



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 29. juni 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Aage Thor Falkanger
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Ingvald Falch
dommer Kine Steinsvik
dommer Knut Erik Sæther

HR-2023-1250-A, (sak nr. 23-017048SIV-HRET)
Anke over Gulating lagmannsretts dom 28. desember 2022

7Kids-Eigedom AS

(advokat Håvard Hestenes Lothe – til prøve)

mot

Abbel Eigendom AS

(advokat Stig Berge)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Falch:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder spørsmålet om forkjøpsrett til en fast eiendom kan gjøres gjeldende mot et selskap som har fått nye aksjeeiere, jf. løysingsrettslova § 11 femte ledd.
- (3) Abbel Eigendom AS – her omtalt som Abbel – eier næringseiendommen gnr. 104 bnr. 56 i Bremanger kommune. Bnr. 57 ble skilt ut og i januar 2018 solgt til 7Kids-Eigendom AS – her omtalt som 7Kids. Partene avtalte gjensidig forkjøpsrett til eiendommene. Klausulen er formulert slik i de tinglyste dokumentene:
- «Eier av gnr. 104 bnr. 56 og 57 i Bremanger kommune skal ha gjensidig forkjøpsrett til hverandres eiendommer. Forkjøpsretten gjelder på vilkår om markedsverdi.»
- (4) Den gang eide A alle de 220 aksjene i Abbel, hver pålydende 1 000 kroner. Han var også styreleder og daglig leder.
- (5) Abbels økonomi ble etter hvert svak. På selskapets generalforsamling 3. november 2020 ble det truffet flere vedtak av betydning for saken her:
- (6) Først ble 120 av As aksjer innløst. Nedskrevet aksjekapital ble ikke utbetalt, men ført mot udekket tap i selskapet. Deretter ble aksjekapitalen forhøyet ved nytegning av aksjer, hvor As fortrinnsrett er fraveket. Nye aksjeeiere ble ekteparet B og C, hver med 50 aksjer, og Davik AS med 100 aksjer. A satt etter dette igjen med 100 av 300 aksjer i Abbel.
- (7) Det ble også valgt nytt styre og daglig leder. Styreleder ble D, som eier alle aksjene i Davik AS. A og C ble styremedlemmer og B daglig leder.
- (8) 7Kids gjorde 16. februar 2021 gjeldende at endringene utløste forkjøpsretten, jf. løysingsrettslova § 11 femte ledd, og krevde å overta Abbels eiendom. Abbel bestred kravet.
- (9) 7Kids saksøkte Abbel med påstand om at Abbel er forpliktet til å overdra eiendommen til 7Kids. Sogn og Fjordane tingrett avsa 29. juni 2022 dom med denne domsslutningen:
- «1. Abbel Eigendom AS blir frifunnen.
2. Begge parter dekker egne kostnader ved saka.»
- (10) 7Kids anket, og Gulating lagmannsrett avsa 28. desember 2022 dom med denne domsslutningen:
- «1. Anken forkastes.
2. 7 Kids AS skal betale sakskostnader for lagmannsretten til Abbel Eigendom AS med 167 972 – etthundreogsekstisvttusennihundreogsyttito – kroner. Oppfyllelsesfristen er to uker etter forkynnelse.

3. 7 Kids AS skal betale sakskostnader for tingretten til Abbel Eigendom AS med 163 884 – etthundreogsekstiretusenåttehundreogåttifire – kroner. Oppfyllelsesfristen er to uker etter forkynnelse.»
- (11) Dommen er avsagt under dissens. Flertallet kom til at forkjøpsretten ikke er utløst, fordi styringsretten i Abbel ikke er kommet på andre hender, jf. løysingsrettslova § 11 femte ledd. Uten at det var nødvendig for resultatet, uttalte flertallet at regelen uansett ikke kommer til anvendelse, fordi aksjeervervene skjedde ved nytegning av aksjer. Endelig kom flertallet til at Abbel ikke hadde erkjent at forkjøpsretten kunne gjøres gjeldende, selv om det var krevd garanti for kjøpesummen etter § 13. Mindretallet mente at forkjøpsretten er utløst etter § 11 femte ledd.
- (12) 7Kids har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen knyttet til både § 11 og § 13 i løysingsrettslova. Høyesteretts ankeutvalg fremmet anken 24. april 2023 for så vidt gjelder spørsmålet om forkjøpsretten er utløst etter § 11 femte ledd. For øvrig ble anken ikke fremmet.

Partenes syn på saken

- (13) Den ankende part – *7Kids-Eigedom AS* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (14) Vilkåret i løysingsrettslova § 11 femte ledd om at aksjene må ha *skiftet eier*, er oppfylt ved at As aksjer ble innløst og andre aksjeeiere tegnet nye aksjer. Det sentrale formålet er å sikre at forkjøpsretten utløses når nye rettssubjekter overtar kontrollen over selskapet. Dette kan også skje ved nytegning av aksjer, eventuelt i kombinasjon med innløsning av gamle aksjer. En annen tolkning gjør forkjøpsretten tilnærmet illusorisk.
- (15) Vilkåret om at eierskiftet fører til at *styringsretten* i selskapet kommer på andre hender, er oppfylt når aksjemajoriteten kommer på nye hender. Vilkåret er i alle tilfeller oppfylt når nye aksjeeiere erverver to tredjedeler av aksjene, slik tilfellet er her. Lovforarbeidenes uttalelse om at terskelen ligger på 90 prosent, er ikke klar, strider mot lovens ordlyd, er dårlig begrunnet og kan ikke gis gjennomslag. Reelle hensyn taler for at terskelen ikke er så høy.
- (16) *7Kids-Eigedom AS* har fremsatt denne påstanden:
 - «1. Lagmannsrettens dom oppheves.
 2. Abbel Eigendom AS dømmes til å erstatte *7Kids-Eigedom AS* sine omkostninger i saken for Høyesterett.»
- (17) Ankemotparten – *Abbel Eigendom AS* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (18) Lagmannsrettens dom er riktig. Ved tegning av nye aksjer *skifter* ingen aksjer eier. Paragraf 11 femte ledd får bare anvendelse ved overdragelse av allerede tegnede aksjer. Tolkningen støttes av ordbruken i lovforarbeidene og av HR-2017-1664-A *Troll-Tinn*. Eventuelle omgåelser av forkjøpsretten må løses etter ulovfestede regler.

- (19) Dessuten er ikke *styringsretten* kommet på andre hender. Lovens ordlyd peker ikke på noen klar terskel, og uttalelsene i lovforarbeidene må da være avgjørende. De støttes av reelle hensyn. Rettighetshaveren vil ellers kunne erverve hele eiendommen ved begrensede aksjeomsetninger.
- (20) Abbel Eigendom AS har fremsatt denne påstanden:
- «1. Anken forkastes.
 2. Abbel Eigendom AS tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Problemstillingene

- (21) Løysingsrettslova gjelder «løysingsrettar til fast eigedom» som er stiftet ved avtale, jf. § 1 første og siste ledd. Dette inkluderer avtalte forkjøpsretter til fast eiendom, slik som i saken her.
- (22) Reglene i løysingsrettslova viker for avtale, jf. § 4. Partene har ikke anført at det er avtalt noe annet enn det som følger av loven.
- (23) Hvilke begivenheter som utløser forkjøpsretten, er regulert i løysingsrettslova § 11. Etter første ledd utløses forkjøpsretten når det inngås bindende avtale om salg av den *eiendommen* det hefter forkjøpsrett på. Femte ledd har en særskilt regel for de tilfellene eiendommen tilhører et selskap:
- «Hefter forkjøpsrett på ein eigedom som høyrer til eit selskap, kan retten til å løyse eigedomen gjerast gjeldande når ein så stor del av aksjane eller selskapspartane skiftar eigar at styringsretten i selskapet kjem på andre hender.»
- (24) Tilhører eiendommen et selskap, utløses med andre ord forkjøpsretten også når *aksjer* i selskapet «skiftar eigar». Forutsetningen er imidlertid at aksjeeierskiftet har et slikt omfang at «styringsretten i selskapet kjem på andre hender».
- (25) Aksjer vil utvilsomt *skifte eier* når en aksjeeier selger aksjer til en eller flere andre. Partene er uenige om § 11 femte ledd også får anvendelse i et tilfelle som her, hvor nye aksjeeiere mottar aksjer ved nytegning, og da i forlengelsen av at den opprinnelige aksjeeieren har innløst en del av sine aksjer.
- (26) Jeg tar ikke stilling til denne uenigheten. Med det syn jeg har på sakens andre hovedspørsmål, som jeg straks kommer til, er dette ikke nødvendig for å avgjøre ankesaken. Min videre drøftelse bygger imidlertid på den forutsetning at det her har skjedd et aksjeeierskifte som innebærer at § 11 femte ledd får anvendelse.

Terskelen i løysingsrettslova § 11 femte ledd

- (27) Det andre hovedspørsmålet er som nevnt om aksjeeierskiftet har et slikt omfang at «styringsretten» i selskapet er kommet på andre hender.

- (28) Begrepet styringsrett har ikke noe klart innhold, og det brukes ikke i selskapslovgivningen. Rent *språklig* trekker det i retning av at vilkåret er oppfylt når den eller de opprinnelige aksjeeierne har mistet muligheten til å styre og disponere over selskapet. Dette kan skje allerede når stemmeflertallet på generalforsamlingen kommer på andre hender. Slik er uttrykket «bestemmende innflytelse» i aksjeloven § 1-3 andre ledd definert. To tredjedels flertall, slik de nye aksjeeierne fikk i saken her, gir i tillegg mulighet til å endre selskapets vedtekter, jf. aksjeloven § 5-18.
- (29) Begrepet må imidlertid også forstås i den *sammenhengen* det inngår. Gjenstanden for forkjøpsrett er etter avtalen og lovens § 1 den faste eiendommen, og utgangspunktet etter § 11 første ledd er derfor at forkjøpsretten utløses når *den* overføres til andre. Femte ledd fremstår derfor som en utvidelse, som innebærer at forkjøpsretten også utløses ved de mer indirekte overføringene av eiendommen der *realiteten* blir den samme. Sammenhengen tilsier med andre ord at femte ledd regulerer de aksjeoverføringene som er så omfattende at de kan likestilles med overføring av den faste eiendommen.
- (30) Lovbestemmelsen ble foreslått av *Sivillovbokutvalet* i Rådsegn 13, NOU 1984: 32. *Før* løysingsrettslova var det antatt at forkjøpsretten «etter omstenda» kunne utløses uten uttrykkelig avtale dersom «alle, eller størsteparten av aksjane» i eierselskapet overføres, se NOUen side 22. På side 40 viser utvalet til at det hadde vært lagt til grunn at offentlige forkjøpsretter måtte tolkes slik at de utløses dersom en aksjeoverføring «kan seiast å representere ei direkte og reell overføring av eighedsretten til fast eigeedom». Begrunnelsen var at «jamvel om det i forma er tale om aksjeoverføring, er det i realiteten overføring av fast eigeedom som går for seg».
- (31) Deretter refererer utvalet et par eksempler fra praksis. Det ene er en lagmannsrettsavgjørelse inntatt i Rt-1948-654. Der var overføring av om lag 80 prosent av aksjekapitalen ikke tilstrekkelig til å utløse kommunal forkjøpsrett etter skogkonsesjonsloven. I det andre eksemplet var hele aksjekapitalen overført, og da godtok selskapet at statens forkjøpsrett var utløst.
- (32) Dette var grunnlaget for utvalets forslag til den lovteksten som senere ble vedtatt.
- (33) 7Kids har pekt på at utvalet på side 40 også viser til leiegårdsloven § 2 andre ledd. Der var – og er – kommunen gitt forkjøpsrett når «erhververen blir innehaver av minst 50 pst. av samtlige aksjer». Leiegårdsloven har derfor også regler om når flere erververe skal regnes som én. Utvalet foreslo imidlertid en annen lovregulering i løysingsrettslova og ga ingen antydning om at terskelen i leiegårdsloven skulle gi veiledning. Leiegårdsloven drøftes i en annen sammenheng.
- (34) Sivillovbokutvalets forslag ble fulgt opp av *departementet* i Ot.prp. nr. 49 (1993–1994). På side 25 står det:
- «Departementet meiner – som Sivillovbokutvalet – at ikkje alle aksjeavhendingar skal kunne utløyse forkjøpsrett til fast eigeedom som selskap eig. Annleis bør det derimot stille seg der ein står overfor ei reell eighedsavhending som vert gjort i form av avhending av aksjar. Her bør det kunne skjærast igjennom, slik det også er gjort i praksis, jf. merknadene like ovanfor. Departementet har derfor valt å fylgje opp Sivillovbokutvalet sitt framlegg, ved at det i lova § 11 siste ledd vert teke inn ei føresegn om at '[...]'»

- (35) Like foran sitatet viser departementet til en uttalelse fra Justisdepartementets lovavdeling, sak 887/86 E. Der ble kjøp av «nær samtlege» aksjer i et selskap som hadde vassfallrettigheter som var omfattet av industrikonsesjonsloven § 1, regnet som direkte kjøp av rettighetene. 7Kids har innvendt at uttalelsen er irrelevant, fordi industrikonsesjonsloven selv inneholdt en regel om indirekte overføring. Jeg forstår imidlertid departementet slik at uttalelsen nevnes for å underbygge at forslaget til løysingsrettslova § 11 femte ledd er ment å fange opp «reell egedomsavhending som vert gjort i form av avhending av aksjar».
- (36) Dette konkretiseres nærmere i de særskilte merknadene til regelen. Departementet skriver på side 59 i proposisjonen:
- «Når det gjeld spørsmålet om når ein kan seie at ‘styringsretten i selskapet kjem på andre hender’, må dette avhenge av ei konkret vurdering. Avgjerande må vere om ervervaren får ein slik posisjon i selskapet at han kan likestillast med ein einetigar. Lovavdelinga har i tilhøve til aksjeervert som fell inn under industrikonsesjonslova, uttalt at eit ervert av meir enn 90 % av aksjane og ein tilsvarande del av dei stemmer som kan bli gjeve på generalforsamlinga, må sjåast som ei reell overføring av selskapets aktiva. Departementet meiner at dette som hovudregel må kunne leggast til grunn også i høve til ei allmenn løysingsrettslov.»
- (37) Her understreker departementet at vurderingen må gjøres konkret. Vurderingstemaet er sagt å skulle være om mottakeren av aksjene får en posisjon i selskapet som kan «likestillast med ein einetigar». Den veiledende hovedregelen konkretiseres til at forkjøpsretten utløses ved ervert av mer enn 90 prosent av aksjene i selskapet.
- (38) Stortingsbehandlingen tilføyde intet til dette, se Innst. O. nr. 5 (1994–1995) punkt 3.4.
- (39) Jeg er enig med 7Kids i at den normen og veiledende hovedregelen som proposisjonen beskriver, står i et visst spenningsforhold til ordlyden i løysingsrettslova § 11 femte ledd. Men når ordlyden språklig sett ikke er entydig og må leses i sin sammenheng, og når lovforarbeidene er klare og underbygger den tolkning som sammenhengen trekker i retning av, mener jeg lovforarbeidene må bli avgjørende. De reelle hensynene trekker her ikke i noen bestemt retning. Det dreier seg langt på vei om å balansere to parters motstridende interesser.
- (40) Jeg oppsummerer derfor terskelen i løysingsrettslova § 11 femte ledd slik:
- (41) Hvorvidt en aksjeoverføring fører til at «styringsretten i selskapet kjem på andre hender», beror på en konkret vurdering. Sentralt står hvor stor andel av de stemmeberettigete aksjene som kommer på andre hender. Det må også legges vekt på eventuelle vedtak i selskapet og avtaler mellom aksjeeierne som påvirker hvem som har styringen. Dersom ikke alle aksjene er overført, kan det ha betydning hvor spredt eller konsentrert det nye eierskapet er blitt.
- (42) For at forkjøpsretten skal utløses, må endringene være så vesentlige at de i realiteten er å likestille med en overføring av den faste eiendommen. Vilkåret vil som hovedregel være oppfylt dersom 90 prosent av aksjene har kommet i hendene på andre aksjeeiere.

Konkret vurdering

- (43) I saken her er to tredjedeler av aksjene i Abbel kommet på andre hender etter at forkjøpsretten ble stiftet. Det er i seg selv ikke nok til å utløse 7Kids' forkjøpsrett til eiendommen.
- (44) Det er ikke påberopt andre omstendigheter som tilsier at det likevel reelt sett har skjedd en overføring av eiendommen. Jeg nevner her at den opprinnelige eneaksjonæren A har beholdt sitt styreverv i Abbel, noe som indikerer at han fremdeles har en viss innflytelse i selskapet.

Konklusjon og sakskostnader

- (45) Anken må etter dette forkastes.
- (46) Abbel har vunnet saken og har i samsvar med tvisteloven § 20-2 første ledd krav på dekning av sakskostnader. Jeg mener det ikke er grunn til å gjøre unntak etter § 20-2 tredje ledd.
- (47) Abbel har fremlagt oppgave over kostnadene for behandlingen i Høyesterett på 196 000 kroner, som dekker prosessfullmektigens salær uten merverdiavgift. Timeprisen er høy, 6 200 kroner for prosessfullmektigen og 4 445 kroner for den tidligere prosessfullmektigen som har skrevet anketilsvaret. Men tidsbruken er begrenset, til sammen bare 33 timer som inkluderer ankeforhandling over én rettsdag. Samlet er kostnadene nødvendige, jf. § 20-5 første ledd.
- (48) Det er ikke grunn til å endre lagmannsrettens avgjørelse om sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.
- (49) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler 7Kids-Eigedom AS til Abbel Eigendom AS 196 000 – etthundreogtittisekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynning av dommen.
- (50) Dommer **Sæther:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (51) Dommer **Steinsvik:** Likeså.
- (52) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (53) Dommer **Falkanger:** Likeså.

(54) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler 7Kids-Eigedom AS til Abbel Eigendom AS 196 000 – etthundreognittisekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynning av dommen.