



SØR-ROGALAND TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 04.07.2024 i Sør-Rogaland tingrett, Stavanger
Saksnr.: 23-192280KON-TSRO/TSDN
Dommer: Tingrettsdommer Trond Øyvind Svendsen
Saken gjelder: Begjæring om granskning

Avanto Opportunities Iii AS

Advokat Christian Nicolay August Håvik
Wedler

mot

Ryger Eiendomsinvest AS

Advokat Bård Koppang

KJENNELSE

Saken gjelder:

Krav fra aksjonær Avanto Opportunities III AS, heretter Avanto, om gransking av Ryger Eiendomsinvest AS etter aksjeloven kapittel VI.

Sakens bakgrunn:

Ryger Eiendomsinvest AS ble opprettet i 2006 som et eiendomssyndikat. Forretningsmodellen er at investorer kjøper aksjer i selskapet. Selskapet investerer i næringsbygg til utleie, utvikling og salg. I vedtektene for selskapet § 2.1 er selskapets virksomhet beskrevet slik:

Selskapets virksomhet er å investere i, eie, utvikle, drifte, forvalte og avhende eiendom, eiendomsselskap, eiendomsprosjekter og eiendomsrelaterte prosjekter tilrettelagt eller skriftlig anbefalt til selskapet av First Securities ASA ("First"). Selskapet skal hovedsakelig foreta investeringer i næringseiendommer beliggende i Sparebanken Rogaland's ("SR-Bank") markedsområde.

Selskapet ble opprettet med en bestemt mandatperiode, hvor selskapet skal avvikles ved et bestemt tidspunkt. Dette er begrunnet i at investorer skal ha en tidshorisont for når investeringen skal avsluttes. I mandatperioden kan aksjeeierne få utbetalt inntekter og aksjeutbytte.

I selskapets vedtekter § 4-1 fremkommer om selskapets oppløsning og avvikling:

«Selskapet skal som utgangspunkt ha en levetid frem til den 31. desember 2016, jf dog §§ 4.2, 4.4 og 4.5 nedenfor. Dersom slikt vedtak er fattet tidligere skal vedtak om oppløsning treffes på ordinær generalforsamling for 2016 avholdt senest 30. juni 2016. Selskapet skal søke å få realisert alle investeringer før oppløsningsbeslutning fattes, slik at selskapet kan oppløses og verdier utbetales aksjeeierne.»

I § 4.2 fremkommer om forlengelse av mandatperioden:

«Siste dato for oppløsning etter § 4.1 ovenfor, 31. desember 2016, kan gjennom vedtak i generalforsamlingen forlenges for en periode på 3 år, dvs frem til 31.12.2019. Siste dato for oppløsning vedtatt i generalforsamling til å være 31.12.2019, kan gjennom vedtak i generalforsamling forlenges for en periode på 4 år, dvs frem til 31.12.2023.»

Mandatperioden er ved senere beslutninger forlenget til 31.12.2023.

Styret i Ryger Eiendomsinvest har bestått av Erik Mauritzen, Hans Sigurd Sivertsen, Kåre Idsøe, Trygve Jacobsen og Rune Kenneth Nygård.

Avanto er aksjeeier i Ryger Eiendomsinvest fra 2020. Styreleder i Avanto er Rune Mæle.

I forbindelse med styrets avvikling av selskapet ble resterende eiendomsportefølje solgt. Sverdrup Rådgivning AS ble engasjert ifm. salgsprosessen. Salgsprosessen resulterte i at eiendomsporteføljen ble solgt til Westco Eiendom. Tilbudet fra Westco Eiendom ble akseptert av styret i Ryger Eiendomsinvest den 19. oktober 2023.

Fra styreprotokollen fremgår

1. Tilbud fra Westco Eiendom AS, datert 17. oktober aksepteres.
2. Sverdrup Rådgivning AS forhandler videre med kjøper om gjennomføring av salg. Herunder avtales overtakelsesdato og kontraktsvilkår for øvrig.

Westco Eiendom er kontrollert av styremedlem i Ryger Eiendomsinvest, Trygve Jacobsen.

På generalforsamling den 28.11.23 ble det fremsatt forslag om gransking.

Granskingsforslaget lød:

«Granskning av selskapet og selskapets ledelse, inkludert selskapets ledelse sin egenhandel i Ryger Eiendomsinvest aksjer i perioden 2012-2023.»

Granskingsforslaget fikk tilslutning på litt over 20 % av aksjeeiere. Vilåret for å bringe saken inn for tingretten etter aksjeloven § 5-25 er oppfylt.

Avanto Opportunities III AS, heretter Avanto, fremsatte den 20. desember 2023 begjæring om gransking av Ryger Eiendomsinvest AS etter aksjeloven til Sør Rogaland tingrett.

I tilsvarende fra Ryger Eiendomsinvest den 26. januar 2023 ble det nedlagt påstand om at begjæringen om gransking ikke tas til følge.

Retten besluttet å avholde muntlig behandling av begjæringen jf. aksjeloven § 18-3 (1) jf. arveloven § 169 (1). Det ble berammet forhandlingsmøte den 7. mai 2024. Dette ble utsatt til 24. mai 2024, også dette ble utsatt til 25. juni 2024. Rune Mæle avga partsforklaring for Avanto. Erik Mauritzen avga partsforklaring for Ryger Eiendomsinvest. Det ble hørt ett vitne og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Avanto sitt påstandsgrunnlag:

Krav om gransking er reist fordi det foreligger mistanke om flere kritikkverdige forhold hos «selskapet og selskapets ledelse». I vedtaket fra generalforsamlingen er det nevnt som et eksempel «selskapets ledelse sin egenhandel» i tidsperioden 2012-2023.

Kjernen i disse mistankene om kritikkverdige forhold knytter seg til ulike prosesser som har vært gjennomført i selskapet. Som tidsperioden nevnt i vedtaket indikerer er det tale

om flere ulike prosesser over en lengre tid. Minoritetsaksjonæren har på ingen måte full oversikt over de faktiske forholdene og kan derfor ikke bevise at det har skjedd kritikkverdige forhold, men mistenker at det har skjedd. Disse mistankene har i sin kjerne at selskapets ledelse ikke har ivaretatt interessene til minoritetsaksjonærene – aksjonærene er ikke blitt likebehandlet i forhold til informasjon og gitt den innflytelse som de har krav på i kraft av sitt aksjeeie. Kort oppsummert har to styremedlemmer (hvorav en også var vært daglig leder) over tid kjøpt seg kraftig opp i selskapet. Det at styremedlemmer kjøper seg opp i selskap og til slutt blir hovedaksjonær er ikke i seg selv kritikkverdig. Derimot har dette selskapet, som er satt opp som et eiendomssyndikat, en rekke bestemmelser i vedtektene som skal beskytte småsparerer fra å bli økonomisk skadelidende av at selskapet blir overtatt av en aksjonær eller gruppe. Det er i alle fall behov for å få gransket om og i tilfelle hvordan selskapets har hjulpet hovedaksjonærene om å kjøpe ut aksjonærer i nevnte tidsperiode. Det er en sterk mistanke om at det har vært en skjevhet i omfang av informasjon om selskapets økonomiske situasjon mellom kjøperne (som i hovedsak har vært to styremedlemmer og en tredje person) og selgere som har vært i flere år en rekke småsparerere og tilslutt en annen større aksjonærgruppering. Den andre prosessen som det er mistanke om kritikkverdige forhold knyttet til, er beslutningsprosessen som ledet frem til at eiendommene skulle selges først på det åpne markedet via en megler, for deretter tilslutt å ende opp å bli kjøpt av hovedaksjonærgrupperingen, som deretter fikk bistand fra det gjenværende styret om å i stedet forsøke å kjøpe ut aksjonærene i selskapet (og dermed fortsette selskapet).

For det første er det et faktum at hovedaksjonærgrupperingen ifølge informasjon gitt av styret, underhånden ga til kjenne at de ikke ville at selskapet skulle videreføres. Ingen av småaksjonærene fikk anledning til å ta det i en slik beslutning fordi styret ikke la saken frem for generalforsamlingen. Her er det mistanker om at det kan foreligge myndighetsmisbruk fra aksjonærgrupperingen og dårlig styrearbeid fra det gjenværende (habile) styret knyttet til at minoritetsaksjonærene ble tunget inn i en tvangsutløsnings-situasjon. Her er det mistanke om at denne beslutningen ikke ivaretok hele aksjonærfellesskapets interesser, men tjente i hovedsak hovedaksjonærgrupperingen. Selskapet har aktivt kjempet imot kravet om granskning, til tross for at det var styreleder i selskapet som skriftlig i epost med minoritetsaksjonærgrupperingen nektet å levere ut informasjon og som mente da at dette eventuelt måtte utleveres i en granskning.

Forholdene oppsummeres i følgende punkter:

- 1) at styret unnlot å besvare og følge opp rimelige informasjonsforespørsler i forkant av generalforsamlingen (hvor det var varslet krav om granskning)
- 2) mulig forfordeling av hovedaksjonærgrupperingen i forhold til informasjon og verdier
- 3) samarbeidsprosessen mellom hovedaksjonærgrupperingen (som også satt i styret og var daglig leder) om å overta selskapet.

- 4) Kritikkverdig styrearbeid knyttet til å ivareta hele aksjonærfelleskapets felles interesser (forlenge investeringsperioden i stedet for salg, vurdere forlengelse når salgsprosessen ente med at hovedaksjonærgrupperingen fikk tilsagnet på eiendommene), og manglende styrearbeid knyttet til ivaretakelse av minoritetsaksjonærene vernebestemmelser i vedtektene.
- 5) Inhabilitet og eventuelle ugyldige styrevedtak

Avanto Opportunities III AS sin påstand:

1. Ryger Eiendomsinvest AS og selskapets ledelse, inkludert selskapets ledelse sin egenhandel i Ryger Eiendomsinvest aksjer i perioden 2012- 2023, granskes iht aksjeloven
2. Aksjeeier tilkjennes sine omkostninger med begjæringen om granskning.

Ryger Eiendomsinvest AS sitt påstandsgrunnlag:

- a. Styremedlemmers "egenhandel" inngår ikke i selskapets "forvaltning" og kan ikke danne grunnlag for en granskning etter asl § 5-25;
- b. De faktiske forhold er kjent.
- c. Alle spørsmålene som er stilt i granskningsbegjæringen ble utførlig besvart på generalforsamlingen 28.11.2023;
- d. Alle de sentrale forhold er kjent og all sentral dokumentasjon fremlagt, både forut for begjæringen og utdypet og utfylt ytterligere i tilsvaret og i senere prosesskriv. Dersom det mot formodning fortsatt skulle vært fakta utover det som var opplyst og som kunne ha relevans for avgjørelsen, tilbød Selskapet seg å fremskaffe slik dokumentasjon, men uten at saksøker tiltok seg noe;
- e. Saksøkte har tilbudt frivillig granskning. Saksøker avslo tilbudet uten nærmere begrunnelse;
- f. Saksøker har ikke forsøkt å underbygge påstanden om at styret i Ryger Eiendomsinvest har opptrådt på en kritikkverdig måte eller at en granskning vil avdekke kritikkverdige forhold. Kravet til sannsynliggjøring er ikke innfridd;
- g. Forholdene som er trukket frem i begjæringen er tilbakevist;
- h. Det foreligger ikke grunnlag for påstått myndighetsmisbruk;
- i. Det er fremsatt en rekke uriktige anklager og påstander i granskingsbegjæringen. Disse er tilbakevist, blant annet er det dokumentert at:
 - i. Avtalen om salg av eiendomsselskapene er bindende og gjennomført;

ii. Aksjene i eiendomsselskapene er ikke solgt til "underpris", men solgt til markedsverdi ved bruk av Uavhengig rådgiver;

iii. Trygve Jacobsen og Kåre Idsø deltok ikke i behandlingen av eiendomssalget. Ingen styremedlemmer har vært inhabile ved behandlingen av eiendomssalget;

iv. Saksøkers påstand om at Mauritzen har uttalt at flere opplysninger ikke vil bli gitt før i forbindelse med en gransking er positivt uriktig. Det korrekte er at flere opplysninger ikke ville bli gitt før under generalforsamling, jf. asl § 5-15.

j. Det er ikke fremsatt tilbud fra en "gruppe" i strid med vedtektene;

k. Saksøker har ikke redegjort for hva som konkret skal granskes og hvordan en granskning tenkes gjennomført. Uten en klargjøring av granskningsmandatet må begjæringen avvises.

Ryger Eiendomsinvest sin påstand

1. Begjæringen om granskning av Ryger Eiendomsinvest AS tas ikke til følge
2. Avanto Opportunities III AS erstatter Ryger Eiendomsinvest AS sakskostnader.

Retten vurdering

Retten har i sin vurdering ikke funnet konkrete holdepunkter som underbygger en mistanke om at det foreligger kritikkverdige forhold ved selskapets forvaltning. Retten har videre ikke funnet at det ikke er behov for granskning. Det foreligger derfor ikke saklig grunn til å ta granskingsbegjæringen til følge.

Formelle vilkår

Retten legger til grunn at de formelle vilkårene for å kreve granskning etter aksjeloven § 5-25 er til stede. Granskingsforslaget har fått tilslutning fra mer enn 10 % av aksjeeierne, og granskingsbegjæring er sendt til retten innen en måned etter generalforsamlingen. Spørsmålet i saken er om vilkåret om saklig grunn i aksjeloven § 5-26 første ledd er til stede.

Materielle vilkår – saklighetskravet - rettslig utgangspunkt

Lovens ordlyd oppstiller ikke ytterligere vilkår eller vurderingstemaer for hva som ligger i saklig grunn. Innholdet i saklig grunn er behandlet i forarbeider, juridisk teori og i rettspraksis.

Som utgangspunkt viser retten til Prp. 117 L (2009-2010) pkt. 7.1.4. Her uttales at vilkårene for granskning må legges til rette for at en minoritet som har et reelt behov for innsyn i selskapets forhold får tilgang til granskning. Det bemerkes videre at vilkårene for granskning må utformes slik at selskapene i tilstrekkelig grad beskyttes mot en minoritet

som ikke har legitime interesser i at det åpnes granskning. Det fremgår også av forarbeidene at det ikke skal stilles strenge krav til en sannsynliggjøring av at granskingen vil føre til at bestemte kritikkverdige eller lovstridige forhold avdekkes. Imidlertid forutsetter departementet at også kravet til "saklig grunn" medfører at granskning må være egnet til å bringe klarhet i faktiske forhold knyttet til selskapets virksomhet.

I avgjørelse fra Høyesterett i Rt-2006 664 bygger vurderingen på om granskning skal iverksettes på:

«arten av de forhold granskningen gjelder, herunder de involverte verdier, hvorvidt den kritikk som begrunner granskningen er forankret i tilstrekkelig konkrete forhold, kostnadene ved granskningen, hvorvidt den tilfredsstillende kunne utføres internt og hvor stor andel av aksjekapitalen som sto bak kravet.»

Av boken «Granskning etter aksjelovene» 2022 av Jacob S. Bjønnes-Jacobsen pkt. 5.4.9 fremgår:

«Hensikten med og begrunnelsen for granskingsinstituttet er ivaretagelse av mindretallets berettigede innsyn i opplysninger vedrørende selskapet. Som følge av dette utgangspunktet er det nær selvsagt at «[i] praksis er krav om granskning ikke etterkommet der aksjonæren har fullt innsyn i det materialet som skulle gjøres til gjenstand for granskningen». Det ligger «utenfor granskingsinstituttets formål å besørge juridiske eller utenrettslige vurderinger av forhold som i relevant faktisk henseende allerede er kjent for rekvirenten, og ubestridt av selskapet». Dersom rekvirenten har tilstrekkelig faktisk grunnlag til å ta ut søksmål overfor selskapet, er saklighetsvilkåret ikke oppfylt.»

Om det foreligger saklig grunn til å iverksette granskning må foretas etter en konkret helhetsvurdering, der retten tar utgangspunkt i hvor sannsynlig det er at det foreligger kritikkverdige forhold, herunder om det kritikkverdige forhold er tilstrekkelig konkretisert. Dette har betydning for hvilket formål granskningen skal ha og hva granskningen skal kunne avdekke. Hensikten med granskning er å søke å avdekke konkrete faktiske forhold. Det skal foretas en forholdsmessighetsvurdering av minoritetsaksjonærenes behov for granskning, og ulempene granskning vil påføre selskapet.

Granskningstemaet

Granskingsbegjæringen gjelder: «Ryger Eiendomsinvest AS og selskapets ledelse, inkludert selskapets ledelse sin egenhandel i Ryger Eiendomsinvest aksjer i perioden 2012-2023, granskes iht aksjeloven.»

Granskingsbegjæringen retter seg mot selskapets forvaltning eller nærmere angitte forhold ved forvaltningen. I boken «Granskning etter aksjelovene» 2022 av Jacob S. Bjønnes-Jacobsen fremgår:

«Lovens uttrykk «forvaltning» vil typisk være én eller flere beslutning(er) fattet i og av selskapet, av dets tillitsvalgte og organer. Her omfattes forretningsmessige disposisjoner, avtaleinngåelser, transaksjoner og vurderinger, samt organiseringen av selskapet og dets virksomhet.»

Det fremgår videre:

«Det er ikke tale om en generell undersøkelse av hele selskapets forvaltning og drift. Granskingstemaet må være konkretisert. Det er ikke anledning for aksjonærene til uten foranledning å spekulere i at det vil avdekkes noe å kritisere. Det må altså foreligge en konkret mistanke, og denne må være uttrykt i forslaget.»

Det er rettens vurdering at det fremsatte granskingsforslaget er veldig vidt formulert og i den form det er fremsatt er lite konkretisert med tanke på hvilke disposisjoner som ønskes gransket.

Ryger Eiendomsinvest har i saken anført at styremedlemmers egenhandel ikke inngår i selskapets forvaltning og derfor ikke kan danne grunnlag for en gransking. Dette er retten ikke ubetinget enig. I Bjønnes-Jacobsen fremgår at også aksjonærenes forhold kan granskes i den grad de knytter seg til selskapet.

Det fremstår for retten som det er spesielt to forhold disposisjoner uenigheten gjelder. Det første er forlengelse av mandatperiode. Det neste er salgsprosessen av resterende eiendomsportefølje. Mistanken om kritikkverdige forhold har sammenheng med at det var Westco Eiendom som kjøpte resterende eiendomsportefølje. Westco Eiendom er kontrollert av Trygve Jacobsen også som er styremedlem i Ryger Eiendomsinvest. Trygve Jacobsen har således vært med på beslutningen om å ikke forlenge mandatperioden, og kjøpt eiendomsporteføljen fra Ryger Eiendomsinvest. Mistanken retter seg mot at han har hatt en dobbeltrolle ved kjøpet av eiendommene.

Retten går nedenfor gjennom forholdene knyttet til

- Mandatperiode
- Eiendomssalg
- Jacobsens dobbeltrolle
- Behov for informasjon

Mandatperiode

I selskapets opprinnelige vedtekter § 4.2 fremgår av vedtektene at mandatperioden kan forlenges først for en periode på 3 år fra 31.12.16 til 31.12.19 og deretter for fire år frem til 31.12.23. Siste dato for oppløsning fremgår klart av selskapets vedtekter, samt at dette er det gitt informasjon om.

Styreleder Mauritzen opplyste under rettsmøte at det var klart at det ikke var flertall for å forlenge mandatperioden. Det forelå derfor ingen grunn for styret til å ta initiativ til å forlenge mandatperioden.

Retten kan ikke se at det foreligger konkrete forhold som underbygger en mistanke om at det kan rettes kritikk mot styret for å ikke ha forlenget mandatperioden. Retten kan heller ikke se at det i saken foreligger uopplyste faktiske forhold knyttet til spørsmålet om mandatperioden skulle forlenges.

Retten bemerker til dette av det ikke ligger innenfor granskingsinstituttets formål å foreta vurderinger av forretningsmessige disposisjoner og bedømmelser. At man er uenig i å ikke forlenge mandatperioden er i seg selv ikke saklig grunn til gransking.

Eiendomssalget

Ved salg av eiendomsporteføljen engasjerte Ryger Eiendomsinvest Sverdrup Rådgivning.

Om oppdraget til Sverdrup Rådgivning framgår av notat av 24.10.22:

«Eiendomsfondet Ryger Eiendomsinvest AS («Ryger») skal avvikles i løpet av 2023 og man har da allerede forlenget levetiden utover det som var planlagt ved oppstart. Ettersom det er relativt kort tid til avviklingstidspunkt er det naturlig at selskapet vurderer å iverksette salg av porteføljen eller enkelteiendommer. Markedet for salg av næringseiendom preges for tiden av usikkerhet grunnet siste tids renteoppgang, men situasjonen forventes å stabilisere seg noe lenger frem i tid. Vi har på det grunnlaget foretatt en overordnet vurdering av salgbarhet og prising av enkelteiendommer og hele porteføljen. Videre diskuterer vi overordnet strategivalg for realisering av porteføljen, samt hvordan Sverdrup Rådgivning eventuelt kan bistå selskapet i den videre prosessen. Avslutningsvis har vi vurdert salgsobjekt og garantiansvar.»

Eiendommene ble lagt ut for salg i det åpne markedet. Etter anbudsrunderen hadde det innkommet 3 konkrete bud. Budgiverne var Westco Eiendom med brutto eiendomsverdi på 216 millioner kroner, de to neste budgiverne var brutto eiendomverdi på 160 millioner kroner.

Sverdrup Rådgivning ga den 17. oktober 2023 med følgende anbefaling:

«Vi regner alle som kvalifiserte budgivere, og selv om det er mye som skiller budene fra hverandre, anbefaler vi å invitere dem til å høyne sine bud for å røyke ut reell betalingsvilje.

Vår anbefaling er derfor å informere budgiverne om at det foreligger et bud på MNOK 216/201 brutto/netto og gi budgiverne muligheten til å høyne sine bud. Frist for å høyne bud foreslås til torsdag 19/10 kl. 12.00.

I beste fall får man høyere bud, i verste fall er situasjonen den samme som nå hvoretter man får ta en ny vurdering av budene som de foreligger nå.»

Gransking av salg av næringsseiendom var tema i avgjørelse LB-2014-021753. Her uttalte retten at et ønske om å finne markedsverdien ikke var en saklig grunn til å åpne gransking om alle relevante forhold er kjent.

I denne sak har Ryger Eiendomsinvest benyttet ekstern rådgiver i salgsprosessen. Eiendomsporteføljen har vært lagt ut på åpent marked, og valg av kjøper baserte seg på det økonomiske gunstigste bud. Retten kan ikke se at det foreligger holdepunkter som underbygger en mistanke om at det kan rettes kritikk mot styret i forbindelse med salgsprosessen. Retten viser videre til at en gransking ikke skal vurdere rene forretningsmessige bedømmelser, herunder om selskapet kunne oppnådd bedre pris på eiendomssalget.

Inhabilitet/dobbeltrepresentasjon

Foreligger dobbeltrepresentasjon kan dette være et moment som kan gi saklig grunn til iverksettelse av gransking. Av Bjønnes-Jacobsen fremgår om dobbeltrepresentasjon:

«mange selskapsforhold vil samme person(er) ha posisjoner i flere selskaper med interne transaksjoner. Aksjelovens bestemmelser regulerer slike situasjoner, men ofte oppstår faktiske uklarheter knyttet til slike avtaleforhold. Dette vil i seg selv kunne tilsi at det er saklig grunnlag for å iverksette gransking. I praksis har det blitt vektlagt at avtale «er inngått med samme person som representant for begge selskaper og til at avtalen ikke er fremlagt for styret eller minoritetsaksjonæren til tross for at denne er etterspurt», og det er lagt til grunn at dette «i seg selv» kan gi «mistanke om kritikkverdige forhold». I en del tilfeller kan det være ønskelig å avklare forhold der selskapet eller dets hovedaksjonær, daglig leder eller styremedlem utgjorde flertallet ved en avstemning i generalforsamling i et annet selskap. I en slik situasjon må det kreves særlig ryddig forberedelse og dokumentasjon av saken. Det er i rettspraksis lagt til grunn at en mangelfull sakshåndtering «gir i seg selv mistanke om at det foreligger rettsstridige eller kritikkverdige forhold – uhjemlede utbetalinger på minoritetsaksjonærenes bekostning», hvilket kan gi saklig grunn til iverksettelse av gransking.»

Anførselen er at Trygve Jacobsen har sittet på kunnskap som andre aktører ikke har hatt, og handlet slik at han har tilgodesett seg selv.

Aksjeloven § 6-27 inneholder bestemmelser om inhabilitet for styremedlemmer:

«Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.»

Av styreprotokoll av 12. september 2023 fremkommer:

«Trygve Jacobsen opplyste at hans selskap kan være interessert i å overta Rygers eiendomsportefølje og at han har nevnte dette for Sverdrup rådgivning AS. Han opplyste at han har forespurt om Kåre Idsøe om å delta som kjøper. Kåre Idsøes standpunkt er enda ikke avklart. Det var enighet om at inntil det måtte bli avklart at Jacobsen og Idsøe ikke vil være interessert i å by på eiendommene, er disse inhabile og vil ikke delta i styrets behandling av salgsprosessen/salg av selskapene. Det resterende styret vil være beslutningsdyktige.»

Av styreprotokoll 17. oktober 2023 fremkommer:

«Styremedlemmene Kåre Idsø og Trygve Jacobsen er inhabile, og deltok ikke i behandlingen av saken og disse har for øvrig heller ikke mottatt noen form for informasjon om saken etter at de ble kjent inhabile til å delta.»

Videre fremgår av protokollen følgende vurdering fra styreleder Erik Mauritzen:

«Jone spurte meg om det kunne være problematisk om de andre budgiverne ikke ble kjent med at en av konkurrentene til porteføljen er Westco, og dermed indirekte et styremedlem. Etter min mening er dette ikke noe problem. Trygve er ikke kjent med hva de andre budgiverne har gitt av bud, og heller ikke kjent med hvem budgiverne er. Trygve har heller ikke blitt gitt informasjon som gjør at Westco kan tilpasse sitt bud til de andres bud, den betydelige nivåforskjellen i budene demonstrerer jo dette ganske tydelig. Det kan nok sies at Trygve har fordelen av å kjenne eiendommene bedre enn de øvrige bydere, men disse er gitt full tilgang til all relevant informasjon som de måtte ønske. Om Trygve vet noe som ikke vi kjenner til, for eksempel om mulige leietakere, er lite sannsynlig. Slik kunnskap vil for øvrig kun være favoriserende dersom dette er kunnskap som vedkommende satt inne med som følge av sin posisjon som styremedlem. Så lenge vi som styre ikke er kjent med "innsideinformasjon" om porteføljen, kan jeg ikke se at det kan reises kritikk mot at konkurrerende budgivere ikke er kjent med at en av de aktuelle er nærstående til et styremedlem.»

Av styreprotokoll av 19. oktober 2023 fremkommer:

«Kåre Idsøe og Trygve Jacobsen er inhabile, og deltok ikke i behandlingen.»

Ut fra fremlagt dokumentasjon fremkommer det at Ryger Eiendomsinvest har fulgt bestemmelsene i aksjeloven § 6-27 når det gjelder Trygve Jacobsens inhabilitet. Retten vurderer at saksbehandlingen knyttet til Trygve Jacobsens rolle har vært forsvarlig håndtert av Ryger Eiendomsinvest. Retten kan ikke se at det foreligger holdepunkter som underbygger en mistanke om at det kan rettes kritikk mot styret i forbindelse med håndteringen saksbehandlingen av Trygve Jacobsens inhabilitet.

Behov for informasjon

Ovenfor har retten konkludert med at det ikke er tilstrekkelig holdepunkter for at styret har begått kritikkverdige forhold, slik at saklighetskravet ikke er oppfylt. Retten ser likevel på om det reelt sett er behov for gransking i saken.

I vurderingen av om saklighetskravet er oppfylt er behovet for informasjon et sentralt vurderingstema. Dersom informasjonsbehovet ikke dekkes på annen måte, er dette er forhold som taler for gransking. Det må foreligge et behov for gransking; at gransking er nødvendig for å få tilgang til faktiske forhold.

Det er fra selskapet gitt informasjon i form av muntlige redegjørelser på generalforsamlingen. Retten har under saksforberedelsen hørt gjennom hele lydopptaket. Det ble også avspilt deler av lydopptaket under forhandlingsmøte.

Om salgsprosessen er det i saken fremlagt styreprotokoller, informasjonsbrev til aksjonærer, korrespondanse mellom Sverdrup Rådgivning og Ryger Eiendomsinvest.

Etter saksanlegget har Ryger Eiendomsinvest gjennom et forlikstilbud tilbudet frivillig gransking, hvor mandatet er slik beskrevet:

«Undersøkelser om det foreligger informasjon og/eller dokumentasjon som ikke tidligere er fremlagt i tilknytning til gjennomføringen av salget av Rygers datterselskaper ("Eiendomsporteføljen") og som er egnet til å avdekke om det foreligger faktisk grunnlag for påstandene om mulige kritikkverdige forhold knyttet til gjennomføringen av salget. Granskningen begrenses tidsmessig til perioden 1. januar 2023 – 31. desember 2023.»

I Gulating lagmannsretts kjennelse LG-2012-36371 uttales at dersom rekvirenten har fått tilgang til informasjon eller hatt et stående tilbud om å gjennomgå og kopiere all dokumentasjon de ønsker, slik at granskingen bare blir en vurdering av kjente dokument taler dette mot at saklighetskravet er oppfylt.

Det er rettens vurdering at Ryger Eiendomsinvest har fremlagt den dokumentasjon og de opplysninger de besitter knyttet til granskingsbegjæringen. Det er etter rettens vurdering ikke nødvendig med gransking for å få tilgang på faktiske forhold knyttet til dokumenter/informasjon.

Sakskostnader

Reglene om sakskostnader i tvisteloven kap. 20 er gitt anvendelse jf. aksjeloven § 18-3 jf. arveloven § 169. Etter tvisteloven § 20-2 har den part som har vunnet krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten.

Advokat Koppang har fremlagt kostandesoppgave på 704 145 kroner. Salæret fremstår som høyt. Retten finner likevel salæret som nødvendig etter tvisteloven § 20-5. Retten har her sett hen til at advokat Wedler har inngitt kostnadsoppgave med ca. samme timeantall. Slik saken har vært lagt opp med et bredt og upresist granskingsforslag, har det vært nødvendig for Ryger Eiendomsinvest å legge sine påstandsgrunnlag og bevisførsel bredt opp. Sakens omfang og kompleksitet nødvendiggjorde også at det var nødvendig med muntlige forhandlinger. Etter dette legger retten sakskostnadsoppgaven til grunn.

SLUTNING

1. Begjæring om gransking tas ikke til følge
2. Avanto Opportunities III AS dømmes til å betale sakskostnader til Ryger Eiendomsinvest AS med 704 145 –syvhundreogfiretusenetthundreogførtifemkroner, innen 2 –to- uker fra kjennelsens forkynning.

Retten hevet

Trond Øyvind Svendsen

*Dokument i samsvar med original.
Karianne Settem Nilsen
saksbehandler*

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.