

# SANDANGER

**ANKE**  
**TIL**  
**GULATING LAGMANSRETT**

**Sted og dato:** Bergen, 16. januar 2023

**Hordaland tingrett sak nr.:** 22-001707TVI-THOD/TLOF

**Ankende part:** AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («**BSFB**»)  
org. nr.: 929 963 768  
v/styrets leder Tom Ormberg  
Stubs gate 3, 5006 Bergen

**Prosessfullmektig:** Advokat Sølvi Nyvoll Tangen  
Stiegler Advokatfirma AS  
Fortunen 1, 5013 Bergen

**Ankemotpart:** Bergen Sporveisfunksjonær Forening («**foreningen**»)  
org. nr.: 990 975 981  
v/styrets leder Morten Amland Ulevik  
Postboks 3067 Landås, 5825 Bergen

**Prosessfullmektig:** Advokat Hogne Sandanger  
Sandanger Advokatfirma DA  
Lars Hilles gate 19, 5008 Bergen

**Saken gjelder:** Innløsning, jf. aksjeloven § 4-24

## 1 ANKEERKLÆRING

Hordaland tingrett avsa 23. desember 2022 dom («**Tingrettsdommen**») i sak nr. 22-001707TVI-THOD/TLOF med slik 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.

Det ankes over tingrettens bevisvurdering og rettsanvendelse, avgrenset til domsslutningen punkt 3 og 4.

## 2 PROSESSUELT

Tingrettsdommen ble forkynt 27. desember 2022. Ankefristen løper til 3. februar 2023, jf. tvisteloven § 29-5 første ledd og domstolsloven § 140 første ledd. Anken er rettidig.

Det er ikke aktuelt med rettsmekling. I planmøtet bør avklares hva partene er enige og uenige om slik at saken kan spisses. Foreningen bør i tilsvaret avklare standpunkter til standpunktmatrisens 20 punkter og matrisen bør gjennomgå i planmøtet.

Verdsettelse av foreningens 100 aksjer («**Aksjene**») à NOK 200,- i BSFB er relevant for spørsmål om foreningen skal «tilbakeføre det som er mottatt», jf. aksjeloven § 3-7 første ledd første punktum, jf. § 8-6, det foreligger «tungtveiende grunner», jf. § 4-24 første ledd, utmåling av «innløsningssummen», jf. § 4-24 andre ledd, samt subsidiært til utmåling av «Innløsningssummen», jf. § 4-24 tredje ledd. Til verdsettelse av Aksjene må oppnevnes meddommere, rettsoppnevnt sakkyndig og/eller sakkyndig vitne med særlig kompetanse i verdsettelse av aksjer, jf. tvisteloven, henholdsvis § 29-17, § 25-2 og § 25-6.

Det må settes av 5 hele dager til ankeforhandlinger. BSFB vil tilby partsforklaring fra styreleder Tom Ormberg, vitneforklaringer fra Terje Sjøvold og Filip Truyen, samt et sakkyndig vitne til verdsettelse av Aksjene i fall det ikke oppnevnes meddommere eller rettsoppnevnt sakkyndig.

Ankedokumentet inneholder lenker. Anken leses rasjonelt elektronisk i Adobe uten avkryssing for "åpne krysskoblinger for dokumenter i samme vindu."

## 3 SAKEN

### 3.1 Frem til og med hovedforhandling for tingretten

BSFB er et boligaksjeselskap med 111 leiligheter («**Trikkebyen**») på Møhlenpris som ble stiftet 19. april 1913 med en utløsningsklausul («**Utløsningsklausulen**») i vedtektene § 4 første ledd som etter mindre endringer gjennom 108 år, frem til 24. juni 2021 lød slik:

«Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.»

BSFB har siden 20. juni 2011 innrettet seg etter ufravikelige regler for boligaksjeselskaper, herunder ved å unnlate å:

- (i) Utløse aksjeleiligheter ved utflytting fra Trikkebyen.
- (ii) Tilby eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen vederlagsfritt å bytte inn leiligheter i Trikkebyen til mer verdifulle leiligheter i Trikkebyen.
- (iii) Selge aksjeleiligheter i Trikkebyen til fysiske personer utpekt av styret for mellom NOK 10,- og NOK 2 000,- pr. leilighet.

Utløsningsklausulen ble tatt ut av BSFB sine vedtekter 27. mai 2013, men satt inn igjen 24. juni 2015 etter at foreningen anfektet vedtektsendring av 27. mai 2013 og fikk medhold i Gulating lagmannsrett dom av 19. mars 2015 («**Lagmannsrettsdommen**») om følgende premiss («selskapet» = BSFB):



«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 følgjeleg vil likvidasjonsutbytte for foreininga vera monaleg redusert. (...) aksjonærar med burett (...) er gjeve verdiar utan noko form for motyting til selskapet (...) selskapet sin formue er redusert»

I Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 påpekte rettens mindretall uten innvendinger fra flertallet, at «foreningens aksjer ga samme rettigheter både før og etter vedtektsendringen. (...) Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring.»

En lignende vedtektsendring ble derfor gjentatt 24. juni 2021 («**Vedtektsendringen**»).

Foreningen stemte mot Vedtektsendringen og tok 5. januar 2022 ut søksmål med krav om revisjon av vedtektene i BSFB, subsidiært oppløsning, atter subsidiært innløsning.

Under hovedforhandlingen for tingretten var foreningen og BSFB enige om at:

- (i) «vedtektene må endres for å bringe dem i samsvar med gjeldende lovgivning», jf. Tingrettsdommen side 10, contra Tore Bråthens («**Bråthen**») betenkning av 18. januar 2015 punkt 5.20 og Lagmannsrettsdommen side 22.
- (ii) «Selskapets formue vil være uforandret etter vedtektsendringen», jf. Tingrettsdommen side 11, contra Bråthens betenkning av 18. januar 2015 punkt 6.16 og 7.2 og Lagmannsrettsdommen side 23.
- (iii) «vedtektsendringen ikke påvirker størrelsen på et eventuelt likvidasjonsutbytte for foreningen *dersom* selskapet skulle bli likvidert/oppløst.», jf. Tingrettsdommen side 30, contra Bråthens betenkning av 18. januar 2015 punkt 6.17 og Lagmannsrettsdommen side 19.

### 3.2 Tingrettsdommen

#### Resymé fra Tingrettsdommen:

BSFB oppfatter å ha blitt dømt til å betale foreningen MNOK 17 i erstatning for ikke å ha sørget for at BSFB ble oppløst slik at foreningen kunne fått utbetalt likvidasjonsutbytte.

#### I Tingrettsdommen legges korrekt til grunn at:

- (i) BSFB «er et boligaksjeselskap etter borettslagsloven § 1-4». (side 21)
- (ii) Vedtektsendringen «ikke påvirker størrelsen på et eventuelt likvidasjonsutbytte for foreningen *dersom* selskapet skulle bli likvidert/oppløst.» (side 30)
- (iii) Utløsningsklausulen ikke hjemlet krav fra BSFB sitt styre om utløsning av aksjeleiligheter for NOK 200,- eller NOK 2 000,- ved utflytting fra Trikkebyen. (midt på side 34)
- (iv) BSFB «skal frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36.» (side 42)
- (v) «en oppløsning av selskapet mest sannsynlig vil få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen.» (side 46)
- (vi) «det ikke foreligger «særlig tungtveiende grunner» som taler for oppløsning som følge av myndighetsmisbruket.» (side 47)



### **3.3 Elementære forhold av betydning for saken**

BSFB sine 102 aksjonærer består av 101 fysiske aksjonærer med aksjeleilighet (én boret + én eller flere aksjer) og foreningen som eier Aksjene.

Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og bestemmelser nevnt i borettslagsloven § 1-4 andre ledd.

Boligaksjeselskaper er samvirkelag som gir patronasje på boretene istedenfor utbytte på aksjene, jf. vedtektene § 7 andre punktum. Boligaksjeselskapers underliggende verdi, egenkapitalverdien, er derfor liten. Aksjer er eierandeler i egenkapitalen som gir stemmerett på generalforsamling. Siden borettslagsloven § 11-9 andre ledd ikke gjelder for boligaksjeselskaper og det i BSFB ikke er vedtektsfestet at likvidasjonsutbyttet skal fordeles etter boligverdi, gir aksjer i BSFB også rett til andel i likvidasjonsutbyttet fordelt etter aksjeinnhav. Ved oppløsning av boligaksjeselskaper konverteres boretene til tidsbestemte leieretter til gjengs leie etter borettslagsloven § 5-25. Leierettene reduserer salgsprovenyet for Trikkebyen og derved indirekte også likvidasjonsutbyttet.

## **4 ANKEGRUNNENE**

### **4.1 Aksjeleilighetene var omsettbare også før Vedtektsendringen**

#### 4.1.1 Feil nr. 1

I Tingrettsdommen gjentas flere ganger fra side 24 og utover, uten drøftelse eller begrunnelse, at Vedtektsendringen gav eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen rett til å selge aksjeleilighetene i markedet.

#### 4.1.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

Terje Sjøvold har i betenkning av 1. mai 2021 konkludert med at det fra bakgrunnsretten kan utledes at eiere av aksjeleiligheter generelt og eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen spesielt, før Vedtektsendringen hadde rett til å omsette aksjeleiligheter i markedet.

Utløsningsklausulen grep ikke inn i de lovfestede rettighetene til omsetning, gav ikke styret hjemmel til å utløse aksjeleiligheter, og har heller ikke blitt benyttet etter at BSFB knyttet til seg kvalifisert juridisk bistand 20. juni 2011.

Premisset i Tingrettsdommen om at aksjeleilighetene i Trikkebyen ikke var omsettbare før Vedtektsendringen, er ikke korrekt.

### **4.2 Eiere av aksjeleiligheter hadde ikke plikt til å innløse aksjeleiligheter**

#### 4.2.1 Feil nr. 2

I Tingrettsdommen side 25 hevdes det at «før vedtektsendringen i 2021 hadde aksjeeierne med boret ved utflytting fra leiligheten plikt etter vedtektene til å la aksjen bli innløst til pålydende, som enten var 200 kroner eller 2000 kroner.»

#### 4.2.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

Utløsningsklausulens ordlyd, styrets unnlattelse av å praktisere utløsning etter 20. juni 2011, samt at Utløsningsklausulen ikke gav styret hjemmel til å utløse aksjeleiligheter, viser at aksjeeiere med boret ved utflytting ikke pliktet å innløse aksjeleilighetene sine til pålydende.



### **4.3 Vedtektsendringen gav ikke fordel på i overkant av MNOK 200**

#### 4.3.1 Feil nr. 3

I Tingrettsdommen side 25 hevdes det er Vedtektsendringen var egnet til å gi aksjonærer med borett «en fordel på i overkant av 200 millioner kroner.»

#### 4.3.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

Vedtektsendringen påvirket ikke leilighetseiernes rett på månedlig patronasje og rett til å selge aksjeleilighetene i markedet, jf. henholdsvis daværende vedtekter § 10 første punktum, nå § 7 andre punktum, og Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021. At vedtektene ble legalisert var trolig til fordel for BSFB og BSFB sine aksjonærer, men fordelene var mindre enn «i overkant av 200 millioner kroner.» Pedagogiske fremskritt knyttet til forståelsen av Utløsningsklausulen, sist kommet til uttrykk i Tingrettsdommen midt på side 34, bidrar til å redusere fordelene.

### **4.4 Vedtektsendringen var også til fordel for Foreningen**

#### 4.4.1 Feil nr. 4

I Tingrettsdommen side 26 hevdes det at «foreningen, som ikke har borett, ikke får tilgang til selskapets underliggende verdier og dermed ikke får en tilsvarende fordel.»

#### 4.4.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

I forlengelsen av at BSFB har én aksjeklasse gir Aksjene like god tilgang til BSFB sine underliggende verdier (underliggende verdi = egentlig egenkapital) som BSFB sine øvrige 555 utestående aksjer. Alle aksjer gav «lik rett i selskapet», jf. aksjeloven § 4-1 første punktum, før og etter Vedtektsendringen. Vedtektsendringen påvirket ikke BSFB sin egenkapitalverdi, jf. Tingrettsdommen øverst på side 30. Alle aksjer hadde samme verdi før og etter Vedtektsendringen.

Foreningen har 12 medlemmer med aksjeleiligheter i Trikkebyen. For disse medlemmene utgjorde Vedtektsendringen trolig en fordel. Om foreningen har interesse i medlemmenes ve og vel, var Vedtektsendringen indirekte også til fordel for foreningen.

At aksjonærer med borett ved Vedtektsendringen fikk en større fordel enn foreningen er et utslag av at foreningen ikke har borett, og utgjør ingen krenkelse av vinningsformålet eller likhetsprinsippet, jf. Truyens betenkning av 16. desember 2013 punkt 6, henholdsvis side 10 og 11. Likhetsprinsippet gjelder rett utledet av aksjer, ikke borett.

### **4.5 Vedtektsendringen reduserte ikke oppløsningssannsynligheten**

#### 4.5.1 Feil nr. 5

I Tingrettsdommen side 26, 27 og 30 legges til grunn at Vedtektsendringen reduserte sannsynligheten for oppløsning av BSFB, jf. særlig følgende uttalelse øverst på side 27:

«Vedtektsendringen fører etter rettens syn til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt, siden aksjeeierne med borett 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.»

#### 4.5.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

Ved en eventuell oppløsning vil eiere av aksjeleiligheter miste eierskapet til aksjeleilighetene og bli leietakere, jf. borettslagsloven § 5-25. Beslutning om oppløsning, jf. aksjeloven § 16-1, forutsetter derfor tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter i Trikkebyen, jf. aksjeloven § 5-21 og Filip Truyens betenkning av 13. juni 2016.

Fravær av lov- og vedtektsbestemmelse om fordeling av likvidasjonsutbytte etter boligverdi, sammenholdt med manglende samsvar mellom aksjeinnehav og boligverdi, innebærer at en oppløsning av BSFB vil overføre store verdier aksjonærene imellom. Foreningens gevinst vil være mindre enn de andre aksjonærenes samlede tap. Samlet vil oppløsning «få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen», jf. Tingrettsdommen øverst på side 46. I Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020, avsagt før Vedtektsendringen, påpekte flertallet «at oppløsning heller ikke er et reelt alternativ.»

Det er ikke korrekt at «Vedtektsendringen fører (...) til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.» For at oppløsning skal «bli» uaktuelt, må oppløsning først ha vært aktuelt. Oppløsning har siden 1913 kontinuerlig vært uaktuelt, og fortsatte å være like uaktuelt etter Vedtektsendringen. Vedtektsendringen reduserte ikke oppløsnings sannsynligheten.

#### **4.6 Vedtektsendringen reduserte ikke verdien av Aksjene**

##### 4.6.1 Feil nr. 6

På side 30 i Tingrettsdommen er meddelt at «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.»

##### 4.6.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

BSFB ble stiftet 19. april 1913 med formål å gi rimelige boliger til BSFB sine fysiske aksjonærer i et evighetsperspektiv, ikke egenkapitalakkumulering frem mot en fremtidig likvidasjon. Før Vedtektsendringen hadde BSFB eksistert i 108 år. Av ulike grunner som også gjelder for BSFB, oppløses boligaksjeselskaper svært sjeldent. Det var ingen utsikter til likvidasjon før Vedtektsendringen. Vedtektsendringen forlenget ikke sannsynlig tidsforløp til likvidasjon.

Aksjene gav, som påpekt av mindretallet, uten protest fra flertallet, i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om den tilsvarende vedtektsendringen av 27. mai 2013, «samme rettigheter, både før og etter vedtektsendringen. Aksjene gav både før og etter endringen stemmerett, og de ville ha økonomisk verdi ved oppløsning av selskapet. Utover det var det verken før eller etter vedtektsendringen knyttet noen borettsrett til foreningens aksjer, slik at mindretallet ikke kan se at verdien av foreningens aksjer ville bli påvirket av at aksjene med boligrett ble fritt omsettelige.»

Mindretallets uttalelse er korrekt, dog slik at også mindretallet synes å ha vært i villfarelse om at aksjeleilighetene ikke kunne omsettes. Aksjeleilighetene har alltid vært omsettbare, jf. Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021.

Vedtektsendringen reduserte ikke verdien av Aksjene. Fordelene Vedtektsendringen utløste skjedde ikke «på [foreningens] bekostning», jf. aksjeloven § 5-21.

#### **4.7 Foreningen kan ikke lovlig gis MNOK 17 eller boretter**

##### 4.7.1 Feil nr. 7

I Tingrettsdommen side 27 slutter tingretten seg til flertallets uttalelse i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om at «foreningen må tre ut som aksjeeier for å bringe vedtektene i tråd med lovgivningen, eventuelt at det må knyttes borett til aksjen».

##### 4.7.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil

Tidligere var det vanlig at fagforeninger eide aksjer i boligaksjeselskaper foreningene hadde tatt initiativ til å få stiftet. Ikrafttredelsen av borettslagsloven 2003 gav ikke aksjonærer i boligaksjeselskaper rettskrav på bruksrett, jf. Gulating lagmannsretts dom av 17. august



2020, uttalelser i NOU 2000:17 til § 1-4 om at ikrafttredelse av borettslagsloven «ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane», e-post korrespondanse mellom Sandanger og Sjøvold av 6. mars 2022, og reelle hensyn.

BSFB, som har økende negativ bokført egenkapital, kan ikke lovlig kjøpe eller innløse egne aksjer. BSFB kan ikke lovlig dele ut verdier i eller utenfor balansen til foreningen eller andre, jf. Rt. 1995 side 1026 (Sandakergården), LB-2021-145354 (AS Bogstadveien 30 Byggeselskap), og uttalelser til siste endring i aksjeloven § 3-6 tredje ledd om utdeling av eiendeler uten balanseført verdi og likebehandling av aksjonærer i ot.prp. nr. 29 (2004-2005), henholdsvis punkt 4.4 og punkt 7.2.

Foreningen fikk Aksjene i gave fra BSFB i år 1917 mens BSFB hadde beskjeden fri egenkapital og uten samtykke fra samtlige aksjonærer i BSFB. Til liks med aksjeloven 1997 § 8-6 satte også aksjeloven 1910 begrensninger for aksjeselskapers adgang til å gi gaver, jf. Rt. 1922 side 272 (Freia-dommen). Om Aksjene hadde verdi, er gaven ugyldig. Ugyldighet prekluderer ikke. Foreningen plikter å «tilbakeføre det som er mottatt», jf. aksjeloven § 3-7 første ledd første punktum, jf. Aarbakke i note 06 til aksjeloven § 8-6.

Å gi foreningen «kompensasjon» på MNOK 17 er uforenlig med de legislative hensynene bak aksjeloven § 3-7 første ledd og lovens ordlyd om at ved ulovlige utdelinger «skal mottakeren tilbakeføre det som er mottatt», jf. aksjeloven § 3-7 første ledd første punktum.

En ytterligere utdeling i form av «kompensasjon» på MNOK 17 vil utgjøre et brudd på det aksjerettslige likhetsprinsippet, jf. aksjeloven § 4-1 og mindretallets votum i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020. To aksjonærer solgte i år 2022 A-leiligheter (borett + 10 aksjer) i Trikkebyen for mindre netto proveny enn MNOK 1,7 uten å få tilbud om å få aksjene sine innløst for NOK 170 000,- pr. aksje.

#### **Bilag 1: Omsatte leiligheter i Trikkebyen («Transaksjonsoversikt»)**

Myndighetsmisbruket fra BSFB sitt styre består i å ha innført foreningen i aksjeeierboken i 1917, ikke å unnlate å gi foreningen ytterligere gaver i form av bruksretter, «kompensasjon» og/eller annen økonomisk fordel. Foreningen gav 27. august 2021 avkall på bruksrett. BSFB har innrettet seg etter avkallet.

Om foreningens eierskap til Aksjene er gyldig og borettslagsloven § 5-1 stiller krav om at alle aksjonærer skal ha bruksrett, må det tilkomme foreningen å tilbakeføre Aksjene, selge Aksjene eller skaffe seg bruksrett.

### **4.8 Aksjene er ikke «en form for heftelse» på aksjeleilighetene**

#### **4.8.1 Feil nr. 8**

I Tingrettsdommen side 28 hevdes at «For aksjonærer med borett må den omstendighet at selskapet også omfatter aksjonærer uten borett anses som en form for heftelse på det formuesgodet deres aksje representerer.»

#### **4.8.2 Hvorfor tingrettens premiss er feil**

Aksjer er eierandeler i aksjeselskapers egenkapital. Borettene er heftelser i Trikkebyen, og slik også indirekte heftelser på aksjene, jf. vedtektene § 7 andre punktum. Aksjene er ikke heftelser i andre aksjer eller boretter.

### **4.9 Vedtektsendringen var ikke brudd på likhetsprinsippet**

#### **4.9.1 Innholdet i det aksjerettslige likhetsprinsippet**

BSFB har én aksjeklasse, jf. voldgiftsdom av 20. mai 2019, Bergen tingretts dom av 3. februar 2020, Gulating lagmannsrett av 25. september 2020, og Fjørtoft i Norsk Lovkommentar note 242 til borettslagsloven § 5-1, contra feil i Anker-Sørensens artikkel i NiP



2015-2, Bråthen i NTS 2015-3, Bråthens foredrag på selskapsrettskonferansen 2015 og Bråthen i Norsk Lovkommentar note 859B til aksjeloven § 5-19.

Aksjeloven § 4-1 uttrykker prinsippet om at i selskaper med bare én aksjeklasse gir alle aksjer lik rett i selskapet («likhetsprinsippet»). I BSFB gir hver av BSFB sine 655 utestående aksjer lik rett i BSFB sin egentlige egenkapital. Egentlig egenkapital omtales også som «stand alone verdi for eier med 100 % kontroll» eller «selskapets underliggende verdi», jf. for eksempel HR-2016-01439-A (Bergshaven) der «andel av selskapets underliggende verdi» i artiklene 139, 144, 145, 146, 151, 153, 158, 159, 160 og 165 benyttes som benevnelse på verdi «uten en slik rabatt for minoritet, manglende stemmerett og illikviditet», jf. artikkel 165, som for Herman Bergshavens aksjer i Bergshav Holding AS var innbakt i «aksjenes omsetningsverdi». Begrepet «selskapets underliggende verdi» er et innarbeidet begrep med presis betydning.

Likhetsprinsippet gjelder for aksjer, ikke boretter, pantekrav og andre heftelser, heller ikke når nevnte heftelser eies av aksjonærer. I boligaksjeselskaper kan en aksjonær med én aksje lovlig ha boret til en stor og flott leilighet samtidig som andre aksjonærer med flere aksjer i samme boligaksjeselskap ikke har boretter til like verdifulle leiligheter. Likvidasjonsutbytte etter oppløsning av nyere boligaksjeselskaper og borettslag fordeles derfor etter leilighetsverdi, ikke antall aksjer/andeler.

#### 4.9.2 Feil nr. 9

I Tingrettsdommen side 30, 31, 33, 34 og 35 tas til orde for at det er brudd på likhetsprinsippet at foreningen ikke har krav mot BSFB av en størrelse som gjenspeiler at foreningen eier 100 av totalt 655 utestående aksjer. Det tas til orde for at foreningen «har krav på en andel av underliggende verdier i selskapet» der «en andel» synes å være 100/655 og begrepet «underliggende verdier i selskapet» tillegges en annen mening enn det som legges i dette begrepet i juridisk teori og rettspraksis. Tingrettsdommen viser til voldgiftsdommen av 20. mai 2019, som igjen viser til Lagmannsrettsdommen.

#### 4.9.3 Feil nr. 9 er et rudiment fra Lagmannsrettsdommen

Lagmannsdommen bygger på en villfarelse om at Utløsningsklausulen medførte 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 følgjeleg vil likvidasjonsutbytte for foreininga vera monaleg redusert.»

I juridisk terminologi brukes begrepet «selskapets underliggende verdi» som benevnelse på selskapets samlede egenkapitalverdi uten korrigerende for eventuelle rabatter og premier som inngår i aksjeposters omsetningsverdi, jf. HR-2016.01439-A artikkel 165. Siden BSFB er et samvirkelag som deler ut patronasje istedenfor utbytte, har BSFB lav egenkapitalverdi, jf. BSFB sine vedtekter § 7 andre punktum. Boretene er heftelser (negativ verdi) i Trikkebyen som reduserer BSFB sin frie kontantstrøm til virksomheten («FCFF») og egenkapitalen («FCFE»). Uten boretene som heftelser i Trikkebyen, ville BSFB sin egenkapital vært mye høyere. Siden aksjer er brøkdeler i selskapers egenkapital og BSFB bare har én aksjeklasse, reduserer boretene Aksjenes verdi like mye som boretene reduserer verdien av hver av de øvrige 555 utestående aksjene i BSFB.

I Tingrettsdommen og voldgiftsdommen synes «selskapets underliggende verdier» brukt som et begrep der boretene ikke kommer til fratrukk som en heftelse, men inngår som en verdi med positivt fortegn. Begrepsbruken kommer fra villfarelsen i Lagmannsrettsdommen om at BSFB kunne «rå over burettane», ikke som heftelse, men som et aktivum på BSFB sin hånd. Innbefatningen av boretene med positivt fortegn i «selskapets underliggende verdier» er et rudiment fra Lagmannsrettsdommen.

I Tingrettsdommen øverst på side 30 tas avstand fra oppfatningen i Lagmannsrettsdommen om at BSFB med Utløsningsklausulen i behold kunne «rå over burettane» som et aktivum på BSFB sin hånd. Tingrettens korrekte oppfatning om at det er eierne av aksjeleiligheter





og ikke BSFB som eier boretter, er uforenlig med innholdet som i Tingrettsdommen legges i begrepet «selskapets underliggende verdi».

Med «underliggende verdi» siktes til egentlig egenkapitalverdi, der «egentlig» presiserer at vi ikke snakker om «bokført egenkapitalverdi». Borettene i Trikkebyen kommer til fratrukk ved beregning av BSFB sin egentlige egenkapitalverdi og inngår ikke i BSFB sin bokførte egenkapital.

BSFB har 655 utestående aksjer à NOK 200,-. En aksje gir rett på 1/655 av BSFB sin egenkapitalverdi. Aksjene gir rett på 100/655 av BSFB sin egenkapitalverdi. Det er korrekt lagt til grunn i Tingrettsdommen at Vedtektsendringen verken påvirket BSFB sin egenkapital eller «et eventuelt likvidasjonsutbytte for foreningen dersom selskapet skulle bli likvidert/oppløst.», jf. Tingrettsdommen side 30. Vedtektsendringen medførte derfor ikke brudd på likhetsprinsippet.

#### **4.10 Motsetningsforholdet gjelder ikke «driften av selskapet»**

##### 4.10.1 Feil nr. 10

I Tingrettsdommen side 49 slås det fast, uten drøftelse eller begrunnelse, at det «har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom foreningen og de andre aksjeeierne i byggeselskapet vedrørende driften av selskapet», jf. aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3.

##### 4.10.2 Hvorfor tingrettens lovforståelse er feil

Om når alternativet i § 4-24 første ledd nr. 3 kan benyttes presiseres i forarbeidene, juridisk teori og rettspraksis at det normalt er en «forutsetning at aksjeeierne tar aktiv del i driften av selskapet, og motsetningsforholdet innebære en bristende forutsetning for selskapsforholdet.» Foreningen har ingen aktiv rolle i driften av BSFB. Foreningens dialog med BSFB relaterer seg heller ikke til «driften av selskapet», men om og eventuelt hvordan BSFB kan favorisere foreningen økonomisk på bekostning av BSFB og øvrige aksjonærer.

#### **4.11 De 7 kumulative vilkårene for innløsning til MNOK 17 er ikke oppfylt**

##### 4.11.1 Feil nr. 11

I Tingrettsdommen side 49 og 50 hevdes det at de i aksjeloven § 4-24 syv kumulative vilkårene for innløsning er oppfylt. På side 54 og 55 fastslås at Aksjene virkelige verdi og omsetningsverdi begge er MNOK 17.

##### 4.11.2 Hvorfor tingrettens rettsanvendelse er feil

BSFB har stor og økende negativ bokført egenkapital. Fordi BSFB er et samvirkelag det er lite attraktivt å eie aksjer i, kan BSFB ikke hente inn ny kapital ved utstedelse av nye aksjer. BSFB har ikke mulighet til å betale innløsningssummen på MNOK 17. Foreningen ventet i 105 år med å kreve innløsning.

I løpet av år 2022 har det blitt omsatt to A-leiligheter (borett + 10 aksjer) for mindre enn netto MNOK 17, jf. Transaksjonsoversikten. A-leiligheter og B-leiligheter (borett + 1 aksje) oppnår omtrent lik pris i markedet fordi det er borettene og ikke aksjene som har verdi. At A-leiligheter ikke omsettes for MNOK 1,53 (MNOK 0,17 \*9) mer enn tilsvarende B-leiligheter viser at Aksjenes omsetningsverdi er lavere enn MNOK 17. Voldgiftsdom av 20. mai 2019 er basert på 4 svakheter og 6 feile forutsetninger, og gir derfor ikke veiledning ved verdsettelse av Aksjene.

#### **4.12 Erstatning forutsetter ansvarsgrunnlag og økonomisk tap**

##### 4.12.1 Feil nr. 12

I Tingrettsdommen side 56 tar retten til orde for at «foreningen skal kompenseres».



#### 4.12.2 Hvorfor tingrettens rettsanvendelse er feil

Kompensasjon betyr erstatning. Erstatning fordrer rettslig grunnlag. Det finnes ikke hjemmel i aksjeloven § 17-1 eller noe annet sted for å pålegge BSFB å betale erstatning til foreningen for Vedtektsendringen.

Erstatning fordrer økonomisk tap. Som korrekt påpekt av mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om den tilsvarende vedtektsendring av 27. mai 2013, ble ikke Aksjenes verdi redusert av Vedtektsendringen. Vedtektsendringen har ikke påført foreningen økonomisk tap. Uten ansvarsgrunnlag og økonomisk tap er det ikke grunnlag for erstatning.

Skadelidte har tapsbegrensningsplikt. Adekvat tiltak ved myndighetsmisbruk er å reise anfektelsessøksmål etter aksjeloven § 5-22, ikke å kreve «kompensasjon». Tingrettsdommens kompensasjonsbetraktning er uforenlig med aksjelovens kreditorvern.

### **4.13 BSFB har forsøkt å gi foreningen urimelig fordel på bekostning av BSFB og andre aksjonærer**

#### 4.13.1 Feil nr. 13

I Tingrettsdommen side 47 legges til grunn at BSFB har gitt aksjonærer med borett urimelig fordel på bekostning av foreningen, og ikke har villet «medvirket lojalt» til innløsning av foreningen.

#### 4.13.2 Hvorfor tingrettens forutsetning er feil

BSFB gav Aksjene i gave til foreningen i år 1917.

Siden år 2012 har BSFB brukt store ressurser på med stor iver å forsøke å gi fordel til foreningen på bekostning av BSFB og andre aksjonærer, jf. for eksempel avtalen om kjøp av Aksjene for MNOK 25, BSFB sitt engasjement av foreningens advokat som prosessfullmektig, tilbudet til foreningen om gratis bruksrett til næringslokale, tilbud av 12. oktober 2021 om NOK 5 168 158,- i gave mot at foreningen frivillig solgte Aksjene til markedspris/omsetningsverdi, og voldgiftsavtalen med tilhørende addendum.

At voldgiftsavtalen ikke førte til en transaksjon skyldes voldgiftsrettens svært høye verdsettelse av Aksjene, Bergen tingretts kjennelse av 18. september 2019, redusert fri egenkapital utløst av presserende behov for vedlikehold av Trikkebyen, samt mindretallets uttalelser i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om at dersom styret utstedte ekstraordinære fakturaer til aksjeleilighetseierne med formål å bygge egenkapital til lovlig å kunne kjøpe Aksjene, «vil styret risikere å komme i ansvar».

## **5 HÅNTERING AV TINGRETTSDOMMEN**

Behovet for å ta Utløsningsklausulen ut av vedtektene har minsket i tråd med redusert rettsvillfarelsen knyttet til Utløsningsklausulen, herunder etter at BSFB sitt styre sluttet å praktisere klausulen fra 20. juni 2011, Daimyo-fraksjonen sluttet å beskyldte styret for urettmessig ikke å kreve utløsning ved utflytting fra Trikkebyen, Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021, Bråthen trakk uttalelsen i betenkning av 18. januar 2015 punkt 5.20 om at klausulen «tatt på ordet mest sannsynlig er lovlig», og følgende uttalelse fra mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 og som flertallet ikke opponerte mot:

«Mindretallet legger videre til grunn at styret etter vedtektenes § 4 også har det alternativet å unnlate å kreve innløsning til pålydende beløp, for å unngå at lovlighets spørsmålet kommer på spissen, og slik at aksjene dermed i realiteten blir fritt omsettelige. Vedtektsbestemmelsen oppstiller ikke noen klar plikt for styret om å kreve innløsning. Når styret vurderer at bestemmelsen om å kreve innløsning er i strid med preceptorisk lovgivning, er det naturlig at styret, for å oppetre lovlig, unnlater å



kreve slik innløsning som vedtektene gir hjemmel for. Også flertallet peker på at styret har en plikt til ikke å følge en praksis basert på en ulovlig vedtekt.»

Ifølge Tingrettsdommen var Vedtektsendringen et myndighetsmisbruk. Konsekvensen av myndighetsmisbruk er ugyldighet, jf. aksjeloven § 5-22. Preklusjonsregelen i aksjeloven § 5-23 første ledd andre punktum gjelder ikke, jf. § 5-23 andre ledd nr. 2.

BSFB sitt styre har foruten ved å anke, tatt flere grep for håndtering av Tingrettsdommen og det angivelige myndighetsmisbruket.

**Bilag 2:** E-post fra Hogne Sandanger til Sølvi Tangen av 11. januar 2023

**Bilag 3:** Informasjonsskriv til BSFB sine aksjonærer av 15. januar 2023

**Bilag 4:** Utkast til nye vedtekter for BSFB merket «spor endring»

BSFB antar Utløsningsklausulen vil bli gjeninnsatt i BSFB sine vedtekter i god tid før avslutning av saksforberedelsen for lagmannsretten slik at det angivelige myndighetsmisbruket vil være reversert før saken tas opp til doms.

## 6 PÅSTAND

Det nedlegges slik

### PÅSTAND:

1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes.
2. Bergen Sporveisfunksjonær Forening dømmes til å betale AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskaps sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Med vennlig hilsen  
SANDANGER ADVOKATFIRMA DA

Hogne Sandanger  
advokat  
hs@sandco.no | 93464518

Dokumentet er elektronisk signert via Aktørportalen.

## Oversikt over omsatte leiligheter i Trikkebyen fra år 2021

Type	Fornavn	Etternavn	D*	Kjøpesum	Ny aksjonær	Overtakelse
B	Jonny	Sjursen		1 550 000	Vibeke Sølvi Mortensen	Claims Link AS
A	Jan Einar	Eriksen		2 500 000	Lina Taule Fjørtoft	01.03.2022
A	Else	Pedersen	D	3 000 000	Mariann Fossum og Børre Sundsøy	01.11.2021
A	Bjørn	Hallberg	D	2 550 000	Frode Rødbotten	15.01.2022
A	Else M.	Pedersen	D	2 100 000	Matteo Blomberg Ghini	01.03.2022
A	Rolf	Håpoldøy	D	1 900 000	Vincent Ojiaku	01.01.2022
A	Hugo	Benjaminsen	D	2 250 000	Lars Titlestad	01.01.2022
A	Kåre	Fosse	D	0	Annette Fosse	01.09.2021
B	Rune	Støylen	D	1 900 000	Tone Ekerhovd	15.02.2022
A	Leif	Rødbotten †		2 500 000	Sebastian O.P. Breit	01.04.2022
A	Hilde	Pedersen	D	2 155 000	Hanne Solveig Bakke	01.07.2022
A	Inge	Vadla	D	1 700 000	Humberto Muley	01.05.2022
B	Mary H.	Hansen		2 465 000	Christer og Trine Heggernes	01.05.2022
A	Tord	Nonaas	D	2 000 000	Nickolay Birkeland	01.07.2022
B	Filip	Wiberg	D	1 850 000	Jenni Søbstad	01.03.2022
A	Gisle	Berg	D	2 100 000	Mads Olav Flo	19.07.2022
A	Kenneth	Bottolfsen	D	1 500 000	Simen Johannesen	01.09.2022
B	Tom	Dahle		1 780 000	Erlend Moe	01.07.2022
B	Sussane	Bottolfsen	D	1 500 000	Vegard Ripel	01.09.2022
B	Irene	Lokøy		1 790 000	Stein Arne Herfindal Opedal	01.08.2022
B	Viljar	Myklebust		1 200 000	Lean Berland	18.12.2022
A	Anny	Kristiansen		1 840 000	Olafur Arnar Ingolfson	01.01.2023
A	Carl-Åke	Karlsson		2 300 000	Carl-Robert Carlsson	08.11.2022
				44 430 000		

\* D = Aksjonærer som har tilhørt Daimyo-fraksjonen og deltatt i søksmål mot BSFB

Daimyo-fraksjonen hevdet og/eller jobbet for:

- Aksjeleilighetenes verdi var lik aksjenes pålydende verdi, jf. notat fra advokat Morten Pind av 10.09.2012
- BSFB pliktet å utløse aksjeleiligheter til pålydende verdi ved utflytting fra Trikkebyen (JU 627 -> 629)
- Aksjeleilighetsinnehaverne var leietakere i et selskap med samme formål som et boligbyggelag (JU 468)
- B-aksjonærene skulle selge leiligheter til Daimyo for NOK 340 000,-, jf. diverse "tilbud"
- Verdioverføringer til Daimyo og foreningen, jf. "forhandlinger" mellom Daimyo og foreningen

Bergen, 15. januar 2023

**Emne:** Sondering av mulighet for minnelig ordning  
**Dato:** onsdag 11. januar 2023 12:18:39 sentraleuropeisk normaltid  
**Fra:** Hogne Sandanger  
**Til:** Sølvi Tangen  
**Kopi:** Tom Ormberg, BSFB  
**Blindkopi:** Børre Sundsøy, Mariann Fossum, Torbjørn Pedersen

Hei, Sølvi

Vi oppfatter at essensen i dom fra Hordaland tingrett av 23. desember 2022 («**tingrettsdommen**») er at AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («**BSFB**») er dømt til å betale MNOK 17 i erstatning til Bergen Sporveisfunksjonær Forening («**foreningen**») for ikke å ha sørget for oppløsning av BSFB slik at foreningen fikk utbetalt likvidasjonsutbytte.

BSFB kan ikke innløse eller kjøpe egne aksjer. Ingen ønsker å betale vesentlig mer enn pålydende for foreningens 100 aksjer («**Aksjene**») i BSFB. BSFB ønsker imidlertid å kvitte seg med erstatningsplikten som BSFB utleder fra tingrettsdommen.

Vi hører derfor gjerne om det kan være interesse hos foreningen for innenfor en tidsramme på et par år, å forlate aksjonærfellesskapet i BSFB ved å selge Aksjene i blokker à 10 aksjer til fysiske personer som ønsker å flytte inn i Trikkebyen. Hver blokk må selges med boret til én leilighet i Trikkebyen. Vi ser for oss at foreningen fremstår som selger utad, betaler salgskostnadene og mottar netto salgsproveny. BSFB stiller borettene til disposisjon. Foreningen sin betaling til BSFB for borettene vil være at foreningen forplikter seg til å forlate aksjonærfellesskapet innenfor avtalt tidsramme slik at tingrettsdommen ikke kan inndrives. Foreningen må forplikte seg til å selge Aksjene i sin helhet. Noen av leiligheten er beheftet med leieretter. BSFB vil bestrebe at foreningen får høyest mulig salgsproveny, men ikke bruke av egne midler på oppussing av leiligheter, utkjøp av leietakere eller annet. Forventet netto salgsproveny til foreningen vil ventelig bli lavere enn MNOK 17, kanskje mellom MNOK 13 og MNOK 14. Dette netto salgsprovenyet som foreningen vil motta fra kjøperne av de 10 aksjeleilighetene må anses som fullt og endelig oppgjør for alt mellomværende mellom foreningen og BSFB.

Om foreningen er positiv til å forsøke en løsning som skissert ser vi for oss følgende fremgangsmåte:

1. Avklaring fra BSFB sin revisor, som er på ferie frem til 17. januar 2023, om hvordan han stiller seg til den skisserte løsningen.
2. Innhenting av en bindende forhåndsuttalelse fra Skatteetaten på om utstedelse av 10 boretter vil utløse skatteplikt for eierne av aksjeleiligheter i Trikkebyen.
3. Fremforhandling og signering av en konkret avtale mellom BSFB og foreningen, og med forbehold om godkjenning av BSFB sin generalforsamling.
4. Utarbeidelse og signering av redegjørelse med erklæring som bekreftes av BSFB sin revisor og registreres i Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 3-8.
5. Innkalling til generalforsamling i BSFB vedlagt revisorbekreftet redegjørelse med erklæring og bindende uttalelse fra Skatteetaten.
6. Avstemning over avtalen på BSFB sin generalforsamling. Om avtalen innbefatter heving av sak for lagmannsretten vil foreningen ikke ha stemmerett, jf. [aksjeloven § 5-3](#) fjerde ledd.
7. Heving av eventuelle pågående rettsprosesser.

8. Salg av aksjeleiligheter frem til foreningen er ute av aksjonærfellesskapet.

Denne e-postens formål er å sondere muligheten for en minnelig løsning. E-posten skal ikke oppfattes som en erkjennelse fra BSFB sin side. Jeg har ikke fullmakt til å forplikte BSFB til å oppgi eierskap til 10 boretter til fordel for foreningen, men er instruert av BSFB om å sondere muligheten for en løsning.

Vi vil sette pris på din tilbakemelding pr. e-post og/eller telefon.

Med vennlig hilsen  
SANDANGER ADVOKATFIRMA DA

**Hogne Sandanger**

advokat AFA MBA

M: +47 93 46 45 18

Lars Hilles gate 19, 5008 Bergen

[www.sandco.no](http://www.sandco.no)      [disclaimer](#)

**Emne:** Infoskriv fra styret i  
**Dato:** søndag 15. januar 2023 20:22:09 sentraleuropeisk normaltid  
**Fra:** Tom Ormberg  
**Til:** Morten Ulevik, Hogne Sandanger, Roger Sleire  
**Kopi:** Mariann Fossum, Mariann Fossum, Torbjørn Pedersen  
**Kategori:** Arbeid

Hei  [Informasjonsskriv 16.01.2022.pdf](#)

Dette er sendt ut på beboerportalen i dag

Med vennlig hilsen  
Tom Ormberg  
Styreformann

# A/S Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap

Bergen 16.01.2023

## Informasjon til aksjonærer i Byggeselskapet

Hei!

I Hordaland tingrett sin dom av 23. desember 2022 ble Byggeselskapet frifunnet for krav om revisjon av vedtektene og det subsidiære kravet om oppløsning (av Byggeselskapet). Foreningen fikk medhold i kravet om innløsning og at det etter rettens syn foreligger myndighetsmisbruk. På bakgrunn av ovennevnte momenter har både foreningen og Byggeselskapet etter rettens syn fått «medhold av betydning» uten å vinne saken.

### Hva betyr dette?

Oppløsning (av Byggeselskapet): Tingretten gav ikke foreningen medhold i krav om oppløsning. Dersom ikke Foreningen anker dommen vil tingrettens beslutning om ikke å oppløse være rettskraftig.

Dette er veldig gode nyheter for alle beboerne i Byggeselskapet – ved en eventuell oppløsning ville bygningsmassen bli solgt til høystbydende og beboerne få sin andel av salgssummen basert på antall aksjer man eier. I tillegg til at vi da risikerer å miste hjemmene våre er det et alternativ som alle med en B-aksje vil tape stort på: Man får kun en tiendedel av det en beboer med en A-aksje ville fått. Videre er det slik at risikoen for oppløsning av Byggeselskapet har vanskeliggjort omsetning av leiligheter med én aksje.

Ved rettskraftig dom vil det være trygt å kjøpe og finansiere leiligheter tilknyttet en B-aksje.

Innløsning (av foreningens aksjepost): Byggeselskapet ble dømt til å betale 17 millioner kroner for foreningens sine 100 aksjer. Det legges her til grunn at foreningen må anses å ha krav på en andel av underliggende verdier i Byggeselskapet. Tingretten mener foreningen har krav på en kompensasjon for sin aksjepost og legger dom i voldgiftsretten til grunn for verdifastsettelsen.

Byggeselskapet har ikke fri egenkapital og kan derfor ikke lovlig innløse aksjene (vi kan ikke låne penger i en bank for å betale ut foreningen) til verdien fastsatt i tingretten.



Tingrettsdommen løser ikke utfordringene knyttet til at kjøp av egne aksjer fordrer fri egenkapital. Foreningen kan heller ikke tvangsinn drive dette beløpet.

Myndighetsmisbruk: Tingretten 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. Byggeselskapet endret vedtektene i 2021 slik at aksjene med tilhørende boret til leilighetene kunne omsettes fritt, uten at Foreningen ble sikret en andel av selskapets verdier. Dette bryter igjen med likhetsprinsippet for aksjonærene ved forvaltning av selskapets underliggende verdier (vedtektsendringen gav beboere med aksjer en fordel på bekostning av Foreningen). Etter Tingrettens vurdering dreier det seg om myndighetsmisbruk over tid. Her viser blant annet Tingretten til tidligere dom i Gulating lagmannsrett fra 2015 og dom i voldgiftretten, hvor det legges 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.

### **Hva vil skje fremover?**

Dom fra Hordaland tingrett av 23. desember 2022 vil ankes før ankefristens utløp 3. februar 2023 – vi ønsker ikke at dommen skal bli rettskraftig. Anken vil kun gjelde den delen av domsslutningen som dreier seg om innløsning (at Byggeselskapet skal betale Foreningen 17 millioner for deres aksjer) og sakskostnader. Punktene 1 og 2 om vedtektsendring og oppløsning vil ikke bli anket.

Parallelt med anken har styret gjennom Byggeselskapet advokat startet sonderinger mot Foreningen med tanke på å fremforhandle en løsning utenfor rettsapparatet: Vårt forslag er en avtale hvor selskapet forplikter seg til å stille opp med en boret/leilighet for hver bolk med 10 aksjer som Foreningen selger i markedet. Byggeselskapet har selv 10 boretter/leiligheter som kan selges og salgssum tilfaller Foreningen. Etter salg av 10 aksjeleiligheter vil Foreningen ha forlatt aksjonærfellesskapet (og deres aksjer fordelt på nye aksjeeiere/beboere).

Styret håper vi klarer å lande en løsning med Foreningen slik at vi kan fjerne den usikkerheten som mange beboere har følt på gjennom de siste årene. En avtale vil kunne sette en stopper for videre rettsprosesser knyttet til Foreningen og deres aksjer. Styret vil fortløpende informere beboerne om utviklingen i disse forhandlingene.

For å fjerne oppfatning om at Foreningen har vært utsatt for et myndighetsmisbruk (blant annet gjennom endring av vedtekter i 2021) ønsker styret å sette utløsningsklausulen inn igjen i vedtektene § 4. Ifølge Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022 har utløsningsklausulen «vesentlig» betydning for verdien av Foreningens aksjer.

Det er slått fast i en lang rekke dommer at en vedtektsbestemmelse om at aksjonærer skal være «forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp» er ulovlig og derfor ikke har rettsvirkninger etter sitt innhold: Styret kan ikke kreve at leilighetseiere som flytter skal gi fra seg aksjeleilighetene sine for 200 eller 2000 kroner. En slik vedtektsbestemmelse vil ikke få annen praktisk betydning enn å reparere på det angivelige myndighetsmisbruket som skjedde når bestemmelsen ble tatt ut av vedtektene i 2021. En slik endring må vedtas på en generalforsamling.

Å gjeninnta utløsningsklausulen vil ventelig ikke ha betydning for felleskostnadene, verdi på Foreningens aksjer eller betydning for aksjeleilighetens verdi eller omsettbarehet.

## **Ny avtale med Telenor**

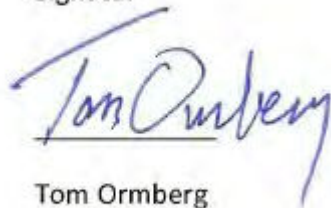
Vi har inngått en ny avtale med Telenor med tre års bindingstid. Prisen er lavere enn det vi betaler i dag. Avtalen heter KOMPLETT 20 pakke. Som inkluderer T-We boks 2, Strømmetjenesten T-We er inkludert med tjenester som: Start programmer forfra, ukesarkiv med programmer du gikk glipp av siste 7 dager. Over 20 arkiver med bl.a. barne-innhold. Viasats sports-kanaler, tidenes seriearkiver. Discovery+, SkyShowtime, HBO, TV2 Play & Viaplay gir deg ferske kino-filmer og serier i TV-abonnementet ditt. **NYHET: Telenor lanserer Netflix som ny strømmetjeneste.**

Med pakken Komplet 20 får alle beboere TV- og strømmetjenesten

T-We og stabilt bredbånd fra Telenor! T-We Basis pakke med hele 120 poeng & 20mbps inkludert.

For styret:

Signatur

A handwritten signature in blue ink that reads "Tom Ormberg". The signature is written in a cursive style with a horizontal line under the first name.

Tom Ormberg  
Styreformann

Lenker (til de som mottar dokumentet elektronisk):

[Notat fra Hogne Sandanger av 30. desember 2022](#)

[Utkast til anke til Gulating lagmannsrett med lenker](#)

# SANDANGER

## NOTAT

---

**Til:** AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap v/styret

**Fra:** Sandanger Advokatfirma DA v/Hogne Sandanger

**Sted/dato:** Bergen, 30. desember 2022  
Ansvarlig advokat: Hogne Sandanger11159/994/D19473

---

## KOMMENTARER TIL TINGRETTSDOM AV 23. DESEMBER 2022

### 1 BAKGRUNNEN FOR TINGRETTSDOMMEN

AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («**BSFB**») hadde fra 19. april 1913 til 27. mai 2013 og fra 24. juni 2015 til 24. juni 2021 en bestemmelse («**Utløsningsklausulen**») i vedtektene § 4 som lød slik:

«Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.»

Utløsningsklausulen ble tatt ut av vedtektene 27. mai 2013. Etter anfektelse fra Bergen Sporveisfunksjonær forening («**foreningen**») ble Utløsningsklausulen satt inn igjen 24. juni 2015 etter at Gulating lagmannsrett i dom av 19. mars 2015 («**Lagmannsrettsdommen**») hadde kommet frem til at uttaket av Utløsningsklausulen var myndighetsmisbruk ovenfor foreningen basert på følgende betraktning:

«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 følgjeleg vil likvidasjonsutbytte for foreninga vera monaleg redusert.»

I Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 påpekte rettens mindretall uten innvendinger fra flertallet, at «foreningens aksjer ga samme rettigheter både før og etter vedtektsendringen. (...) Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring.»

Mindretallets uttalelse var avgjørende for at BSFB tok Utløsningsklausulen ut igjen fra vedtektene («**Vedtektsendringen**») 24. juni 2021.

I Hordaland tingretts dom av 23. desember 2022 («**Tingrettsdommen**») legges til grunn at «vedtektsendringen ikke påvirker størrelsen på et eventuelt likvidasjonsutbytte for foreningen dersom selskapet skulle bli likvidert/oppløst», men «at likvidasjon/oppløsning i realiteten ble uaktuelt, og at foreningens aksjer dermed i praksis ble verdiløse.», jf. Tingrettsdommen side 30. Vedtektsendringen var egnet til å gi øvrige aksjonærer en «urimelig fordel» på foreningens «bekostning», jf. aksjeloven § 5-21.

Siden «foreningens aksjer ble vesentlig mindre verdt som følge av vedtektsendringen» jf. Tingrettsdommen side 27, tilsa «tungveiende grunn», jf. aksjeloven § 4-24, at BSFB måtte dømmes til å innløse Aksjene. Ut fra en frirettslig betraktning om «kompensasjon» ble Aksjenes «virkelige verdi», jf. aksjeloven § 4-17 femte ledd, jf. § 4-24 tredje ledd, satt til MNOK 17 som også ble forutsatt å tilsvare Aksjenes omsetningsverdi.



## **2 POSITIVE ELEMENTER I TINGRETTSDOMMEN**

### **2.1 BSFB er et boligaksjeselskap**

Frem til under foreningens prosedyre til Lagmannsrettsdommen hevdet foreningen at BSFB ikke var et boligaksjeselskap. Tingrettsdommen befester BSFB sin status som boligaksjeselskap.

### **2.2 Vedtektsendringen påvirket ikke fremtidig likvidasjonsutbytte**

Lagmannsrettsdommen ble basert på at fjerning av Utløsningsbestemmelsen fra BSFB sine vedtekter medførte en «form for naturalutdeling av aktiva» som innebar «at selskapet si formue er redusert på slik måte som stiller krav om den tilslutnad som § 5-19 føreskriv», slik at det vil «vera aksjonærene med burett og ikkje selskapet som kan nyttiggjera seg den verdi som leilegheitene har, og følgjeleg vil likvidasjonsutbytte for foreninga vera monaleg redusert», jf. Lagmannsrettsdommen.

Tingrettsdommen viderefører ikke Lagmannsrettsdommens villfarelse om at uttak av Utløsningsklausulen innebar utdeling av verdier fra BSFB til aksjonærer med borett, jf. følgende uttalelse inntatt i Tingrettsdommen øverst på side 30:

«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 tidsubestemte 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.»

Villfarelsen Lagmannsrettsdommen bygger på var trolig avgjørende for at BSFB i Lagmannsrettsdommen ble dømt tilbake til ulovlige vedtekter. Nevnte villfarelse i kombinasjon med villfarelsen om at aksjeleilighetene i Trikkebyen ikke kunne omsettes, var også opphavet til voldgiftsrettens oppfatning om at Lagmannsrettsdommen kunne tas til inntekt for «et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier». Med «selskapets underliggende verdier» synes voldgiftsretten ikke å vise til selskapets egenkapitalverdi som ville vært en naturlig forståelse av begrepet, men de samlede verdier på *aksjonærenes* hånd med tilknytning til Trikkebyen.

Tingrettens erkjennelse av at borettene uavhengig av vedtektenes utforming, tilhører eierne av aksjeleiligheter og ikke BSFB, bereder grunnen for en aksept for at borettene bidrar til å begrense BSFB sin egenkapitalverdi og derigjennom også Aksjenes verdi.

### **2.3 Utløsningsklausulen hjemlet ikke utløsning av aksjeleiligheter**

Lagmannsretten la i Lagmannsrettsdommen til grunn at Utløsningsklausulen hjemlet «at selskapet ikkje berre eigde alle leilegheitene, men at dei òg kunne rå over burettane og verdiane av desse ved ein likvidasjon.»

I Tingrettsdommen side 34 er Utløsningsklausulen korrekt omtalt slik:

«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.»



At det nå i enda en dom er lagt til grunn at Utløsningsklausulen ikke gir BSFB sitt styre hjemmel til å utløse aksjeleiligheter for pålydende beløp, gjør det mulig å sette Utløsningsklausulen inn igjen i vedtektene uten stor risiko for økte finansieringskostnader og reduserte omsetningsverdier på aksjeleilighetene i Trikkebyen.

## **2.4 Oppløsning vil få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen**

I Tingrettsdommen side 46 og 47 er korrekt påpekt «at en oppløsning av selskapet mest sannsynlig vil få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen (...) Særlig eierne av B-aksjer vil således motta et begrenset økonomisk utbytte ved en oppløsning av byggeselskapet. (...) Boligsosiale hensyn taler etter rettens syn mot oppløsning av byggeselskapet.» Retten viser også til Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 der det uttales av «oppløsning heller ikke er et reelt alternativ.»

## **3 FEIL I TINGRETTSDOMMEN**

### **3.1 Aksjeleilighetene var omsettbare også før Vedtektsendringen**

I Tingrettsdommen gjentas flere ganger at Vedtektsendringen gav eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen rett til å selge aksjeleilighetene i markedet. Det gis ingen begrunnelse for at aksjeleilighetene angivelig ikke var mulig å omsette før Vedtektsendringen.

Terje Sjøvold har en sin betenkning av 1. mai 2021 basert på en grundig drøftelse, konkludert med at det fra bakgrunnsretten kan utledes at eiere av aksjeleiligheter generelt og eiere av aksjeleiligheter i Trikkebyen spesielt, har rett til å omsette aksjeleiligheter i markedet. Utløsningsklausulen grep ikke inn i de lovfestede rettighetene til omsetning. Utløsningsklausulen gav ikke styret hjemmel til å utløse aksjeleiligheter, jf. punkt 2.3 ovenfor. Utløsningsklausulen har derfor ikke blitt benyttet etter at BSFB knyttet til seg kvalifisert juridisk bistand 20. juni 2011.

Det grunnleggende og bærende premiss for Tingrettsdommen om at aksjeleilighetene i Trikkebyen ikke var omsettbare før Vedtektsendringen, er ikke korrekt.

### **3.2 Eiere av aksjeleiligheter hadde ikke plikt til å innløse aksjeleiligheter**

I Tingrettsdommen side 25 hevdes det at «før vedtektsendringen i 2021 hadde aksjeeierne med borett ved utflytting fra leiligheten plikt etter vedtektene til å la aksjen bli innløst til pålydende, som enten var 200 kroner eller 2000 kroner.»

Dette er ikke korrekt, jf. Utløsningsklausulens ordlyd, styrets unnløstelse av å praktisere utløsning etter 20. juni 2011, samt at Utløsningsklausulen ikke gav styret hjemmel til å utløse aksjeleiligheter.

### **3.3 Vedtektsendringen gav ikke fordel på i overkant av MNOK 200**

I Tingrettsdommen side 25 hevdes det er Vedtektsendringen var egnet til å gi aksjonærer med borett «en fordel på i overkant av 200 millioner kroner.»

Aksjonærer med borett nøy for Vedtektsendringen hver måned fordel av patronasjeprinsippet (felleskostnader < markedsleie) og bakgrunnsretten som gav rett til å selge aksjeleiligheter i markedet, jf. henholdsvis daværende vedtekter § 10 første punktum, nå § 7, og Terje Sjøvolds betenkning av 1. mai 2021. At vedtektene ble legalisert var trolig til fordel for BSFB og BSFB sine aksjonærer, men fordelene var mindre enn «i overkant av 200 millioner kroner.»

### **3.4 Vedtektsendringen var også til fordel for foreningen**

I Tingrettsdommen side 26 hevdes det at «foreningen, som ikke har borett, ikke får tilgang til selskapets underliggende verdier og dermed ikke får en tilsvarende fordel.»



I forlengelsen av at BSFB bare har én aksjeklasse gir Aksjene like god tilgang til BSFB sin egenkapitalverdi (egenkapitalverdi = underliggende verdi) som BSFB sine øvrige 555 utestående aksjer, jf. likhetsprinsippet som utledes av aksjeloven § 4-1 første ledd første punktum. Vedtektsendringen påvirket ikke BSFB sin egenkapitalverdi, jf. Tingrettsdommen øverst på side 30.

Foreningen har 12 medlemmer med aksjeleiligheter i Trikkebyen. For disse medlemmene utgjorde Vedtektsendringen en fordel. En den grad foreningen har interesse i medlemmenes ve og vel, var Vedtektsendringen indirekte også til fordel for foreningen.

### **3.5 Vedtektsendringen reduserte ikke oppløsningssansynligheten**

I Tingrettsdommen side 26, 27 og 30 legges til grunn at Vedtektsendringen reduserte sannsynligheten for oppløsning av BSFB, jf. særlig følgende uttalelse øverst på side 27:

«Vedtektsendringen fører etter rettens syn til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt, siden aksjeeierne med borette 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.»

Ved en eventuell oppløsning blir borette konvertert til tidsubestemte leieretter til gjengs leie, jf. borettslagsloven § 5-25 andre ledd, jf. første ledd. Oppløsning forutsetter derfor tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter, jf. Filip Truyens betenkning av 13. juni 2016. Som korrekt påpekt i Tingrettsdommen vil oppløsning «få svært negative følger for beboerne i Trikkebyen», jf. punkt 2.4 ovenfor. Dette er én av flere grunner til at oppløsning aldri har vært et reelt alternativ for BSFB. Det er ikke korrekt at «Vedtektsendringen fører (...) til at frivillig likvidasjon/oppløsning av byggeselskapet blir uaktuelt.» For at noe skal «bli» uaktuelt, må det først være aktuelt. B-aksjonærene har aldri hatt interesse av likvidasjon. Oppløsning var uaktuelt både før og etter Vedtektsendringen. Vedtektsendringen reduserte ikke oppløsningssansynligheten.

### **3.6 Vedtektsendringen reduserte ikke verdien av Aksjene**

På side 30 i Tingrettsdommen er meddelt at «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.»

Det er korrekt at det neppe blir utbetalt likvidasjonsutbytte til foreningen i overskuelig fremtid. Det var heller ingen utsikter til likvidasjon før Vedtektsendringen. BSFB ble stiftet 19. april 1913 med formål å gi bolig til BSFB sine fysiske aksjonærer i et evighetsperspektiv, ikke oppløsning. Vedtektsendringen forlenget ikke sannsynlig tidsforløp til likvidasjon. Vedtektsendringen hadde derfor, som korrekt påpekt av mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om den tilsvarende vedtektsendringen av 27. mai 2013, ingen betydning for verdien av Aksjene. Vedtektsendringen reduserte ikke verdien av Aksjene.

### **3.7 Foreningen må ikke gis MNOK 17 eller boretter**

I Tingrettsdommen side 27 slutter tingretten seg til flertallets uttalelse i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 om at «foreningen må tre ut som aksjeeier for å bringe vedtektene i tråd med lovgivningen, eventuelt at det må knyttes borette til aksjen».

Foreningen fikk Aksjene i gave fra BSFB i år 1917 uten at BSFB hadde betydelig med fri egenkapital og uten samtykke fra samtlige aksjonærer i BSFB. Som aksjeloven 1997 § 8-6 satte også aksjeloven 1910 begrensninger for aksjeselskapers adgang til å gi gaver, jf. Rt. 1922 side 272 (Freia-dommen). Gaven er ugyldig. Ugyldighet prekluderes ikke. Foreningen plikter å «tilbakeføre det som er mottatt», jf. aksjeloven § 3-7 første ledd føreste punktum, jf. Aarbakke i note 06 til aksjeloven § 8-6.



Å øke den ulovlige gaven ved å gi foreningen MNOK 17 for Aksjene strider mot aksjeloven § 3-7 første ledd. Utbetaling av slik «kompensasjon» utgjør også et brudd på det aksjerettslige likhetsprinsippet, jf. mindretallets votum i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020. Mange har i år 2022 solgt A-leiligheter (borett + 10 aksjer) i Trikkebyen for mindre enn MNOK 1,7.

Tidligere var det vanlig at fagforeninger eide aksjer i boligaksjeselskaper foreningene hadde tatt initiativ til å få stiftet. Ikrafttredelsen av borettslagsloven 2003 gav ikke aksjonærer i boligaksjeselskaper rettskrav på bruksrett, jf. Gulating lagmannsretts dom av 17. august 2020, uttalelser i NOU 2000:17 til § 1-4 om at ikrafttredelse av borettslagsloven «ikkje inneber noka forrykking av det innbyrdes forholdet mellom deltakarane» og reelle hensyn.

BSFB, som har økende negativ bokført egenkapital, kan ikke lovlig dele ut verdier i eller utenfor balansen til foreningen eller andre, jf. Rt. 1995 side 1026 (Sandakergården), LB-2021-145354 (Bogstadveien 30), og uttalelser i ot.prp. nr. 29 (2004-2005) om utdeling av eiendeler uten balanseført verdi og likebehandling av aksjonærer, jf. henholdsvis punkt 4.4 og punkt 7.2.

### **3.8 Aksjene er ikke «en form for heftelse» på aksjeleilighetene**

I Tingrettsdommen side 28 hevdes at «For aksjonærer med borett må den omstendighet at selskapet også omfatter aksjonærer uten borett anses som en form for heftelse på det formuesgodet deres aksje representerer.»

Aksjer er eierandeler i aksjeselskapers egenkapital. Boligaksjeselskaper er samvirkelag. Patronasjepriippet demper samvirkelagens egenkapitalverdi, jf. vedtektene § 7. I boligaksjeselskaper er borettene heftelser i boligaksjeselskapenes operasjonelle eiendeler. Borettene er slik også indirekte heftelser på aksjene. For Coop-medlemmer utgjør medlemskapene til medlemmer som ikke benytter medlemskapene sine til å handle i Coop-butikker, ikke heftelser i medlemskapene. Aksjene er ikke heftelser i aksjeleilighetene.

### **3.9 Foreningen har ikke krav på 15 % av de totale aksjonærverdiene**

I Tingrettsdommen side 30 til side 35 tas til orde for at myndighetsmisbruket Vedtektsendringen angivelig representerer gir foreningen rett på «kompensasjon» utmålt til «en andel av underliggende verdier i selskapet». Tingrettsdommen viser til voldgiftsdommen av 20. mai 2019, som igjen viser til Lagmannsrettsdommen.

Lagmannsretten bygger på en forutsetning om at Utløsningsklausulen medførte at «selskapet ikkje berre eigde alle leilegheitaene, 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 nyttiggjerasseg den verdi som leilegheitene har, og følgjeleg vil likvidasjonsutbytte for foreininga vera monaleg redusert.»

I juridisk terminologi brukes begrepet «underliggende verdi» som benevnelse på selskapers samlede egenkapitalverdi uten korrigerende for eventuelle rabatter og premier på aksjer. Etter å ha korrigert for premier og rabatter finner man aksjers «omsetningsverdi». Siden BSFB er et samvirkelag, har BSFB lav egenkapitalverdi. Patronasjepriippet hindrer løpende kontantstrøm til egenkapitalen (FCFE), jf. vedtektene § 7. Borettene tilhører aksjonærer og er heftelser (negativ verdi) i Trikkebyen. Borettene reduserer BSFB sin egenkapitalverdi. Uten borettene som heftelser i Trikkebyen, ville BSFB sin egenkapital vært mye høyere. Siden aksjer er eiendeler i selskapers egenkapital og BSFB bare har én aksjeklasse, reduserer borettene Aksjenes verdi like mye som borettene reduserer verdien av øvrige aksjer i BSFB.

I Tingrettsdommen og voldgiftsdommen synes «selskapets underliggende verdier» brukt som et begrep som omfatter alle aksjonærverdier i vid forstand. Borettene som er at aktivum for de som eier borettene og en heftelse for BSFB, tillegges positivt fortegn ved utmåling av «selskapets underliggende verdi». Denne særegne og ulogiske begrepsbruken kan kun forstås ut fra villfarelsen i Lagmannsrettsdommen om at BSFB selv kunne «rå over burettane», ikke





som en heftelser, men som et aktivum på BSFB sin hånd. Innbefatningen av boretten med positivt fortegn i «selskapets underliggende verdier» er et rudiment fra Lagmannsrettsdommen.

I Tingrettsdommen øverst på side 30 tas avstand fra oppfatningen i Lagmannsrettsdommen om at BSFB med Utløsningsklausulen i behold kunne «rå over burettane» som et aktivum på BSFB sin hånd. Tingrettsdommens korrekte oppfatning om at det er eierne av aksjeleiligheter og ikke BSFB som eier boretter, er uforenlig med bruken av begrepet «selskapets underliggende verdi» som et begrep der boretter inngår som et aktivum på BSFB sin hånd. Boretteene er en heftelse og ikke et aktivum på BSFB sin hånd. Med «underliggende verdi» siktes normalt til egentlig egenkapitalverdi, der «egentlig» presiserer at vi ikke snakker om «bokført egenkapitalverdi». Boretteene i Trikkebyen som ikke tilhører BSFB kommer til fratrukk ved beregning av BSFB sin egentlige egenkapitalverdi. Boretter inngår heller ikke som et aktivum i BSFB sin bokførte egenkapital.

### **3.10 Motsetningsforholdet gjelder ikke «driften av selskapet»**

I Tingrettsdommen side 49 slås det fast uten begrunnelse eller drøftelse at det «har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold mellom foreningen og de andre aksjeeierne i byggeselskapet vedrørende driften av selskapet», jf. aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3.

Om når denne lovbestemmelsen kan benyttes presiseres i forarbeidene og rettspraksis at det normalt er en «forutsetning at aksjeeierne tar aktiv del i driften av selskapet, og motsetningsforholdet innebære en bristende forutsetning for selskapsforholdet.» Foreningen har ingen aktiv rolle i driften av BSFB. Foreningens dialog med BSFB relaterer seg heller ikke til «driften av selskapet», men om og eventuelt hvordan BSFB kan favorisere foreningen økonomisk på bekostning av BSFB og øvrige aksjonærer.

### **3.11 Vilkårene for innløsning til MNOK 17 er ikke oppfylt**

I Tingrettsdommen hevdes det uriktig at en dom på innløsning av Aksjene for MNOK 17 «ikke vil medføre en vesentlig skade for selskapets virksomhet», «ikke vil virke urimelig ovenfor selskapet», samt at Aksjenes «virkelige verdi», jf. aksjeloven § 4-17 femte ledd, jf. § 4-24 tredje ledd, beløper seg til MNOK 17. I Tingrettsdommen side 54 hevdes det at Aksjens omsetningsverdi er MNOK 17.

BSFB har stor og økende negativ egenkapital. Fordi BSFB er et samvirkelag det er lite attraktivt å eie aksjer i, kan BSFB ikke hente inn ny kapital. BSFB har derfor ingen mulighet til å betale innløsningssummen på MNOK 17.

I løpet av år 2022 har det blitt omsatt flere A-leiligheter (boret + 10 aksjer) for vesentlig mindre enn MNOK 17. A-leiligheter og B-leiligheter (boret + 1 aksje) oppnår omtrent lik pris i markedet fordi det er borettene og ikke aksjene som har høyest verdi. At A-leiligheter ikke omsettes for MNOK 1,53 (MNOK 0,17 \*9) mer enn tilsvarende B-leiligheter viser at Aksjens omsetningsverdi er lavere enn MNOK 17.

### **3.12 Det er ingen grunn til at foreningen skal «kompenseres»**

I Tingrettsdommen side 56 tar retten til orde at foreningen skal «kompenseres» for det angivelige myndighetsmisbruket Vedtektsendringen representerer.

Kompensasjon betyr erstatning. Erstatning forutsetter rettslig grunnlag. Det finnes ikke hjemmel i aksjeloven § 17-1 eller noe annet sted for å pålegge BSFB å betale erstatning til foreningen for legalisering av vedtektene. Vedtektsendringen har ikke påført foreningen økonomisk tap. Aksjene hadde like lav verdi før Vedtektsendringen som etter.

#### 4 TILPASNINGER TIL TINGRETTSDOMMEN

Tingrettsdommen legger til grunn at Vedtektsendringen utgjorde et myndighetsmisbruk. Det angivelige myndighetsmisbruket synes knyttet til at Utløsningsbestemmelsen ble tatt ut av vedtektene.

I følge Tingrettsdommen ledet Vedtektsendringen til at:

- aksjeleilighetene i Trikkebyen ble omsettelige,
- aksjonærer med borettsrett ble tilført verdier på i overkant av MNOK 200,
- BSFB ikke vil bli oppløst,
- Aksjene ble vesentlig mindre verdt, samt at
- foreningen fikk rett på kompensasjon i form av å kunne innløse Aksjene for MNOK 17.

Konsekvensen av myndighetsmisbruk er ugyldighet, jf. aksjeloven § 5-22. Preklusjonsregelen i aksjeloven § 5-23 første ledd andre punktum gjelder ikke, jf. § 5-23 andre ledd nr. 2. Aksjonærer i BSFB kan i fremtiden når som helst ta ut søksmål for å få satt Utløsningsklausulen inn igjen i vedtektene.

Ved en eventuell anke av Tingrettsdommen til lagmannsretten er det en teoretisk risiko for at også lagmannsretten vil mene at Vedtektsendringen utgjorde et myndighetsmisbruk.

En frivillig gjeninnsetting av Utløsningsklausulen i vedtektene vil:

- eliminere risikoen for anføkelsessøksmål knyttet til Vedtektsendringen,
- redusere risikoen for at lagmannsretten vil komme til at foreningen har blitt utsatt for myndighetsmisbruk
- redusere risikoen for at lagmannsretten vil slutte seg til oppfatningen i Tingrettsdommen om at Vedtektsendringen gir foreningen rett på «kompensasjon», samt
- kunne ha en gunstig pedagogisk effekt.

Utløsningsklausulen har ikke blitt praktisert av BSFB sitt styre siden før 20. juni 2011. Utløsningsklausulen statuerer etter sin ordlyd ingen plikt for styret til å utløse aksjeleiligheter ved utflytting. Siden klausulen strider mot ufravikelige regler utledet av aksjeloven og borettsloven gir klausulen heller ikke styret myndighet til å utløse aksjeleiligheter til pålydende verdi. Klausulen var en nullitet. Det vises til følgende uttalelse fra mindretallet i Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020 og som flertallet ikke opponerte mot:

«Mindretallet legger videre til grunn at styret etter vedtektenes § 4 også har det alternativet å unnlate å kreve innløsning til pålydende beløp, for å unngå at lovliggjøringsspørsmålet kommer på spissen, og slik at aksjene dermed i realiteten blir fritt omsettelige. Vedtektsbestemmelsen oppstiller ikke noen klar plikt for styret om å kreve innløsning. Når styret vurderer at bestemmelsen om å kreve innløsning er i strid med preseptorisk lovgivning, er det naturlig at styret, for å opptre lovlig, unnlater å kreve slik innløsning som vedtektene gir hjemmel for. Også flertallet peker på at styret har en plikt til ikke å følge en praksis basert på en ulovlig vedtekt.»

Gjeninnsetting av Utløsningsklausulen vil:

- ikke medføre at aksjeleilighetene i Trikkebyen blir uomsettelige,
- ikke frata aksjonærer med borettsrett verdier på i overkant av MNOK 200,
- ikke øke sannsynligheten for at BSFB vil bli oppløst,
- dessverre heller ikke lede til at Aksjene blir mer verdt, men kanskje
- hindre at Gulating lagmannsrett kommer frem til at foreningen har rett på «kompensasjon» i form av å få innløse Aksjene for MNOK 17 eller et annet beløp BSFB ikke lovlig kan betale.

---

**VEDEKTER**  
**FOR**  
**AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP**

---

**§ 1 Navn**

Selskapets navn er AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap.

**§ 2 Selskapets formål**

Selskapet er et boligaksjeselskap med formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig (borett) i selskapets eiendommer, samt alt som står i sammenheng med dette.

**§ 3 Aksjekapital**

Selskapets aksjekapital er NOK 133 000,- fordelt på 665 aksjer à NOK 200,-.

**§ 4 Aksjeeiere**

Bare fysiske personer, 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 borett.

slettet: AS

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.

Hvis en aksjonær flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp.

**§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter**

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. 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.

**§ 6 Borett**

Aksjonærer med borett 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. Aksjeeieren 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 selskapets bygningsmasse. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for selskapets eiendommer.

slettet: 20

slettet: april

slettet: 2

Org. nr.: 929 963 768  
Dato: ~~xx~~ februar, 2023  
Side: 1 av 2

### § 7 Felleskostnader

Felleskostnadene utmåles av styret og fordeles forholdsmessig etter boligens areal. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Endringer av felleskostnadene skal kunngjøres med minst ~~3 måneder~~ skriftlig varsel.

slettet: 1

### § 8 Stemmegivning på generalforsamling

Hver aksje har én stemme på selskapets generalforsamling. Beslutninger som krever kvalifisert flertall, kan kun fattes når minst halvparten av aksjonærene er representert på generalforsamlingen.

### § 9 Styret

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styrets leder velges av generalforsamlingen. Signatur har styrets leder alene.

### § 10 Aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder de til enhver tid gjeldende regler for boligaksjeselskaper stiftet 19. april 1913. For tiden gjelder lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 med tilhørende overgangsregler og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-4, 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

slettet: 20

slettet: april

slettet: 2

Org. nr.: 929 963 768  
Dato: ~~xx, februar, 2023~~  
Side: 2 av 2