmelser slik den gjør for aksjonæravtaler. Aksjelovgruppen foreslår derfor en bestemmelse om at også vedtektsbestemmelser om omsetningsbegrensninger skal kunne prøves etter § 36. [...]» (rettens understreking)

I Ot.prp. nr. 23 (1996-1997) side 92, hvor aksjeloven § 4-15 ble foreslått, ble det bl.a. vist til ovennevnte uttalelse i Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) side 101. Innføringen av aksjeloven § 4-15 fjerde ledd – som gir særlig hjemmel for at vedtektsbestemmelser om omsetningsbegrensninger skal kunne prøves etter avtaleloven § 36 – bygger således på en uttrykkelig forutsetning om at avtaleloven § 36 ikke på generell basis gjelder lemping av vedtekter.

Aarbakke m.fl, op.cit., punkt 1.8 til aksjeloven § 5-21 uttaler at den generelle formuerettslige lempningsregelen i avtaleloven § 36 «er forutsatt å ha begrenset anvendelse i selskapsforhold». Under henvisning til uttalelsene i Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27 uttaler Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 4.6.2 i innledningen til boken, følgende:

«Etter avtaleloven § 36 kan en avtale helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt som det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Bestemmelsen gjelder også for avtaler i selskapsforhold. I lovforarbeidene er det imidlertid lagt til grunn at selskapets vedtekter ikke kan regnes som «avtale» i lovens forstand. [...]»

Forutsetningen om at § 36 generelt ikke kommer til anvendelse på vedtektsbestemmelser, bør ikke uten videre anses som bindende. I hvert fall er uttalelsen i proposisjonen om at avtalen er et topartsforhold og at vedtektene regulerer rettsforholdet

mellom flere enn de som naturlig kan regnes som avtaleparter, ikke uten videre treffende for selskaper med få aksjeeiere hvor alle er aktive eiere. Det bør heller ikke uten videre legges til grunn at § 36 ikke blir anvendbar ved at en aksjonæravtale innarbeides i vedtektene. Det er for øvrig forutsatt i lovforarbeidene (prp. s. 28) at § 36 vil kunne anvendes analogisk, selv om man ikke står overfor en avtale i lovens forstand, og denne forutsetning har betydning også hvor en rett eller forpliktelse er vedtektsfestet. *Andenæs* s. 55–56 er generelt kritisk til å anvende avtaleloven § 36 på vedtektsbestemmelser, bortsett fra de tilfellene der loven direkte viser til bestemmelsen. Når det gjelder vedtektsbestemmelser om omsetningsbegrensninger, er for øvrig avtaleloven § 36 gjort gjeldende ved bestemmelse i aksjeloven § 4-15 fjerde ledd, jf. allmennaksjeloven § 4-15 tredje ledd. Se også § 4-17 femte ledd, jf. § 4-23 annet ledd, samt § 4-26 fjerde ledd i aksjeloven, og allmennaksjeloven § 4-23 annet ledd annet punktum samt § 4-25 fjerde ledd. I dommen i Rt. 2011 s. 1641 (borettslag) vurderte retten en vedtektsfestet prisreguleringsbestemmelse mot avtaleloven § 36, men fant at bestemmelsen ikke ga grunnlag for å endre prisreguleringsbestemmelsen. Når Høyesterett anvendte avtaleloven § 36 i dette tilfelle, må det imidlertid ses i sammenheng med at burettslagslova § 4-4 gir en særlig hjemmel for å sette til side vedtektsbestemte vilkår for eierskifte som ikke har saklig grunn, og at denne saklighetsvurderingen langt på vei faller sammen med vurderingen etter avtaleloven § 36 (avsnitt 62 i dommen). Se likevel G. Woxholth i *Selskapsrett* (7. utgave 2021) s. 110 som mener at Høyesterett ved den nevnte dommen har åpnet for at avtaleloven § 36 får direkte anvendelse også på vedtektsbestemmelser i selskaper.»

I Truyen, *Aksjonærenes myndighetsmisbruk – en studie av asl./asal. § 5-21 og uskrevne misbruksprinsipper*, 2005, uttales det på side 136:

«Etter min mening er forarbeidene til både avtl. § 36 og asl. § 4-15 fjerde ledd og asal. § 4-15 tredje ledd tungtveiende argumenter mot å gi avtl. § 36 generell anvendelse på selskapsrettslige beslutninger i aksje- og allmennaksjeselskaper. Som nevnt er det dessuten liten veiledning å hente fra rettspraksis. Dertil kommer at det er et begrenset behov for en slik utvidende tolkning av avtl. § 36. Reglene om myndighetsmisbruk står her sentralt. I forhold til vedtekter og andre beslutninger fra generalforsamlingen, åpner asl./asal. § 5-21 og tilknyttede misbruksprinsipper for en bred, urimelighetssensur. Både ugyldighet og endring er aktuelle rettsvirkninger, jf. asl./asal. § 5-24. På vesentlige punkter regulerer derfor reglene om myndighetsmisbruk situasjoner av selskapsrettslig karakterer som avtl. § 36 alternativt ville omfattet. Også aksjeselskapslovgivningens øvrige regler om minoritetsvern bidrar til en slik beskyttelse av aksjonærene som eventuelt kunne utledes av avtl. § 36. Dertil kommer at både avtl. § 36 og reglene om myndighetsmisbruk er utslag av alminnelige prinsipper om rettsmisbruk.

På denne bakgrunn er det ikke behov for å anvende avtl. § 36 direkte på interne forhold i aksje- og allmennaksjeselskaper. Det foreligger ikke tungtveiende hensyn som kan gis avgjørende vekt i forhold til de klare uttalelser som foreligger i forarbeidene. I den grad avtl. § 36 skal komme til anvendelse på interne selskapsforhold, må derfor dette skje ved analogi

med støtte i de lojalitetsbetraktninger som ligger til grunn for bestemmelsen.»  
(rettens understreking)

Truyen uttaler videre på side 139, under punktet «[o]ppsummering», følgende:

«En analogisk anvendelse av avtl. § 36 på selskapsforholdet åpner for lemping på et bredere område enn reglene om myndighetsmisbruk. Vurderingstidspunktet utskytes til oppfyllestidspunktet, og enstemmige beslutninger kan lempes. På den andre siden er de praktiske konsekvensene av slike forskjeller små. Avtaleloven § 36 vil svært sjelden kunne anvendes i kommersielle forhold. Sammenfallende legislative hensyn, sammenfallende momenter i urimelighetsvurderingen og rettskraftvirkningene i asl./asal. § 5-24 tilsier dessuten at det ikke er plass for en analogisk anvendelse av avtl. § 36 der reglene overlapper hverandre. Dette gjelder enten asl./asal. § 5-21 eller uskrevne misbruksprinsipper regulerer forholdet. Reglene om aksjonærenes myndighetsmisbruk er den prinsipale lempingsregelen for generalforsamlingens beslutninger. Kun hvis det er klart at misbruksreglene ikke gjelder, kan det være aktuelt å anvende prinsippene bak avtl. § 36 på selskapsforholdet. Også der avtl. § 36 kan gis analogisk anvendelse, bør legislative hensyn bak reglene om myndighetsmisbruk tillegges vekt. Både likhetsprinsippet og vinningsformålet kan anses som typeforutsetninger for selskapsdeltakelsen.» (rettens understreking)

Som nevnt legger retten til grunn at generalforsamlingsvedtaket 24. juni 2021 var egnet til å gi aksjonærene med borett en urimelig fordel på bekostning av foreningen, jf. aksjeloven § 5-21. Det foreligger myndighetsmisbruk.

Retten kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å revidere byggeselskapets vedtekter med hjemmel i avtaleloven § 36. Etter rettens syn kommer ikke avtaleloven § 36 direkte til anvendelse på generalforsamlingens beslutning om å endre vedtektene § 4, herunder opphevelsen av innløsningsbestemmelsen. Generalforsamlingens beslutning om å endre vedtektene § 4, og vedtektsbestemmelsen som vedtatt, kan etter rettens syn ikke anses som en «avtale» i avtaleloven § 36s forstand, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27-28, Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) side 101, Ot.prp. nr. 23 (1996-1997) side 92 og Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, 2016, side 55-56.

Som påpekt av Truyen, er det ikke behov for å anvende avtaleloven § 36 direkte på interne forhold i aksje- og allmennaksjeselskaper. Det foreligger etter rettens syn ikke tungtveiende hensyn som kan gis avgjørende vekt i forhold til de klare uttalelser som foreligger i forarbeidene. Retten viser særlig til departementets uttalelser om at aksjeloven har et gjennomtenkt system for å hindre urimelige disposisjoner, og at man ikke kunne se at det stort sett er noe reelt behov for å supplere disse regler med den generelle lempingsregel, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27. F.eks. reglene om myndighetsmisbruk i aksjeloven, jf. § 5-21 jf. § 5-24, og reglene om oppløsning av selskapet, vil kunne gi beskyttelse av aksjonærene ved urimelige disposisjoner.

Retten kan ikke se at Rt-2011-1641 rokker ved de generelle uttalelsene om avtaleloven § 36s anvendelsesområde som fremgår av Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27-28, Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) side 101 og Ot.prp. nr. 23 (1996-1997) side 92. Dommen må ses i sammenheng med at borettslagsloven § 4-4 gir en særlig hjemmel for å sette til side vedtektsbestemte vilkår for eierskifte som ikke har saklig grunn, og at denne saklighetsvurderingen langt på vei faller sammen med vurderingen etter avtaleloven § 36, jf. Rt-2011-1641 avsnitt 62 og Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 4.6.2. Dommen fra Høyesterett omhandler et annet saksforhold og andre rettslige spørsmål enn i foreliggende sak.

Rettens vurdering er at avtaleloven § 36 ikke kommer *direkte* til anvendelse på generalforsamlingens beslutning om å endre vedtektene § 4, herunder den vedtatte vedtektsbestemmelsen.

Retten kan heller ikke se at det er grunn til å gi avtaleloven § 36 *analogisk* anvendelse på generalforsamlingens beslutning om å endre vedtektene § 4, herunder den vedtatte vedtektsbestemmelsen. Retten legger til grunn at reglene om aksjonærenes myndighetsmisbruk er den prinsipale lempingsregelen for generalforsamlingens beslutninger. Retten er enig med Truyen (side 139) i at kun hvis det er klart at misbruksreglene ikke gjelder, kan det være aktuelt å anvende prinsippene bak avtaleloven § 36 på selskapsforholdet. Misbruksreglene gjelder for generalforsamlingens beslutning av 24. juni 2021 om vedtektsendring.

Foreningen har unnlatt å reise søksmål med krav om at nevnte beslutning av 24. juni 2021 skal kjennes ugyldig, sml. aksjeloven §§ 5-22 til 5-24. I stevningen side 19 er det uttalt at «[e]n dom på myndighetsmisbruk på grunnlag av vedtektsendringene 24. juni 2021 løser imidlertid ikke utfordringene knyttet til utløsning av Foreningen. Foreningen har derfor ikke angrepet vedtaket på generalforsamlingen 24. juni 2021». Foreningen har derimot fremsatt et subsidiært krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19, og atter subsidiært krav om innløsning av aksjer etter aksjeloven § 4-24.

Etter rettens syn er det ikke grunn til å gi avtaleloven § 36 analogisk anvendelse når misbruksreglene gjelder, og foreningen har hatt adgang til å fremme krav etter aksjeloven §§ 5-22 til 5-24, aksjeloven § 16-19 og aksjeloven § 4-24. Aksjeloven gir således foreningen flere alternative rettslige grunnlag for å fremsette krav basert på myndighetsmisbruket i generalforsamlingen 24. juni 2021. At foreningen har unnlatt å kreve dom for ugyldighet og/eller endring av beslutningen etter aksjeloven § 5-24 første og annet ledd, kan etter rettens syn ikke være et argument for å la avtaleloven § 36 få analogisk anvendelse. Retten deler Truyens synspunkt (side 139) om at det ikke er plass for en analogisk anvendelse av avtaleloven § 36 der reglene overlapper hverandre, noe de gjør i foreliggende sak. Retten bemerker at foreningen i foreliggende sak vil få prøvd sitt subsidiære krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19, og atter subsidiære krav om innløsning av aksjer etter aksjeloven § 4-24, jf. nedenfor.



Rettens konklusjon er at det ikke er grunn til å gi avtaleloven § 36 analogisk anvendelse på generalforsamlingens beslutning om å endre vedtektene § 4.

Retten finner grunn til å tilføye at avtaleloven § 36 etter rettens syn uansett ikke vil gi hjemmel – verken direkte eller per analogi – til å endre vedtektene slik som krevd av foreningen i den prinsipale påstanden. I den prinsipale påstanden krever foreningen, som nevnt, at retten avsier dom for at foreningens aksjer får boret til elleve leiligheter, at vedtektene § 4 første avsnitt endres slik at fremgår at foreningen kan ha mer enn én boret knyttet til sine aksjer, og at vedtektene § 6 endres slik at det fremgår at foreningen er eneste aksjonær som har flere boretter og dermed enerett til å bruke mer enn én bolig i selskapet. Retten kan uansett ikke se at retten vil ha adgang til å gjøre endringer i vedtektene av en slik karakter som foreningen gir anvisning på. Retten viser til Ot.prp. nr. 5 (1982-1983) side 27 hvor det fremgår at «[d]et kan ikke bli spørsmål om å gi domstolen myndighet til å endre det generelle innhold av en sammenslutnings vedtekter».

Retten viser videre til Woxholt, Avtalelovens § 36 i selskapsforhold, Jussens Venner side 149-165 (JV-1993-149), som uttaler følgende på side 156:

«Spørsmålet om § 36 er et egnet virkemiddel må også vurderes i lys av de muligheter for lempning som bestemmelsen tilbyr. Passer ikke rettsvirkningene i selskapsforhold, vil det innebære at heller ikke regelen er særlig velegnet. Lovstedet åpner som kjent for sensur over en bred skala. Spekteret spenner fra fullstendig ugyldighet, via delvis ugyldighet til justering av vilkår, eventuelt i form av en total omgjøring eller supplerings av innholdet. Fra en teoretisk synsvinkel kan ingen av disse mulighetene avskrives i selskapsforhold, men det må likevel antas at domstolene ikke vil ha kompetanse til å fatte nytt vedtak gjennom en endring eller en regelrett utfylling av vedtektsbestemmelser. Det kan ikke være domstolenes oppgave å opptre som et slags overordnet selskapsorgan i forhold til generalforsamlingen med kompetanse til å endre og formulere generelle rettsregler. Den mest nærliggende form for sensur vil i disse tilfellene være at retten gjennom en analogisk bruk av § 36 kjenner det vedtak som bygger på vedtektsbestemmelsen helt eller delvis ugyldig, men lar vedtektsbestemmelsen bestå uforandret.

Det kan innvendes at en slik fremgangsmåte vil være et skudd i luften der urimeligheten vil bestå som et permanent forhold, så lenge den det gjelder er deltager. Det samme kan hevdes hvis det er vedtektsbestemmelsens innhold som er urimelig. I disse tilfellene må det være grunnlag for å kjenne vedtektsbestemmelsen ugyldig pr analogi, men det må fastholdes at dom[st]olen må avholde seg fra å formulere vedtektsbestemmelser med nytt innhold.

Det som her er sagt, innebærer at domstolene ved bruken av § 36 undertiden vil kunne ha færre valgmuligheter enn i andre kontraktsforhold, men det kan ikke på noen måte berettige at regelen eller det prinsipp den bygger på av denne grunn er uegnet i selskapsretten.» (rettens understrekinger)

Retten kan på denne bakgrunn uansett ikke se at retten vil ha adgang til å gi dom i tråd med foreningens prinsipale påstand. Foreningen krever dom for at foreningens aksjer får boret til elleve leiligheter samt ber retten om å foreta vesentlige endringer i flere vedtektsbestemmelser i byggeselskapets vedtekter, herunder formulere nye generelle regler som skal gjelder for byggeselskapet. Etter rettens syn har domstolene uansett ikke kompetanse til å avsi dom med et slikt innhold med hjemmel i avtaleloven § 36.

Retten peker på, til sammenligning, at lovgiver i aksjeloven § 5-24 annet ledd har fastsatt rammer for domstolenes kompetanse til å endre generalforsamlingens beslutninger. Dommen kan bare gå ut på «endring» av beslutningen dersom det nedlegges påstand om det, og «retten kan fastslå det innhold beslutningen skulle ha hatt». Forutsetningen er at domstolen *utvilsomt* kan slå fast hva som skulle ha vært den korrekte beslutningen, jf. Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 2.1 til aksjeloven § 5-24, Truyen, Aksjonærenes myndighetsmisbruk side 477-478 og LE-2019-18762. Domstolen skal altså ikke stille seg i generalforsamlingens sted og velge mellom flere mulige alternativer for selskapets forvaltning, jf. Truyen side 477. Endringsadgangen er mest aktuell der man står mellom to klare alternativer. For beslutninger som strider mot reglene om myndighetsmisbruk, er det sjelden det foreligger slike klare alternativer, jf. Truyen side 478.

Retten kan uansett ikke se at det er utvilsomt at den korrekte beslutningen på generalforsamlingen 24. juni 2021 skulle vært i tråd med foreningens prinsipale påstand. Retten kan ikke fastslå det innhold beslutningen skulle ha hatt. Generalforsamlingen hadde flere mulige alternativer, jf. f.eks. alternativene i advokat Sandangers notater av 5. mars 2013 og 1. mai 2013. Vedtektsendringene som foreningen mener retten skal avsi dom for, ble formulert i påstandsskriv så sent som 1. november 2022, under hovedforhandlingen. Domstolen skal som nevnt ikke stille seg i generalforsamlingens sted og velge mellom flere mulige alternativer for selskapets forvaltning. Å avsi dom på at foreningens aksjer får boret til elleve leiligheter, endre vedtektene § 4 første avsnitt slik at det fremgår at foreningen kan ha mer enn én boret knyttet til sine aksjer, og endre vedtektene § 6 slik at det fremgår at foreningen er eneste aksjonær som har flere boretter og dermed enerett til å bruke mer enn én bolig i selskapet, er således vedtak som ligger utenfor domstolenes kompetanse. Rammene for domstolenes endringskompetanse i aksjeloven § 5-24 annet ledd underbygger at avtaleloven § 36 uansett ikke vil gi domstolene adgang – verken direkte eller per analogi – til å endre vedtektene slik som krevd av foreningen.

Etter dette er det rettens konklusjon at byggeselskapet skal frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36.

#### Den subsidiære påstanden – krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19

Foreningen har subsidiært fremsatt krav om at byggeselskapet skal oppløses etter aksjeloven § 16-19. Aksjeloven § 16-19 første ledd lyder slik:

«(1) En aksjeeier kan kreve selskapet oppløst ved dom når et selskapsorgan eller andre som representerer selskapet, har handlet i strid med §§ 5-21 og 6-28 og særlig tungtveiende grunner taler for oppløsning som følge av dette.»

I HR-2016-1439 avsnitt 114-117 er det uttalt følgende om vilkåret «særlig tungtveiende grunner»:

«(114) I forarbeidene til oppløsningsbestemmelsen i aksjeloven fra 1957 § 110 var det uttalt at adgangen til oppløsning etter krav fra aksjeeier bør «fremtre som en nødutvei som forutsetter stor varsomhet hos domstolene», jf. Ot.prp.nr.4 (1957) side 120-121.

(115) I 1976-lovens forarbeider ble det sagt om normens innhold at det må «vurderes om den konflikt som er oppstått, er av en slik karakter at oppløsning fremtrer som en adekvat løsning», jf. NUT 1970: 1 side 177.

(116) I juridisk teori uttaler Mads H. Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper på side 640 at kravet om særlig tungtveiende grunner

«innebærer at oppløsningsdom bare kan kreves hvor andre misbrukssanksjoner må anses utilstrekkelige. Ved den nærmere vurdering kan mange momenter komme inn; så som misbrukets varighet og grovhet, hvilke andre misbrukssanksjoner som står til rådighet, hvorvidt saksøkeren tidligere har forsøkt slike misbrukssanksjoner, hvilke forsøk som har vært gjort på å komme til en ordning, hvilke følger en oppløsning kan antas å få osv.»

(117) Etter mitt syn gir Andenæs her en dekkende beskrivelse av innholdet av vilkåret om særlige tungtveiende grunner i tilfeller hvor det kreves oppløsning på grunn av myndighetsmisbruk.»

Det må antas å gjelde et tilsvarende «terskelvilkår» ved krav etter den ulovfestede regelen om oppløsning, jf. HR-2016-1439-A avsnitt 121.

Når det i aksjeloven § 16-19 første ledd kreves «særlig tungtveiende grunner» mens det kreves «tungtveiende grunner» for å kreve uttreden etter aksjeloven § 4-24, gis det klart uttrykk for at terskelen for å kreve oppløsning er høyere enn terskelen for å kreve uttreden, jf. HR-2016-1439-A avsnitt 127.

I Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 1.2 og 1.3 til aksjeloven § 16-19 heter det:

«1.2 Det kan for det første gis dom på oppløsning hvis generalforsamlingen har truffet en beslutning som strider mot § 5-21, og hvis beslutningen eller virkningen av den på en særlig tungtveiende måte taler for oppløsning. Om det førstnevnte vilkår, se noter til § 5-21. Det

sistnevnte vilkår må ses i sammenheng med at aksjeeieren kan få beslutningen kjent ugyldig eller endret etter §§ 5-22 flg., og med at han kan kreve erstatning av de aksjeeiere som har stemt for den ulovlige beslutningen på generalforsamlingen, jf. § 17-1. Slike muligheter må begrense adgangen til å kreve oppløsning. Ved vurderingen må det også tas hensyn til om aksjeeieren kan komme ut av selskapsforholdet på en rimelig måte ved å selge sine aksjer, og også til hans adgang til i stedet å kreve aksjene innløst, jf. § 4-24, jf. HR-2016-1439-A og Rt. 1991 s. 55 Hkj om et prosessuelt spørsmål i denne forbindelse. Bare hvis oppløsning gir/vil gi saksøkeren et ikke uvesentlig bedre oppgjør enn det han kan få etter de nevnte regler, kan oppløsningskrav tas til følge. Om saksøkeren ikke (også) har nedlagt påstand om innløsning av aksjene, eller ikke har fremmet andre mulige krav, kan det i denne sammenheng ikke tillegges betydning. Relevante mothensyn er ellers ikke bare andre aksjeeieres interesse, men også andre interesser som knytter seg til selskapet, herunder de ansattes.»

Retten har som nevnt kommet til at generalforsamlingsvedtaket 24. juni 2021 var egnet til å gi aksjeeiere med boret en urimelig fordel på bekostning av foreningen, jf. aksjeloven § 5-21. Vilkåret i aksjeloven § 16-19 første ledd om at «et selskapsorgan [...] har handlet i strid med §§ 5-21 [...] er således oppfylt.

Retten til å kreve selskapet oppløst er imidlertid også betinget av at «særlig tungtveiende grunner» taler for oppløsning som følge av myndighetsmisbruket, jf. aksjeloven § 16-19 første ledd. Retten har, etter en samlet vurdering, kommet til at vilkåret om «særlig tungtveiende grunner» ikke er oppfylt. Oppløsningskravet gis dermed ikke medhold.

Retten legger til grunn at byggeselskapet og foreningen siden 2015 har hatt dialog og forhandlinger om utløsning av foreningen. Byggeselskapet endret likevel vedtektene i 2021 slik at aksjene med tilhørende boret til leilighetene kunne omsettes fritt, uten at foreningen ble sikret en andel av selskapets verdier. Retten er enig med foreningen i at byggeselskapet dermed ikke forholder seg til lagmannsrettens dom av 19. mars 2015, hvor kjernen i dommen er et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Foreningen må, som nevnt, anses å ha krav på en andel av underliggende verdier i selskapet ved en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket. Foreningen ble ikke sikret en slik andel ved vedtektsendringen i 2021.

Endringen av vedtektene i 2021 medførte som nevnt at aksjonærene med boret fikk **anledning** til å omsette aksjene til en pris tilsvarende markedsverdien av leiligheten, mens foreningen uten boret ikke fikk tilsvarende fordel ved vedtektsendringen.

Vedtektsendringen innebærer i realiteten at foreningen ikke vil få tilgang til selskapets underliggende verdier, og uansett ikke i overskuelig fremtid. Foreningen, som har 15 % av aksjene, har ikke mulighet til å påvirke innholdet av beslutningene som treffes av generalforsamlingen i byggeselskapet.

Byggeselskapet og foreningen kom som nevnt til enighet om å benytte en voldgiftsrett for å få en endelig avgjørelse av verdien av foreningens aksjer. Byggeselskapet og foreningen

inngikk voldgiftsavtale med addendum som forpliktet byggeselskapet til å kjøpe foreningens aksjer til den pris voldgiftsretten fastsatte. Styret ble i ekstraordinær generalforsamling i byggeselskapet den 28. november 2018 gitt fullmakt til å kjøpe foreningens aksjer i byggeselskapet. Voldgiftsretten fastsatte verdien av foreningens aksjer til 17 millioner kroner. Likevel har byggeselskapet ikke gjennomført voldgiftsavtalen og utløst foreningen i tråd med den verdi voldgiftsretten fastsatte.

Som nevnt reiste den såkalte Daimyo-fraksjonen bl.a. søksmål hvor de påstod at generalforsamlingens vedtak av 28. november 2018 om å gi fullmakt til styret om kjøp av egne aksjer var ugyldig på grunn av bl.a. myndighetsmisbruk etter aksjelovens regler. Bergen tingrett frifant byggeselskapet i dom av 3. februar 2020. Aksjonærgruppens anke over tingrettens dom ble forkastet ved Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020, som ble rettskraftig ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 8. desember 2020.

Styrefullmakten gitt i generalforsamlingen 28. november 2018, som hadde en varighet på to år, var utløpt da lagmannsrettens dom ble rettskraftig 8. desember 2020. Styret i byggeselskapet kalte imidlertid ikke inn til ny generalforsamling for å treffe nytt vedtak om å gi styret fullmakt til å gjennomføre voldgiftsavtalen med addendum og kjøpe foreningens aksjer i henhold til den verdi fastsatt av voldgiftsretten. Styret i byggeselskapet forholdt seg altså passiv. Byggeselskapets passivitet i denne situasjonen var etter rettens syn illojal overfor foreningen, som hadde en berettiget forventning om at byggeselskapet skulle gjennomføre voldgiftsavtalen med addendum.

Det fremgikk av addendumet til voldgiftsavtalen punkt 6 at addendumet bortfaller dersom punktene som fremkommer i addendumet ikke er gjennomført innen to år fra voldgiftsrettens dom, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet. Nevnte toårsfrist utløp 20. mai 2021, uten at partene inngikk skriftlig avtale om noe annet.

Retten bemerker at misbrukets varighet og grovhet isolert sett trekker i retning av oppløsning av byggeselskapet. I samme retning trekker foreningens langvarige forsøk på å bli utløst og initiativ til å finne en minnelig løsning vedrørende en økonomisk kompensasjon til foreningen. Byggeselskapet har ikke medvirket lojalt i denne prosessen.

Retten må imidlertid også vurdere hvilke følger en oppløsning av selskapet vil få for aksjonærene med boret, altså beboerne i Trikkebyen.

Retten bemerker at aksjonærene med boret i utgangspunktet ikke har investert kapital i eiendommene, utover at de har betalt aksjenes pålydende. En del av aksjonærene har pusset opp leilighetene med egne midler. Retten viser til forklaring fra Tom Ormberg, styreleder i byggeselskapet, om beboernes oppussing. Beboerne har betalt husleie/felleskostnader, men nivået har ligget under markedspris.

Retten finner at en oppløsning av selskapet mest sannsynlig vil få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen.

Ved en oppløsning av byggeselskapet vil eiendommene bli solgt og borettene omdannet til tidsubestemte leieretter til gjengs leie, jf. borettslagsloven § 5-25 annet ledd jf. første ledd jf. husleieloven § 4-3. Når eiendommene er solgt, og gjelden gjort opp, vil eierne av A-aksjer (ca. 50 aksjonærer/beboere) ha rett på 10/655 deler av likvidasjonsutbyttet, og eierne av B-aksjer (ca. 50 aksjonærer/beboere) ha rett på 1/655 deler av likvidasjonsutbyttet. Særlig eierne av B-aksjer vil således motta et begrenset økonomisk utbytte ved en oppløsning av byggeselskapet.

Retten peker videre på at det er usikkert om beboerne vil kunne bli boende i Trikkebyen etter et salg av eiendommene. Selv om borettene blir omdannet til tidsubestemte leieretter til gjengs leie, vil en eventuell kjøper som ønsker å foreta ombygging og/eller en grunnleggende rehabilitering av eiendommene, etter omstendighetene, kunne ha saklig grunn til å si opp leieavtalene med beboerne hvis arbeidene nødvendiggjør at leieren fraviker boligen, jf. husleieloven § 9-5 annet ledd bokstav b eller d. Det vises til Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) side 199 og Wyller, Boligrett (2009) side 368.

Det foreligger etter rettens syn en ikke ubetydelig risiko for at en kjøper av eiendommene etter oppløsning vil si opp leieavtalene, og at beboerne derfor vil måtte flytte fra Trikkebyen og finne seg en annen bolig. Dette vil i tilfelle innebære en betydelig belastning for beboerne, både økonomisk og velferdsmessig. Beboere som har bodd i Trikkebyen i lengre tid, med lave felleskostnader, risikerer altså å måtte flytte og finne seg en annen bolig i boligmarkedet. Særlig B-aksjonærene, som vil motta et begrenset likvidasjonsutbytte ved oppløsning, vil gå en utrygg tilværelse i møte.

Retten bemerker at selv om en eventuell kjøper ikke sier opp leieavtalene, må beboerne ved en oppløsning påregne en vesentlig høyere husleie enn dagens felleskostnader; leieprisen vil bli satt til gjengs leie. Byggeselskapet har opplyst, og foreningen har ikke bestridt, at gjengs leie i det aktuelle området av byen vil utgjøre minst det dobbelte av dagens felleskostnader. Dette vil innebære en økonomisk belastning for beboerne, og det er usikkert om alle beboerne vil kunne bli boende med en slik leie.

Boligsosiale hensyn taler etter rettens syn mot oppløsning av byggeselskapet.

Som Gulating lagmannsrett uttalte i dom av 25. september 2020, vil oppløsning av byggeselskapet undergrave det boligsosiale formålet som boligaksjeselskapet er bygget på. Dette er retten enig i. I lagmannsrettens dom het det:

«[...] Det bemerkes videre at oppløsning heller ikke er et reelt alternativ. Ikke bare vil det undergrave det boligsosiale formålet som selskapet som et boligaksjeselskap er bygget på,

det vil også, med de verdivurderinger av bygningsmassen som foreligger (se FU side 222 flg), være økonomisk ugunstig for alle aksjonærene.»

Retten finner også grunn til å vise til ankeerklæring til Gulating lagmannsrett av 13. november 2017 over tingrettens kjennelse av 13. oktober 2017 (i forføynings sak), hvor ankende part, byggeselskapet, og partshjelperen, foreningen, ved felles prosessfullmektig gjorde gjeldende følgende i ankeerklæringen side 11:

«En oppløsning av Byggeselskapet vil medføre at en 104-årig tradisjon som boligaksjeselskap går tapt, og mange B-aksjonærer vil komme i en vanskelig situasjon og de boligsosiale gevinstene med fortsatt drift av boligaksjeselskapet vil gå tapt.»

Foreningen har altså selv lagt til grunn at mange B-aksjonærer vil komme i en vanskelig situasjon ved oppløsning, og at de boligsosiale gevinstene med fortsatt drift av boligaksjeselskapet vil gå tapt.

Misbrukets varighet og grovhet trekker, som nevnt, i retning av oppløsning av byggeselskapet. Foreningen har gjort langvarige forsøk på å bli utløst, uten at byggeselskapet har medvirket lojalt. De svært negative følgene en oppløsning vil få for beboerne i Trikkebyen, trekker imidlertid i motsatt retning.

Som retten kommer tilbake til nedenfor, er vilkårene for å avsi dom om innløsning av foreningens aksjer etter aksjeloven § 4-24 oppfylt.

Etter en samlet vurdering av ovennevnte momenter, hvor retten har lagt avgjørende vekt på hvilke følger en oppløsning vil få for beboerne i Trikkebyen, er retten kommet til at det ikke foreligger «særlig tungtveiende grunner» som taler for oppløsning som følge av myndighetsmisbruket.

Byggeselskapet frifinnes for kravet om oppløsning etter aksjeloven § 16-19.

#### Den atter subsidiære påstanden – krav om innløsning av aksjer etter aksjeloven § 4-24

Retten går videre til å drøfte foreningens atter subsidiære krav om innløsning av aksjer etter aksjeloven § 4-24 (uttreden). Bestemmelsen lyder slik:

«(1) Retten skal etter søksmål fra en aksjeeier innløse aksjeeierens aksjer når tungtveiende grunner taler for at aksjeeieren gis rett til å tre ut av selskapet som følge av at

1. et selskapsorgan eller andre som representerer selskapet, har handlet i strid med §§ 5-21 og 6-28,
2. en annen aksjeeier i selskapet har misbrukt sin innflytelse i selskapet, eller
3. det har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom aksjeeieren og andre aksjeeiere i selskapet vedrørende driften av selskapet.

(2) En påstand om innløsning kan ikke tas til følge dersom dette vil medføre vesentlig skade for selskapets virksomhet eller for øvrig virke urimelig overfor selskapet. Påstanden kan heller ikke tas til følge dersom selskapet utpeker en annen som er villig til å overta aksjene mot et vederlag som minst svarer til innløsningssummen. Sak med påstand om innløsning må reises innen rimelig tid.

(3) Innløsningssummen fastsettes etter reglene i § 4-17 femte ledd.

(4) Innløsningen skal gjennomføres ved at aksjene slettes etter reglene om nedsetting av aksjekapitalen. Aksjene kan likevel overtas av selskapet uten sletting og kapitalnedsetting dersom vederlaget som skal ytes for aksjene, ligger innenfor rammen av de midler selskapet kan benytte til utdeling av utbytte etter § 8-1. § 9-6 annet ledd gjelder tilsvarende for de aksjer selskapet overtar.»

Foreningen har anført at det foreligger «tungtveiende grunner» som taler for at foreningen gis rett til å tre ut av selskapet, som følge av myndighetsmisbruk, jf. aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1, og at det, ifølge foreningen, også har oppstått «et alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom foreningen og andre aksjeeiere i byggeselskapet vedrørende driften av selskapet, jf. § 4-24 første ledd nr. 3.

Retten bemerker at det er et grunnvilkår i § 4-24 første ledd at «tungtveiende grunner» taler for at aksjeeieren blir innløst. Terskelen for å kreve innløsning er dermed lavere enn for å kreve selskapet oppløst etter § 16-19 der det etter første ledd, som nevnt, er et krav om at «særlig tungtveiende grunner» taler for oppløsning, jf. HR-2016-1439-A avsnitt 127.

I forarbeidene er det påpekt at hovedregelen må være at den som ønsker å tre ut av selskapet, skal gjøre det ved å selge aksjen. Dette gjelder også hvor bakgrunnen er uenighet eller misnøye med hvordan aksjeeierflertallet utnytter sin posisjon i selskapet, jf. NOU-1996-3 punkt 8.4.2 side 75. Dette er imidlertid ikke alltid noen farbar vei. Myndighetsmisbruk og motsetninger innen selskapet kan gjøre det umulig å finne noen annen kjøper enn den eller dem som har makten i selskapet, og som medvirker til at forholdene ikke er tilfredsstillende, jf. Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 1.1 til aksjeloven § 4-24.

Når det gjelder alternativet i § 4-24 første ledd nr. 1, som gjelder myndighetsmisbruk etter §§ 5-21 og 6-28, vil utløsningssituasjonen gjerne være karakterisert av myndighetsmisbruk over tid, jf. HR-2016-1439-A og Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 1.2 til § 4-24.

Etter § 4-24 første ledd nr. 3 kan utløsning dessuten kreves når det har oppstått «et alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom aksjeeieren og andre aksjeeiere i selskapet vedrørende driften av selskapet. Det mest typiske er at det oppstår konflikt mellom to hovedaksjeeiere eller to hovedgrupperinger av aksjeeiere – en uenighet som etter forholdene kan føre til at mulighetene for å treffe de nødvendige beslutninger ikke er til



stede, eller at den ene av de to grupperinger får et overtak som gir anledning til å fryse ut den annen gruppe, jf. Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 1.4 til § 4-24.

Retten har kommet til at det foreligger «tungtveiende grunner» som taler for at foreningen gis rett til å tre ut av selskapet, som følge av både myndighetsmisbruk fra generalforsamlingen i selskapet, og at det også har oppstått «et alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom foreningen og aksjeeierne med boret i byggeselskapet vedrørende driften av selskapet, jf. § 4-24 første ledd nr. 1 og nr. 3.

Generalforsamlingsvedtaket 24. juni 2021 var, som nevnt, egnet å gi aksjeeiere med boret en urimelig fordel på bekostning av foreningen, jf. aksjeloven § 5-21. Vilkåret i aksjeloven § 4-24 første ledd om at «et selskapsorgan [...] har handlet i strid med §§ 5-21 [...]» er således oppfylt.

Misbrukets varighet og grovhet taler etter rettens syn for at vilkåret «tungtveiende grunner» i aksjeloven § 4-24 første ledd er oppfylt. Byggeselskapet endret som nevnt vedtektene i 2021 slik at aksjene med tilhørende boret til leilighetene kunne omsettes fritt, uten at foreningen ble sikret en andel av selskapets verdier. Retten er enig med foreningen i at byggeselskapet ikke forholder seg til lagmannsrettens dom av 19. mars 2015, hvor kjernen i dommen er et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Etter rettens vurdering dreier det seg om myndighetsmisbruk over tid. Som retten har redegjort for ovenfor ved drøftelsen av aksjeloven § 16-19, har foreningen gjort langvarige forsøk på å bli utløst, uten at byggeselskapet har medvirket lojalt. Retten viser blant annet til at byggeselskapet ikke fulgte opp voldgiftsavtalen med addendum og voldgiftsrettens dom. Retten viser til bemerkningene ovenfor i dommen vedrørende byggeselskapets passivitet og illojalitet. Foreningen har et klart behov for å kreve innløsning av aksjene. Retten finner at det foreligger «tungtveiende grunner» som taler for at foreningen gis rett til å tre ut av selskapet som følge av myndighetsmisbruket.

Under henvisning til den ovennevnte situasjonen, tilføyer retten at det også har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom foreningen og de andre aksjeeierne i byggeselskapet vedrørende driften av selskapet, og at det som følge av dette også foreligger tungtveiende grunner som taler for at foreningen gis rett til uttreden. Aksjeeierne med boret har over tid ikke vært villig til å hensynta foreningens legitime interesser.

Etter rettens syn er vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 og nr. 3 oppfylt.

En påstand om innløsning kan ikke tas til følge dersom dette vil medføre vesentlig skade for selskapets virksomhet eller for øvrig virke urimelig overfor selskapet, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd første punktum.

Retten bemerker at byggeselskapet eier en verdifull bygningsmasse i Trikkebyen. Aksjonærene med boret tilføres store verdier ved at de kan selge aksjeleilighetene til markedsverdi. Retten er enig med foreningen i at tvangsløsning av foreningen vil være rimelig for at foreningen skal få sin andel av de underliggende verdiene i selskapet.

I lys av de betydelige underliggende verdiene i selskapet, er retten av den oppfatning at en innløsningssum på 17 millioner kroner, som retten finner riktig, ikke vil medføre en vesentlig skade for selskapets virksomhet. Retten har vurdert det byggeselskapet har anført om at byggeselskapet har igangsatt kostbare rehabiliteringsarbeider, men retten kan likevel ikke se at en innløsningssum på 17 millioner kroner vil medføre en vesentlig skade for selskapets virksomhet.

Alternativet «forøvrig virke urimelig overfor selskapet» gir rom for en bredere interesseavveining mellom aksjeeierens interesse i å tre ut av selskapet og selskapets interesse i å slippe et utløsningskrav, jf. NOU 1996: 3 side 125. Etter en interesseavveining, hvor retten både har vektlagt foreningens interesse i å tre ut av selskapet på grunn av det vedvarende myndighetsmisbruket og selskapets interesse i å slippe et innløsningskrav, finner retten at det ikke vil virke urimelig overfor selskapet å ta til følge innløsningskravet. Foreningen har på bakgrunn av myndighetsmisbruket og byggeselskapets opptreden, herunder manglende gjennomføring av voldgiftsavtalen, et sterkt behov for å tre ut av selskapet.

Påstanden om innløsning kan heller ikke tas til følge dersom selskapet utpeker en annen som er villig til å overta aksjene mot et vederlag som minst svarer til innløsningssummen, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd annet punktum. Retten bemerker at byggeselskapet ikke har utpekt en annen som er villig til å overta aksjene mot et vederlag som minst svarer til innløsningssummen på 17 millioner kroner. Tilbudet som Tom Ormberg fremsatte i oktober 2021 på vegne av seg selv og 39 andre aksjonærer om en «gave» til foreningen på ca. 5 millioner kroner, mot at foreningen solgte aksjene til pålydende til aksjonærer, er vesentlig lavere enn innløsningssummen som retten finner riktig. Retten tilføyer at Ormberg forklarte i retten at det pr. i dag ikke er vilje til å gi en slik «gave» til foreningen.

Sak med påstand om innløsning må reises innen rimelig tid, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd tredje punktum. Vurderingen av om kravet er reist i tide, må gjøres konkret. Graden av klander på selskapets side og i hvilken grad selskapet har kunnet innrette seg på at krav ikke vil bli reist, vil være blant sentrale momenter, jf. HR-2016-1439-A avsnitt 135. I nevnte sak for Høyesterett hadde saksøker over lengre tid protestert på emisjonen, vedvarende tatt til orde for tilrettelegging for større utbytter og i brev varslet om mulig krav om oppløsning eller utløsning. Det var ifølge Høyesterett naturlig å søke å nå frem på denne måten med krav på større utbytter før uttreden ble krevd. Saksøker hadde derfor reist kravet om uttreden innen rimelig tid, jf. avsnitt 135.

Foreningen har etter lagmannsrettens dom i 2015 gjort vedvarende forsøk på å bli utløst av byggeselskapet, herunder har foreningen – i motsetning til selskapet – lojalt fulgt opp voldgiftsavtalen og var villig til å bli utløst i tråd med voldgiftsrettens verdsettelse. Etter vedtektsendringen i 2021 er det også tatt initiativ fra foreningens side på å finne en minnelig ordning. Det var naturlig at foreningen forsøkte å nå frem til en rimelig minnelig ordning før det – igjen – ble reist krav for domstolene. Krav om oppløsning, subsidiært innløsning, ble fremsatt ved stevning til tingretten 5. januar 2022. Det foreligger ikke klanderverdig passivitet fra foreningens side. Etter rettens syn ble kravet om innløsning reist innen rimelig tid, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd tredje punktum.

Retten finner etter dette at vilkårene for innløsning er oppfylt, jf. aksjeloven § 4-24 første og annet ledd. Innløsningssummen skal fastsettes i dommen etter reglene i § 4-17 femte ledd, jf. aksjeloven § 4-24 tredje ledd og Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 2.3 til § 4-24.

Aksjeloven § 4-17 femte ledd bestemmer at innløsningssummen skal fastsettes etter aksjenes «virkelige verdi» på det tidspunktet kravet er fremsatt. Innløsning ble krevd av foreningen 5. januar 2022.

Foreningen har vist til at virkelig verdi av foreningens aksjer i boligaksjeselskapet er fastsatt til 17 millioner kroner i voldgiftsrettens dom av 20. mai 2019, og foreningen har anført at denne summen må legges til grunn ved innløsning etter aksjeloven § 4-24. Retten er enig i dette.

Voldgiftsretten uttalte i dommen side 15-16:

«Voldgiftsretten skal utmåle "virkelig verdi" av Foreningens aksjer på tidspunktet for domsavsigelsen i henhold til aksjeloven § 4-17 femte ledd, jf. voldgiftsavtalen pkt. 1.

Valg av metode for å fastsette verdien av aksjene må fastsettes ut fra omstendighetene i den enkelte sak. Et hovedskille går mellom å fastsette virkelig verdi basert på aksjens omsetningsverdi i markedet, og å fastsette virkelig verdi som aksjens andel av selskapets underliggende verdi. I førstnevnte tilfelle bygger verdsettelsen på omsetningsverdien av den konkrete aksjeposten, med fradrag for minoritets- og illikviditetsrabatt. I sistnevnte tilfelle fordeles underliggende verdi i selskapet på antall aksjer, uten fradrag for minoritets- og illikviditetsrabatt.

Voldgiftsretten har ovenfor vurdert premissene i Gulating lagmannsretts dom 19.03.2015 som at Foreningen har krav på en andel av Boligaksjeselskapets verdier ved en fremtidig vedtektsendring. Vedtektene kan derved ikke endres på en slik måte at underliggende verdier overføres fra Foreningen til medaksjonærer uten at Foreningen kompenseres. Dette er en annen problemstilling enn hvilket verdsettelsesprinsipp som skal legges til grunn ved Foreningens frivillige salg av aksjene. Gulating lagmannsretts dom kan ikke anses å ha intensjonsdybde for denne problemstillingen.

De to ulike verdsettelsesprinsippene har vært behandlet i flere rettsavgjørelsen. Virkelig verdi etter aksjeloven § 4-17 femte ledd tilsvarer som alminnelig utgangspunkt aksjens omsetningsverdi, jf. Rt. 2007 s. 1392 (Flesberg).

Ved Høyesteretts dom HR-2016-1439-A (Bergshaven) ble det fastsatt at en minoritetsaksjonær hadde rett til uttreden av selskapet ved å få innløst sine aksjer i henhold til aksjeloven § 4-24. I Bergshaven-dommen har Høyesterett angitt en del generelle prinsipper som medfører at ovennevnte utgangspunkt etter omstendighetene kan fravikes, slik at verdien beregnes med utgangspunkt i underliggende verdier uten fradrag for minoritets- og illikviditetsrabatt.

Boligaksjeselskapets vedtak om vedtektsendringer som gjorde aksjene fritt omsettelige er ansett som myndighetsmisbruk av Gulating lagmannsrett. Myndighetsmisbruk taler for å verdsette aksjene basert på selskapets underliggende verdier. På den annen side er misbruket i foreliggende tilfelle ikke like omfattende som i Bergshaven-saken. Saksforholdet i Bergshaven tilsier at verdsettelse til underliggende verdier er særlig aktuelt i tilfelle hvor en misligholdende part har en kontrollerende eierpost i selskapet og har misligholdt selskapsforholdet i større omfang, samtidig som den som rammes ikke er skyld i konflikten. Foreningen har ikke medvirket til vedtektsendringen som ble tilsidesatt og kan ikke klandres for denne utviklingen. Men det foreligger ikke en kontrollerende eier. Den fastlåste situasjonen medfører at verken Foreningen eller medaksjonærene vil ha tilgang til de underliggende verdier gjennom aksjesalg før konflikten er løst. Det konkrete misligholdet er begrenset til et enkelt vedtak som var tilsiktet å oppfylle en plikt til å bringe vedtektene i overensstemmelse med lovgivningen. Unntaket for underliggende verdier er en sikkerhetsventil for de tilfeller hvor det ikke med rimelighet kan forventes at en aksjonær skal fortsette i selskapsforholdet og salg av aksjene ikke er et reelt alternativ for å få realisert de underliggende verdier.

Et moment i vurderingen er således om aksjeselger har et reelt alternativ. Det er tilnærmet ingen omsetning i aksjene per i dag. Boligaksjeselskapet opplyser at innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4 ikke har vært praktisert de senere år, men usikkerheten rundt rettstilstanden, og ikke minst verdien av aksjene, har begrenset omsetningen. Byggeselskapet har tidligere begjært tvangsløsning av Foreningen, men prosessen ble stanset da partene inngikk avtale om frivillig salg. Også voldgiftssaken bygger på en avtale om frivillig salg.

Voldgiftsretten finner ikke at forhistorien i saken kan begrunne unntak fra det alminnelige utgangspunkt om at verdien skal fastsettes på grunnlag av aksjenes omsetningsverdi, dvs. aksjenes verdi med fradrag for illikviditets- og minoritetsrabatt.

Voldgiftsavtalen med addendum fastslår at Voldgiftsretten skal fastsette verdien på Foreningens aksjer, og at Boligaksjeselskapet skal kjøpe Foreningens aksjer til verdi Voldgiftsretten fastsetter. Avtalen forplikter videre Foreningen til å stemme for vedtektsendringer som gjør aksjene fritt omsettelige, og selskapet kan fortsette som boligaksjeselskap. Verdsettelsen må prinsipielt baseres på selskapets stilling og sannsynlig fremtidige utvikling. Gulating lagmannsretts dom tilsier at Foreningen må kompenseres når verdier tilføres medaksjonærene ved endring av vedtektene.

Størrelsene på slike minoritets- og illikviditetsrabatter varierer sterkt i praksis. Vanlige nivå er fra 30- til 50 % av underliggende verdi, men det er også eksempel på lavere og høyere nivå. Minoritets- og illikviditetsrabatter er vanligvis størst i tilfelle hvor verdien bygger på fremtidig

inntjening. Består selskapets eiendeler i bankinnskudd og likvide eiendeler, er verdiene sikrere for minoriteten og rabattene kan settes lavere. I foreliggende tilfelle består verdiene i selskapet primært av fast eiendom og løpende leieinntekter. Dette er isolert sett stabile inntektskilder. Men aksjonærer med borettsrett kan også dra fordel av reduserte leier og Boligaksjeselskapet drives i dag med underskudd. Det er ikke ubetydelig usikkerhet knyttet til selskapets fremtidige utvikling, herunder hvor mange leiligheter som vil være tilgjengelig for boligaksjeselskapet fremover til utleie på markedsvilkår, se nærmere nedenfor. Det er også betydelige spenninger mellom aksjonærene som vanskeliggjør samarbeid mellom aksjonærene om eierstyringen. Som eier av en minoritetspost, vil Foreningen i liten grad ha innflytelse på de økonomiske beslutninger som er bestemmende for den økonomiske verdien av aksjene. Av den grunn har aksjeposten mindre markedsverdi enn dens pro rata verdi av totalverdien av aksjene på 100 % basis. Likviditetsrabatten settes til 25 % og minoritetsrabatten settes til 15 %. Samlet reduksjon av aksjenes virkelige verdi i forhold til underliggende verdi i Boligaksjeselskapet, utgjør derved 40 %.»

I voldgiftsdommen punkt 5.2.3 – «[n]ærmere om voldgiftsrettens verdsettelsesskjønn» – side 18-19 heter det videre:

«Boligselskapets har ikke andre aktiva av betydning enn de to boligblokkene som utgjør Trikkebyen. Boligaksjeselskapet er ikke berettiget til for egen vinning å realisere beboernes boretter og/eller aksjer verken mens selskapet består eller ved en eventuell likvidasjon. Det taler mot alternativ 1 i taksten fra takstmennene Skage og Stenhjem av 18. mai 2018, som fastsetter verdien under forutsetning av at eiendommene er ledige og uten heftelser. Boligaksjeselskapet er på tidspunktet for domsavsigelsen heller ikke i posisjon til å realisere verdien ved fri omsetning av aksjene/leilighetene, jf. alternativ 3 i verdsettelsen. Premissene for verdsettelse av de to eiendommene ligger derved nærmest alternativ 2 i verdsettelsen, det såkalte oppløsningsalternativet til kr 63 millioner.

Objektet for verdsettelsen er ikke eiendommene, men Foreningens aksjer. Voldgiftsretten må utarbeide et estimat på den sannsynlige prisen som ville blitt betalt for aksjene i markedet på tidspunktet for domsavsigelsen under de rådende forutsetninger.

Det er generelt en del usikkerhet rundt den tilgjengelige informasjon som danner grunnlaget for estimatene om den økonomiske utvikling fremover. De mange påstandsgrunnlagene i saken som voldgiftsretten kun har tatt prejudisielt stilling til, reflekterer usikkerhet om Boligaksjeselskapets utvikling fremover. En kjøper vil måtte ta legge vekt på usikkerheten ved verdsettelsen.

Voldgiftsretten må legge den mest sannsynlige utviklingen fremover til grunn ved verdsettelsen. Partene har som nevnt inngått voldgiftsavtale med addendum som forplikter dem til å bidra til å oppheve innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4, slik at beboerne kan omsette aksjene i markedet. Vedtektsendringen vil i praksis gi aksjonærer med borettsrett mulighet for å realisere verdien av leilighetene, mens aksjonærer uten borettsrett ikke vil ha tilsvarende mulighet ettersom de ikke disponerer en leilighet. Alle aksjonærer har borettsrett, med unntak av Foreningen. Foreningens aksjer vil derved ha meget begrenset verdi etter opphevelsen av innløsningsbestemmelsen.

Opphevelsen av innløsningsbestemmelsen medfører at verdiene som er opparbeidet av tidligere generasjoner leietakere gjennom løpende leiebetalinger fordeles på dagens aksjonærer med borettsrett.

Muligheten for å disponere leiligheter til fordel for Foreningens medlemmer, slik praksis har vært også etter at vedtektsbestemmelsene om dette ble opphevet, vil bli betydelig redusert.

Dersom innløsningsbestemmelsen ikke hadde blitt opphevet, må det antas at en økende del av leilighetene ville tilfalt Boligaksjeselskapet etter hvert som borettsshaverne flyttet. Det ville gitt Boligaksjeselskapet økende mulighet for å foreta utleie av disse leilighetene til markedspris, ved siden av leilighetene som allerede leies ut på slike vilkår. Det er noe uklart ut fra vedtektene hvilken frihet Boligaksjeselskapet har til å forestå utleie til markedspris. Vedtektene §§ 1 og 2 oppstiller et boligsosialt formål for selskapet, mens § 10 sier at felleskostnader ikke må settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Det mangler imidlertid en direkte prisregulering av samlet leie i vedtektene og Boligaksjeselskapet leier i praksis ut en del leiligheter på markedsvilkår p.t. Denne praksisen må antas å kunne bli videreført. Voldgiftsretten har lagt til grunn at Foreningen har rett til kompensasjon ved den planlagte opphevelse av innløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4, jf. påstandsgrunnlag 2 ovenfor. Kompensasjonen må fastsettes i lys av de verdier som frigis for medaksjonærene ved opphevelsen av innløsningsbestemmelsen. Et utgangspunkt er taksten av eiendommene hvor verdien av ubeheftede aksjeleiligheter anslås til samlet kr 231 882 000, avrundet til kr 230 millioner. Boligaksjeselskapet har ifølge regnskapet for 2017 samlet gjeld på kr 5 307 567. Selskapet har under forhandlingene estimert underskuddet for 2018 til ca. 1,5 millioner. Legges disse tallene til grunn, vil verdien av en 15 % aksjepost redusert for minoritets- og illikviditetsrabatt med 40 %, utgjøre kr 20 millioner (avrundet).

Det hefter usikkerhet ved to sentrale forhold. Det første gjelder Boligaksjeselskapets utvikling fremover. Aksjonærene er ikke omforent om veien videre. Selskapet har vært og er gjenstand for ulike rettslige prosesser, og det er uklart når disse kan være avsluttet. Det andre er nivået på hvilken kompensasjon som kunne vært krevd ved fremtidige vedtektsendringer på grunnlag av premissene i Gulating lagmannsretts dom. Dommen har ikke rettskraft for fremtidige endringer av vedtektene, men retten anser det uansett som sannsynlig at Foreningen vil ha rett til en andel i underliggende verdier slik lagmannsretten har kommet til. Usikkerheten tilsier at verdien må reduseres noe ved verdsettelsen av aksjene, jf. ovenfor. Verdien på Foreningens aksjer settes etter dette til kr 17 millioner.»

Retten er enig i voldgiftsrettens fastsettelse av virkelig verdi av foreningens 100 aksjer til 17 millioner kroner, og retten kan tiltre voldgiftsrettens begrunnelse for verdsettelsen. På bakgrunn av de momentene voldgiftsretten viser til, er retten enig i at verdien skal fastsettes på grunnlag av aksjenes omsetningsverdi, dvs. aksjenes verdi med fradrag for illikviditets- og minoritetsrabatt. Retten finner at voldgiftsretten har foretatt en forsvarlig skjønnsmessig vurdering av aksjenes virkelig verdi, og retten kan slutte seg til den konkrete verdsettelsen som fremgår ovenfor.

Ved verdsettelsen la voldgiftsretten til grunn taksten fra takstmennene Heine Skage og Geir O. Stenhjem av 18. mai 2018. Partene har i foreliggende sak ikke fremlagt ny takst vedrørende eiendommene. Retten kan ikke se at det har fremkommet opplysninger i vår sak som gir grunnlag for en annen vurdering og konklusjon enn voldgiftsretten.

Foreningen har akseptert at voldgiftsrettens fastsatte verdi legges til grunn for innløsning etter aksjeloven § 4-24. På bakgrunn av bevisførselen kan retten ikke se at det er grunnlag for å sette den virkelige verdiene av foreningens aksjer lavere enn 17 millioner kroner på tidspunktet innløsningskravet ble fremsatt, 5. januar 2022.

Retten viser for øvrig til Gulating lagmannsretts uttalelse i dom av 25. september 2020:

«At foreningen, som besitter aksjer uten boret, mottar 170.000 kroner per aksje slik fastsatt i voldgiftsdommen som ligger til grunn for Vedtaket, fremstår i dette tilfellet ikke som noen urimelig fordel for foreningen. Noe vederlag må de gis for sin eierposisjon, og foreningen mottar langt mindre per aksje enn aksjonærer med én aksje med tilhørende boret. Det vises til at vederlaget for foreningens aksjer tar utgangspunkt i «virkelig verdi», fastsatt av et godt kvalifisert voldgiftspanel.»

Som lagmannsretten påpekte, er virkelig verdi av foreningens aksjer fastsatt av et godt kvalifisert voldgiftspanel, som bestod av advokat ph.d. Hugo P. Matre (leder), professor ph.d. Frøystein Gjesdal og professor dr. jur. Johan Giertsen.

Byggeselskapet har anført at en eventuell innløsningssum etter aksjeloven § 4-24 må settes vesentlig lavere enn den verdi voldgiftsretten fastsatte. Byggeselskapet ved prosessfullmektig har utarbeidet en verdivurdering av foreningens 100 aksjer. I vurderingen har byggeselskapet under henvisning til nærmere angitte forutsetninger beregnet at foreningens andel av «[f]orventet likvidasjonsutbytte ved oppløsning av BSFB» vil være 15.509.225 kroner. Byggeselskapet har videre lagt til grunn at forventet antall år til likvidasjon av byggeselskapet er 80 år. Etter neddiskontering har byggeselskapet lagt til grunn at «[a]ksjenes estimerte samlede andel av underliggende verdi» er 337.211 kroner. Byggeselskapet har også gjort flere andre beregninger, bl.a. har man kommet til at aksjenes estimerte samlede andel av underliggende verdi er 366.263 kroner hvis man beregner «ut fra sannsynlighet for likvidasjon innenfor en gitt tidsramme», hvor sannsynligheten er satt til 3 % og antall år til likvidasjon er 5.

Retten kan ikke se at byggeselskapets verdivurdering kan legges til grunn for fastsettelsen av innløsningssummen. Retten finner sannsynliggjort at den virkelige verdiene av foreningens aksjer var 17 millioner kroner på tidspunktet innløsningskravet ble fremsatt 5. januar 2022. Etter rettens syn er det ikke grunnlag for å neddiskontere verdien av foreningens aksjer, slik byggeselskapet anfører. Som nevnt er det rettens standpunkt at foreningen har krav på en andel av verdiene i selskapet ved en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket. Byggeselskapet endret vedtektene i 2021 uten at foreningen fikk en slik andel. Som nevnt, legger retten til grunn at generalforsamlingens vedtak var myndighetsmisbruk. Foreningen har etter rettens syn krav på å få en andel av disse verdiene i dag, og da er det ikke grunnlag for neddiskontering.

Heller ikke voldgiftsretten fant grunnlag for neddiskontering, jf. dommen side 17.

Retten viser for øvrig til forklaring fra revisor/rådgiver Bjarne Ryland. Han har forklart at siden voldgiftsrettens premiss er at det foreligger myndighetsmisbruk og at foreningen skal kompenseres, vil foreningen få pengene i nåtid, og det er da ikke grunnlag for neddiskontering. Som nevnt er retten enig i dette.

Retten konkluderer at virkelig verdi av foreningens 100 aksjer er 17 millioner kroner, og innløsningssummen fastsettes til nevnte beløp.

Foreningen har antatt at fri egenkapital mest sannsynlig er et materielt vilkår for at retten skal kunne ta til følge en påstand om innløsning etter aksjeloven § 4-24. Saksøker har vist til aksjeloven § 4-24 fjerde ledd.

Retten bemerker at det er uomtvistet at byggeselskapet pr. 31. desember 2021 hadde negativ egenkapital på 1,3 millioner kroner.

Styreleder Tom Ormberg har dessuten forklart at byggeselskapet har tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av eiendommene som skal pågå over flere år. Han har opplyst at arbeidene vil koste ca. 35 millioner kroner iht. kontrakten, og ca. 45 millioner kroner inkludert tillegg. Ormberg har forklart at 1/3 av dette vil bli brukt i 2022 og resten vil bli brukt i 2023. Ormberg har under henvisning til en e-post fra OBOS av 10. oktober 2022 hevdet at utgiftene til rehabilitering ikke kan aktiveres, og at det som brukes i et år må kostnadsføres dette året.

Revisor Bjarne Ryland har forklart, og retten legger til grunn, at det er mulig og lovlig for byggeselskapet å aktivere en vesentlig del av utgiftene til rehabilitering, og at man ikke må kostnadsføre utgiften med en gang. Dette kan ifølge Ryland skje ved såkalt dekomponering i henhold til Norsk Regnskapsstandard, der man deler bygget opp i ulike deler, f.eks. tak, vinduer og vann/rør, og at man justerer for historikken. Ryland har forklart at dette vil føre til en vesentlig mindre negativ egenkapital enn hvis alt kostnadsføres med en gang. Han antyder at det kun er én til to millioner kroner av rehabiliteringsutgiftene på om lag 40 millioner kroner som må kostnadsføres ved eventuell dekomponering. Det er altså ikke slik at rehabilitering av eiendommene må føre til en stor negativ egenkapital i byggeselskapet.

Retten kan uansett ikke se at fri egenkapital i byggeselskapet er et materielt vilkår for å ta til følge en påstand om innløsning etter aksjeloven § 4-24. Vilkårene for å ta til følge en påstand om innløsning følger av aksjeloven § 4-24 første og annet ledd; disse vilkårene er som nevnt oppfylt i foreliggende sak.

Aksjeloven § 4-24 fjerde ledd, som regulerer hvordan innløsningen skal «gjennomføres», lyder slik:



«(4) Innløsningen skal gjennomføres ved at aksjene slettes etter reglene om nedsetting av aksjekapitalen. Aksjene kan likevel overtas av selskapet uten sletting og kapitalnedsetting dersom vederlaget som skal ytes for aksjene, ligger innenfor rammen av de midler selskapet kan benytte til utdeling av utbytte etter § 8-1. § 9-6 annet ledd gjelder tilsvarende for de aksjer selskapet overtar.»

Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper, 3. utgave, 2016 punkt 21.1.4 uttaler om § 4-24 fjerde ledd:

«Gjennomføring av dom som tar innløsningskravet til følge reguleres i § 4-24 fjerde ledd. Enklest er stillingen hvis innløsningssummen kan § 8-1 tredje ledd dekkes av selskapets frie egenkapital. Selskapet kan da uten videre overta aksjene mot å betale innløsningssummen, se § 4-24 fjerde ledd annet punktum. Ervervet kan skje uten hinder av forbudet mot erverv av egne aksjer etter i § 9-2, og uten fullmakt fra generalforsamlingen etter § 9-4, se unntaket i § 9-6 første ledd. Revisor må imidlertid bekrefte at selskapets egenkapital er tilstrekkelig, se § 4-24 fjerde ledd tredje punktum. Stillingen etter at selskapet har ervervet aksjene, reguleres så av § 9-6 annet ledd. Det siste er sagt også i § 4-24 fjerde ledd fjerde punktum.

Mer komplisert er stillingen hvis innløsningssummen ikke kan dekkes av selskapets frie egenkapital. Ifølge § 4-24 fjerde ledd første punktum skal aksjene da «slettes etter reglene om nedsetting av aksjekapitalen».

Bestemmelsen innebærer at selskapet er forpliktet til å beslutte og gjennomføre en kapitalnedsettelse ved innløsning etter reglene i lovens kap. 12. De alminnelige regler om kapitalnedsettelse er ikke fraveket ved særregler om disse tilfellene.

I NOU 1996:3 s. 126 heter det at hvis vilkårene for innløsning ved kapitalnedsettelse ikke er tilstede, kan innløsning ikke gjennomføres.»

Andenæs legger således til grunn at § 4-24 fjerde ledd regulerer «[g]jennomføring av dom som tar innløsningskravet til følge». Vilkårene for å ta til følge en påstand om innløsning i dom følger altså av aksjeloven § 4-24 første og annet ledd, mens gjennomføringen av dommen reguleres av aksjeloven § 4-24 fjerde ledd.

Aarbakke m.fl., op.cit., punkt 4.1 til § 4-24 fjerde ledd synes å forutsette at fri egenkapital ikke er et materielt vilkår for å ta til følge en påstand om innløsning ved dom, og at vilkårene i § 4-24 fjerde ledd må vurderes ved gjennomføringen av innløsningen:

«Situasjonen kan etter dette være at aksjeeieren får dom for at selskapet skal betale et beløp innen vanlig oppfyllelsesfrist, men at selskapet ikke har tilstrekkelig fri egenkapital. En kapitalnedsettelse vil i hvert fall medføre at oppfyllelsesfristen oversittes – kanskje kan den ikke gjennomføres. I NOU 1996: 3 s. 126 sies det at om vilkårene for kapitalnedsettelse ikke er til stede, kan innløsning ikke gjennomføres. Og de bestemmelser det henvises til – blant

annet § 12-2 annet ledd – viser at utbetaling i henhold til dommen skal regnes som utbetaling til en aksjeeier. Det er uklart hvilke tvangsmidler mot selskapet aksjeeieren er forutsatt å skulle ha når selskapet kan skaffe midler etter kapitalnedsettelse.»

Retten peker videre på at Borgarting lagmannsrett i kjennelse av 23. oktober 2015 (LB-2015-137573), med videre henvisning til Oslo tingretts kjennelse av 30. juni 2015, har lagt til grunn at det ikke er et materielt vilkår for utløsning i henhold av aksjeloven § 4-25 at selskapet har tilstrekkelig fri egenkapital til å betale utløsningssummen. Saken gjaldt søksmål fra selskapet om å utløse en aksjeeier. På bakgrunn av at § 4-25 tredje ledd viser til § 4-24 tredje og fjerde ledd, har lagmannsrettens kjennelse etter rettens syn overføringsverdi til vår sak.

Andenæs, op.cit., behandler også spørsmålet om tvangsfullbyrdelse i punkt 21.1.4:

«Bestemmelsene i § 4-24 sier ikke noe om aksjonærens tvangsmidler hvis selskapet ikke gjennomfører innløsningen. Innløsningskravet kan neppe inndrives etter reglene om tvangsfullbyrdelse av pengekrav, idet dette synes å stride mot [side 249] forutsetningene i § 4-24 fjerde ledd. Muligens kan selskapets plikt til å gjennomføre innløsningen fullbyrdes etter reglene om tvangsfullbyrdelse av krav på annet enn penger i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, for eksempel ved løpende mulkt etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14. En annen mulighet er at aksjonæren kan kreve selskapet oppløst ved dom etter § 16-19 første ledd eller ulovfestede regler som supplerer denne bestemmelsen. Ved innløsning etter § 16-19 annet ledd kan aksjonæren etter annet ledd tredje punktum kreve at tingretten ved kjennelse beslutter selskapet oppløst hvis innløsningen ikke gjennomføres. Denne bestemmelsen er imidlertid ikke direkte anvendelig ved innløsning etter § 4-24.»

Retten har som nevnt tatt stilling til vilkårene for å ta til følge en påstand om innløsning, og kommet til at disse vilkårene er oppfylt, jf. aksjeloven § 4-24 første og annet ledd. Retten har fastsatt innløsningssummen, jf. § 4-24 tredje ledd. Retten skal ikke i foreliggende dom ta stilling til gjennomføringen av dommen i henhold til § 4-24 fjerde ledd, herunder om vilkårene i fjerde ledd er oppfylt og hvilke tvangsmidler foreningen eventuelt har hvis selskapet ikke gjennomfører innløsningen.

Retten avsier etter dette dom om at foreningens 100 aksjer i byggeselskapet innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et samlet beløp på 17 millioner kroner. Oppfyllelsesfristen for selskapet er to uker fra dommens forkynnelse, jf. tvisteloven § 19-7 første ledd og Aarbakke m.fl., op.cit. punkt 2.4 til aksjeloven § 4-24.

#### Krav om sakskostnader

Byggeselskapet frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36, og frifinnes også for det subsidiære kravet om oppløsning etter aksjeloven § 16-19. Foreningen får imidlertid medhold i det atter subsidiære kravet om innløsning etter

aksjeloven § 4-24, herunder får foreningen medhold i at det foreligger myndighetsmisbruk. Etter rettens syn har begge parter fått medhold på sentrale tvistepunkter i saken.

Når domsresultatet sammenholdes med partenes påstander, og retten også hensyntar hvor tyngdepunktene i saken lå, har ingen av partene vunnet saken, herunder fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, sml. tvisteloven § 20-2 første ledd jf. annet ledd.

På bakgrunn av ovennevnte momenter har både foreningen og byggeselskapet etter rettens syn fått «medhold av betydning» uten å vinne saken, jf. tvisteloven § 20-3.

En part som har fått medhold av betydning uten å vinne saken, kan helt eller delvis tilkjennes sakskostnader av motparten hvis «tungtveiende grunner» tilsier det, jf. tvisteloven § 20-3 første punktum. I tillegg til momentene i § 20-2 tredje ledd annet punktum skal det legges særlig vekt på hvor mye parten har fått medhold, og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken, jf. § 20-3 annet punktum. Om bestemmelsen uttaler Schei m.fl., Tvisteloven, kommentarutgave, Juridika, punkt 1 til § 20-3 (à jour per 1. september 2022):

«1. Når ingen av partene har vunnet saken, er hovedregelen indirekte uttrykt i § 20-3 at hver av dem bærer egne sakskostnader. Et vilkår for å bli tilkjent sakskostnader etter § 20-3, er at parten «har fått medhold av betydning uten å vinne saken». I tillegg kreves at «tungtveiende grunner tilsier det». At terskelen er «relativt høy» er fastslått i rettspraksis, se blant annet HR-2020-1531-U avsnitt 12, HR-2018-267-U avsnitt 26 og Rt-2010-623 avsnitt 24 med henvisning til en uttalelse i forarbeidene i prp. side 446. Den klare hovedregelen når ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, er derfor at hver av dem skal bære egne sakskostnader.»

Retten har vurdert, men kan ikke se at tungtveiende grunner tilsier at foreningen eller byggeselskapet skal tilkjennes sakskostnader, helt eller delvis.

Begge parter har fått medhold på sentrale tvistepunkter. Det knytter seg betydelige sakskostnader både til den delen av saken hvor foreningen har fått medhold og den delen av saken hvor byggeselskapet har fått medhold. Dette tilsier at partene bør bære egne sakskostnader. Retten viser til at byggeselskapet fikk medhold vedrørende kravet om revisjon av vedtektene og kravet om oppløsning etter aksjeloven, som var omfattende temaer i retten. Foreningen fikk på sin side medhold i kravet om innløsning, herunder fikk foreningen medhold i at det forelå myndighetsmisbruk, noe som også var omfattende temaer i retten. Retten kan heller ikke se at det er andre forhold i saken som tilsier at vilkåret om tungtveiende grunner er oppfylt. I tråd med den klare hovedregelen når ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, bærer partene egne sakskostnader. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang.

## DOMSSLUTNING

1. AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36.
2. AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes for kravet om oppløsning av selskapet etter aksjeloven § 16-19.
3. Bergens Sporveisfunksjonær Forenings 100 aksjer i AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap innløses for et samlet beløp på 17.000.000 – syttenmillioner – kroner, jf. aksjeloven § 4-24. Oppfyllelsesfristen for AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
4. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Retten hevet

Knut H. Leknes

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

*Dokumentet i samsvar med original*  
*Hilde Opedal*  
*Førstekonsulent*