

DOM

Avsagt: 03.02.2020 i Bergen tingrett, Bergen

Saksnr.: 19-064059TVI-BERG/1

Dommer: Tingrettsdommer Arne Langeland

Saken gjelder: Krav om dom for at en generalforsamlingsbeslutning er ugyldig, aksjeloven §§ 5-22 til 5-24

Suzanne Bottolfsen	Advokat Morten Pind
Daimyo Eiendom AS	Advokat Morten Pind
Roald Magne Solheim	Advokat Morten Pind
Else Marie Pedersen	Advokat Morten Pind
Evy Eriksen	Advokat Morten Pind
Navaphon Yansathit	Advokat Morten Pind
Gunnar Thorsen, hans dødsbo	Advokat Morten Pind
Rolf Håpoldøy	Advokat Morten Pind
Harald Sigvard Sjursen	Advokat Morten Pind
Gisle Berg	Advokat Morten Pind
Hilde Beate Pedersen	Advokat Morten Pind
Kåre Martin Fosse	Advokat Morten Pind
Elene Borghild Aspevik	Advokat Morten Pind
Anny Helene Kristiansen	Advokat Morten Pind
Inge Vadla	Advokat Morten Pind
Kenneth William Bottolfsen	Advokat Morten Pind
Robert Lochert	Advokat Morten Pind
	Rettslig medhjelper Advokat Henrik Myklebust
	Partshjelper Daimyo Eiendom AS

mot

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap	Advokat Hogne Ørjar Sandanger
---	-------------------------------

3. februar 2020 avsa Bergen tingrett i Bergen tinghus slik

DOM

Saken gjelder spørsmålet om et vedtak (heretter stort sett Vedtaket) av generalforsamlingen i AS Bergen Sporveifunksjonærers Byggeselskap (heretter stort sett BSFB eller Selskapet) 28. november 2018 om å gi styret fullmakt til å erverve 100 aksjer i BSFB fra Bergen Sporveifunksjonærers Forening (heretter stort sett BSFF eller Foreningen), er ugyldig.

Framstilling av saken:

BSFB ble stiftet i 1913. Selskapet har i dag en aksjekapital på kr. 133.000, fordelt på 665 aksjer á kr. 200. Partene er enige om at retten i denne saken kan legge til grunn at BSFB er et boligaksjeselskap. 555 aksjer eies av beboerne. Foreningen eier 100 aksjer, og Selskapet eier 10 aksjer.

Blant beboerne er det 50 aksjonærer som eier 10 aksjer hver. Disse kalles A-aksjonærer. 50 aksjonærer eier én aksje hver. Disse kalles B-aksjonærer. I tillegg har én aksjonær fem aksjer. Retten presiserer at alle aksjene er likeverdige. For eksempel har en A-aksjonær ti stemmer på generalforsamlingen, mens en B-aksjonær har én stemme. **Det er altså bare én aksjeklasse.**

Tradisjonelt har ordningen vært at en person som flytter inn i Selskapets bygg, pålegges å kjøpe aksje eller aksjer i Selskapet til pålydende. Når vedkommende flytter ut, pålegges han/hun å selge aksjene tilbake til styret mot å få tilbakebetalt aksjen eller aksjenes pålydende. Det er Selskapets styre som bestemmer hvem som skal flytte inn som ny beboer og som skal kjøpe aksjen/aksjene.

Selskapet eier to faste eiendommer på Møhlenpris. Det er Stubs gate 3 med 63 leiligheter og Konsul Børs gate 9-15 med 48 leiligheter. Av de til sammen 111 leilighetene brukes én leilighet til kontor.

Det er tilfeldig om en beboer med en stor leilighet har én eller ti aksjer, på samme måte som det er tilfeldig om en beboer med en liten leilighet har én eller ti aksjer.

Retten går over til å redegjøre for problemstillingen knyttet opp mot gyldigheten av de gjeldende vedtektene.

Vedtektene § 1 tredje ledd lyder:

«Foruten Bergen 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 § 4 lyder:

«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.»

Partner i Wikborg Rein Advokatfirma AS og professor II ved Universitetet i Bergen og ved Norges Handelshøyskole, Filip Truyen, har 16. desember 2019 avgitt en vurdering (heretter ofte Vurderingen) av om nedennevnte vedtak truffet på ekstraordinær generalforsamling 28. november 2018, er ugyldig. Filip Truyen har blant annet lagt til grunn en del utgangspunkt for vurderingen, uten at han har foretatt en selvstendig vurdering av utgangspunktene. Ettersom retten legger til grunn **de samme forutsetningene** for dommen, hitsettes enkelte av disse:

«Vedtektene i BSFB § 1 tredje ledd, som gir BSFF rett til å være aksjonær, er ulovlig utformet i forhold til preseptoriske krav som gjelder for boligaksjeselskap, se borettsloven § 1-4, jf. § 4-2 og kapittel 5. Utløsningsbestemmelsen i vedtektene § 4 første punktum strider mot forbudet mot å kjøpe egne aksjer for egen eller fremmed regning uten å følge fremgangsmåten nedfelt i aksjeloven § 9-2 første ledd, jf. Rt. 1970 s. 329, Magnus Aarbakke mfl. *Aksjeloven og allmennaksjeloven*, 4. utgave 2017 («**Aabakke 2017**») kommentaren til aksjeloven § 9-2, punkt 1.1, og Hugo Matre i Gyldendal Rettsdata note 1606 til aksjeloven § 9-2 første ledd. BSFB har derfor en plikt til å bringe vedtektene i samsvar med de lovbestemte krav, jf. blant annet Rt. 1997 s. 569 (skal være side 596, rettens merknad) (Folketeaterbygningen).

For at Vedtektene skal kunne bringes i samsvar med de lovbestemte krav, må BSFF tre ut som aksjonær. Ved uttreden som aksjonær vil BSFF ha krav på et vederlag tilsvarende aksjenes virkelige verdi, jf. forutsetningsvis dom fra Gulating lagmannsrett 19. mars 2015.

Virkelig verdi for de 100 aksjer som eies av BSFF er NOK 17 millioner, jf. Voldgiftsdommen.»

For å kunne legge til rette for at BSFF skal tre ut som aksjonær, gav ekstraordinær generalforsamling i BSFB 28. november 2018 styret følgende fullmakt:

- 1) *Selskapet styre gis fullmakt til på vegne av Selskapet å erverve Bergen Sporveisfunksjonærers Forening sine 100 aksjer á NOK 200,-. Fullmakten gir rett til å erverve aksjer med samlet pålydende inntil NOK 20 000,-.*
- 2) *Styret har fullmakt til å foreta ervervet i inntil 2 år fra i dag.*
- 3) *Fullmakten innbefatter kjøp av aksjer á NOK 200,- til kjøpesum pr. aksje mellom NOK 1,- og NOK 350 000,-, tilsvarende en samlet kjøpesum for de 100 aksjene på minimum NOK 100,- og maksimum NOK 35 000 000,-.*
- 4) *Fullmakten skal benyttes til effektivering av voldgiftsavtale av 24. april 2018 med tilhørende addendum av 8. november 2018. For øvrig stilles styret fritt med hensyn til på hvilke måter erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje.*

Spørsmålet som retten skal ta stilling til, er om denne fullmakten er gyldig eller ikke.

Stevningen er datert 25. april 2019. Hovedforhandlingen ble avholdt i Bergen tinghus 14. januar til 16. januar 2020. Retten mottok forklaring fra parten Inge Vadla, styremedlem i Daimyo Eiendom AS, Karsten Aubert og styreleder i BSFB, Tom Ormberg. I tillegg mottok retten forklaring fra ett vitne. Det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Saksøkerne har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Det er selve bruken av fullmakten som vil medføre ulovlige konsekvenser. Det er for øvrig inngått bindende avtale om kjøp av Foreningens aksjer, men betalingsfristen er oversittet.

Retten kan legge til grunn at kjøpet av Foreningens aksjer vil bli finansiert gjennom utstedelse av fakturaer på ekstraordinære felleskostnader. Andre alternative finansieringsmåter finnes i realiteten ikke. I august 2019 ble for øvrig § 10 i vedtektene endret, for å berede grunnen for innkreving av ekstraordinære felleskostnader for å finansiere kjøpet av Foreningens aksjer.

Generalforsamlingens vedtak representerer også et brudd på aksjeloven § 5-21 hvor det heter:

«§ 5-21. Misbruk av generalforsamlingens myndighet

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.»

Generalforsamlingens vedtak vil favorisere Foreningen på de andre aksjeeiernes bekostning. Foreningen får selge sine 100 aksjer for til sammen kr. 17 millioner. Dette er et tilbud som ikke gis til de øvrige aksjeeierne. Det er en fordel i seg selv å få anledning til å realisere aksjene, slik Foreningen får.

I tillegg kommer at B-aksjonærene favoriseres på A-aksjonærenes bekostning. Tanken er at beboerne med tiden skal kunne selge sine aksjer med tilhørende boret i det åpne markedet. Da vil B-aksjonærene få ti ganger så mye for sin ene aksje som A-aksjonærene får for hver av sine ti aksjer. Denne forskjellsbehandlingen er ikke saklig begrunnet.

Generalforsamlingens vedtak er også i strid med borettslagsloven § 5-19, ved at kjøp av Foreningens aksjer ikke kan anses som en felleskostnad som har legalpanterett i andelen, med inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. § 5-20. Styret står ikke fritt til å avgjøre hvilke kostnader som skal anses som felleskostnader. Forskrift av 31. mars 2011 om hvilke kostnader som skal inn i et borettslags driftsbudsjett har i § 1 en opplisting i 12 punkt over hvilke kostnader driftsbudsjettet minst skal inneholde. Innkreving av kjøpesummen for finansiering av aksjekjøp som i vår sak, ligger langt unna de felleskostnadene som her er listet opp. Kostnadene er ikke knyttet til driften, og dermed er de ikke felleskostnader. I realiteten er det tale om et krav på innskudd som ikke er knyttet til aksjetegning. Et slikt innskuddskrav er uhjemlet, jf. aksjeloven § 1-2 andre ledd.

Dersom kjøpet av Foreningens aksjer skal finansieres gjennom innkreving av ekstraordinære felleskostnader, vil beboerne motta krav om engangsinnbetaling av beløp anslagsvis mellom kr. 113.000 og kr. 306.000, avhengig av størrelsen på leiligheten. Felleskostnader i denne størrelsesorden må lånefinansieres, slik at kostnadene for beboerne blir fordelt over flere år.

Krav om innbetaling av ekstraordinære fellesutgifter for å finansiere aksjekjøpet fra Foreningen, er også i strid med § 10 første setning i vedtektene. Etter en vedtektsendring 20. august 2019, og hvor en ny setning nr. 2 ble tilføyd, lyder § 10 nå slik:

«§ 10. Felleskostnader.

Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Krav om ekstraordinære innbetalinger av felleskostnader og/eller forhøyede felleskostnader, kan fremsettes så langt det er nødvendig for å legalisere selskapets vedtekter. Det må ved utleie ikke tas andre hensyn enn til eiendommens forsvarlige drift.»

Generalforsamlingens vedtak om å gi styret fullmakt til å erverve Foreningens aksjer, ble som nevnt fattet 28. november 2018. Andre setning i vedtektene § 10 ble tilføyd 20. august 2019, altså etter generalforsamlingens vedtak 28. november 2018. Vedtektene § 10 andre

punktum kan imidlertid ikke gis tilbakevirkende kraft. BSFB kan altså ikke pålegge beboerne å innbetale ekstraordinære felleskostnader ved å vise til denne vedtektsbestemmelsen. Vedtaket om å tildele styret den aktuelle fullmakten må i tilfelle gjøres på nytt.

Saksøkernes påstand:

1. Vedtaket 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 28. november 2018, er ugyldig.
2. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap dømmes til å erstatte sakskostnadene.

Saksøkte har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Generalforsamlingens formål med å gi styret fullmakt til å kjøpe egne aksjer var å sette BSFB i stand til å legalisere egne vedtekter.

BSFB sine vedtekter i § 1 og § 4 er ulovlige. De må derfor endres.

Vedtektene § 4 strider mot aksjeloven fordi:

- Vedtektsbestemmelsen inneholder bestemmelser om kjøp av aksjer for egen eller fremmed regning, uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven kapittel 9 II.
- Vedtektsbestemmelsen legger opp til konfiskering av aksjeleilighet tilnærmet uten kompensasjon, se aksjeloven § 4-17 femte ledd annet punktum.
- Utøvelse av løsningsrett på vegne av ikke-navngitte, ikke-aksjonærer ikke er tillatt.

Saksøkerne har vist til Tore Bråthens betenkning av 18. januar 2015. Tore Bråthens konklusjon er at vedtektene § 4 første ledd første punktum, slik vedtektsbestemmelsen lød før endringen 27. mai 2013, tatt på ordet mest sannsynlig er lovlig, alternativt lar vedtektsbestemmelsen seg uten vanskeligheter tolke slik at løsningen lar seg forene med aksjeloven. Betenkningen er ikke i henhold til gjeldende rett.

Vedtektene § 1 og § 4 strider også mot borettslagsloven.

- Det er ikke tillatt å tvangsutløse en aksjonær med boret, kun på grunnlag av utflytting og uten å legge aksjeleiligheten ut på tvangssalg, jf. borettslagsloven § 5-22.
- Vedtektene § 1 tredje ledd, som tillater at BSFF eier aksjer i selskapet, er i strid med borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 5-1.

Det haster for øvrig med å legalisere vedtektene.

Det finnes ingen andre gode alternativ til legalisering av vedtektene. Verken omdanning til borettslag, omdanning til leiegårdsselskap, oppløsning etter aksjeloven kapittel 16 er realistiske fremgangsmåter på grunn av kravene om kvalifisert flertall eller enstemmighet og quorum.

Legalisering av vedtektene forutsetter at Foreningen får avsetning på aksjene i BSFB. For at BSFB skal være sikret 2/3 flertall for vedtak om vedtektsendring, er det nødvendig at Foreningen stemmer for forslaget. Og det vil ikke Foreningen gjøre, med mindre Foreningen er sikret å få solgt aksjene sine.

Bergen tingrett har i kjennelse av 18. september 2019 blant annet avgjort at styret skal unnlate å bruke fullmakten til å erverve egne aksjer, frem til det er rettskraftig avgjort om fullmakten er ugyldig. I vår sak bør retten ikke se hen til denne kjennelsen ved avgjørelsen, ettersom kjennelsen inneholder en rekke feil.

Generalforsamlingens vedtak om å gi styret fullmakt til å erverve egne aksjer representerer ikke et brudd på aksjeloven § 5-21, fordi:

- Foreningen får en kjøpesum for aksjene, utmålt av voldgiftsretten.
- En eventuell fordel for Foreningen er ikke på BSFBs bekostning. Det var en fordel for BSFB at styret i BSFB fikk fullmakt til å kjøpe aksjene for aksjenes virkelige verdi.
- Styrefullmakten ble ikke gitt på de andre aksjeeiernes bekostning. Aksjonærene har plikt til å legalisere vedtektene. Det finnes ingen alternative legaliseringsmåter tilgjengelig. BSFF må ut av Selskapet for å få vedtektene legalisert, slik at aksjeleilighetene blir omsettbare, noe som er i alle aksjonærenes interesser.

Selv om styrefullmakten skulle være egnet til å krenke likhetsprinsippet, er krenkelsen ikke vesentlig.

Selv om krenkelsen skulle være vesentlig, er den likevel saklig begrunnet. Det er nødvendig å erverve aksjene tilhørende BSFF for å legalisere vedtektene. Ettersom en eventuell krenkelse av likhetsprinsippet er saklig begrunnet, er vedtaket om å gi styret fullmakt til å erverve aksjene tilhørende BSFF, ikke urimelig i aksjeloven § 5-21 sin forstand.

Hvorvidt styret eller generalforsamlingen innkrever vederlaget for aksjene som skal erverves fra BSFF som felleskostnader, jf. vedtektene § 10, er ikke av betydning når retten skal vurdere lovligheten av styrefullmakten. Vedtektene § 10 inneholder for øvrig nå et annet punktum som åpner for å kreve ekstraordinære innbetalinger av felleskostnader for å finansiere aksjekjøpet. Lovligheten av en eventuell beslutning av styret eller

generalforsamlingen om å kreve ekstraordinære innbetalinger av felleskostnader, må vurderes på bakgrunn av vedtektene slik de lyder på beslutningstidspunktet.

Retten skal heller ikke vurdere om fakturering av ekstraordinære felleskostnader vil komme i konflikt med aksjeloven § 5-21 og eller § 6-28. Det er først når styret eller generalforsamlingen har gjort vedtak, at vedtaket kan vurderes opp mot disse lovbestemmelsene.

Uansett vil en eventuell fakturautsendelse besluttet av generalforsamlingen være lovlig. Kjøpet av aksjene må finansieres innenfor selskapets frie egenkapital. Selskapet har dermed ikke mulighet for å lånefinansiere kjøpet.

Fakturautstedelse vil uansett ikke være urimelig, jf. aksjeloven § 5-21.

Saksøktes påstand:

1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes
2. 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

Retten vurdering

Ettersom BSFB er et boligaksjeselskap, er selskapets rettsforhold regulert av aksjeloven og i tillegg enkelte lovparagrafer i borettslagsloven, jf. borettslagsloven § 1-4 annet ledd, jf. § 1-5, § 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Retten legger til grunn at Selskapets vedtekter § 1 tredje ledd, som gir Foreningen rett til å være aksjonær, er i strid med borettslagsloven kapittel 5, som altså er gjeldende for boligaksjeselskap. For å kunne bringe dette punktet i vedtektene i tråd med lovgivningen, kan Foreningen ikke lenger eie aksjer i Selskapet. I tidligere rettsprosesser er det lagt til grunn at Selskapet må innløse Foreningens aksjer til virkelig verdi, slik det forutsetningsvis fremgår av Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015.

Selskapet og Foreningen inngikk 24. april 2018 avtale om voldgift til fastsettelse av virkelig verdi av Foreningens 100 aksjer i BSFB. 8. november 2018 inngikk Selskapet og Foreningen avtale om et addendum til voldgiftsavtalen, som fastslår at Selskapet skal kjøpe Foreningens aksjer på nærmere vilkår, herunder til en kjøpesum lik den verdien

voldgiftsretten fastsetter på aksjene. Ved voldgiftsdom av 20. mai 2019 ble verdien av Foreningens aksjer fastsatt til kr. 17 millioner.

Generalforsamlingen i Selskapet gav altså 28. november 2018 styret fullmakt til å erverve Foreningens aksjer. Det er lovligheten av dette Vedtaket retten nå går over til å prøve.

Retten vurderer om Vedtaket er i strid med aksjeloven § 5-21 om misbruk av generalforsamlingens myndighet. Denne lovparagrafen 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.»

Retten må dermed vurdere om Vedtaket er egnet til å gi noen aksjeeiere eller andre en fordel. Hvis så er tilfellet må retten vurdere om denne fordelingen er på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning. Endelig må retten vurdere om den eventuelle fordelingen er urimelig.

Generalklausulen i aksjeloven § 5-21 bygger på en interesseavveining mellom majoritetsprinsippet og minoritetsvernet. I Vurderingen har Filip Truyen gjort rede for argumentasjonsmodellen han har benyttet ved denne interesseavveiningen. Argumentasjonsmodellen er som følger – og her tar retten inn teksten fra Vurderingen:

1. Er beslutningens potensielle virkninger egnet til å krenke vinningsformålet og/eller likhetsprinsippet (justert for vedtektene)?
2. Er krenkelsen vesentlig?
3. Hvis nr. 2; Er den likevel saklig begrunnet?

Retten benytter den samme argumentasjonsmodellen for sin vurdering av om Vedtaket er i strid med § 5-21.

Retten vurderer først om Vedtaket er egnet til å krenke likhetsprinsippet i aksjeloven § 4-1 første ledd første punktum som slå fast at «Alle aksjer gir lik rett i selskapet.»

Retten legger til grunn at kjøpesummen på kr. 17 millioner representerer aksjenes virkelige verdi, selv om retten antar at aksjene er vanskelig å omsette. Foreningen blir dermed ikke tilført midler på de andre aksjonærenes bekostning. Slik retten vurderer det, får Foreningen imidlertid gjennom salget av aksjene tilført likvide midler som i seg selv er en økonomisk fordel av betydning. Den samme mulighet for å få realisert den virkelige verdien av egne aksjer, får resten av aksjonærene ikke. Ettersom Vedtaket direkte tar sikte på å foreta det nevnte aksjeervertet, vurderer retten at Vedtaket er *egnet til* å krenke likhetsprinsippet.

Spørsmålet blir så om krenkelsen av likhetsprinsippet er vesentlig.

Foreningen får altså kr. 170.000 per aksje for sine 100 aksjer. Dersom de øvrige aksjonærene skulle innløse sine aksjer, har de ifølge vedtektene bare krav på å få kr. 200 per aksje.

Retten har kommet til at krenkelsen av likhetsprinsippet er vesentlig.

Det gjenstår for retten å ta stilling til om Vedtaket likevel er saklig begrunnet.

Ved saklighetsvurderingen tar retten utgangspunkt i at Selskapet har en plikt til å legalisere vedtektene. Retten nøyter seg med å vise til Rt-1977-596 (Folketeaterbygningen). Det er som ledd i gjennomføringen av plikten til å bringe vedtektene i samsvar med aksjelovens ufravikelige regler, og borettslagslovens bestemmelse om at alle aksjonærene skal ha boret, at styret fremmet forslag om – og generalforsamlingen vedtok – Vedtaket. Selskapet har også måttet respektere at Foreningen har krav på vederlag satt til aksjenes virkelige verdi på kr. 17 millioner, jf. Gulating lagmannsretts dom av 19. mars 2015 og voldgiftsdommen av 20. mai 2019.

Retten deler Filip Truyens syn på Selskapets mulighet for å handle annerledes, slik det kommer frem i Vurderingen:

«På denne bakgrunn er det vanskelig å tenke seg andre alternativer for å etterkomme de lovbestemte krav enn at BSFB erverver aksjene til BSFF. Det er ingen andre reelle kjøpere av disse aksjene til pris som fastsatt av Voldgiftsretten, og som samtidig fyller lovens krav. Jeg har fått opplyst at en oppløsning økonomisk sett vil være lite gunstig for samtlige beboere, men har ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere dette. Det synes imidlertid klart at en oppløsning vil undergrave det boligsosiale formål som både følger av BSFBs historie/vedtekter og av Selskapets særtrekk, jf. borettslagsloven § 1-4. Oppløsning er derfor intet alternativ til kjøpet av BSFFs aksjer.

Etter min mening er derfor Vedtaket saklig begrunnet; det treffes en beslutning som er det eneste reelle alternativet for å bringe Selskapets vedtekter i samsvar med preseptorisk lovgivning.»

Etter dette har retten kommet til at forskjellsbehandlingen av Foreningen er saklig begrunnet i Selskapets behov for å legalisere Selskapets vedtekter. Forskjellsbehandlingen er dermed ikke urimelig.

Saksøkerne har gjort gjeldende at Vedtaket får som konsekvens at beboerne vil bli avkrevd ekstraordinære felleskostnader for å finansiere aksjekjøpet, og at innkreving av slike ekstraordinære felleskostnader vil være i strid med § 10 i Selskapets vedtekter. Kjøp av aksjer kan heller ikke kategoriseres som felleskostnader. I tillegg kan ikke Selskapet kreve inn slike ekstraordinære felleskostnader i en engang.

Etter rettens syn har disse anførslene ikke betydning for vurderingen av gyldigheten av Vedtaket. Vedtaket er altså – slik retten ser det – gyldig selv om Selskapet ikke klarer å finansiere kjøpet av aksjene. Hvorvidt det er lovlig for eksempel å kreve inn ekstraordinære felleskostnader for å finansiere kjøpet av aksjene, må eventuelt vurderes hvis eller når styret eller generalforsamlingen i Selskapet beslutter en slik finansieringsmåte.

BSFB har vunnet saken. Selskapet har dermed krav på full erstatning for sine saks kostnader fra saksøkerne, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Retten vurderer at ingen av unntaksbestemmelsene i § 20-2 tredje ledd eller § 20-4 får anvendelse.

Advokat Hogne Sandanger har innlevert saks kostnadsoppgave hvor han krever saks kostnader med til sammen kr. 583.864. Ettersom saksøkte ikke har rett på refusjon av inngående merverdiavgift, er omkostningskravet inklusiv merverdiavgift. Av saks kostnadene er kr. 484.875 salær, mens kr. 98.989 er dekning av utgifter.

Retten vurderer at saks kostnadene har vært nødvendige, ved at det ut fra sakens betydning har vært rimelig å pådra dem, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Saks kostnadene fastsettes etter dette til kr. 583.864.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er dommerens øvrige arbeidsbelastning.

DOMSSLUTNING

1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes
2. 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 to uker fra dommens forkynnelse å betale sakskostnader til AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap med kr. 583.864 –kroner femhundreogåttitretusenåttehundreogsekstifire-.

Retten hevet

Arne Langeland

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.