

Hjelpedokument (HD) med kronologisk oversikt over;

faktiske hendelser
vedtektsendringer
lovendringer, samt
forarbeid/teori/rettspraksis,

HD = hjelpedokument
JU = juridisk utdrag
FU = faktisk utdrag

til spørsmålet om Bergens Sporveisfunksjonærers forening («foreningen»)
skal innløses fra AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («BSFB»).

Gulating lagmannsretts sak nr.: 23-021743ASD-GULA/AVD1
Bergen, 12. oktober 2023
Hogne Sandanger

Tidspunkt:	Hva som skjedde (kronologisk):	Ref.
1894	Forarbeidene til aksjeloven 1910 side 36: «At tillade andre Selskaper end Banker at indkjøbe sine egne Aktier er der ingensomhelst Grund til, selv om det sker for Andres Regning».	JU 111
29.06.1897	Trikken i Bergen åpnet. Bergens Elektriske sporvei ble stiftet samme år.	
19.06.1909	Foreningen ble stiftet.	
01.01.1911	Aksjeloven § 1910, herunder § 28, trådte i kraft	JU 41
19.04.1913	BSFB ble stiftet med en utløsningsklausul i vedtektene § 4 som stred mot aksjeloven 1910 § 28, senere aksjeloven 1957 § 38, aksjeloven 1976 § 7-2 og fremgangsmåten i aksjeloven 1997 § 9-2.	FU 7 JU 439
06.06.1913	BSFB fikk skjøte til gnr. 164, bnr. 394 i Bergen (Stubs gate).	
1917	BSFF fikk 15 aksjer à NOK 100,- i BSFB, i gave fra BSFB.	FU 38
03.03.1922	BSFB fikk skjøte til gnr. 164 bnr. 313 i Bergen (Konsul Børs gate)	
02.12.1922	Nye vedtekter i BSFB etter krav fra Bergen kommune. Begunstigelse av Bergen kommune og enker. Patronasjeprinsippet ble nedfelt i vedtektene § 12.	FU 23
09.12.1939	Nye vedtekter i BSFB. Utstedelse av 75 nye aksjer til ikke-medlemmer av foreningen. Aksjesplitt. Se skatteloven 1911 § 51 sjette ledd.	FU 31 JU 39
01.01.1959	Aksjeloven 1957, herunder § 38 første ledd, trådte i kraft.	JU 38
01.07.1960	Borettslagsloven 1960 trådte i kraft. Lovens kapittel 6 gjaldt for boligaksjeselskaper, jf. § 1 første ledd, tredje punktum. Leierettene ble styrket. Det ble forbudt å stifte nye boligaksjeselskaper.	JU 33
19.03.1970	Rt 1970 s. 329. Norges Høyesterett fastslo enstemmig under henvisning til forarbeidene til aksjeloven 1910 og aksjeloven 1957 § 38, at man ikke gyldig kan vedtektsfeste rett for aksjeselskaper til å kjøpe egne aksjer for fremmed regning. Dommen er omtalt av Austenå, «Løsningsrettigheter» (JU 1149), Sandanger, (FU 79 flg.) Bergen tingrett, (JU 541) voldgiftsretten (JU 662), Hugo Matre, (JU 977) og Aarbakke. (JU 1119).	JU 290 JU 292
01.01.1977	Aksjeloven 1976, herunder § 7-2 første ledd, trådte i kraft.	JU 27
23.02.1981	Nye vedtekter i BSFB. Aksjekapitalen ble ved fondsemisjon tilpasset kravet i aksjeloven 1976 om aksjekapital på minimum NOK 50 000,-.	FU 44

01.01.1999	Aksjeloven 1997 § 9-2 første ledd trådte i kraft. Aksjeloven 1997 åpnet for kjøp av egne aksjer gitt at man følger fremgangsmåten i aksjeloven § 9-2. BSFB fulgte aldri denne fremgangsmåten før år 2012 .	JU 20
23.12.2000	Oppslag i DN avdekte at foreningen trodde de med medlemskontingent hadde ervervet og eide Trikkebyen, og derfor var en «søkkrik klubb».	FU 47 JU 1214
25.03.2003	Nye vedtekter i BSFB. Personklausulene til fordel for medlemmer av foreningen og Bergen kommune ble lovlig tatt ut. Aksjekapitalforhøyelse ved fondsemisjon for å oppfylle kravet i aksjeloven 1997 til NOK 100 000,- i aksjekapital. Vedtektsendring som forsøk på å få aksjeilighetene ut av eiernes skattemessige formue. Ny § 4 andre ledd utformet som dødsdisposisjon.	FU 51
15.08.2005	Borettslagslovens ikrafttredelse, leieretter ble boretter, BSFB ble driftet også i strid med borettslagsloven.	JU 6
01.01.2010	Ny skattelov § 4-10 annet og tredje ledd trådte i kraft med virkning fra og med skatteåret 2010. Ny beregningsmetode for formuesverdi knyttet opp mot areal og beliggenhet - > skattemessig formuesverdi på aksjeilighetene økte.	JU 13
20.06.2011	BSFB engasjerte advokat Hogne Sandanger. BSFB har siden fulgt aksjeloven og borettslagsloven, sluttet å utløse aksjeiligheter, selge aksjeiligheter til underpris og dele ut verdifulle boretter i bytte mot mindre verdifulle boretter.	
27.05.2013	BSFB sin generalforsamling fattet to separate beslutninger om vedtektsendringer. Den ene innebar endring av terminologi for å gjenspeile lovendringen som trådte i kraft med borettslagsloven 15.08.2005 og eliminere mulighet for å tape anfektelsessøksmål fullstendig med sakskostnader. Den andre fjerning av utløsningsklausul fra vedtektene (legaliseringsbeslutningen).	FU 135
17.07.2013	Foreningen tok ut anfektelsessøksmål mot BSFB med påstand om at begge beslutningene om vedtektsendringer som ble fattet 27.05.2013, var ugyldige.	
14.05.2014	Bergen tingrett fastslo at BSFB var et boligaksjeselskap og frifant BSFB.	JU 841
19.03.2015	LG-2014-107987: Basert på anke fra foreningen besluttet Gulating lagmannsrett enstemmig at BSFB var et boligaksjeselskap, men at begge vedtektsendringer av 27.05.2013 var ugyldige som stridende mot aksjeloven §§ 5-19 og 5-21. Det bærende premiss for dommen er følgende: <i>«Før vedtektsendringa ville ein likvidasjon av selskapet gjeve utbytte i forhold til at selskapet ikkje berre eigde alle leilegheitene, men at dei òg kunne rå over burettane og verdiane av desse ved ein likvidasjon. Etter vedtektsendringa vil det vera aksjonærane med burett og ikkje selskapet som kan nyttiggjera seg den verdi som leilegheitene har, og følgeleg vil likvidasjonsutbytte for foreininga vera monaleg redusert. (...)</i>	JU 815 HD 10
	<i>I den grad foreininga sine rettar, og dermed verdien av aksjene deira, er knytta til et mogleg likvidasjonsutbytte, framstår det klart at verdien av foreininga sine aksjar er mindre verdt etter vedtektsendringa. (...)</i>	JU 832
	<i>... aksjonærar med burett er (...) gjeve rettar til verdier utan noko form for motyting til selskapet.... selskapet si formue er redusert..»</i>	JU 833 JU 834
19.06.2015	Etter mottak av anke av 23.04.2015 og anketilsvar av 29.05.2015 besluttet Høyesterett ankeutvalg (HR-2015-01304) enstemmig ikke å fremme anke over dom fra Gulating lagmannsrett av 19.03.2015.	FU 212 FU 220
24.06.2015	Vedtekter av 25.03.2003 ble igjen, i strid med foretaksregisterloven § 5-2 , registrert i Foretaksregisteret som gjeldende vedtekter for BSFB. Fremleie fikk stadig større utbredelse og truet BSFB sin skatterettslige status.	HD 5
16.03.2016	BSFB sin generalforsamling gjentok, med stemmene til foreningen, den ene av de to separate beslutningene om vedtektsendringer som hadde blitt besluttet	FU 244

	27.05.2013 og satt til side av Gulating lagmannsrett (JU 837) som stridende mot aksjeloven §§ 5-19 og 5-21. Vedtektenes terminologi ble oppdatert ved at «husleie» ble skiftet ut med «felleskostnader».	
19.05.2016	Daimyo Eiendom AS («Daimyo») lanserte «plan for hurtig oppgjør og overtakelse» i lokalene til Norne Securities AS i Jonsvollskvartalet.	FU 250
30.05.2016	Kjøpekontrakter og tilbudsbrev fra Daimyo, og avisoppslag. Omtrent 30 aksjonærer i BSFB mottok signeringshonorar fra Daimyo for signering av kontrakter som blant annet, etter sin ordlyd, regulerte aksjonærenes stemmegivning på BSFB sin generalforsamling.	FU 251
30.05.2016	Informasjonsskriv fra BSFB om at stemmekjøpene var ugyldige og at omdanning til leiegårdsselskap krevde tilslutning fra samtlige aksjonærer.	FU 258
08.06.2016	Betenkning fra Filip Truyen om kjøp av stemmer.	FU 290
13.06.2016	Betenkning fra Filip Truyen om omdanning av BSFB til leiegårdsselskap	FU 297
06.06.2017	Generalforsamling i BSFB gav styret fullmakt til kjøp av de 100 aksjene i BSFB («Aksjene») foreningen står oppført som eier av, for inntil MNOK 25.	FU 339
01.09.2017	Daimyo-fraksjonen anfektet styrefullmakt av 06.06.2017.	
13.10.2017	Kjennelse fra Bergen tingrett: BSFB må unnlate å bruke fullmakt av 06.06.2017 til kjøp av Aksjene for MNOK 25 da kjøpesummen var for høy.	JU 722
13.11.2017	Kjennelse fra Bergen tingrett av 13.10.2017 ble anket med advokat Sølvi Nyvoll Tangen som felles prosessfullmektig for foreningen og BSFB. Anken punkt 4.1.4.2 viser at foreningen hadde kommet frem til, at «Dagens vedtekter er ulovlige og må endres».	FU 351 FU 352 FU 362
16.03.2018	Kjennelse fra Gulating lagmannsrett. BSFB måtte unnlate å bruke fullmakt til kjøp av Aksjene for MNOK 25 da kjøpesummen var for høy. En sentral uttalelse i kjennelsen (JU 712) står tilsynelatende i motstrid til uttalelse fra samme dommer i dom av 19. mars 2015. (JU 832)	JU 694
24.04.2018	Voldgiftsavtale mellom foreningen og BSFB om overdragelse av Aksjene.	FU 376
18.05.2018	Verdivurdering av Trikkebyen ved oppløsning v/Heine Skage og Geir Stenhjem.	FU 389
05.11.2018	Addendum til voldgiftsavtale mellom BSFF og BSFB.	FU 422
28.11.2018	EOG i BSFB gav styret fullmakt til kjøp av Aksjene.	FU 426
20.05.2019	Dom fra voldgiftsretten utmålte Aksjenes virkelige verdi til MNOK 17. Dommen er basert på 4 svakheter og 7 uriktige forutsetninger.	JU 652
28.05.2019	Gulating lagmannsrett fastslo i dom publisert LG-2016-187054 (Montana Terrasse) at vedtektsbestemmelser i strid med ufravikelig bakgrunnsrett «må settes til side», contra «ikkje naudsynt å ta stilling til» (JU 836)	JU 603 - > 640
19.06.2019	Endring av vedtektene § 10.	
20.08.2019	Endring av vedtektene § 1.	FU 428
18.09.2019	Kjennelse fra Bergen tingrett som forbød BSFB å bruke fullmakt av 28. november 2018 til kjøp av Aksjene for MNOK 17.	JU 577 - > 583
18.11.2019	Dom fra Bergen tingrett som igjen fastslo at BSFB er et boligaksjeselskap, og at legalisering av vedtektene «best vil oppfylle BSFB sitt opprinnelige formål med å skaffe bolig til en begrenset gruppe mennesker» (JU 571, 572 og 573)	JU 551 JU 573

03.02.2020	Dom fra Bergen tingrett som fastslo at BSFB sine vedtekter §§ 1(3) og 4 stred mot preseptorisk bakgrunnsrett (JU 541), og at det derfor var saklig (JU 548) for BSFB å kjøpe foreningens aksjer for MNOK 17. BSFB ble frifunnet.	JU 539 JU 548
17.08.2020	Dom fra Gulating lagmannsrett med enstemmig slutning om at BSFB er et boligaksjeselskap.	JU 513
25.09.2020	Dom fra Gulating lagmannsrett. Dommen legger under dissens til grunn at styrefullmakt av 28. november 2018 er gyldig. Enstemmig lagt til grunn at BSFB sine vedtekter var ulovlige og må legaliseres (JU 439). Bemerkning om at «oppløsning heller ikke er et reelt alternativ». (JU 441) Uttalt at «Selskapet kan altså gjenta vedtektsendringen fra 2013, eventuelt vedta en lignende vedtektsendring.» (JU 445)	JU 430 JU 439 JU 441 JU 445
06.11.2020	Høyesteretts ankeutvalg besluttet enstemmig ikke å ta anke over dom av 17.08.2020 til behandling. (HR-2020-02143-U)	
09.12.2020	Høyesteretts ankeutvalg besluttet enstemmig ikke å ta anke over dom av 25.09.2020 til behandling. (HR-2020-2365-U) Styrefullmakten var da uansett utløpt på tid.	
19.03.2021	Forlikssklage fra foreningen hvori foreningen uten begrunnelse, forutsetningsvis la til grunn at aksjeleiligheter i Trikkebyen ikke kunne omsettes.	FU 488
23.03.2021	Tilsvar fra BSFB der BSFB påpekte at aksjeleilighetene kunne pantsettes og omsettes, at voldgiftsdommen er basert på feil forutsetninger, at BSFB ikke plikter å kjøpe forenings aksjer, samt at BSFB heller ikke er erstatningsansvarlig ovenfor foreningen.	FU 495
24.03.2021	E-post korrespondanse mellom BSFB sin advokat, revisor og styre avdekte ulike syn knyttet til spørsmål om aksjeleilighetene kunne omsettes og pantsettes. Det ble besluttet å innhente en betenkning fra Terje Sjøvold.	FU 500
01.05.2021	Betenkning fra juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold, med konklusjon om at utløsningsklausulen i BSFB sine vedtekter § 4 var en nullitet og at aksjeleilighetene kunne pantsettes og omsettes.	FU 510
17.06.2021	BSFB sendte Sjøvold betenkning ut til BSFB sine aksjonærer med følgende meddelelse: «Som aksjonærene i Byggeselskapet kjenner til hevdes det at aksjeleilighetene ikke kan omsettes eller pantsettes.»	FU 587
24.06.2021	BSFB sin ordinære generalforsamling besluttet å legalisere BSFB sine vedtekter og gi BSFF tilbud om bruksrett til næringslokale. Legaliseringsbeslutningen tilsvarte beslutning av 27.05.2013 som ble tilsidesatt i dom av 19.03.2015.	FU 598 FU 602
27.08.2021	Foreningen avslo tilbud om bruksrett og varslet uttak av begjæring om oppløsning av BSFB etter aksjeloven § 16-19, jf. tvisteloven § 5-2.	FU 660
05.01.2022	Foreningen tok ut stevning med krav om oppløsning, subsidiært innløsning. Ny prinsipal påstand om revisjon av vedtektene, ble siden tilføyd.	FU 700
20.04.2022	GF i BSFB vedtok nye vedtekter og godkjente regnskap pr. 31.12.2021	FU 822
23.12.2022	Dom fra Hordaland tingrett («Tingrettsdommen») fastslo at legaliseringsbeslutning av 24.06.2021 var myndighetsmisbruk ovenfor foreningen fordi det «forelå andre lovlige fremgangsmåter», (JU 355) herunder oppløsning (HD 6) som «vil få svær negative følger for beboerne i Trikkebyen». (JU 367) Feil knyttet til «underliggende verdi», likhetsprinsippet, aksjeleiligheters omsettbarehet, aksjeselskapers utdelingsmuligheter til enkeltstående aksjonærer m.m.	JU 322
02.06.2023	BSFB sitt styre ønsket juridisk bistand til å dele ut ytterligere verdier til foreningen. Advokatetiske regler punkt 1.2 hindret Sandanger fra å bistå til ulovlig tapping av egen klient til fordel for én aksjonær.	FU 1321

09.05.2023	På ordinær generalforsamling i BSFB stemte foreningen imot å reversere det angivelige myndighetsmisbruket av 24.06.2021 ved å sette utløsningsklausulen inn igjen i vedtektene. Forslaget ble ikke vedtatt.	FU 1280
09.05.2023	Retting av skrivefeil i vedtektene § 4.	FU 1284
19.05.2023	Fornyhet vurdering fra Filip Truyen klargjorde at likhetsprinsippet og krav til fri egenkapital hindret ytterligere utdelinger fra BSFB til foreningen.	FU 1298
26.05.2023	Statsautorisert revisor Roger Sleire klargjorde at regnskapsmessig dekomponering ikke var egnet virkemiddelen til å gi BSFB tilstrekkelig positiv bokført egenkapital til å kunne dele ut til aksjonærer. Negativ bokført EK hos BSFB er én av flere hindre mot ytterligere utdelinger fra BSFB til foreningen.	FU 1322
26.09.2023	Gulating lagmannsrett påpekte enstemmig (5 dommere) at det bærende premiss for dom av 19.03.2015 var «rettslig uholdbart», basert på «en klar misforståelse», samt «at øvrige deler av begrunnelsen lagmannsretten bygget på i sin dom i 2015, ikke hviler på et riktig rettslig og faktisk grunnlag». Dommer av 20.05.2019, 25.09.2020 og 23.12.2022 bygger på feilene fra dom av 10.03.2015. Retten påpekte at styret og aksjonærene i BSFB pliktet å slette utløsningsklausulen som var en nullitet, og som hadde blitt besluttet fjernet 27.05.2013 og 24.06.2021. BSFB ble frifunnet med uttalelse om at «Lagmannsretten har ikke vært i tvil om resultatet.»	

OVERSIKT OVER UTLØSNINGSUTLØSENDE OMSTENDIGHETER IHT. VEDTEKTENES ORDLYD

Periode:		Når utløsning etter vedtektenes ordlyd skulle skje:		
Fra	Til	Utmelding fra BSFF	Slutte i Bergen sporvei	Utflytting
19.04.1913	02.12.1922	Alle		
02.12.1922	09.12.1939	Medlemmer	Ansatte	
09.12.1939	25.03.2003	A-aksjonærer	A-aksjonærer	B-aksjonærer
25.03.2003	27.05.2013			Alle*
27.05.2013	24.06.2015	Borettslagsloven § 1-4 annet ledd (JU 7), jf. § 5-22 (JU 10) om salgspålegg		
24.06.2015	16.03.2016			Alle*
16.03.2016	18.06.2019			Alle*
18.06.2019	20.08.2019			Alle*
20.08.2019	24.06.2021			Alle*
24.06.2021	-----	Borettslagsloven § 1-4 annet ledd (JU 7), jf. § 5-22 (JU 10) om salgspålegg		

* Siden 20. juni 2011 har aksjeloven og borettslagsloven blitt fulgt. (FU 71) Aksjeleiligheter i Trikkebyen har ikke av BSFB blitt utløst, solgt eller bytter mot andre leiligheter.

AKSJELEILIGHET = MINST 1 AKSJE + BORETT + SKATTEFORDEL

	Aksje BSFB	Borett i Trikkebyen	Skattefordel
Hva	Eierandel i selskap (Egenkapitalen)	Bruksrett til eiendom (patronasje)	Skattefri patronasje, skattefri realisasjonsgevinst, samt fradrag for gjeldsrenter
Verdi	Nåverdi av likvidasjonsutbyttet (HD 10)	Nåverdi av differansen («leierabatten») mellom felleskostnader og markedsleie	Nåverdi av fremtidig skattefordel
Hjemmel	Aksjeloven § 16-9 Vedtektene	Borettslagsloven § 1-4 Patronasjepriippet (HD 8) Vedtektene § 7	Skatteloven §§ 4-10, 7-3 (JU 14), og 9-3 (JU 15). Unntak fra symmetriprinsippet.

1. **LEGALISERING AV VEDTEKTENE TIL BSFB**
2. **OPPLØSNING AV BSFB**
3. **OMDANNING AV BSFB TIL LEIEGÅRDSSELSKAP**
4. **OMDANNING AV BSFB TIL BORETTSLAG ETTER BORETTSLAGSLOVEN § 13-5**

Legalisering er eneste tilgjengelige mulighet

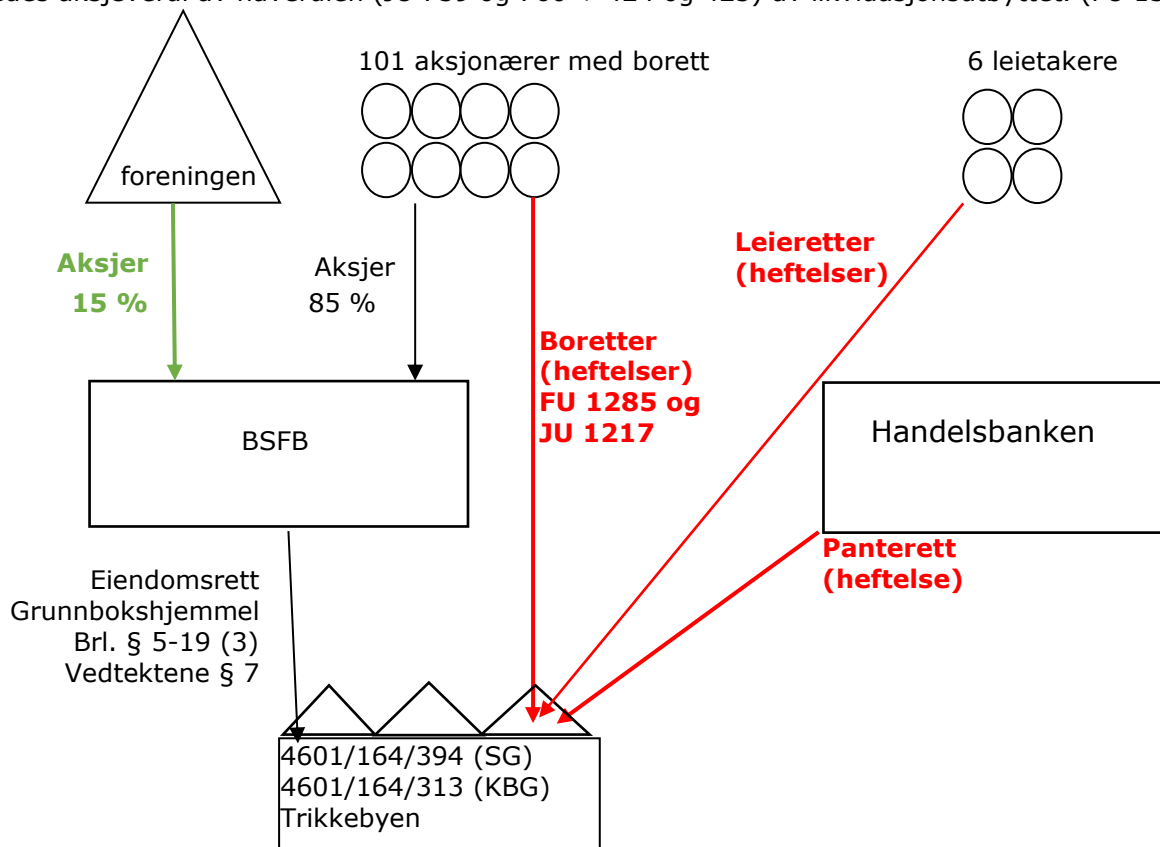
	1 Legalisering	2 Oppløsning	3 Leiegårdsselskap	4 Borettslag	Kommentar:
Aktivitetsplikt for styret:	Ja, jf. asl. § 6-12 (1)	Nei	Nei	Nei	Styret foreslo legalisering til generalforsamlinger 27.05.2013 og 24.06.2021
Flertallskrav på GF:	Asl. § 5-18 2/3 + quorum	Alle aksjonærer med boret, jf. asl. § 5-21. Quorem-regel.	Alle aksjonærer med boret, jf. asl § 5-21 og Truyen 13.06.2016. (FU 297)	«alle aksjeeigarane i selskapet», jf. brl. § 13-5 (3) (JU 11)	B-aksjonærene vil hindre oppløsning og omdanning
Aksjonærplikt ved avstemning:	Ja (JU 1054)	Nei	Nei	Nei	Alle aksjonærene pliktet å stemme for legalisering 27.05.2013 og 24.06.2021
Økonomi:	MNOK 230, jf. verdivurdering salternativ 3 (JU 653)	MNOK 120, jf. verdivurdering salternativ 2 + leierettsverdi (JU 653)	MNOK 120, jf. verdivurderingsalternativ 1 (JU 653)	Kostbar praktisk gjennomføring	Eierne av aksjeleiligheter taper samlet MNOK 110 + skatt på oppløsning
Skatt ved realisasjon:	Skattefri realisasjon for aksjonærer med opptjent botid. Mulighet for individuelt tilpassede realisasjonstidspunkter	Trolig skattefritt for aksjonærer med opptjent botid. Ikke mulighet for individuelt tilpassede realisasjonstidspunkter.	37,8 % skatt på realisasjonsgevinst	Delvis skatt ved omgjøring, skattefritt salg av borettslagsleiligheter	Aksjonærer uten opptjent botid vil måtte betale mye skatt ved oppløsning
Skatt på rabattert leie:	Skattefri patronasje (JU 14)	-----	37,8 % skatt på differansen mellom felleskostnadene som betales og markedsleie (JU 13)	Skattefri patronasje	Oppløsning og omdanning til leiegårdsselskap er ikke skattemessig gunstig

1. **Legalisering** ble vanskeliggjort av Gulating lagmannsretts dom av 19.03.2015 (JU 815) som er umulig å forstå (HD 10). Rettsvillfarelsen dommen utløste medførte at vedtektene ikke lot seg legalisere før 24.06.2021. Tingrettsdommen (JU 322) vanskeliggjorde (JU 1409) legaliseringen ytterligere.
2. **Oppløsning** vil som påpekt i Tingrettsdommen «få svært negative følger for beboere i Trikkebyen» (JU 367 og 368) Mange B-aksjonærer vil bli gjeldsslaver og trenge hjelp fra NAV. Oppløsning vil slik indirekte gjennom B-aksjonærer overføre verdier fra velferdsstaten/skattebetalerne til foreningen. Oppløsning forutsetter tilslutning fra samtlige aksjonærer med boret, jf. aksjeloven § 5-21 og Truyen (FU 297)
3. **Omdanning til leiegårdsselskap** forutsetter tilslutning fra samtlige 101 innehavere av boretter, jf. aksjeloven § 5-21 og betenkning fra Filip Truyen av 13. juni 2016. (FU 297) Også dette alternativet vil resultere i verdioverføringer fra velferdsstaten til foreningen.
4. **Omdanning til borettslag** forutsetter tilslutning fra samtlige 102 aksjonærer, jf. borettslagsloven § 13-5 tredje ledd. (JU 11) Hensett til ulik fordeling av aksjer og boretter i BSFB vil den praktiske gjennomføringen være svært utfordrende.

VERDIER OG HEFTELSER TILKNYTTET BOLIGAKSJESELSKAPET

Borettene er omsettbare, arvelige og uoppsigelige (JU 10) «superleieretter» som gir enerett til å bruke en bolig og benytte fellesarealer (JU 8) mot kun å betale felleskostnader, ikke leie. BSFB sine inntekter, felleskostnadene, utmåles av styret (JU 9) med vedtektsfestet (FU 1285) mål om at kontantstrømmen (FCFF) (JU 1217) fra BSFB sin operasjonelle eiendel Trikkebyen, til BSFB sin virksomhet skal tilsvare rentene på lånet fra Handelsbanken. Borettene er heftelser i Trikkebyen som demper BSFB sin EV og EK. Trikkebyens verdi $\approx$ virksomhetsverdien (EV) $\approx$ netto finansiell gjeld $\approx$ gjelden til Handelsbanken. Kontantstrømmen til egenkapitalen (FCFE) og egenkapitalverdien, underliggende verdi, er null. (JU 1226)

Ved likvidasjon av BSFB (HD 10) omdannes borettene til tidsubestemte leieretter til gjengs leie, (JU 8) slik at verdien (JU 654) av Trikkebyen øker. Uavhengig av om BSFB har en utløsningsklausul (FU 51) i vedtektene, utledes aksjeverdi av nåverdien (JU 759 og 760 + 424 og 425) av likvidasjonsutbyttet. (FU 1336)

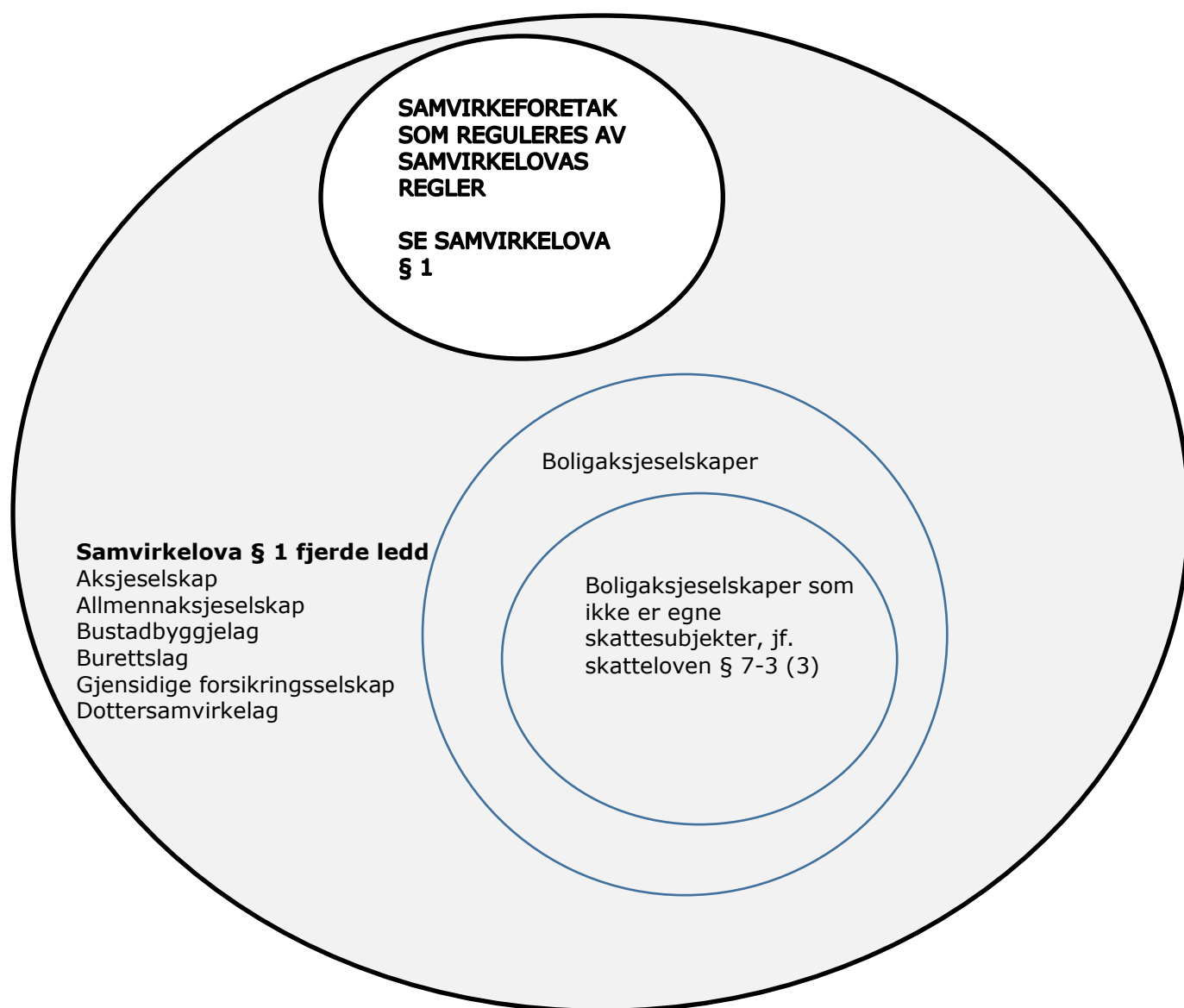


FORDELINGEN AV AKSJER, STEMME, BORETTER OG LEIERETTER I BSFB OG TRIKKEBYEN

Type aksjonær	Aksjonærer	Aksjer	Stemmer	Boretter	Utleid	Ledig
Aksjonærer - 10 aksjer	50	500	500	50	0	0
Aksjonærer - 1 aksje	50	50	50	50	0	0
Thor Rolfsvåg †	1	5	5	1	0	0
BSFF	1	100	100	0	0	0
BSFB	1	10	0	0	6	3
Totalt	103	665	655	101	6	3

AK er NOK 133 000,- (665 aksjer x 200,- NOK/aksje). Det er 50 aksjonærer som eier 10 aksjer hver, 50 aksjonærer som eier én aksje hver, én aksjonær som eier 5 aksjer, foreningen eier 100 aksjer, mens BSFB eier 10 egne aksjer. Av de 111 leilighetene i Trikkebyen er 101 beheftet med borett, 6 med leierett, 3 står ledig, mens én leilighet benyttes som kontor.

LOVREGULERINGEN AV SAMVIRKEFORETAK (SAMVIRKELAG)

**Samvirkelova § 1 andre ledd (definisjonen på et samvirkeforetak):**

(2) Med samvirkeforetak er meint ei samanslutning som har til hovudformål å fremje dei økonomiske interessene til medlemmane gjennom deira deltaking i verksemda som avtakarar, leverandørar eller på annan liknande måte, og der

1. avkastinga, bortsett frå ei normal forrenting av innskoten kapital, anten blir ståande i verksemda eller fordelt mellom medlemmane på grunnlag av deira andel i omsetninga med samanslutninga, og
2. ikkje nokon av medlemmane har personleg ansvar for skyldnadene til samanslutninga, udelt eller for delar som til saman utgjer dei samla skyldnadene.



LØSNINGSKLAUSULEN I VEDTEKTENE TIL AS BERGEN SPORVEISFUNKSJONÆRERS BYGGESELSKAP – TOLKNING

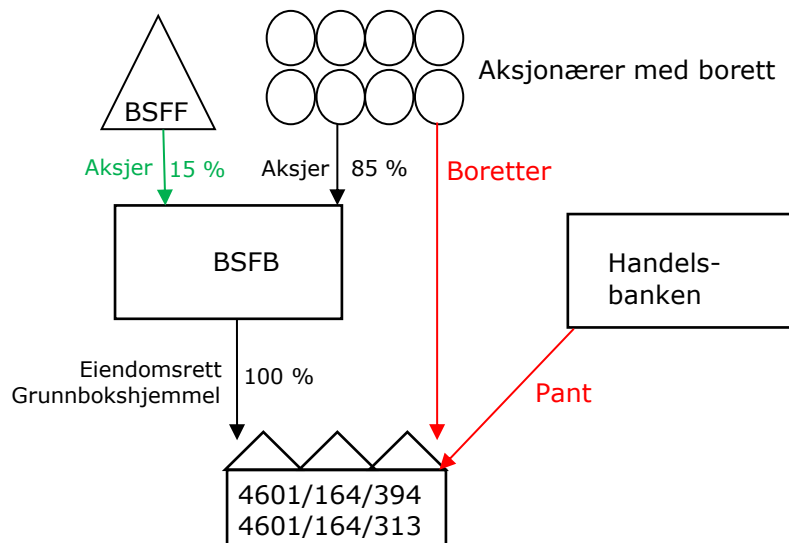
Historisk oversikt over **lovlige/gyldige** og **ulovlige/ugyldige** måter å regulere/effektuere utløsning i aksjeselskaper

Aksjelov	Amortisering ved kapitalnedsettelse	Amortisering uten kapitalnedsettelse	Kjøp av egne aksjer for egen regning	Kjøp av egne aksjer for fremmed regning
Aksjeloven 1910	Aksjeloven § 29 annet ledd (Generalforsamlingen) Augdahl 1936 s. 256-257 Augdahl 1946 s. 266-267 Platou s. 106-107	Aksjeloven § 29 annet ledd Augdahl 1926 s. 256 Augdahl 1946 s. 267 Hanssen s. 60 note 5 Platou s. 107	Aksjeloven § 28 Augdahl 1926 s. 255, 257 Augdahl 1946 s. 265-266 Platou s. 104-106	Platou s. 106 (JU 1302) Rt. 1949 s. 737 (JU 312) Forarbeidene (år 1894) s. 36 (JU 111) Austenå s. 91 (JU 1149)
Aksjeloven 1957	Aksjeloven § 38 annet ledd Marthinussen 1960 s. 138	Aksjeloven § 38 annet ledd første punktum Rt 1970 s. 329 Ot prp nr 4 (1957) s. 51-52 Marthinussen 1960 s. 139	Aksjeloven § 38 annet ledd annet punktum (JU 38) Marthinussen 1960 s. 138	Aksjeloven § 38 (JU 38) Rt. 1970 s. 329 (JU 290) Austenå s. 91 (JU 1149)
Aksjeloven 1976	Aksjeloven § 6-1 Innstilling om lov om aksjeselskaper 1970 s. 111 og 112	Aksjeloven § 7-2 annet ledd Ot prp nr. 19 (1974-1975) s. 70	Aksjeloven § 7-2 (JU 29) Webster s. 26	Aksjeloven § 3-3 første ledd (JU 27) NOU 1992:29 s. 102 (JU 103)
Aksjeloven 1997	Aksjeloven § 12-1 (Generalforsamlingen)		Aksjeloven § 9-2 (JU 25) Aarbakke m.fl s. 660 (JU 1054) 	Aksjeloven § 4-15 jf § 4-19 NOU 1992:29 s. 102 (JU 103) Aarbakke m.fl s. 296 (JU 1054) Andenæs, pkt 19.5.1 (JU 1124)
Beslutningsorgan	Generalforsamlingen, jf. aksjeloven 1997 § 12-1 første ledd	Generalforsamlingen, jf. aksjeloven 1997 § 2-2 første ledd nr. 5	Generalforsamlingen, jf. aksjeloven 1997 § 9-4 første ledd	Styret
Registrering	Foretaksregisteret, jf. foretaksregisterloven § 3-1 første ledd nr. 1	Foretaksregisteret, jf. foretaksregisterloven § 3-1 første ledd nr. 1	Foretaksregisteret, jf. aksjeloven § 9-4 fjerde ledd	Nei, kun i aksjeeierboken

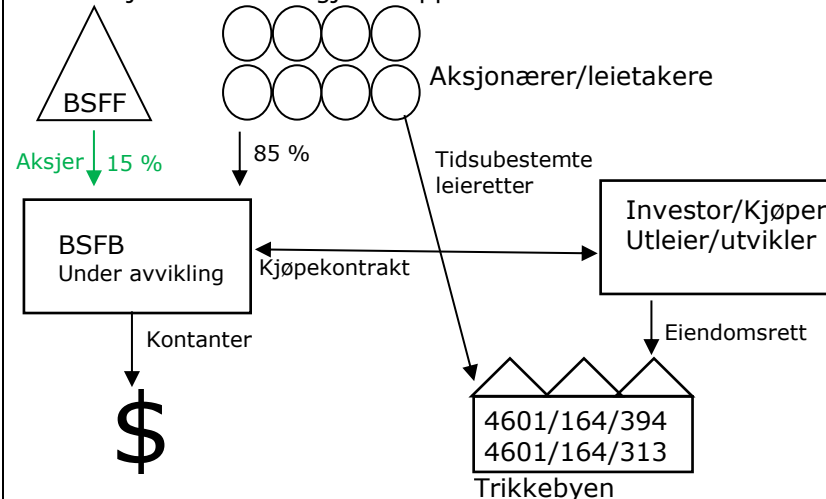
Alle utløsninger er besluttet av styret (ikke generalforsamlingen). Utløsningene har ikke blitt registrert i Firma-/Handels-/Foretaksregisteret. Det ble ikke som 19.09.2012, registrert styrefullmakter etter aksjeloven 1997 § 9-4 fjerde ledd. Innløsningene er kun registrert i aksjeeierboken som transporter fra den hvis aksje er utløst, til fordel for ny eier. BSFB mangler fri EK (FU 1241) som etter § 9-3 (JU 26) kreves til kjøp av egne aksjer.

 Selskapets erverv av egne aksjer for fremmed regning kan utøves innenfor de rammer som aksjeloven §§ 9-2 flg setter, jf. Andenæs (2017) punkt 19.5.1 (s. 209) og 38.2.2 (s. 479), Matre i Gyldendal Rettsdata note 1606 mv. Fremgangsmåten i borettslagsloven § 5-22 (JU 10) er ikke fulgt og kan ikke i vedtekter fravikes til beboers ugunst.

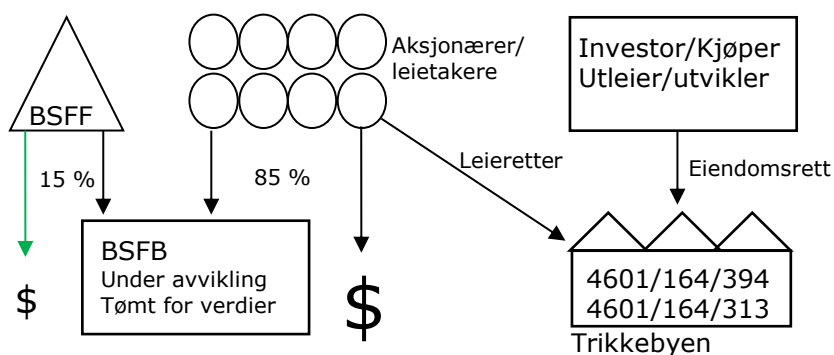
1. Nåværende situasjon for AS Bergen sporveisfunksjonærers Byggeselskap («BSFB»). Trikkebyen har samme verdi som gjelden.



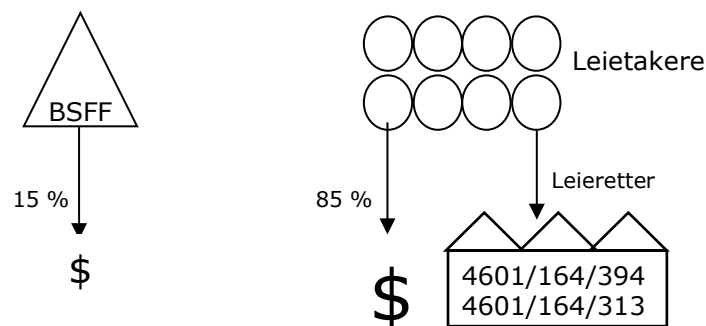
2. Oppløsningsbeslutning meldes til Foretaksregisteret. De to eiendommene selges. Borettene konverteres til tidsbestemte leieretter (JU 11) slik at Trikkebyens verdi øker. (JU 654) Gjeld og transaksjonskostnader gjøres opp. Rest utbetales til BSFB.



3. Likvidasjonsutbyttet (størrelse vedtektsuavhengig) utbetales til aksjonærene, jf. asl. § 16-9. BSFB blir et tomt selskap.



4. BSFB slettes fra Foretaksregisteret, jf. asl § 16-10. BSFF sitter igjen med 15 % av likvidasjonsutbyttet. Tidligere aksjonærer med boret sitter igjen med leieretter og til sammen 85 % av likvidasjonsutbyttet.



Oppløsning av BSFB etter aksjeloven kapittel 16. Likvidasjonsutbyttets størrelse påvirkes ikke av eksistensen/gyldigheten av utløsningsklausulen i vedtektene § 4 første punktum. BSFB kan ikke «rå over burettene og verdiane av disse ved ein likvidasjon.» (JU 832). Bankens panterett har fortrinn før aksjonærenes likvidasjonsutbytte. Borettene degraderes til leieretter, og utløser verdiovergang fra boretter til aksjer. Det samlede tapet oppløsning påfører leilighetseierne overgår foreningens gevinst, slik at oppløsning samlet leder til tap/verdiforringelse.