

DOM

Avsagt: 18.11.2019 i Bergen tingrett, Bergen

Saksnr.: 18-052817TVI-BERG/4

Dommer: Tingrettsdommer Stian Hordvik

Saken gjelder: Aksjeloven - asl, 04.06.1976 nr. 59

Partshjelper
Daimyo Eiendom AS

Advokat Morten Pind

Kåre Martin Fosse
Gunnar Thorsen, hans dødsbo v/Preben
Leganger
Elene Borghild Aspevik
Inge Vadla
Gisle Berg
Hilde Beate Pedersen
Navaphon Yansathit
Suzanne Bottolfsen
Harald Sigvard Sjursen
Anny Helene Kristiansen
Else Marie Pedersen
Evi Eriksen
Robert Lochert
Kenneth William Bottolfsen
Rolf Håpoldøy
Roald Magne Solheim

Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind

Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind
Advokat Morten Pind

mot

AS Bergen Sporveisfunksjonærers
Byggeselskap

Advokat Hogne Ørjar Sandanger

DOM

Saken gjelder i det vesentlige spørsmålet om AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap (heretter også kalt «BSFB» eller «selskapet») er et boligaksjeselskap eller ikke. Saksøkerne er aksjonærer i BSFB (heretter også kalt «aksjonærmindretallet»). Saksøkte er BSFB.

1 Framstilling av saken

BSFB ble stiftet og registrert som et aksjeselskap i 1913, med en aksjekapital på kroner 6.000 fordelt på 60 aksjer. I vedtektene § 2 var formålet angitt som følger:

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 fortrinnsvis sporveisfunktionærer.

BSFB eier to boligblokker, i Stubs gate 3-7A og Konsul Børsgate 9-15A på Møhlenpris i Bergen. Eiendommene omtales samlet i det følgende som Trikkebyen. Trikkebyen består av cirka 110 leiligheter, som er utleid til aksjeeiere.

Vedtektene i BSFB har vært endret flere ganger, blant annet i 1922, 1939, 1981 og i 2003. I henhold til vedtekter pr 16. mars 2016 har selskapet en aksjekapital på kroner 133.000, fordelt på 665 aksjer pålydende kroner 200. Av disse er 600 A-aksjer og 65 B-aksjer. 100 A-aksjer eies av Bergen Sporveisfunksjonærers Forening («Foreningen»). Retten oppfatter at cirka halvparten av de øvrige aksjonærene har A-aksjer, og at de da har 10 stk hver. Cirka halvparten har 1 B-aksje.

I vedtekter pr 16. mars 2016 er formålet i § 2 angitt som følger:

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.

Vedtektenes § 4 om innløsning av aksjer ved flytting, er sentral for sakens bakgrunn.

I 2011 engasjerte BSFB advokat Hogne Sandanger for å vurdere gyldighet av vedtektsendringer fra 2003, gi skatterettslige råd og vurdere forslag til nye vedtekter. I notat datert 18. august 2011 vurderte advokat Sandanger at BSFB hadde samme formål som et borettslag og var et boligaksjeselskap. I forlengelsen av denne vurderingen, har det vært reist spørsmål om vedtektene er ulovlige og må endres. Vedtektenes § 4 om innløsning av aksjer har stått sentralt i denne forbindelse.

Bestemmelsen lyder som følger i vedtekter pr 16. mars 2016:

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.

I BSFB sine opprinnelige vedtekter, var det følgende formulering om uttreten og innløsning av aksjer:

Hvis en aksjonær uttrer av Bergens Sporveisfunktionærers Forening er styret berettiget til at indløse hans aktie efter dens paalydende beløp.

Denne innløsningsbestemmelsen har vært praktisert slik at beboere som vil flytte ut av Trikkebyen må tilbakelevere sine aksjer til pålydende. Deretter tildeler styret aksjen til ny beboer, mot at vedkommende betaler pålydende.

Styret har siden 2011 forsøkt å endre vedtektene ved flere anledninger. I 2013 ble det vedtatt på generalforsamlingen i BSFB å endre flere av vedtektene. § 4 ble endret slik at beboer/aksjonær ved utflytting skulle selge aksjen i stedet for å levere den tilbake til styret mot å få tilbake pålydende. Endringen førte til at aksjene ble omsettelig og at aksjonærer med borett kunne tilegne seg leilighetens markedsverdi ved salg. Foreningen, som hadde aksjer, men ikke borett, tok ut anfektelsessøksmål på grunnlag av myndighetsmisbruk og fikk i 2015 medhold i Gulating lagmannsrett. Vedtektsendringene ble ansett som ugyldige.

I tiden etter 2011 har det oppstått sterk uenighet blant aksjonærene i BSFB, og det har i det alt vesentlige blitt etablert to ulike fraksjoner.

Den ene fraksjonen utgjøres av flertallet blant aksjonærene og styret i BSFB. Denne fraksjonen mener at selskapet er et boligaksjeselskap og at vedtektene må endres slik at aksjene og leilighetene kan omsettes fritt. Denne fraksjonens standpunkt vil kunne gi aksjonærene en betydelig gevinst ettersom det tidligere bare er betalt pålydende for aksjene. For å kunne gjennomføre de nødvendige vedtektsendringer, er denne fraksjonen avhengig av at BSFB kjøper Foreningens aksjer. Etter en lengre prosess om dette spørsmålet, ble det avsagt voldgiftsdom den 20. mai 2019 hvor verdien av Foreningens aksjer ble satt til kroner 17 millioner. For å finansiere kjøp av aksjene fra Foreningen for kroner 17 millioner er BSFB avhengig av å utstede faktura til aksjonærene/beboerne med krav om innbetaling av «ekstraordinære felleskostnader». Herunder er BSFB avhengig av at selskapet er å anse som et boligaksjeselskap som reguleres av borettslagsloven § 5-20 som gir BSFB panterett i andel for ubetalte felleskostnader.

Den andre fraksjonen utgjøres av et mindretall av aksjonærene som har inngått avtaler med Daimyo Eiendom AS («Daimyo») om salg av aksjene med tilknyttet boret, under visse forutsetninger.

Uenigheten mellom de to fraksjonene, og forholdet til Foreningen, har ført til en rekke rettslige prosesser i tiden etter 2011 og fram til i dag. Det anses ikke å være nødvendig å redegjøre nærmere for disse prosessene.

Aksjonærmindretallet tok opprinnelig ut stevning for Bergen tingrett den 5. april 2018, med påstand om at vedtaket om å gi styret fullmakt til å erverve egne aksjer, truffet på ekstraordinær generalforsamling den 6. juni 2017, er ugyldig. I saksforberedelsen ble det oppnådd enighet mellom partene om at saken på dette punkt skal heves som følge av at styret har slettet fullmakten i Brønnøysundregistrene etter at generalforsamlingen den 24. april vedtok å trekke fullmakten tilbake.

Det ble deretter trukket inn et nytt krav i saken, hvor aksjonærmindretallet ønsket dom for at husleie/felleskostnader i BSFB ikke er sikret med legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20. Senere ble det også trukket inn et krav om at husleieavtalene som er inngått mellom BSFB og to av beboerne er bindende for selskapet.

Daimyo Eiendom AS («Daimyo») har opptrådt som partshjelper for saksøker i medhold av tvisteloven § 15-7 første ledd bokstav a.

Det ble avholdt hovedforhandling i Bergen tingrett den 16. til 18. september 2019. Det ble gitt forklaringer og ført bevis, slik som det fremgår av rettsboken.

2 Saksøkerne har i korte trekk gjort gjeldende

Det anføres at BSFB har samme formål som et boligbyggelag, slik at felleskostnader/husleie ikke er sikret med legalpanterett. Dermed kan det også lovlig inngås husleieavtaler mellom aksjeselskapet og aksjeeierne.

Rettens vurderingstema bør være om BSFB har så mange likhetstrekk med et vanlig borettslag at det alt i alt er naturlig å anvende reglene i borettslagsloven kapittel 5. Likhetstrekk mellom BSFB og et vanlig borettslag er argumenter for å anvende reglene i kapittel 5, og ulikheter mellom BSFB og et vanlig borettslag er argumenter mot å anvende reglene i kapittel 5.

Det vises til at borettslag låner penger fra andelseierne i stiftelsesfasen. Normalt utgjør slike borettsinnskudd 25-30 % av kostprisen for lagets bygg, selv om andelene lyder på små beløp. Aksjeeierne i BSFB har imidlertid aldri ytt lån til selskapet og selve aksjeinnskuddet på kroner 6.750 er helt ubetydelig.

Det vises videre til at andelen i et borettslag (sammen med den integrerte boretten) og borettsinnskuddet kan selges på det åpne marked, jf borettslagsloven § 4-4. Den kan også pantsettes. Aksjene i BSFB er på den annen side uoverdragelige, jf vedtektene § 4 og andelene kan heller ikke pantsettes. Den som flytter ut må tilbakelevere aksjene mot å få tilbakebetalt kjøpesummen. Vedkommende har ingen innflytelse på hvem som overtar og nyter ikke godt av noen verdistigning i eiertiden.

I borettslag er andelen knyttet sammen med en bestemt bolig slik at den som erverver en andel samtidig erverver rett i en bestemt tilknyttet bolig, jf borettslagsloven § 5-1 jf § 3-2 første ledd jf § 2-6 tredje ledd. Aksjene i BSFB er imidlertid ikke knyttet til en bestemt bolig, og det er mange eksempler på at beboere flytter fra en bolig til en annen uten å få tildelt en ny aksje.

Det mest karakteristiske trekket ved borettslaget er trolig «brukereieprinsippet», som har fire sider. For det første kan bare fysiske personer eie andeler i laget, jf borettslagsloven § 4-1. I BSFB tegnet funksjonærforeningen seg for 40 % av aksjene ved stiftelsen og eier fortsatt 15 % av aksjene i dag. For det andre kan ingen eie mer enn én andel, jf borettslagsloven § 4-1. I BSFB har 50 beboere 1 aksje hver, 50 har 10 aksjer hver og foreningen har 100 aksjer. For det tredje skal hver andel være knyttet til en bestemt bolig, jf borettslagsloven § 3-2 første ledd. I BSFB er det utstedt langt flere aksjer enn det er boliger, og det er lagt til grunn at foreningens 100 aksjer er uten tilknyttet boret. For det fjerde skal andelseierne selv bo i boligene, jf borettslagsloven § 5-1. I BSFB ble boligene i hovedsak leid ut til andre enn aksjeeiere i tiden fra 1914 til 1939, og ifølge vedtektene § 10 jf § 2 har aksjeeierne kun en fortrinnsrett til å leie bolig i lagets bygg.

Det anføres samlet sett at BSFB avviker fra borettslag på alle viktige punkt.

Når det gjelder sammenligning med boligbyggelag, må det tas utgangspunkt i at det er og har alltid vært fri adgang til å stifte aksjeselskap med samme formål som boligbyggelag. Formålsangivelsen i borettslagsloven § 1-1 og boligbyggelagsloven § 1-1 er langt på vei sammenfallende og lovteksten yter ingen motstand mot å karakterisere BSFB som et boligbyggelag. Det tradisjonelle skillet mellom de to lagstypene – at boligbyggelaget ikke skal bli eier av de bygg som føres opp i lagets regi – forsvant ut av lovverket i 1992.

Det anføres videre at BSFBs vedtekter § 2 om selskapets formål ligger mye tetter opp til boligbyggelagsloven § 1-1 første ledd enn til borettslagsloven § 1-1 første ledd.

Det vises også til at det finnes mange «degenererte» boligbyggelag fra mellomkrigstiden hvor virksomheten etter hvert ble innskrenket til å forvalte de boliger som allerede var bygget.

Saksøkerne vil også fremheve at bruken av ordinære husleieavtaler tilsier at BSFB har samme formål som et boligbyggelag. Det samme gjør vedtektene, som fullt ut vil være lovlige i et slikt tilfelle, men som må endres dersom BSFB skal anses som et boligaksjeselskap.

Ingen av de fire betenkningene som er innhentet drøfter om selskapet har samme formål som et boligbyggelag, og Wyller er eneste som er innom problemstillingen. Saksøkerne er enige med advokat Sandanger når han skriver i sin vurdering fra 18. august 2011 at selskapet har sterke likhetstrekk med et boligbyggelag.

Det vises også til at ved oppløsning av et borettslag skal kreditorene dekkes først og deretter skal de verdier som står igjen deles mellom andelseierne. Ved oppløsning av et boligbyggelag skal også kreditorene dekkes først, men de verdier som står tilbake skal ikke deles ut til andelseierne, men brukes til allmennyttige formål til det beste for boligbyggingen på stedet. Det vil være lite tilfredsstillende om de personer som tilfeldigvis leier en bolig i BSFB sine bygg på et gitt tidspunkt skal kunne tilegne seg selskapets formue.

Dersom retten likevel skulle komme til at aksjeselskapet har samme formål som et borettslag, slik de saksøkte anfører, vil retten fortsatt måtte ta stilling til om husleieavtalene er ugyldige. Det er ingen automatikk i at avtalene er ugyldige som følge av at BSFB eventuelt anses å ha en slik status. Det vises til at husleieloven gir leietaker vern mot urimeligheter fra utleiers side, blant annet ved at utleier er avskåret fra å kreve andre eller høyere pengebeløp fra leietaker enn det som er uttrykkelig hjemlet i husleieloven §§ 3-1 og 3-4 til 3-6. Det vises til husleieloven § 3-7. Det er ikke i strid med borettslagsloven kapittel 5 å gi beboerne større/mer omfattende rettigheter enn det som følger av lovens regler. Bestemmelsene må leses slik at de kan fravikes til gunst for aksjeeierne, men ikke til ugunst for dem. Husleieavtalene vil dermed være gyldige og bindende for saksøkte.

3 Saksøkernes påstand

1. Saken heves så langt det gjelder kravet om at fullmakten til å erverve egne aksjer tildelt på generalforsamling den 6. juni 2017 er ugyldig, se tvisteloven § 19-1 første ledd bokstav b.
2. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap, org nr 929 963 768, har ikke legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20 til sikkerhet for rett betaling av krav på krav på felleskostnader/husleie.
3. Husleieavtalene som er inngått mellom saksøkte og hhv Gisle Berg og Suzanne Bottolfsen er bindende for saksøkte.

4. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap dømmes til å erstatte sakskostnadene.

4 Saksøkte har i korte trekk gjort gjeldende

Det anføres at BSFB er et boligaksjeselskap. Det vises til at foretaksnavnet er typisk for boligaksjeselskaper stiftet på begynnelsen av 1900-tallet, og at mange fagforeninger i Bergen stiftet boligaksjeselskaper da, og ikke boligbyggelag. BSFB ble registrert i Handelsregisteret/Foretaksregisteret som aksjeselskap, er lignet som boligaksjeselskap og regnskapsmessig behandlet som aksjeselskap. Det er enighet om at BSFB er et aksjeselskap. Aksjeloven er fulgt ved avholdelse av generalforsamlinger. Det ble ført aksjeeierbok med nummererte aksjer og utstedt aksjebrev. Aksjekapitalen er blitt justert i henhold til aksjelovens til enhver tid gjeldende krav. En aksje gir en stemme på generalforsamling, i motsetning til hva som gjelder for samvirkelag og foreninger, herunder boligbyggelag, jf bustadbyggjelagsloven § 5-4 første ledd første pkt.

Det gjøres gjeldende at BSFB er et samvirkeforetak, jf samvirkeoven § 1 annet ledd, og at det er regulert av aksjeloven. Selskapet har ikke «vekslende medlemstall og vekslende kapital», og er ikke feilregistrert som aksjeselskap, jf aksjeloven av 1957 § 3. Det vises også til at selskaper som i stiftelsesgrunnlaget var betegnet som aksjeselskaper under aksjeloven av 1957 fortsatte som aksjeselskaper under aksjeloven av 1976 uavhengig av om de var samvirkeforetak.

BSFB er et boligaksjeselskap, og det vises til at borettslagsloven av 1960 fikk begrenset betydning for boligaksjeselskaper. BSFB er stiftet før ikrafttreddelsen av borettslagsloven av 2003 og har «same føremål som burettslag», jf borettslagsloven § 1-4 annet ledd. Det vises til at BSFB tilpasset seg i 1939 til skatteloven av 1911 § 51 og er et boligaksjeselskap av typen som ikke skattlegges som selskap. Det vises også til at 93 % av BSFBs inntekter kommer fra aksjonærer og at BSFB ikke er i en uklar gråsoner mot leiegårdsselskap.

Det vises til at BSFB er et aksjeselskap, noe som er typisk for boligaksjeselskap, men ikke for boligbyggelag. Det vises også til at det i BSFB ikke har vært «vekslende antall andelseiere og vekslende kapital», jf boligbyggelagsloven av 1960 § 1 første ledd. Det vises også til at boligbyggelag frem til 1992 ikke kunne eie utleieboliger og fra lovendring i 1992 kunne dette bare skje dersom utleievirksomheten var «skild ut i eit eige selskap».

At det tidligere har vært en løs tilknytning mellom aksje og bolig kan ikke være avgjørende for selskapsformen. Det vises til at tilknytningen var som for andre boligaksjeselskaper i Bergen i begynnelsen av 1900-tallet. Ved skifte av leilighet ble skatteetaten orientert, og deres register har vært ajour. Fra januar 2015 har BSFB innrapporter aksjeeierbevisnummer for hver enkelt aksjeleilighet og i 2018 fikk alle eiere utdelt aksjeeierbevis med bolignumner. Det foreligger ingen rettskilder som underbygger et krav

om at aksjeselskaper som tidligere har hatt svak tilknytning mellom aksje og individualisert boenhet ikke kan være boligaksjeselskap. Det vises til at retten til bolig følger andelen, men ikke er knyttet til andelen. Det vises også til at borettslagsloven § 3-2 første ledd om en borettslag andel ikke gjelder for boligaksjeselskaper. Det er heller ikke noe krav for pantsettelse av aksjeleilighet at bolignummer fremgår av aksjebeviset. Dersom aksjeleilighetene i Trikkebyen ikke er omsettbare og/eller kan pantsettes, vil dette uansett ikke hindre BSFB fra å være et boligaksjeselskap.

Det vises også til at Bergen tingrett, Trøyen, Bråthen, Sjøvold, voldgiftsretten, skatteetaten, Jussformidlingen i Bergen og andre har lagt til grunn at BSFB er et boligaksjeselskap. Wyller har hevet at BSFB var et degenerert boligbyggelag, men har ikke ville forsvare sitt standpunkt i retten. Det er uklart hva Lilleholt mente.

Når BSFB er et boligaksjeselskap, vil selskapet ha legalpant for krav om felleskostnader. Det vises til at vedtektsbestemmelser i strid med aksjeloven er ugyldige så langt ugyldighetsgrunnen gjelder. Borettslagslovens regler om legalpanterett for felleskostnader vil da komme til anvendelse, noe partene synes å være enige om dersom BSFB er et boligaksjeselskap.

Ettersom BSFB er et boligaksjeselskap, kan aksjonærene heller ikke fratas sine økonomiske rettigheter. Verdiene i Trikkebyen tilhører aksjonærene i BSFB. Aksjonærene har borettslag, ikke leierett. Borettslagsloven § 5-1 er preceptorisk og gir aksjonærer «einerett til å bruke ein bustad i laget». Kontrakter inngått med aksjonærer etter 15. august 2005 om leie av leilighet reguleres ikke av husleieloven, men av borettslagsloven. Det gjøres videre gjeldende at aksjeloven § 3-8 kommer til anvendelse, slik at avtaler mellom BSFB og aksjonær med verdi over kroner 50.000 må godkjennes av generalforsamlingen for å være gyldige. Avtaler om leie til under markedspris forutsetter fri egenkapital, jf aksjeloven § 8-1 og utstedelse av leiekontrakter med husleie under markedsleie forutsetter tilslutning fra samtlige aksjeeiere, jf aksjeloven § 8-6 tredje ledd.

5 Saksøktes påstand

Om gyldigheten av generalforsamlingsbeslutning av 6. juni 2017:

Sak 18-052817TVI-BERG/4 heves hva gjelder kravet om at vedtak om å gi styret fullmakt til å erverve egne aksjer, truffet på ekstraordinær generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap, org nr 929 963 768, den 6. juni 2017, er ugyldig.

Om legalpant for felleskostnader og gyldighet av husleieavtaler:

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes.

For begge kravene:

Inge Vadla, Suzanne Bottolfsen, Elene Aspevik, Gisle Berg, Kenneth Bottolfsen, Navaphon Yansathit, Evy Eriksen, Kåre Fosse, Rolf Håpoldøy, Anny Kristiansen, Robert Lockert, Else M. Pedersen, Hilde Pedersen, Harald Sigvard Sjursen, Roald M. Solheim, Gunnar Thorsens dødsbo ved Preben Leganger og Daimyo Eiendom AS, dømmes in solidum til å betale AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap sine sakskostnader.

6 Rettens vurdering

6.1 Sakens problemstillinger

Det er omforent mellom partene at saken skal heves når det gjelder kravet om at fullmakten til å erverve egne aksjer tildelt på generalforsamling den 6. juni 2017 er ugyldig.

Det første spørsmålet retten må ta stilling til er om BSFB har samme formål som et borettslag og er et boligaksjeselskap eller om BSFB har samme formål som et boligbyggelag og ikke er et boligaksjeselskap. Dersom BSFB er et boligaksjeselskap vil saksøker ikke få medhold i sin påstand om at BSFB ikke har legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20 til sikkerhet for rett betaling av krav på felleskostnader/husleie. Dersom BSFB ikke er et boligaksjeselskap, men har samme formål som et boligbyggelag, vil saksøkerne få medhold i sin påstand på dette punkt.

Dersom retten kommer til at BSFB ikke er et boligaksjeselskap, vil det ikke foreligge holdepunkter for annet enn at husleieavtalene mellom BSFB og beboere/aksjonærer Gisle Berg og Suzanne Bottolfsen er bindende for BSFB. Dersom retten kommer til at BSFB er et boligaksjeselskap, må retten vurdere om husleieavtalene er bindende til tross for at borettslagsloven, som er preseptorisk, i kapittel 5 regulerer boretten også for aksjonærer i et boligaksjeselskap.

6.2 BSFB er et aksjeselskap

Det er ikke tvilsomt at BSFB er stiftet som et aksjeselskap tilbake i 1913. Det kan heller ikke være tvilsomt at selskapet i det vesentlige har blitt behandlet som et aksjeselskap siden den gang.

Retten legger til grunn at det er enighet mellom partene om at BSFB er et aksjeselskap, og finner ikke grunn til å problematisere dette ytterligere. Saksøkerne mener imidlertid at BSFB er et aksjeselskap som har samme formål som et boligbyggelag og ikke som et borettslag, og at BSFB dermed ikke er et boligaksjeselskap som blant annet reguleres av borettslagsloven kapittel 5.

6.3 Historisk utvikling

Etter rettens syn er den historiske konteksten helt sentral når det skal vurderes om BSFB i dag er et boligaksjeselskap eller noe annet.

Retten vil vise til NOU 2000:17 Borettslovene fra side 13, hvor det under punkt 3.2 er gitt en historisk beskrivelse av boligsamvirket i Norge.

I annet avsnitt heter det som følger:

Det eldste bustadbyggjelaget her i landet som organiserte verksemda etter det mønsteret som er nemnt ovafor, er Oslo og Omegn Sparelag, OBOS, som vart stifta i 1929 og omorganisert med dette namnet i 1934. Modellen var henta frå den svenske Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening (HSB). Før den tid hadde ein både i Oslo og andre stader i landet hatt samanslutningar som hadde til føremål å få bygt bustader for medlemmene. Mest vanleg var det at samanslutninga vart ståande som eigar av bustadene, slik at medlemmene vart leigarar, men det var òg døme på at bustader i småhus vart overførte til medlemmene etter kvart. Samanslutningar som hadde til føremål å eige bustader for medlemmene, ikkje å få bygt bustader, kjenner ein i form av bustadaksjeselskap iallfall frå tida rundt første verdskrigen. Dels kom dei nok i stand ved at leigarar tok over aksjar i eit utleigarselskap som ei følgje av leigereguleringa.

Boligbyggelag ble etablert for å bygge boliger for medlemmene, og det var eksempler på at boliger i småhus ble overført til medlemmene etterhvert. Boligaksjeselskap ble beskrevet som å ha til formål å eie boliger for medlemmene, ikke få bygget boliger.

I syvende avsnitt under punkt 3.2 heter det videre:

Dette at andelseigaren i burettslaget så å seie måtte levere bustaden attende til laget til ein regulert pris når han skulle flytte, var nok med på å gjere skiljet mellom eige og leige meir uklårt, og den norske modellen for bustadsamvirke skilde seg den gongen mindre ut frå den kooperative leigemodellen som er vanleg i mange land, enn han gjer i dag. Det var likevel fleire unntak frå prisreguleringa, mellom anna slik at andelseigaren kunne ta ut marknadsverdien av bustaden ved å overføre han

som ledd i byte med annan bustad. Prisreguleringa vart i praksis avvikla på 1980-talet; den formelle avviklinga skjedde på 1990-talet

Fram til 1980-tallet var det altså ikke uvanlig at andelseieren i et borettslag måtte levere boligen tilbake til laget ved flytting, til en regulert pris. Dette finner man også igjen hos BSFB, noe retten skal komme tilbake til.

Saksøkte har redegjort for at det forelå en rekke andre aksjeselskap stiftet på begynnelsen av 1900-tallet, som hadde navn med «byggeselskap» i seg og som gjerne var knyttet til fagforeninger. Retten finner ikke at BSFB sitt navn i noen særlig grad gir veiledning til om selskapet har samme formål som et borettslag eller som et boligbyggelag, men legger til grunn at tilsvarende konstruksjoner som BSFB ikke var uvanlig.

6.4 Lovens utgangspunkt – formålsbestemmelsene i dag og historisk

6.4.1 Borettslagslovene

Borettslagsloven § 1-4 lyder som følger:

1) Det kan ikkje stiftast aksjeselskap eller allmennaksjeselskap med same føremål som burettslag. Eit aksjeselskap eller eit allmennaksjeselskap kan heller ikkje endre føremålet eller eigarstrukturen slik at selskapet blir eit bustadaksjeselskap.

(2) For aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag, gjeld §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5.

BSFB er stiftet før borettslagsloven av 2003 sin ikrafttredelse. Spørsmålet blir da om BSFB har «same føremål som burettslag».

Borettslagsloven § 1-1 første ledd om lovens virkeområde, lyder som følger:

Lova gjeld for burettslag. Med burettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett). Burettslag kan også drive verksemd som heng saman med buretten.

Retten ser også hen til borettslagsloven av 1960 § 1, hvor borettslag er definert som følger:

Med borettslag forstås i denne lov et hvert andelslag (selskap) som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve, forestå oppføringen av eller oppføre boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne, og hvor ikke noen av andelseierne har personlig ansvar for lagets forpliktelser udelt eller for deler slik at

disse deler til sammen dekker lagets samlede forpliktelser. Denne lov får ikke anvendelse på selskaper som nevnt i forrige punktum som i stiftelsesgrunnlaget er betegnet som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap. Bestemmelsene i lovens kapittel 6 skal likevel gjelde i forholdet mellom et slikt selskap og dets aksjeeiere.

Retten merker seg at formålet som angitt i borettslagsloven av 2003 knytter andelseiernes bruksrett til egen bolig. I borettslagsloven av 1960 er borettslaget tydeligere gitt som rolle å skaffe boligbygg og leie ut boliger til andelseierne.

I NOU 2000:17 Borettslovene er borettslaget og forholdet til boligaksjeselskapet, slik disse var regulert i 1960-loven, beskrevet som følger under punkt 3.3.2:

Eit burettslag er eit andelslag med avgrensa ansvar som har til føremål å skaffe andelseigarane bustad ved å erverve eller stå for oppføring av bustadbygg og leige ut bustader i desse bygga til andelseigarane. Laget kan òg ha andre føremål som har samanheng med buinteressene til andelseigarane (brl. § 1). Eit aksjeselskap med same føremål er eit bustadaksjeselskap. For bustadaksjeselskap er det berre kapittel 6 i burettslagslova, om leige av bustad, som gjeld; elles er selskapa omfatta av aksjelovgjevinga til kvar tid. Frå 1960 og til 1983 kunne det ikkje stiftast nye bustadaksjeselskap, men frå 1983 har det vore høve til å stifte bustadaksjeselskap for oppføring av nybygg.

Retten merker seg også at borettslagsloven av 2003 § 13-5 inneholder bestemmelser om omdanning av boligaksjeselskap. Første ledd lyder som følger:

Aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad, kan omdannast til burettslag etter paragrafen her.

Formuleringen indikerer at det sentrale for et boligaksjeselskap er at det har som formål å gi aksjeeierne leierett eller annen bruksrett til bolig.

I NOU 2000:17 Borettslovene er det gitt følgende merknader til bestemmelsen om omdanning, på side 164:

Aksjelovgjevinga er ikkje særleg godt tilpassa den kooperative bustadforvaltninga, og alt derfor kan det vere ønskjeleg med omdanning til burettslag. Når burettslagsandelane etter utkastet skal kunne registrerast i eit burettsregister, noko som ikkje gjeld for bustadaksjeselskap, kan det vere enda ein grunn til å omdanne selskapet.

Etter første ledd skal omdanningsreglane gjelde aksjeselskap som har til føremål å gi aksjeeigarane leigerett eller annan bruksrett til bustad. Det er altså ikkje

avgjerande kva form bruksrettane har fått, og det er ikkje noko vilkår at brukareieprinsippet gjeld. Slik sett har omdanningsreglane eit noko vidare verkeområde enn forbodet mot å stifte nye bustadaksjeselskap.

Retten oppfatter det slik at det ikke er avgjørende hvilken form bruksretten har fått, og det er ikke et vilkår at brukereieprinsippet gjelder, for at et selskap skal anses for å være et boligaksjeselskap. Det avgjørende er om aksjeselskapet har til formål å gi aksjeeierne leierett eller annen bruksrett til bolig.

6.4.2 Boligbyggelagslovene

Til sammenligning lyder boligbyggelagsloven av 2003 § 1-1 første ledd om lovens virkeområde, som følger:

Lova gjeld for bustadbyggjelag. Med bustadbyggjelag er meint eit samvirkeføretak som har til hovudføremål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane.

I boligbyggelagsloven av 1960 § 1 første ledd var lovens rekkevidde beskrevet som følger:

Med boligbyggelag forstås i denne lov et hvert andelslag med vekslende antall andelseiere og vekslende kapital som har til formål på vegne av andelseierne – enten enkeltvis eller organisert i borettslag – å skaffe boligbygg og andre bygg som hører naturlig sammen hermed.

6.4.3 Sammenligning

Det sentrale formålet for både borettslag og boligbyggelag har vært og er fortsatt å skaffe bolig til andelseierne.

Etter rettens syn passer BSFB og formålet som angitt i vedtektene bedre overens med formålet som angitt i borettslagsloven av 1960 enn boligbyggelagsloven av 1960. Samtidig passer BSFBs formål bedre med formålet som angitt i boligbyggelagsloven av 2003 enn borettslagsloven av 2003.

Uttalelsene i NOU 2000:17 Burettsløvene viser imidlertid at det ikke stilles særlige formkrav til bruksretten. Det er tilstrekkelig at aksjeselskapet har til formål å gi aksjeeierne leierett eller annen bruksrett til bolig.

Retten merker seg også at borettslagsloven har en egen formulering om at aksjeselskap med samme formål som borettslag, faller inn under noen av lovens bestemmelser. Boligbyggelagsloven har ikke en tilsvarende bestemmelse, noe som etter rettens syn tilsier at det i alle fall er mer uvanlig med aksjeselskap som har samme formål som et boligbyggelag enn aksjeselskap som har samme formål som et borettslag.

6.5 Avvik fra lovens krav til borettslag

Det er en kjensgjerning at BSFB og selskapets vedtekter avviker eller har avveket på flere punkter fra borettslagslovens bestemmelser. Det er etter rettens syn relevant å se hen til disse forskjellene i vurderingen av om BSFB er et boligaksjeselskap eller ikke.

Retten vil for det første vise til borettslagsloven § 5-1, hvor det blant annet fremgår at hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget. Den enkelte bolig skal være knyttet til en spesifikk andel, noe som fremgår av borettslagsloven §§ 2-6 tredje ledd og 3-2 første ledd. I BSFB har det fra stiftelsen og i mange år fremover manglet en slik klar tilknytning mellom aksjer og bolig. BSFB har også langt flere aksjer enn boliger, og det må anses å være på det rene at det også har vært perioder hvor en stor andel av boligene har vært utleid til andre enn aksjonærer. Saksøkte har anført at skatteetatens registre har vist en slik tilknytning, og at dette også har kommet på plass hos BSFB de siste årene.

Retten vil i denne sammenheng vise til NOU 2000:17 Borettslovene, hvor det på side 112 under merknader til borettslagsloven § 1-4 fremgår følgende:

Av andre leddet går det fram at kapittel 5 skal gjelde for aksjeselskap som er stifta før lova tok til å gjelde, og som har same føremål som burettslag. Det svarar til dagens regel om at bruksrettsforholdet følgjer same reglar som i burettslag. Reglane i utkastet kapittel 5 skil seg noko frå gjeldande reglar om leigeforholdet mellom selskapet og aksjeeigaren, men utvalet meiner at endringane samla sett ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane. Reglane bør derfor kunne gjennomførast i eksisterande bustadaksjeselskap, på same vis som i eksisterande burettslag.

Utkastet kapittel 5 byggjer på brukareigeprinsippet, først og fremst ved at bruken av bustaden som hovudregel ikkje kan overlatast til andre. I bustadaksjeselskap følgjer same prinsippet i dag av husleigelova og kapittel 6 i gjeldande burettslagslov. Dersom ein i eit bustadaksjeselskap har etablert andre reglar, til dømes gjennom leigeavtalar som gjev omfattande rett til framleige, må ein vurdere om selskapet verkeleg kan seiast å ha same føremålet som eit burettslag slik at det går inn under kapittel 5 her.

Merknadene viser etter rettens syn at det må aksepteres visse avvik mellom brukereieprinsippet som ligger til grunn for borettslagsloven kapittel 5 og boligaksjeselskapet uten at selskapet anses for ikke å ha samme formål som et borettslag. Men det går en grense, hvor det som eksempel nevnes omfattende rett til fremleie.

Retten vil videre vise til borettslagsloven § 4-1 hvor det fremgår en hovedregel om at hver andelseier bare skal eie en andel, og at bare fysiske personer kan være andelseiere. I BSFB har foreningen fra stiftelsen eid aksjer, og pr i dag eier foreningen cirka 15 prosent av aksjene. I BSFB eier også noen aksjonærer flere aksjer. Retten merker seg imidlertid at borettslagsloven § 4-2 inneholder unntak fra hovedregelen om at bare fysiske personer kan eie andel, og at hver andelseier bare kan eie en andel.

En sentral forskjell mellom BSFB og borettslag etter borettslagsloven er de omsetningsbegrensninger som følger av selskapets vedtekter § 4. Aksjer skal innløses mot pålydende ved fraflytting. Det følger av borettslagsloven § 4-4 at andeler kan omsettes fritt, og at vedtektsfesting av vilkår for eierskifte krever saklig grunn. Retten vil også nevne at det normalt vil betales et innskudd som vilkår for å tegne andel i borettslaget, jf borettslagsloven § 2-10. Dette innskuddet er vanligvis langt større enn de summer aksjonærene i BSFB har betalt ved erverv av aksjene. Retten kommer tilbake til denne forskjellen under den helhetsvurdering som gjøres avslutningsvis for dette tvistetemaet.

Retten vil bemerke at de fleste forskjellene mellom BSFB og borettslag knytter seg til bestemmelser i borettslagsloven som ikke får anvendelse for boligaksjeselskap etter borettslagsloven § 1-4. Etter rettens syn tilsier dette at det ikke må legges for stor vekt på slike forskjeller i vurderingen av om BSFB er et boligaksjeselskap eller ikke.

6.6 Avvik fra lovens krav til boligbyggelag

Det er også en kjensgjerning at BSFB og dets vedtekter avviker eller har avveket på noen punkter fra reguleringen for boligbyggelag.

Det må her nevnes at boligbyggelagsloven § 1 første ledd definerte boligbyggelag som andelslag med vekslende antall andelseiere og vekslende kapital. Dette er karakteristika som ikke har gjort seg gjeldende for BSFB.

Retten vil også vise til at boligbyggelag fram til 1992 ikke kunne eie utleieboliger, og at dette bare var mulig etter 1992 dersom utleievirksomheten var skilt ut i et eget selskap. BSFB har vært eier av bygningsmassen i Trikkebyen gjennom mange år.

6.7 Tidligere vurderinger/betenkninger

6.7.1 Generelt

Retten er oppmerksom på at det i en rekke sammenhenger har vært lagt til grunn at BSFB er et boligaksjeselskap. Etter rettens syn er dette også en indikasjon på at BSFB også rent faktisk og rettslig er et boligaksjeselskap. Det er samtidig klart at dette i stor grad har vært lagt til grunn fordi det er opplyst eller for øvrig uten at det er gjort en selvstendig vurdering av om beskrivelsen er riktig.

Retten merker seg at BSFB skatterettslig har blitt behandlet som et boligaksjeselskap. I denne sammenheng nevnes også at advokat Christian Grahl-Madsen omtalte BSFB som et boligaksjeselskap i et brev fra 1997, som omhandlet selskapsligning. Det samme gjorde advokat Paal-Henrich Berle i et brev fra 1998. Retten finner ikke at dette er tungtveiende momenter i vurderingen.

Det er lagt til grunn i flere dommer at BSFB er et boligaksjeselskap. I Bergen tingretts dom av 14. mai 2014 er det først og fremst problematisert om aksjeloven gjelder for selskapet, og det er ikke vurdert om BSFB har samme formål som et borettslag eller et boligbyggelag. I Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 har retten lagt til grunn – i likhet med partene – at BSFB er et boligaksjeselskap. Også i voldgiftsdom av 20. mai 2019, hvor partene var BSFB og foreningen, var det lagt til grunn at BSFB er et boligaksjeselskap, med henvisning til at partene er enige om det.

Det har vært innhentet flere vurderinger av kyndige jurister, og retten vil kort gjennomgå disse i det følgende. En svakhet ved vurderingenes verdi for denne saken er at det har vært lite fokus på om BSFB har samme formål som borettslag eller har samme formål som boligbyggelag. I den første vurderingen fra Wyller, har fokuset vært på samvirkelag, og det har vært lite vurdert om BSFB kunne være et boligaksjeselskap. De neste vurderingene har hatt fokus på om BSFB kan være et samvirkelag eller et boligaksjeselskap, og det er senere trukket inn om BSFB er et leiegårdsselskap.

6.7.2 Wyller

Sorenskriver Christian Fr Wyller foretok i 2013 en vurdering av «Trikkebyens rettslige karakter». I vurderingen datert 19. juli 2019, skriver Wyller følgende innledningsvis og avslutningsvis under punkt 3.5, om selskapet er et samvirkelag:

Når vi skal fastslå sammenslutningens karakter, må vi ta utgangspunkt i forutsetninger ved stiftelsen, vedtektene fra den gang og senere, samt hvordan

selskapet har opptrådt i den tiden det har eksistert. Når sammenslutningen mangler vinningsformålet som karakteriserer aksjeselskapet, men samtidig driver en økonomisk virksomhet, er det aktuelt å se om det kan karakteriseres som et samvirkelag (økonomisk forening).

(....)

Det sentrale i denne sammenheng er med andre ord at når selskapets formål ikke er å skaffe aksjonærene økonomisk vinning i form av kapitalforrentning, vil selskapet kunne være et samvirkelag selvom vedtektene ikke inneholder bestemmelser om disponering av selskapets midler ved oppløsning og likvidasjon.

På denne bakgrunn er det min konklusjon at Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap AS i realiteten er et kooperativt selskap - et samvirkelag - selvom det er stiftet som et aksjeselskap. Det er ingenting i veien for et slikt skille mellom form og innhold – at selskapet formelt er et aksjeselskap, men samtidig har et samvirkeformål. Frem til vi fikk samvirkeoven i 2007, var det den alminnelige oppfatning at et samvirkeforetak kunne organiseres som et aksjeselskap, og aksjeloven selv bygget på en slik forutsetning når den i § 1-1 tredje ledd gjorde unntak for samvirkelag «med mindre selskapet i stiftelsesgrunnlaget er betegnet som aksjeselskap».21 Fra rettspraksis kan det vises til høyesteretts dom i Rt.1955.166. Her var riktignok spørsmålet om et selskap skulle beskattes som et aksjeselskap eller som et kooperativt foretak, men dommen viser at formen ikke er avgjørende....(...)

Under punkt 5 i sin vurdering, gir Wyller følgende stikkordsmessige oppsummering av de viktigste konklusjonene han har kommet til:

- *Bergens sporveisfunksjonærers byggeselskap er et kooperativt selskap som er stiftet som et aksjeselskap.*
- *Når aksjelovens skal anvendes må man ta hensyn til de kooperative prinsipper selskapstiftelsen bygger på og som selskapet har praktisert i en årrekke.*
- *Vedtektsendringene på generalforsamlingen 27. mai 2013 er ugyldige fordi de krenker likehetsprinsippet og representerer myndighetsmisbruk.*
- *Vedtektsendringene er trolig også ugyldige fordi de bryter med selskapets formål.*
- *Verken aksjonærene eller Bergen Sporveisfunksjonærers forening har eiendomsrett til selskapets midler.*
- *Ved oppløsning av Bergens sporveisfunksjonærers byggeselskap må overskuddet disponeres i samsvar med samvirkeovens regler.*

Retten merker seg at Wyller har lite fokus på om BSFB kan være et boligaksjeselskap.

6.7.3 Truyen

Advokat og dr.juris Filip Truyen gjorde en vurdering av 16. desember 2013 i anledning anfektelsessøksmål mot generalforsamlingsvedtak. Truyen tok for seg Wyller sin vurdering og spørsmålet om BSFB var et samvirkeforetak, noe han var uenig i. Avslutningsvis under punkt 6 om selskapet er et samvirkeforetak, konkluderer Truyen som følger:

Etter min mening var derfor BSFB både formelt og reelt et aksjeselskap da generalforsamlingen den 27. mai 2013 vedtok den omstridte endringen av vedtektene. BSFB er verken et samvirkeforetak eller et «kooperativt selskap – et samvirkelag». Vedtakets gyldighet skal derfor vurderes med utgangspunkt i aksjelovens regler...(...)

Truyen har senere gitt en vurdering datert 13. juni 2016 vedrørende muligheten for vedtektsendringer som innebærer at BSFB endres fra å være et boligaksjeselskap eiet av beboere og foreningen, til å bli et leiegårdsselskap med Daimyo som majoritetsaksjonær. I vurderingen tar han som utgangspunkt at BSFB er et boligaksjeselskap, med følgende omtale:

BSFB er et boligaksjeselskap som ble stiftet i 1913. Jeg er kjent med at en aksjonær tidligere har reist spørsmål om BSFBs egentlige selskapsform, men ut fra omtalen i dom fra Gulating lagmannsrett av 19. mars 2015 i sak LG-2014-107987 ("Lagmannsretten dom") legger jeg til grunn at dette nå er avklart.

6.7.4 Bråthen

I vurdering av 18. januar 2015 fra professor dr. juris Tore Bråthen vedrørende gyldigheten av BSFB sitt generalforsamlingsvedtak av 27. mai 2013, fremgår følgende under punkt 3.6 «Hva slags type selskap er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap?»:

Jeg kjenner ikke til noe eksempel på et selskap med slike karakteristika likevel har vært ansett som et samvirkeforetak. Dersom man mente det forelå et samvirkeforetak, gir Rt-1997-596 støtte for at det i tilfelle måtte vært tatt formelle skritt til å omdanne selskapet til denne selskapsformen. Jeg henviser for øvrig til Filip Truyens betenkning (Betenkning av 16. desember 2013 «AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap: Anfektelsessøksmål mot vedtak truffet på generalforsamlingen den 27. mai 2013») punkt 5, som jeg i det vesentlige kan slutte meg til når det gjelder dette spørsmålet.

Videre skriver Bråthen følgende under punkt 3.6, om samme tema:

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskaps virksomhetsformål skiller seg fra de typiske aksjeselskaper hvor virksomheten primært går ut på å generere overskudd som skal kunne utdeles til aksjonærene. Ettersom selskapet har «same føremål som borettslag», må AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap regnes som et boligaksjeselskap, jf. burettslagsloven § 1-4 sml. vedtektenes § 2 jf. § 1 annet ledd. Dette har betydning ved vurderingen av om det foreligger myndighetsmisbruk, se punkt 6 nedenfor.

Bråthen konkluderer altså med at BSFB er et boligaksjeselskap, men han har ikke spesifikt vurdert spørsmålet om BSFB kan være et aksjeselskap med samme formål som boligbyggelag.

6.8 Sakkyndige vurderinger i saken

6.8.1 Lilleholt

Professor Kåre Lilleholt har ikke gitt skriftlig vurdering i saken, men har forklart seg under hovedforhandlingen, over telefon.

Lilleholt har ikke ønsket å gi noen konklusjon når det gjelder hvorvidt BSFB er et boligaksjeselskap eller ikke. Han har imidlertid uttalt seg om forhold som han mener er viktig i vurderingen. Lilleholt har vært opptatt av at det må ses hen til realiteten når selskapets status vurderes, herunder hvilken praksis som har vært fulgt. Han har sett hen til at BSFB fremstår å ha hatt et ideelt og kooperativt formål fra starten av. Han har vist til at definisjonene av borettslag versus boligbyggelag er nokså overlappende, og at det må ses hen til lagets karakter. Lilleholt mener ikke at BSFB er et boligbyggelag, men at formålet passer vel så godt med boligbyggelag som med borettslag.

Lilleholt er i stor grad enig med begge parter uttalelser om momenter som trekker i det ene eller andre retning, herunder omfang av utleie til andre enn aksjonærer, hvor stor andel av leieinntektene som kommer fra aksjonærene og sammenheng mellom aksjonærposisjon og bolig. Men Lilleholt har gjennomgående trukket fram forholdet til vedtektenes § 4 som tilsier at aksjene ikke er omsettelige. Han kan ikke huske å ha vært borti boligaksjeselskap hvor aksjene ikke er omsettelige, og har understreket at det ikke kan være aktuelt med legalpanterett etter burettslagslovens bestemmelser uten at § 4 endres.

Lilleholt har også i retten uttalt at han mener Sjøvold i sin vurdering har lagt for lite vekt på realitetene og totaliteten i BSFB, og at forholdet til § 4 og manglende omsettelighet burde vært kommentert. Han mener at også Truyen burde sett nærmere hen til realitetene, og at BSFB fremstår som en gammel kooperativ modell med en helt annet bakgrunn enn ordinære aksjeselskaper. Herunder må betydningen av en tilfeldig fordel for de nåværende aksjonærene vurderes.

6.8.2 Sjøvold

Terje Sjøvold er juridisk direktør i OBOS BBL. Han har gitt en skriftlig vurdering, og har i tillegg forklart seg for retten over telefon.

Sjøvold har vist til at Wyller i sin vurdering trekker kildene for langt og ser bort fra så godt som alle formelle forhold, herunder at BSFB er stiftet som et aksjeselskap. Han utelater også å drøfte om BSFB kan være et boligaksjeselskap. Sjøvold er klar på at BSFB er et aksjeselskap, og slutter seg til vurderingene fra Bråthen og Truyen.

Sjøvold har vist til at boligbyggelag opprinnelig ikke var ment å stå som eier av bygg selv, og at dette positivt ikke var tillatt fra 1960 til 1992. Han mener det ikke kan tillegges vekt at selskapets praksis på noen punkter har vært i uoverensstemmelse med borettslagsloven kapittel 5, herunder ved at det har vært laget leieavtaler etter husleieloven. Han tenker det har vært en form for rettslig villfarelse i BSFB om selskapets karakter, og det regelverk som da var gjeldende. Sjøvold er uenig i at BSFB er et degenerert boligbyggelag, da han mener det mangler alle de organisatoriske karakteristika. Han har vist til at BSFB er stiftet og driftet som et AS, med et formål nærmere borettslag enn boligbyggelag og aldri med vekslende antall deltaker og kapital. Sjøvold mener at en manglende tilknytning mellom borettslag og andel kan ha sammenheng med den rettslige villfarelsen, men at det ikke fratar selskapets dets karakter som boligaksjeselskap.

Retten vil også nevne at Sjøvold i sin skriftlige vurdering av 16. august 2019 på side 4 har vist til at borettslagsloven er ufravikelig og at man ikke kan komme utenom at et aksjeselskap som opererer med kombinasjonen aksjeeierskap koblet med bruksrett til bolig er et boligaksjeselskap ved å gi avvikende bestemmelser i vedtektene eller gjennom avtaler med aksjonærene. Han finner støtte for dette i Lilleholt og Wyller, Borettslovene med kommentarer (2. utg) side 300-301. Han mener også at det må kreves et betydelig innslag av leie av boliger til ikke-aksjonærer for å frata et aksjeselskap som i hovedsak driver med utleie av bolig til egne aksjonærer karakteren av et boligaksjeselskap. Sjøvold har i sin vurdering konstatert at BSFB har samme formål som et borettslag både etter borettslagsloven av 2003 og av 1960, og siden det er stiftet som og drives som et aksjeselskap, er det et boligaksjeselskap.

6.9 Rettens samlede vurdering og konklusjon vedrørende BSFB sin rettslige karakter

Retten vil understreke at BSFB er en gammel konstruksjon som ikke passer helt inn i de karakteristika som borettslag har. BSFB passer heller ikke helt inn i de karakteristika som boligbyggelag har. Det foreligger en rekke forskjeller mot begge de sammenlignbare lagsformene som partene har trukket fram i denne saken.

Retten har vurdert alle de momenter som er gjennomgått over, og som trekker i den ene eller den andre retning. Etter rettens syn er det sentralt at BSFB er et aksjeselskap, og har et formål som passer overens med formålet i borettslagsloven av 2003. Borettslagsloven legger opp til at slike aksjeselskap skal anses som boligaksjeselskap og reguleres av lovens kapittel 5, selv om de ikke for øvrig stemmer helt overens med de karakteristika som borettslag pr 2003 er angitt å ha.

Retten finner at de momenter som så langt er gjennomgått tilsier at BSFB er et boligaksjeselskap.

Etter rettens syn må det også i en samlet vurdering være rom for å løfte blikket og ikke bare fokusere på detaljer og avvik fra de sammenlignbare lagsformene. Det må være rom for å se hen til hva som var selskapets opprinnelige formål, hvordan selskapets aktivitet har foregått gjennom over 100 år, og hva som har vært situasjonen for beboere og aksjonærer. Det må også være rom for å se hen til hva som vil være konsekvensene av de alternativene som foreligger, og hvordan dette samsvarer med det opprinnelige formålet.

BSFB ble stiftet som et aksjeselskap, og har vært eier av to store leilighetsbygg, Trikkebyen. Det kan ikke være tvil om at selskapet ble stiftet med et kooperativt formål om å skaffe boliger til ansatte i sporveien. Samtidig var det åpenbart ikke den gang meningen at aksjene eller boligene skulle bli fritt omsettelig for de ansatte som skulle tilgodeses. Vedtektene har vært utformet slik at aksjene skulle tilbakeleveres mot pålydende ved fraflytting av leilighet, og tildeles nye beboere mot betaling av det samme beløp. De opplysninger som foreligger tilsier at vedtektene også har blitt praktisert slik gjennom alle år fram til cirka 2011, altså i nesten 100 år.

På dette punkt skiller BSFB seg sterkt fra borettslagene, hvor hver andelseier har enerett til å bruke en bolig i laget og står fritt til å omsette denne. Forskjellen henger også sammen med at borettslagene tradisjonelt er stiftet ved at andelseierne betaler et langt større innskudd enn beboerne/aksjonærene i BSFB noen gang har gjort.

Dersom BSFB nå skal anses å være et boligaksjeselskap, vil det være naturlig at vedtektene endres slik at de er i overensstemmelse med borettslagsloven kapittel 5 mv, som kommer til anvendelse på boligaksjeselskaper. Dette har allerede vært forsøkt gjort, men har blitt stanset etter rettslig prøving, blant annet fordi det ble vurdert som myndighetsmisbruk overfor foreningen. Det er et paradoks at BSFB er avhengig av å bli ansett for å være et boligaksjeselskap for å kunne endre vedtektene slik at de er i tråd med de bestemmelser i borettslagsloven kapittel 5 som også gjelder for boligaksjeselskap. Det kan imidlertid ikke være utelukket at BSFB anses for å være et boligaksjeselskap selv om selskapet pr i dag har vedtekter som ikke stemmer overens med de reguleringer om følger av borettslagsloven kapittel 5.

Dersom BSFB anses for å være et boligaksjeselskap og aksjene deretter blir omsettelige, vil det kunne gi de nåværende aksjonærene en betydelig økonomisk fordel. Selv om det har vært trukket fram behov for oppgradering av bygningsmassen, må det påregnes at aksjonærene – som kun har betalt pålydende for sine aksjer – vil kunne selge aksjene og tilhørende bolig med en stor gevinst.

Saksøkerne har trukket fram denne tilfeldige fordelten som et moment til støtte for at BSFB ikke skal anses som et boligaksjeselskap.

Retten vil i denne anledning trekke fram at også saksøkerne ønsker at aksjene skal bli omsettelige. Retten merker seg videre at aksjonærene ligger an til å oppnå en betydelig økonomisk fordel også dersom saksøkerne får medhold i at BSFB ikke er et boligaksjeselskap slik at legalpanteretten etter borettslagsloven ikke får anvendelse. I en slik situasjon ligger veien langt mer åpen for at Daimyo vil kunne kjøpe aksjene for å få kontroll over bygningsmassen. Det er lagt fram et eksempel på at en A-aksjonær er tilbudt mer enn 2 millioner kroner for sine 10 A-aksjer. I en slik situasjon vil A-aksjonærene med sine 10 aksjer åpenbart oppnå en større gevinst ved salg enn det B-aksjonærene med sin ene aksje kan.

I denne sammenheng vil retten også trekke fram at det synes å være relativt tilfeldig hvem som har fått hånd på 10 A-aksjer og hvem som har én B-aksje.

Retten er oppmerksom på at det fortsatt er uklart hvordan Daimyo skal gå videre fram etter at selskapet har kjøpt aksjer i BSFB. Dersom BSFB skal fortsette som aksjeselskap med samme formål som boligbyggelag, vil det være spørsmål hvordan det skal utdeles overskudd mv. Boligbyggelagsloven har betydelige begrensninger på dette punkt. Styremedlem Kasten Aubert har likevel fremholdt at selskapet ønsker å kjøpe aksjene og ruste opp og forvalte eiendomsmassen i Trikkebyen. Retten merker seg samtidig at det også var ukjent for Aubert at det ville bli argumentert med at BSFB er et aksjeselskap med samme formål som et boligbyggelag, og ikke med at det er et leiegårdsselskap.

Dette innebærer etter rettens syn at aksjonærene sannsynligvis vil oppnå en tilfeldig økonomisk fordel, uavhengig av hvilken side som vinner fram i denne saken. Begge siders skisserte fremgangsmåte for fremtiden vil innebære at man tar steget bort fra det utpregede ideelle og kooperative formål som lå bak etableringen av BSFB. Dersom saksøkerne lykkes med sin plan vil et profesjonelt eiendomsutviklingsselskap få hånd om eiendomsmassen, og det kan ikke være tvil om at det ligger en kommersiell hensikt bak. Dersom saksøkte lykkes med sin plan vil de enkelte aksjonærene få hånd om aksjene og leilighetene og kunne tjene godt på salg av disse.

Retten vil i tillegg nevne at begge fremgangsmåtene også innebærer potensiale for negative virkninger for aksjonærene. Saksøkernes plan kan gi en gevinst ved salg av aksjene, men

kan gi en langt høyere leiepris for de som ønsker å bli boende. Saksøktes plan vil føre til at det utstedes fakturaer for felleskostnader på store summer, for å muliggjøre kjøp av foreningens aksjer. Uansett vil aksjonærenes situasjon endres betydelig.

Det kan argumenteres med at tiden har løpt fra den konstruksjonen som ble etablert i 1913, og at det er på høy tid å få brakt BSFB inn i rammer som er bedret egnet til nåtiden. Etter det som er opplyst for retten, kan det heller ikke vært tvil om at eiendomsmassen til Trikkebyen har behov for betydelig oppgradering, noe som krever kapital. Det finnes også B-aksjonærer som ønsker å selge sin aksje til Daimyo selv om det virker sannsynlig at de kunne oppnådd en langt høyere gevinst dersom styrets plan ble fulgt. Bakgrunnen er blant annet behovet for oppussing og troen på at Daimyo kan ivareta dette på en bedre måte.

Det synes uansett ikke realistisk at BSFB skal kunne fortsette med det ideelle og kooperative formål selskapet ble stiftet med. Dermed synes det også uunngåelig at aksjene blir omsettelige, og aksjonærene vil oppnå en tilfeldig gevinst. I en slik situasjon fremstår det for retten klart at en fremgangsmåte med salg av aksjer til Daimyo vil gi en skjevere økonomisk fordeling mellom aksjonærene enn dersom BSFB faller inn under rammene av borettslagsloven kapittel 5 som boligaksjeselskap. Herunder finner retten at den fremgangsmåte som skisseres av de saksøkte best vil oppfylle BSFB sitt opprinnelige formål med å skaffe bolig til en begrenset gruppe mennesker.

Etter en samlet vurdering finner retten at BSFB er et boligaksjeselskap.

En følge av dette er at borettslagsloven av 2003 kapittel 5 gjelder for BSFB. Dermed vil BSFB ha legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20 til sikkerhet for rett betaling av krav på felleskostnader/husleie. BSFB skal da frifinnes for saksøkernes krav om at BSFB ikke har slik legalpanterett.

6.10 Husleieavtalene

Retten har kommet til at BSFB er et boligaksjeselskap, slik at borettslagsloven av 2003 kapittel 5 om boligene kommer til anvendelse, jf borettslagsloven § 1-4.

Retten vil vise til at det borettslige forholdet mellom borettslaget og andelseierne under borettslagsloven av 1960 var et leieforhold, som var regulert av husleieloven. Det er først under borettslagsloven av 2003 at leieavtaler etter husleieloven kan komme i direkte konflikt med borettslagslovens regulering.

Retten merker seg formuleringer i NOU 2000:17 Buretslovene, sin er gjengitt over, hvor det blant annet under merknader til borettslagsloven § 1-4 fremgår at:

Utkastet kapittel 5 bygger på brukareigep prinsippet, først og fremst ved at bruken av bustaden som hovudregel ikkje kan overlatast til andre. I bustadaksjeselskap følgjer same prinsippet i dag av husleigelova og kapittel 6 i gjeldande burettslagslov.

Dersom ein i eit bustadaksjeselskap har etablert andre reglar, til dømes gjennom leigeavtalar som gjev omfattande rett til framleige, må ein vurdere om selskapet verkeleg kan seiast å ha same føremålet som eit burettslag slik at det går inn under kapittel 5 her.

Etter rettens syn tilsier ikke formuleringen at det er rom for et boligaksjeselskap å ha andre regler enn de som følger av borettslagsloven kapittel 5. Borettslagsloven er preseptorisk, og når BSFB er et boligaksjeselskap, må det være kapittel 5 som regulerer aksjeeiernes rettigheter og plikter opp mot boligene. Retten finner det klart at dette er en nødvendig konsekvens av BSFB sin rettslige status i dag. Husleieavtalene avviker på flere punkter fra den regulering som følger av borettslagsloven kapittel 5, og retten finner at saksøkerne ikke kan få medhold i sin påstand om at husleieavtalene som er inngått mellom BSFB og henholdsvis Gisle Berg og Suzanne Bottolfsen er bindende for BSFB.

BSFB frifinnes også på dette punkt.

6.11 Sakskostnader

Det følger av tvisteloven § 20-2 første ledd at en part som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Det følger av andre ledd at saken er vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Ved vurdering av sakens utfall må det tas utgangspunkt i påstandene i stevning og tilsvær, jf blant annet Rt-2012-1696.

Partene har vært enige om at saken skal heves når det gjelder kravet om at fullmakten til å erverve egne aksjer tildelt på generalforsamling er ugyldig. Retten har gitt saksøkte medhold på de øvrige to punktene, som gjelder legalpanterett og husleieavtaler, og kommet til at saksøkte skal frifinnes på disse punktene. Saksøkte BSFB har etter dette fått medhold fullt ut og vunnet saken.

Utgangspunktet er da at BSFB har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra saksøkerne.

Det følger imidlertid av tvisteloven § 20-2 tredje ledd at parten helt eller delvis kan fritas for erstatningsansvar hvis tungtveiende grunner gjør det rimelig. I vurderingen legges særlig vekt på de momenter som er angitt i § 20-2 tredje ledd bokstav a til c.

Retten finner ikke at det i saken foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritas saksøkerne helt eller delvis for erstatningsansvar. Retten har ikke vært i tvil. Saksøkte skal tilkjennes full erstatning for sine sakskostnader, innenfor lovens rammer.

Det følger av tvisteloven § 20-5 første ledd at full erstatning for sakskostnader skal dekke alle partens nødvendige kostnader ved saken som ikke særlige regler gir grunnlag for å unnta. Ved vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, legges det vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem.

Saksøktes prosessfullmektig har lagt fram sakskostnadsoppgave med krav om dekning av til sammen kroner 663.803,75 inkl mva. Av dette beløpet utgjør kroner 593.812,50 salær, hvor det er brukt 165,25 timer på saken. Av restbeløpet utgjør kroner 68.460 utgifter til sakkyndig vitne Sjøvold.

Til sammenligning har saksøker fremlagt sakskostnadsoppgave hvor det kreves dekket kroner 297.497 i salær og omkostninger, i tillegg til rettens gebyr. Av dette beløpet utgjør kroner 286.500 salær, og beløpet inkl mva blir kroner 358.125. Partshjelper krever dekket kroner 101.165 eks mva, hvorav kroner 82.500 er salær. Kravene er basert på at det er brukt henholdsvis 95,5 og 32,5 timer på saken.

Retten ser hen til at saken har en omfattende faktisk bakgrunn og et forholdsvis komplisert tema. Hovedforhandlingen gikk over 2,5 dager. Retten har vært i tvil om de kostnader som saksøkte har krevd erstattet, fullt ut har vært nødvendige og rimelig å pådra. Retten har i denne vurderingen også sett hen til at saksøktes prosessfullmektig har bistått saksøkte i det aktuelle sakskomplekset over mange år, og må anses å være svært godt kjent med sakens bakgrunn, tema og rettslige problemstillinger. Retten er oppmerksom på at saken er viktig for de saksøkte, men finner etter en helhetsvurdering grunn til å redusere de sakskostnader som tilkjennes dekket noe, sammenholdt med det beløp som er krevd. Retten godkjenner som nødvendig og rimelig kroner 500.000 inkl mva av kravet på kroner 593.812,50 som knytter seg til salær.

Saksøkte tilkjennes etter dette sakskostnader med til sammen kroner 569.991,25 inkl mva.

Partshjelper pålegges solidarisk ansvar for sakskostnadene sammen med saksøkerne, jf tvisteloven § 20-1 tredje ledd.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang, samt dommerens øvrige gjøremål i tiden etter hovedforhandling.

DOMSSLUTNING

1. Sak 18-052817TVI-BERG/4 heves hva gjelder kravet om at vedtak om å gi styret fullmakt til å erverve egne aksjer, truffet på ekstraordinær generalforsamling i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap den 6. juni 2017, er ugyldig.
2. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes hva gjelder sakens øvrige krav.
3. Inge Vadla, Suzanne Bottolfsen, Elene Aspevik, Gisle Berg, Kenneth Bottolfsen, Navaphon Yansathit, Evy Eriksen, Kåre Fosse, Rolf Håpoldøy, Anny Kristiansen, Robert Lockert, Else M. Pedersen, Hilde Pedersen, Harald Sigvard Sjursen, Roald M. Solheim, Gunnar Thorsens dødsbo ved Preben Leganger og Daimyo Eiendom AS, dømmes in solidum til innen 14 – fjorten – dager etter dommens forkynnelsen å betale AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap sine sakskostnader med kroner 569.991,25 – femhundreogsekstinitusennihundreogtrentifem – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Retten hevet

Tomas Solvang

Stian Hordvik

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.