

Fusjon og utløsning av forkjøpsrett i fast eiendom



RAUMA RÅDHUS

Dommen hadde sitt utspring i et sameie i en næringseiendom i Rauma kommune som ble etablert i 1996.



Advokat
Magnus Husabø Kongsvik
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig



Advokat
Vidar Kleppe
Partner Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig

I rettspraksis har det hittil ikke vært avklart om en fusjon mellom aksjeselskaper utløser forkjøpsretter til fast eiendom. Høyesterett avsa 31. august dom i en sak om dette spørsmålet. Konklusjonen var at forkjøpsrett ikke var utløst i dette tilfellet.

Høyesterett vurderte hvorvidt en avtaleklausul om forkjøpsrett ved «salg» av part i eiendommen ga den andre partseieren rett til å overta eiendommen ved fusjon, og dessuten hvorvidt forkjøpsrett ble utløst i medhold av løsningsrettsloven § 11. Retten kom til at forkjøpsrett ikke ble utløst. Dommen kan ha betydning også for andre former for forkjøpsretter, typisk løsningsretter.

Sakens bakgrunn

Faktisk bakgrunn – sameie med avtale om forkjøpsrett

Dommen, som er publisert som HR-2017-1664-A, hadde sitt utspring i et sameie i en næringseiendom i Rauma kommune som ble etablert i 1996. Partene

kjøpte da hver sin seksjon i eiendommen. I forbindelse med at partene da ble eiere av hver sin seksjon i næringseiendommen, inngikk de en egen avtale om diverse spørsmål vedrørende eiendommen. I avtalen var det blant annet en klausul med en passus med følgende ordlyd:

«Troll-Tinn AS har forkjøpsrett til Tjelle Eiendom AS sin part i eiendommen ved salg. Tjelle Eiendom AS har forkjøpsrett til Troll-Tinn AS sin part i eiendommen ved salg.»

Ingen endring i virksomheten som ble drevet på eiendommen

Tjelle Eiendom AS drev næringsvirksomhet innen utleie og drift av forretningseiendommer. Troll-Tinn AS var et selskap heleid av Rauma kommune, en arbeidsmarkedsbedrift som ga arbeid til personer med behov for midlertidig eller varig tilrettelagt arbeid. Selskapet fusjonerte i januar 2015 med selskapet Astero AS. Også dette selskapet var en offentlig eid arbeidsmarkedsbedrift med tilsvarende formål. Troll-Tinn AS ble, som overdragende selskap, oppløst ved gjennomføring av fusjonen. Ved gjennomføringen av fusjonen ble Rauma kommune minoritetsaksjonær i Astero AS, som i det

vesentlige var eid av andre kommuner i regionen. Basert på virkelige verdier av Troll-Tinn AS og Astero AS ble det lagt til grunn et bytteforhold som gav Rauma kommune en eierandel på omkring 11,3 % av det fusjonerte selskapet, inkludert en mindre eierpost som kommunen hadde fra tidligere. Det fusjonerte selskapet beholdt navnet Astero AS.

Fusjonen innebar ingen endring av virksomheten som ble drevet i Troll-Tinn AS' seksjon på eiendommen.

Tjelle Eiendom AS anla sak mot Astero AS med krav om å overta Troll-Tinn AS' seksjon i eiendommen. Det ble gjort gjeldende at både avtaleklausulen nevnt over og løsningsrettsloven § 11 ga hjemmel for slik forkjøpsrett.

Rettens behandling av saken

Forkjøpsrett på bakgrunn av at fusjon regnes som «salg»?

Både tingretten og lagmannsretten avviste Tjelle Eiendom AS' krav på å få overta seksjonen på forkjøpsrett. Høyesterett sluttet seg til de lavere instansene, og pekte på at eneeieren av Tjelle Eiendom AS, som

stod bak utformingen av avtalen, måtte bære risikoen for eventuell tolkningstvil. Saken måtte derfor avgjøres på bakgrunn av en objektiv forståelse av avtaleteksten. Høyesterett legger til grunn at man må være forsiktig med å legge mer i en klausul om forkjøpsretter enn man har sikker dekning for. I tvilstilfeller må man tolke slike klausuler innskrenkende. Dette er basert på tidligere praksis i domstolene, se blant annet Rt. 1965 s. 140.

Lagmannsrettens begrunnelse for at avtaleklausulen ikke kom til anvendelse er gjort nokså konkret, og lagmannsretten legger stor vekt på at fusjonen mellom to offentlig eide aksjeselskaper uten reell endring i den driften som foregikk på eiendommen, ikke medførte noen økt usikkerhet for Tjelle Eiendom AS. Høyesterett synes å legge større vekt på det prinsipielle skillet mellom et salg og en fusjon – at et salg innebærer å gi slipp på eiendomsretten, mens en fusjon bygger på Eiermessig kontinuitet – samt retts tekniske hensyn og øvrige rettskilder.

Alle instanser kom til at avtaleklausulen ikke ga noen forkjøpsrett ved fusjonen.

Forkjøpsrett på bakgrunn av løsningsrettsloven § 11?

Neste anførsel som ble behandlet, var hvorvidt forkjøpsretten ble aktivert ved fusjonen som følge av løsningsrettsloven § 11. I henhold til løsningsrettsloven § 11 femte ledd vil en forkjøpsrett som hviler på en eiendom som eies av et selskap, utløses dersom:

«ein så stor del av aksjane eller selskapspartane skiftar eigar at styringsretten i selskapet kjem på andre hender».

Etter en drøftelse av lovens ordlyd, juridisk teori og de bakenforliggende hensynene kom Høyesterett til at heller ikke denne bestemmelsen utløste forkjøpsrett i dette tilfellet. Høyesterett fant at en selskapsrettslig fusjon ikke innebar at aksjene «skiftar eigar» i lovens forstand, slik som for eksempel et salg av aksjene i et single purpose-selskap ville medført. Høyesterett mente derfor at det burde ha vært markert klarere av lovgiver dersom en fusjon skulle utløse forkjøpsrett etter løsningsrettsloven. Dommen var enstemmig.

Dommens betydning for rettstilstanden

Dommen illustrerer viktigheten av å være nøyaktig ved utforming av kontrakter i

næringsforhold, og behovet for å planlegge og ta høyde for eventuelle fremtidige omorganiseringer. Den illustrerer videre at selskapsrettslige fusjoner er et dynamisk og gunstig middel for å kunne omlegge næringsdrift, samtidig som man ivaretar bedriftens kontinuitet.

Hvor langt rekker dommen?

Lagmannsretten tar et nokså klart forbehold for de rene omgåelsestilfellene, mens Høyesterett er mer uklar når det gjelder spørsmålet om hvor langt prinsippet om at en fusjon ikke utløser forkjøpsrett ved «salg» skal rekke. Også Høyesterett uttaler imidlertid at salgsbegrepet reelt sett er tilsvarende ved salg av en eiendom og salg av aksjer i et selskap som eier selve eiendommen. Videre skriver Høyesterett at kontinuiteten «er åpenbar» i dette tilfellet, blant annet sett hen til at det ikke skjer noen reell endring i driften på eiendommen, noe som kan aktualisere spørsmålet om Høyesterett ville ha kommet til et annet resultat dersom kontinuiteten var mindre åpenbar.

Dommens betydning for forkjøpsrett til aksjer

Når det gjelder forkjøpsrett til aksjer i aksjeselskaper, følger det av aksjeloven § 4–19 at de øvrige aksjeeierne i et selskap har forkjøpsrett til aksjer som «har skiftet eier», med mindre noe annet er vedtekstfestet. Ordlyden er altså nokså lik ordlyden

i løsningsrettsloven § 11, noe som medfører at Høyesteretts avgjørelse kan få betydning for forkjøpsrett til aksjer. Særlig er dette aktuelt når et selskap som eier aksjer i et annet selskap, innfusjoneres i et tredje selskap. I aksjeloven § 4–21 er det presisert at forkjøpsretten «utløses ved enhver form for eierskifte». Juridiske forfattere har for det meste antatt at en fusjon ikke utløser forkjøpsrett etter aksjeloven, jf. Tore Bråthen, Personklausuler s. 529, Mads Henry Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper s. 216, Magnus Aarbakke m.fl., Aksjeloven og allmennaksjeloven. Kommentartutgave (3. utg.) s. 259, samt Bjarne Eide, Forkjøps- og tilbudsrett til aksjer s. 423 flg. Flere av forfatterne påpeker likevel at det trolig vil kunne bli tale om en konkret avveining mellom kontinuitet og innholdet og formålet med den enkelte forkjøpsretten. Dette er, etter vår mening, i og for seg helt i samsvar med Høyesteretts begrunnelse i denne saken.

Forkjøpsrettens eksistens etter fusjonen

Etter gjeldende rett vil forkjøpsrettsklausulen til fordel for Tjelle Eiendom AS fortsette å hefte på eiendommen også for det fusjonerte selskapets del. Det er likevel verdt å merke seg at forkjøpsretten til fordel for det fusjonerte selskapet kan falle bort, dersom det foreligger et konkret overføringsforbud i selve sameiekontrakten, jf. Høyesteretts kjennelse i Rt. 2010 s. 918 (REC-kjennelsen).

PLN Partilovnemnda

Nytt medlem av Partirevisjonsutvalget

Partirevisjonsutvalget (PRU) er et faglig og politisk nøytralt organ forankret i partiloven (<http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-102>). Loven skal blant annet «sikre offentlighetens rett til innsyn og motvirke korrupsjon og uønskede bindinger ved at det er åpenhet om finansieringen av de politiske partienes virksomhet» (partiloven § 1 nr.1).

PRU bistår Partilovnemnda i kontrollen med at de politiske partiene etterlever sine plikter ifølge partiloven. Arbeidet omfatter periodevis rutinekontroll, kontroll ved mistanke om lovbrudd eller uklarheter samt veiledning.

Partilovnemnda skal oppnevne nytt medlem av PRU i tillegg til dagens leder, advokat og statsautorisert revisor Gunnar Holm Ringen. Søkere må være registrert eller statsautorisert revisor. Erfaring fra revisjon av politiske partier eller andre frivillige organisasjoner vil være en fordel, men ingen betingelse. PRUs medlemmer kan ikke ha aktive revisoroppdrag for noe politisk parti.

Det nye medlemmet oppnevnes snarest mulig for en periode på inntil 6 år. Arbeidet honoreres på timebasis etter individuell avtale.

Søknad sendes **innen 23. november 2017** til post@partilovnemnda.no, eller Partilovnemnda, PB 14, 6801 Førde.

Ytterligere informasjon fås hos sekretariatsleder Tor Henriksen (tlf. 22 00 37 60) eller Partilovnemndas leder, professor Eivind Smith (tlf. 413 05 647).