

UTREDNING:

ER ERVERVSFORBUDET I EIERSEKSJONSLOVEN LETT Å OMGÅ?

**UTARBEIDET FOR
KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET**

ved Marianne F. Furuseth

15. juni 2015

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn og mandat.....	3
1.2	Kort om utredningen	3
1.3	Oppsummering av hovedpunktene i utredningen	4
2	Eksempel på organisasjonsstruktur	4
3	Prosessuell fremgangsmåte ved etablering av aksjeselskap.....	7
3.1	Stifte aksjeselskaper - aksjeloven	7
3.1.1	Stiftelsesdokument	7
3.1.2	Vedtakter	7
3.1.3	Aksjeinnskudd.....	8
3.1.4	Registrering i Foretaksregisteret.....	8
3.1.5	Stiftelse av aksjeselskap i praksis	8
4	Kostnadmessige sider ved etablering og drift av aksjeselskaper	9
4.1	Generelt	9
4.2	Kostnader ved etablering av aksjeselskap	9
4.2.1	Aksjekapitalen.....	9
4.2.2	Stiftelseskostnader	9
4.2.3	Gebyr til Foretaksregisteret	9
4.3	Kostnader ved drift av et aksjeselskap	9
5	Vurdering av hensiktsmessigheten ved å stifte aksjeselskap for å omgå ervervsforbudet.....	10
5.1	Generelt	10
5.2	Etablering av aksjeselskap innebærer en ansvarsbegrensning for eieren.....	10
5.3	Regnskapsplikt	11
5.4	Revisjon	11
5.5	Andre generelle forhold knyttet til valg av aksjeselskap som eierform	12
5.6	Erverv av flere seksjoner i ett sameie - merinnflytelse	12
5.7	Salg av aksjer fremfor seksjoner	13
5.8	Skattemessige forhold.....	13
5.8.1	Privatperson som eier av eierseksjonsleiligheter til utleie.....	13
5.8.2	Selskap som eier av eierseksjoner for utleie.....	14
5.9	Hvor hensiktsmessig er det å etablere aksjeselskap for å erverve flere enn 2 seksjoner i ett eller flere sameier?	15
6	Bruk av stråmenn	17
7	Andre selskapsdannelser	18
8	Adgang til å forby juridiske eiere og begrense utleie ved fastsettelsen av vedtekter	19
9	Oppsummering.....	20

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og mandat

Lovutvalget for ny eierseksjonslov har i NOU 2014:6 foreslått å oppheve ervervsbegrensningen som framgår av gjeldende eierseksjonslov § 22 tredje ledd. Forslaget er reist som følge av at det etter lovutvalgets oppfatning er enkelt å gå klar av regelen, og at ervervsbegrensningen derfor ikke virker etter sitt formål.

Ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd har som sitt vesentligste formål å spre eiendomsretten og motvirke at enkelte sameiere får dominerende innflytelse i et sameie. Det er også et uttalt formål å motvirke at eierseksjoner benyttes i investerings- og spekulasjonsøyemed, fremfor som egneiet bolig.

Lovutvalget gir sin tilslutning til den oppfatning som fremgår av forarbeidene til gjeldende lov, om at bestemmelsen ikke er egnet til å oppnå de uttalte formål, hovedsakelig fordi «En investor som vil kjøpe opp boligseksjoner kan gjøre det gjennom ulike aksjeselskaper som han kontrollerer eller ved bruk av stråmenn (f.eks slektninger)». ¹

Utvalget understreker at forbudet uansett er lite egnet til å motvirke de uheldige sidene en høy utleieandel kan ha for bomiljøet i et eierseksjonssameie og at forbudet har negativ effekt for boligutviklere som etter omstendighetene vil kunne ha vanskeligheter med å kjøpe opp flere eller alle seksjoner i et seksjonert bygg for videreutvikling.

Lovutvalget anser ervervsforbudet virkningsløst fordi kjøper kan stifte ett eller flere aksjeselskaper som til sammen erverver flere enn to boligseksjoner i ett sameie.

Vårt mandat er å beskrive hvor enkelt, eller «brysomt» en slik omgåelse rent faktisk er. Departementet har bedt oss om å utrede den faktiske fremgangsmåten ved å etablere aksjeselskap, herunder de prosessuelle og kostnadmessige sider ved slik etablering. I tillegg har departementet bedt oss vurdere hvor hensiktsmessig en slik selskapsetablering er sett i forhold til hva som ervervmessig kan oppnås ved å omgå ervervsbegrensningen.

1.2 Kort om utredningen

I utredningen vil vi først illustrere problemstillingen gjennom et eksempel. Deretter gjør vi rede for den prosessuelle fremgangsmåten ved å stifte aksjeselskaper, samt for de direkte og indirekte kostnadene ved dette og med beskrivelse av de rettslige sider ved etablering av selskaper.

Videre redegjør vi for hvilke fordeler og ulemper, herunder rettigheter og forpliktelser valg av eierskap gjennom et aksjeselskap medfører, herunder de skatterettslige sider ved en slik selskapsetablering. Vi redegjør også for hva merinnflytelse som erverv av flere seksjoner i et eierseksjonssameie innebærer.

¹ NOU 2014:6 s. 66-67

Etter å ha vurdert fordeler og ulemper, gir vi en samlet vurdering av hvor hensiktsmessig en selskapsetablering vil være ut fra hvilke fordeler og ulemper slik etablering innebærer, og hvilke muligheter dette gir ervervsmessig.

Som skissert i tilbudsbrevet som ligger til grunn for vårt utredningsoppdrag, kan andre selskapsmodeller enn aksjeselskap tenkes benyttet for å omgå ervervsforbudet. Det er dessuten fornuftig å se ervervsforbudet i sammenheng med hvilke begrensninger som kan inntas i vedtektene til et eierseksjonssameie. Vi omtaler derfor helt kort andre typer selskapsdannelser enn aksjeselskaper og vi gir også en kortfattet beskrivelse av hvordan et eierseksjonssameie i vedtektene kan fastsette forbud mot visse erverv og utleiebegrensninger. Selv om begge disse tema i utgangspunktet ligger utenfor mandatet slik dette er beskrevet i konkurransegrunnlaget, er det etter vår oppfatning nyttig å se hen til disse forhold ved en vurdering av ervervsbegrensningen og hvilke muligheter som finnes for omgåelse.

Utredningen er utarbeidet av Marius A. Rød med betydelige innspill fra Camilla Fiskevoll, Per P. Hodneland, Paal I. Haugaard og Ole Tokvam.

1.3 Oppsummering av hovedpunktene i utredningen

Vi er, som nevnt i vårt høringsuttalelse, av den oppfatning at ervervsforbudet er enkelt å omgå. Dette er også konklusjonen i denne utredningen: det er lett å gå klar av forbudet mot erverv av mer enn to boligseksjoner.

Å etablere et eller flere aksjeselskaper / en gitt selskapsstruktur, er prosessuelt sett svært enkelt og, særlig etter de to siste års revisjon og forenkling av aksjeloven, heller ikke spesielt kostnadskrevenende.

Hvorvidt en selskapsetablering er hensiktsmessig beror imidlertid i noen grad på hvilken type virksomhet som drives og hva målet med oppkjøpet er.

At ervervsforbudet er enkelt å omgå, er ikke ensbetydende med at forbudet ikke har virkning overhode – eller ikke virker etter sitt formål. Vi er av den oppfatning at ervervsforbudet rent faktisk virker begrensende for hvor mange seksjoner en person eller et selskap ser det ønskelig å kjøpe i et eierseksjonssameie.

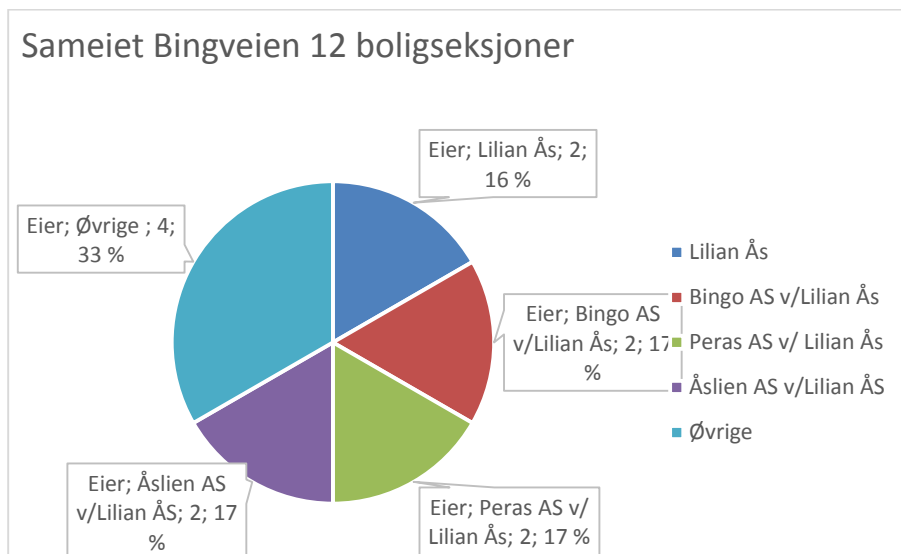
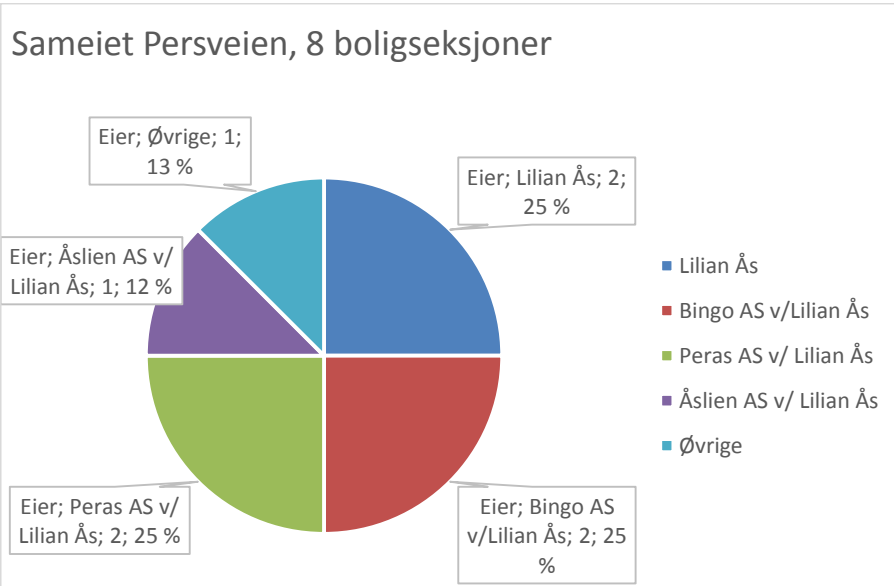
2 EKSEMPEL PÅ ORGANISASJONSSTRUKTUR

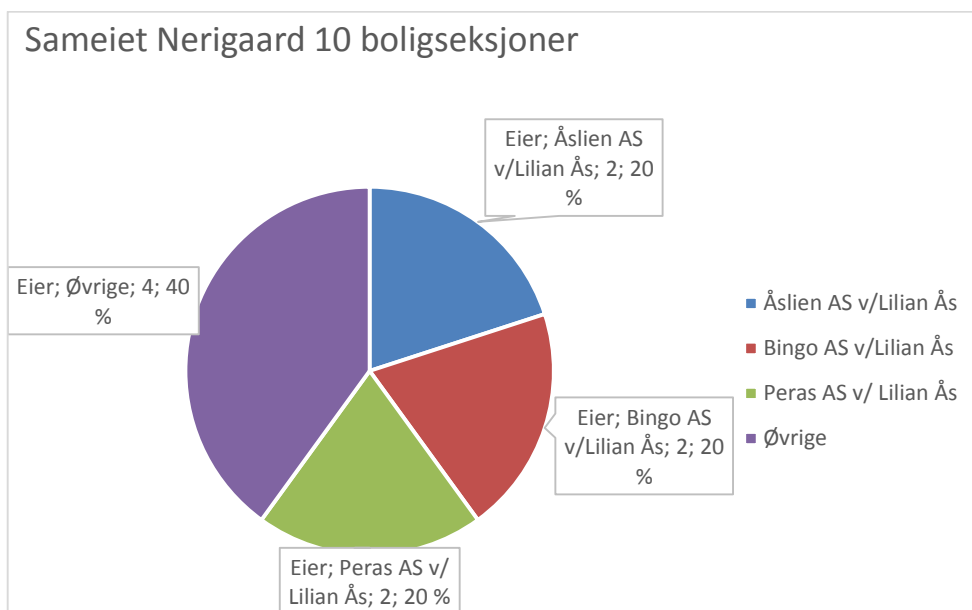
Etter vår vurdering er det vesensforskjell mellom en som ønsker å investere i kun ett konkret eierseksjonssameie, og tilfeller hvor en har en portefølje av eierseksjoner i ulike eierseksjonssameier.

Vi vil innledningsvis her gi et eksempel som skisserer omgåelse av ervervsforbudet som vi ofte ser i praksis:

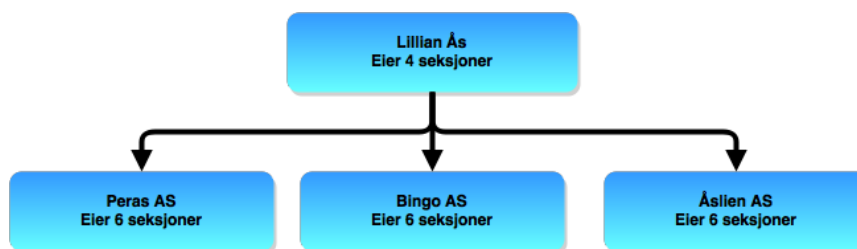
Lilian Ås driver med kjøp og salg av eiendom, herunder boligutleie. Hun har drevet med dette i en årrekke, og begynte i det små med oppkjøp av 4 boligseksjoner privat. Senere har Lilian Ås, blant annet av skattemessige hensyn, jf. nedenfor under punkt 5.8, etablert tre aksjeselskaper Åslien AS, Bingo AS og Peras AS, som hun eier 100 %. Selskapene har i sin tur hver ervervet to eierseksjoner i tre forskjellige eierseksjonssameier. Lilian Ås har som eneaksjonær samme faktiske personlige styring med de leilighetene hennes selskaper eier, som de hun eier

privat. Til sammen har Lilian Ås og hennes selskaper ervervet et flertall i alle sameiene hun har kjøpt seg inn i.



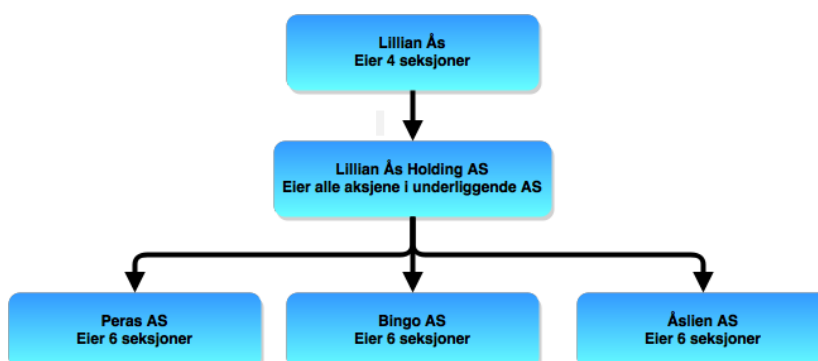


For Lilian Ås ser hennes selskapsstruktur slik ut:



Eksempelet illustrerer hvordan Lilian Ås ved en nokså enkel selskapsstruktur omgår ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd, og hvordan hun derved kan skaffe seg merinnflytelse i tre eierseksjonssameier. Eksempelet viser også hvordan Lilian Ås ved etablering av kun ett ekstra aksjeselskap vil kunne skaffe seg ytterligere merinnflytelse i alle eierseksjonssameiene hun allerede er etablert i – eller andre eierseksjonssameier hun ønsker å investere i.

Når eiendomsinvesteringer har et visst omfang, er det ofte aktuelt å legge alle eiendomsselskapene inn i et holdingselskap. Dette for å tilpasse strukturen til fritaksmetoden som innebærer at holdingselskapet kan selge aksjene i underliggende selskaper, skattefritt, jf. nedenfor under punkt 5.8.



3 DEN PROSESSUELLE FREMGANGSMÅTE VED ETABLERING AV AKSJESELSKAP

3.1 Stifte aksjeselskaper

3.1.1 Aksjeloven

Det er lov om aksjeselskaper² som fastsetter vilkårene for å stifte og drifte et aksjeselskap.

Med virkning fra 1. juli 2014 ble vesentlige bestemmelser i aksjeloven endret med sikte på å forenkle regler som gjelder både etablering og drift av et aksjeselskap. Forenklingene, herunder redusert krav til aksjekapitalens størrelse, og det forhold at aksjeselskaper ikke lenger ubetinget er revisjonspliktige, har medført at aksjeselskapsformen anses å være en attraktiv måte å organisere næringsvirksomhet på.

Vi vil her gi beskrive den faktiske fremgangsmåten ved stiftelse av aksjeselskaper, samt de rettslige sidene ved dette.

3.1.2 Stiftelsesdokument

Både juridiske og fysiske personer kan stifte et aksjeselskap, og selskapet trenger bare å ha én aksjonær.

Den som ønsker å stifte et aksjeselskap må opprette et stiftelsesdokument, jf. aksjeloven § 2-1.

Stiftelsesdokumentet skal inneholde selskapets vedtekter, stifter(ne)s navn og eventuelt foretaksnavn, fødsels- eller organisasjonsnummer, antall aksjer som skal tegnes av stifterne, det beløpet som skal betales for hver aksje, tidspunktet for oppgjør av aksjene, hvem som skal sitte i selskapets styre, samt hvem som skal være selskapets revisor dersom selskapets årsregnskap skal revideres.

Styret kan bestå av en eller flere personer. I mindre selskaper med én eier, er vår erfaring at det ofte er kun ett styremedlem. Loven har ikke lenger krav om at det skal oppnevnes varamedlemmer i selskaper med enestyre.

Selskapet anses stiftet når stifterne har datert og signert stiftelsesdokumentet.

Eksempel på stiftelsesdokument følger som Vedlegg 1 til denne utredningen.

3.1.3 Vedtekter

I forbindelse med stiftelse av selskapet må det fastsettes vedtekter for selskapet.

Minimumskravene til selskapets vedtekter er små. Vedtektene skal inneholde selskapets navn, hvilken kommune selskapet er hjemmehørende i, hvilken type virksomhet som skal drive/formål, samt aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende fremgå, jf. aksjeloven § 2-2. Eksempel på vedtekter er inntatt i Vedlegg 1.

² Lov 13. juni 1997 nr 44 ikrf 01.01.1999, sist endret 01.07.2014 (lov-2014-06-20-29).

3.1.4 Aksjeinnskudd

For å stifte et aksjeselskap må det skytes inn aksjekapital. Aksjekapitalen må i henhold til aksjeloven § 3-1 være minst kr 30 000.

Aksjekapitalen er bundet, jf. aksjeloven § 3-2. Det innebærer imidlertid ikke at beløpet må stå på konto, men kan benyttes til dekning av stiftelsesutgifter, selskapets drift eller selskapets erverv av for eksempel fast eiendom.

Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres med andre eiendeler enn penger (tingsinnskudd), må det utarbeides en egen redegjørelse iht aksjeloven § 2-6, og denne redegjørelsen skal bekreftes av revisor (dette gjelder selv om selskapet har vedtatt at selskapets regnskap ikke skal revideres). Aksjeinnskuddet kan gjøres med eksempelvis fast eiendom.

At aksjeinnskuddet er ytt må bekreftes av revisor, eventuelt av en finansinstitusjon dersom innskuddet kun skal gjøres med penger jf. aksjeloven § 2-18. Sistnevnte er i dag det definitivt mest vanlige og innebærer dessuten den enkleste fremgangsmåte. Dersom innskuddet består av kontante midler, er det ikke lenger krav om at det skal utarbeides åpningsbalanse som skal bekreftes av revisor. Dersom aksjekapitalen gjøres opp med tingsinnskudd må det imidlertid utarbeides åpningsbalanse, jf. aksjeloven § 2-8. Denne må bekreftes av revisor.

3.1.5 Registrering i Foretaksregisteret

Aksjeselskaper er registreringspliktig i Foretaksregisteret. Melding til Foretaksregisteret må sendes innen 3 måneder etter at selskapet er stiftet, ellers faller stiftelseshandlingen bort, jf. aksjeloven § 2-18 tredje ledd. Før slik melding innsendes, skal aksjeinnskuddet være ytet fullt ut.

3.1.6 Stiftelse av aksjeselskap i praksis

Selv om stiftelse av aksjeselskap for «menigmann» kan fremstå som en formalistisk krevende øvelse, er det i praksis svært enkelt. Som nevnt innledningsvis, er det med virkning fra 1. juli 2014 gjort vesentlige forenklinger i loven for å stimulere til økt bruk av aksjeselskapsformen og investeringsvirksomhet.

De fleste regnskapsførere, revisorer og advokater har standardmaler på stiftelsesdokumenter (tilsvarende som vist i Vedlegg 1), som dermed enkelt kan justeres og tilpasses den konkrete situasjonen før signatur, bekreftelse av innbetalt aksjekapital og oversendelse til Brønnøysund/Foretaksregisteret for registrering. I dag gjøres dette enkelt på altinn.no, noe som ytterligere har bidratt til at det er enklere å etablere aksjeselskaper nå enn det var da dagens eierseksjonslov ble vedtatt. Enkle søk på google viser dessuten at det finnes flere internettjenester som tilbyr «online» stiftelse av aksjeselskaper, for en billig penge.

Erfaringsmessig vil det ta 3-7 dager å sette opp et aksjeselskap klart for inngåelse av eksempelvis kjøpsavtale for eierseksjoner i et sameie.

4 KOSTNADSMESSIGE SIDER VED ETABLERING OG DRIFT AV AKSJESELSKAPER

4.1 Generelt

Stiftelse og drift av aksjeselskap for kjøp av eierseksjon vil være kostnadsdrivende sett i forhold til et ordinært privat kjøp. Som gjennomgangen nedenfor viser, er imidlertid kostnadene nokså begrenset – noe avhengig av hvilket omfang selskapet har.

4.2 Kostnader ved etablering av aksjeselskap

4.2.1 Aksjekapitalen

Ett ledd i de siste års forenklinger av aksjelovgivningen har vært å nedsette kravet til minste aksjekapital. Tidligere var minste krav til aksjekapital kr 100 000. I dag er kravet som nevnt kun kr 30 000.

Aksjekapitalen medfører ingen egentlig kostnad ved etablering av aksjeselskap, fordi kapitalen fritt kan benyttes til kjøp av tjenester, løsøre og fast eiendom. At kravet til aksjekapital er nedsatt innebærer imidlertid at likviditetsbelastningen for den som vil stifte et aksjeselskap er blitt mindre, som medfører at det fremstår enklere å etablere aksjeselskaper enn det var på det tidspunkt gjeldende eierseksjonslov ble vedtatt.

4.2.2 Stiftelseskostnader

Det må påregnes noe kostnader til selve etableringen av aksjeselskapet. Normalt vil en advokat eller revisor avkreve et salær på ca kr 10 - 15 000 for oppsett av et helt enkelt aksjeselskap. Vi er kjent med at en rekke leverandører tilbyr oppsett av aksjeselskaper over netjtjenester for vesentlig lavere beløp, og ned mot kr 2 000.

Kostnadene dekker oppsett av stiftelsesdokument og vedtekter tilsvarende eksempelet som fremgår av Vedlegg 1, samt korrespondanse med bank eller revisor for bekreftelse av innskutt aksjekapital.

4.2.3 Gebyr til Foretaksregisteret

Det påløper gebyr for registrering av aksjeselskap i Foretaksregisteret med kr 5 666 dersom meldingen innsendes elektronisk over altinn.no. Dersom registeringsmeldingen innsendes på papir er gebyret kr 6 797.

Visse endringsmeldinger som innsendes til Foretaksregisteret er gebyrpliktig. Melding om fusjon/fisjon, foretaksnavn og kapitalnedsettelse utløser gebyr på kr 2 832.

4.3 Kostnader ved drift av et aksjeselskap

Den største kostnaden ved etablering av aksjeselskap – i alle fall over tid – vil være de driftsmessige kostnadene ved aksjeselskap. Dette utgjør i hovedsak de årlige utgifter til regnskapsfører. Behovet for å engasjere regnskapsfører vil variere, men dersom regnskapsfører engasjeres vil det påløpe honorar til denne med ca kr 5 - 10 000 for et enkelt aksjeselskap som etableres for å omgå ervervsforbudet. Ved drift av noe større omfang, kan beløpet bli vesentlig høyere.

For det tilfellet at selskapes årsregnskap skal revideres, vil det påløpe årlig revisjonshonorar med ca kr 5 – 15 000 for et enkelt og oversiktlig aksjeselskap med liten drift. Ved drift av et visst omfang vil salæret kunne bli betydelig større.

De driftsmessige kostnadene ved et aksjeselskap er altså begrenset, men avhenger av hvor omfattende driften er.

5 VURDERING AV HENSIKTMESSIGHETEN VED Å STIFTE AKSJESELSKAP FOR Å OMGÅ ERVERVSFORBUDET

5.1 Generelt

Det inngår flere momenter i vurderingen av hvor hensiktsmessig det er å stifte aksjeselskap for å omgå ervervsforbudet i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. Enkelte forhold ved en slik selskapsetablering virker negativt, andre positivt.

I det følgende vil vi gjennomgå momenter som vil kunne tale i favør eller ufavør av hensiktsmessigheten ved å opprette aksjeselskap for å omgå ervervsforbudet sett opp mot hva som derved ervervsmessig kan oppnås.

5.2 Etablering av aksjeselskap innebærer en ansvarsbegrensning for eieren

Et aksjeselskap er et selvstendig rettssubjekt atskilt fra eieren. Ved å drive virksomhet i aksjeselskapsformen vil eieren kunne skjerme sin øvrige økonomi fra aksjeselskapet idet aksjonæren ikke har ansvar for selskapets forpliktelser. Dette fremgår av asl. § 1-2 der det heter:

- (1) *Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser.*
- (2) *Aksjeeierne plikter ikke å gjøre innskudd i selskapet eller i tilfelle i selskapets konkursbo i større utstrekning enn det som følger av grunnlaget for aksjetegningen*

Ansvarsbegrensningen innebærer at eier av et selskap som kjøper seksjoner for investering og utleie, løper mindre risiko for eventuelle tap enn det en privatperson gjør ved kjøp av eierseksjon(er) for samme formål.³ Aksjonærens ansvar er begrenset til det tap han måtte ha på aksjene i selskapet. Ansvarsbegrensningen i aksjeloven er den vesentlige årsak til at mange velger å organisere sin virksomhet i et aksjeselskap, herunder for eksempelvis kjøp og utleie av fast eiendom.

Det å eie flere aksjeselskaper som igjen eier flere seksjoner i et eierseksjonssameie innebære en ansvarspulverisering med potensielle gunstige effekter for eieren. Dersom et utleieforhold går svært dårlig, vil dette ikke påvirke de øvrige utleieselskapene eiet av samme person. Motsatt der ett selskap eier flere utleieenheter.

³ Forutsatt at ikke selskapets långiver krever at aksjonæren stiller sikkerhet i form av personlig garanti eller annet.

5.3 Regnskapsplikt

Selskapet er bokføringspliktig etter bokføringsloven⁴, og er pliktig til å avlegge årsregnskap i henhold til regnskapsloven.⁵ Plikten til å føre årsregnskap er uavhengig av driftsinntekter og volum. Årsregnskapet skal inneholde resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling og noteopplysninger og skal fastsettes senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, jf. regnskapsloven § 3-1.

Årsregnskapet skal innsendes til Regnskapsregisteret senest én måned etter at årsregnskapet er fastsatt. Ved oversittelse av fristen ilegges gebyr, og overtredelse av regnskapsloven er straffebelagt. Dersom selskapet ikke inngir årsregnskapet innen 6 måneder etter at fristen er utløpt, skal tingretten beslutte selskapet oppløst ved kjennelse (tvangsoppløsning), jf. aksjeloven § 16-15.

Plikten til å føre regnskap taler i seg selv mot å etablere aksjeselskap alene for å omgå ervervsbegrensningen, men vil i realiteten ikke medføre en ulempe av stor betydning. I denne sammenheng er det verdt å merke seg at også en som leier ut privat, i praksis må føre et form for regnskap for å kunne oppfylle sine plikter med hensyn til beskatning av leieinntektene, og at det normalt ikke vil være så mye mer byrdefullt å føre et regnskap iht regnskapsloven.

Plikten til å føre regnskap innebærer dessuten ikke særlig arbeid for de enkle aksjeselskaper som kun eier én eller flere eierseksjoner i og med at disse selskapenes økonomi normalt vil bestå kun av leieinntekter og utgifter i forbindelse med utleien, og økonomien vil normalt være oversiktlig. Regnskapsplikten vil naturligvis medføre en del arbeid ved mer omfattende drift. Dersom eieren av selskapet ikke selv har kompetanse til å føre regnskapet, engasjerer selskapet regnskapsfører, som fører og holder orden på alle bilag, inntekter og utgifter i selskapet.

5.4 Revisjon

Aksjelovens utgangspunkt er at selskapet skal velge revisor som må godkjenne selskapets regnskaper iht revisorloven⁶. Ved en lovendring 15. april 2011 ble det med hjemmel i aksjeloven § 7-6 imidlertid adgang for selskapets generalforsamlingen til å beslutte at selskapets årsregnskaper ikke skal revideres dersom:

1. driftsinntektene av samlet virksomhet er mindre enn MNOK 5,
2. selskapets balansesum er mindre enn MNOK 20, og
3. gjennomsnittlig antall ansatte ikke overstiger 10 årsverk.

Det er viktig å merke seg at det følger av revisorloven § 2-1 femte ledd at det ikke er adgang til å fravelge revisor for det tilfelle at det foreligger et konsern som er pliktig til å utarbeide konsernregnskap, eller for morselskap i en slik organisering som vist i det siste eksempelet i pkt 2.

⁴ Lov av 19. november 2004 nr. 73

⁵ Lov 17. juli 1998 nr. 56

⁶ Lov 15. januar 1999 nr. 2.

Unnlatt revisjon medfører en forenkling ved selskapets drift som ikke gjaldt da departementet vurderte ervervsforbudet ved forrige lovendring og innebærer dessuten at de årlige kostnadene ved å drifte et aksjeselskap er blitt mindre.

Revisjonsplikten anses på ovennevnte grunnlag ikke å utgjøre en særlig ulempe der ervervsforbudet ønskes omgått ved etablering av aksjeselskap.

5.5 Andre generelle forhold knyttet til valg av aksjeselskap som eierform

Aksjeloven inneholder en rekke formelle regler for ledelse og driften av selskapet, knyttet til avholdelse av generalforsamlinger, styret, bruk og uttak av midler, lån til aksjonæren etc. Endringene i aksjeloven som trådte i kraft 1. juli 2014 medførte imidlertid vesentlige lettelser i fremgangsmåten.

Selskapets ledelse består av styret, som igjen kan bestå av ett eller flere medlemmer, og selskapet kan ha en daglig leder, jf aksjeloven §§ 5-8 og 6-1. Det er generalforsamlingen som er selskapets øverste organ og myndighet. Alle aksjeeiere har møterett i generalforsamlingen. Styremøter og generalforsamlinger kan avholdes ved fysisk oppmøte, pr telefon eller pr e-post ved rulling av protokoller.

Aksjeselskapslovens ansvarsfordeling mellom styre og generalforsamling, samt særlige krav til avholdelse av generalforsamling for visse beslutninger, gjelder selv om selskapet kun har en eier, som utgjør styret og hele generalforsamlingen.

Selskapet må, fra det er etablert, styres og driftes i henhold til alle aksjelovens formelle regler. Bestemmelsene om avtaler mellom aksjonær og selskapet og nærstående og selskapet, som medfører at midler ikke uten videre kan flyttes mellom aksjeselskapet og aksjonæren, kan oppleves særlig byrdefulle. Vi skal ikke gå nærmere inn på disse bestemmelser her, men nevner at aksjeloven reiser en rekke formelle bestemmelser som må følges og som stiller nokså strenge krav til aksjonærens og styrets aktsomhet. Det er vår oppfatning at de nevnte forhold i realiteten vil kunne utgjøre en betydningsfull ulempe som medfører at det anses lite hensiktsmessig å etablere et aksjeselskap for å omgå ervervsbegrensningen og at ervervsforbudet i så henseende rent faktisk virker begrensende for slike kjøp.

5.6 Erverv av flere seksjoner i et sameie - merinnflytelse

Ved å omgå ervervsbegrensningen i eierseksjonslov § 22 tredje ledd, kan én eier i realiteten skaffe seg merinnflytelse og flertall i ett eller flere eierseksjonsameier, som vist i eksempelet i pkt 2.

Merinnflytelse og flertallsmakt vil være en klar fordel ved avstemninger i sameiermøtet, der eieren da får adgang til å «styre» sameiet slik eieren måtte ønske - kun avgrenset av bestemmelser om mindretallsvern. Har en flertall i sameiermøtet vil en dessuten kunne hindre at øvrige sameiere setter uønskede restriksjoner for bruken av eiendommen, for eksempel i form av vedtektsfestede begrensninger i adgangen til utleie.

En flertallsposisjon er ikke nødvendigvis et mål i seg selv. Det å eie flere seksjoner i et sameie for utleievirksomhet, kan være ønsket av rene hensiktsmessighets-

hensyn. Det har driftsmessig klare fordeler å drive utleie av seksjoner i samme gård, der man kan oppnå en betydelig mergevinst ved nødvendige påkostninger og investeringer og siden et samlet eierskap vil bidra til et enklere og billigere tilsyn med utleievirksomheten.

På samme måte vil en familie kunne ha klare fordeler av å bo i samme gård, særlig kanskje der én i familien er den reelle eier og finansierer boligene – noe som ikke er helt utypisk. At enkelte familier ønsker å etablere «generasjonsbolig» innad i et eierseksjonssameie vil kunne være naturlig, og vil også gi familien større innflytelse i sameiet med de fordeler dette har ved flertallsbeslutninger som nevnt ovenfor.

Det å eie et flertall av seksjoner i et sameie medfører et direkte og samsvarende større ansvar for sameiets vedlikeholdskostnader. Dette kan innebære en ulempe ved at risikoen for uforutsette forhold knyttes til én eiendom. Ved å eie mindre deler av flere eiendommer fremfor større deler av færre eiendommer vil risikoen for slike uforutsette forhold spres. Mindretallsvernet som følger av eierseksjonslovens § 32 kan også tenkes å medføre at det vil måtte ytes midler til gjennomføring av tiltak som ellers er av mindre interesse for den ønskede investerings- og/eller utleievirksomheten, og innebærer uansett at flertallsmakten ikke kan misbrukes til ugunst for mindretallet.

Merinnflytelse i et sameie medfører dessuten at en vil måtte delta i sameiets styre, noe som vil kunne være arbeidskrevende.

5.7 Salg av aksjer fremfor seksjoner

Aksjene er – dersom annet ikke fremgår av stiftelsesgrunnlaget og vedtektene – fritt omsettelige jf aksjeloven § 4-15. Ved å etablere aksjeselskap som kjøper av seksjon(er) vil eier av aksjene kunne selge aksjene fremfor seksjonene. Dersom eier av aksjene er et aksjeselskap har dette en skatterettslig gunstig effekt, noe vi kommer nærmere inn på under pkt 5.8 nedenfor.

Kjøp av aksjer fremfor seksjoner direkte vil dessuten ikke nødvendiggjøre overskjøting av hjemmel til seksjonen, og kjøper unngår dokumentavgift ved salget.

5.8 Skattemessige forhold

5.8.1 Privatperson som eier av eierseksjonsleiligheter til utleie

5.8.1.1 Beskatning av leieinntekter

Leieinntekter beskattes i utgangspunktet som kapitalinntekt med en skattesats p.t. på 27 % av netto leieinntekt.

Dersom utleien får en viss varighet og omfang, vil imidlertid privatpersonen kunne anses for å drive utleie i virksomhet, hvilket innebærer at beskatningen blir vesentlig høyere.

Hvorvidt det anses som virksomhet i seg selv å leie ut eierseksjonsleiligheter, skal i utgangspunktet bedømmes etter en konkret helhetsvurdering basert på bygningens størrelse, omfanget av aktiviteten og aktivitetens varighet. Det er i ligningspraksis lagt til grunn at utleie til boligformål vil anses som virksomhet dersom utleier leier

ut 5 boenheter eller mer, jf. Lignings-ABC 2014/15 «Virksomhet allment» punkt 3.3.12 «Utleie av bygning».

Når utleievirksomheten anses som virksomhet for utleier, vil leieinntekten være gjenstand for personinntektsbeskatning, hvilket innebærer at marginal skattesats på leieinntekten øker til p.t. 50,2 %.

Dette betyr at dersom en privatperson fra før eier og leier ut 4 boenheter, og det er aktuelt å investere i ytterligere eierseksjoner, vil han ha et skattemessig incentiv til å legge de nye eierseksjoner inn i et aksjeselskap, slik at han fortsatt oppnår lav beskatning på 4 utleieleiligheter (jf eksempelet i pkt 2 ovenfor).

5.8.1.2 Mulighet for skattefritt salg

Det følger av skatteloven § 9-3 andre ledd at gevinst ved salg av bolig er skattefri dersom eieren har eid i mer enn ett år før avtale om salg inngås, og eieren har brukt hele eiendommen som egen bolig i ett av de to siste årene før realisasjonen. En privatperson som eier en utleieleilighet som han ønsker å selge, vil derfor kunne selge skattefritt derom han tar i bruk leiligheten som egen bolig, og bor der i minst ett av de to siste årene før salget. Denne muligheten vil en ikke ha dersom leiligheten ligger i et aksjeselskap.

5.8.2 Selskap som eier av eierseksjoner for utleie

5.8.2.1 Leieinntekter

Leieinntekten vil være skattepliktig som kapitalinntekt med en skattesats p.t. på 27 %.

Det følger av den såkalte fritaksmetoden, jf. skatteloven § 2-38 at utbytte og gevinster på aksjer som selskapsaksjonærer oppbærer, er skattefrie. Fritaksmetoden innebærer at når mottaker av utbytte eller gevinster er et selskap, utløses ingen skatt.⁷ Utdeling av utbytte eller gevinst ved salg av aksjer vil først være skattepliktig når aksjonæren som mottar utbyttet eller selger aksjene, er en personlig aksjonær.

Som det fremgår ovenfor, vil aksjonærene kunne få ut midler fra aksjeselskapet i form av utbytte. Når aksjonæren er en personlig aksjonær, vil utbytte være skattepliktig med det beløp som overstiger skjermingsfradraget på aksjene. Skattesatsen er 27 %. Det betyr at dersom en aksjonær eier eierseksjoner for utleie gjennom et aksjeselskap og han trenger inntektene i aksjeselskapet til privat forbruk (han tar ut utbytte fra selskapet), vil både aksjeselskapet og privatpersonen betale skatt på leieinntekten. Først betaler selskapet 27 % av netto leieinntekt, og deretter betaler aksjonæren 27 % skatt på utbytteutdelingen. Samlet marginal skattesats for selskapet og aksjonæren sett under ett, er p.t. 46,7 %.

5.8.2.2 Gevinst ved salg

Som nevnt ovenfor, vil en privatperson kunne oppnå skattefritak for gevinst ved salg av (tidligere) utleiebolig ved å ta denne i bruk som egen bolig i ett av de to

⁷ Det følger imidlertid av skatteloven § 2-38 sjette ledd bokstav a at 3 % av utbyttet skal inntektsføres. Effektiv skattesats for utbyttet blir da 0,81 %

siste årene før salget. Et aksjeselskap vil aldri kunne oppfylle vilkårene for skattefritak i og med at selskapet aldri kan ta i bruk leiligheten som egen bolig. Ved å legge en eierseksjon inn i et aksjeselskap går en dermed tilsynelatende glipp av muligheten for å selge eierseksjonen skattefritt. Aksjeselskapet vil være skattepliktig for gevinst ved salg av eierseksjonen med en sats p.t. på 27 %. Når gevinsten tas ut som utbytte på den personlige aksjonærens hånd, vil det utløse utbytteskatt, og samlet marginalsatt på gevinsten, vil være p.t. 46,7 %.

Normalt vil det være vanskelig å selge enkeltstående eierseksjoner til boligformål i form av salg av aksjene i selskapet. Dersom det likevel er mulig å selge aksjene i eierselskapet fremfor eierseksjonen, vil det være å foretrekke da gevinst ved privatpersons salg av aksjer er skattepliktig med en sats p.t. på 27 %.

Som nevnt ovenfor, følger det av fritaksmetoden at dersom et aksjeselskap selger aksjer i et annet aksjeselskap, vil gevinsten være skattefri. Skatt oppstår først på det tidspunkt midlene tas ut på den personlige aksjonærens hånd i form av utbytte. Fritaksmetoden har medført at investorer i eiendomsmarkedet legger sine investeringer inn i egne aksjeselskaper, og at salg av eiendommen(e) som ligger i selskapet blir gjort i form av skattefritt salg av aksjer framfor salg av selve eiendommen. En kjøper som kjøper aksjer i et eiendomsselskap fremfor selve eiendommen, vil også spare dokumentavgift på 2,5 % av eiendomsverdien. Som nevnt ovenfor, er det mindre praktisk at enkeltseksjoner ment til beboelse blir solgt gjennom salg av aksjer framfor salg av selve eierseksjonen, med mindre salget skjer til en investor som skal fortsette utleien.

5.9 Hvor hensiktsmessig er det å etablere aksjeselskap for å erverve flere enn 2 seksjoner i ett eller flere sameier?

Etter vår oppfatning er det altså enkelt å etablere selskap for å omgå ervervsforbudet i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. For de aktører ervervsforbudet er ment å ramme – nemlig næringsdrivende investorer og utleiere – er dagens ervervsforbud lite egnet til å virke hverken formålstjenlig eller avskrekkende, særlig fordi slike aktører gjerne har opprettet en selskapsstruktur som nokså enkelt åpner for en omgåelse av forbudet. For disse aktørene er det lite brysomt å omgå ervervsforbudet.

Stiftelse og drift av aksjeselskaper, vil være raskt og enkelt og på en trygg måte skape en hensiktsmessig eierorganisering ved ønske om å eie flere seksjoner i ett eller flere sameier.

Når det er sagt; selv om det er enkelt å omgå ervervsforbudet, er vi av den oppfatning at ervervsforbudet likevel rent faktisk virker begrensende – og kanskje særlig for de tilfeller man aller helst vil unngå: tilnærmet helt oppkjøp av et flertall av seksjonene i et sameie.

Et flertall av leilighetene i en bygård bestående av 20 leiligheter, kan ikke enkelt kjøpes opp ved å stifte ett aksjeselskap; kjøperen er da henvist til å stifte flere aksjeselskap med de tilførte ulempene dette nødvendigvis medfører. Det er likevel fullt mulig, og ikke spesielt vanskelig prosessuelt å etablere en slik selskapsstruktur for å oppnå et større eierskap i ett eller flere sameier. Selskapene kan etter ervervet av seksjoner dessuten fusjoneres til ett selskap; ervervsbegrensningen settes da ut

av spill for dette formålet. Det kan virke brysomt å måtte opprette et større antall selskaper for å komme i ønsket kjøpsposisjon, og etablering av en selskapsstruktur med flere selskaper som i realiteten ønskes driftet under ett vil virke kompliserende for pengeflyten mellom selskapene og selskapenes eier. Vi antar at det i stor grad er de formelle regler som må følges ved drift av selskapene som virker begrensende for selskapsetableringen heller enn de prosessuelle skritt som må gjøres for å stifte et aksjeselskap. Samlet kan disse forhold medvirke til at fremgangsmåten med selskapsdannelser ikke fremstår hensiktsmessig.

Dersom kjøpet av et flertall av seksjonene i et sameie skjer samlet med tanke på rehabilitering og videresalg, kan dette dessuten løses ved å kontorstifte et borettslag som kan kjøpe 16 av de 20 seksjonene om ønskelig – dette uten å omgå ervervsforbudet som allerede gjør unntak for borettslag. Borettslagsmodellen er ikke like praktisk ved oppkjøp for utleie, siden borettslagslovgivningen har til formål å skaffe boliger for andelseieren og dessuten har begrensninger for hvor lenge eier av borettslagsandelen kan overlate bruken til andre.

En del oppkjøp for investering og utleie innad i et sameie vil kunne skje over tid; av en etter en leilighet. Det er fullt mulig – og enkelt – å gjøre dette ved å stifte aksjeselskaper løpende i takt med oppkjøpene, særlig hvis oppkjøpet medfører en flertallsposisjon i sameiet. Erfaringsmessig er dette i den store sammenhengen likevel nokså lite utbredt antagelig som følge av at et slikt oppkjøp med de tilstrebelsene som da må gjøres (sml ovenstående punkter), anses «for brysomt». Ønsket investering blir dermed heller spredt over flere sameier. En slik selskapsetablering vil likevel kunne være svært hensiktsmessig sett i forhold til hva som ervervsmessig kan oppnås, jf eksempelet i pkt 4. Et holdingselskap kan eksempelvis ha 20 aksjeselskaper som hver for seg eier 2 seksjoner – hvilket vil være kostnadsdrivende, men også ønskelig av andre hensyn da selskapsformen innebærer et begrenset ansvar og samtidig innebærer at to og to seksjoner enkelt kan omsettes ved salg av aksjer fremfor eiendom direkte. Også skattemessige hensyn kan stimulere til en slik selskapsetablering.

Som det fremgår er vi enig med departementet i at ervervsbegrensningen neppe er uten betydning, i det man vil måtte anta at erverv av flere enn 2 seksjoner vil tilta for fremtiden dersom ervervsforbudet fjernes. Samtidig er det på det rene at ervervsbegrensningen ikke virker etter sitt uttalte formål – hvilket ikke er å begrense antall erverv over 2, men å forby det av flere grunner.

Den rettslige begrensningen er langt svakere enn den faktiske, hvilket innebærer atskillige unntak med uønskede resultater. Heller ikke når det gjelder det overordnede hensyn om å spre eiendomsretten, kan vi se at ervervsforbudet er særlig egnet for rettslig sett å begrense dette, hensett til hvor enkelt det er å omgå forbudet. Det er vår oppfatning og erfaring at ervervsforbudet generelt ikke hindrer eller begrenser den totale hyppigheten av at flere seksjoner kjøpes for investering, spekulasjon og utleie.

For eiendomsspekulanter og investorer som ønsker å kjøpe seg opp i flere sameier, vil ervervsforbudet ha mindre eller liten effekt, siden slike aktører gjerne har flere aksjeselskaper som samlet kan erverve et flertall av seksjoner i et eller flere sameier og hvor vedkommende etter behov enkelt kan stifte flere selskaper der det

finnes hensiktsmessig. For disse utgjør ikke de ulempene som er beskrevet ovenfor reelle ulemper og etablering av selskaper for å omgå ervervsforbudet vil virke hensiktsmessig.

På ovennevnte grunnlag er vi av den oppfatning at ervervsbegrensningen bør vurderes opp mot hvilke politiske hensyn som gjør seg gjeldende i dag, og opp mot hvilke andre virkemidler som kan tenkes benyttet. Vi nevner i den forbindelse virkemidler som lovbestemmelser om juridisk eierskap, vedtektsbestemmelser, utleiebegrensninger i lov eller vedtekt.

Selskapsetablering innebærer visse bestrebelser som i konkrete tilfelle kan gi flere mer eller mindre utilsiktede gevinster, og som derfor fremstår svært hensiktsmessig sett hen til hva som derved kan erverves. Det er klare fordeler ved å etablere en selskapsstruktur, både fordi selskapsformen har fordeler i seg selv og fordi dette kan gi merinnflytelse i et sameie. I andre tilfeller vil en selskapsetablering være svært lite hensiktsmessig, sett hen til hva som oppnås, der også skattemessige forhold kan være av betydning.

Det er betydelig enklere å etablere aksjeselskaper i dag enn det var da ervervsforbudet sist ble vurdert fjernet, noe som tilsier at ervervsbegrensningen har mistet noe av sin tidligere betydning.

6 BRUK AV STRÅMENN

Bruk av stråmenn, eksempelvis familie, er i prinsippet langt enklere enn å etablere aksjeselskap for å omgå ervervsforbudet. Bruk av stråmenn innebærer at kjøper i realiteten er en annen enn den som oppgis og som seksjonen overskjøtes til. Dette skjer ved avtale om «proforma» eierskap mellom partene.

Ordningen vil i stor utstrekning nødvendigvis være tuftet på tillitt mellom partene, hvilket medfører at ordningen ikke er særlig praktisk for forretningslivet. Motsatt for familiære forhold, der man lett kan se for seg at en rekke seksjoner i et sameie hjemles på ulike familiemedlemmer i samme familie, selv om én i familien er den reelle eier.

Ulempen ved å hjemle seksjoner på andre enn den reelle eier, vil naturligvis være at den reelle eier da ikke fremstår med hjemmel til eiendommen og dermed heller ikke med signaturrett utad. Dette kan skape utfordringer for både tredjemenn og kreditorer og innebærer at den reelle eiers rettigheter vil kunne bli ekstingvert ved kreditorerverv der stråmannen er i mislighold overfor sine kreditorer. Denne ulempen for den reelle eier kan delvis avhjelpes ved å tinglyse urådighetserklæringer og sikringsdokumenter som i noen utstrekning vil gi rettsvern for den reelle eiers rettigheter.

Der kjøpet av eierseksjonen skal finansieres med banklån, vil bruk av stråmenn normalt sett være uaktuelt fordi långiver for sin utbetaling vil forutsette at seksjonen skal overføres til låntaker.

Vi anser bruk av stråmenn som en mindre hensiktsmessig ordning for å omgå ervervsforbudet som en følge av risikoen ved dette, bortsett fra i de tilfeller der

slektninger hensiktsmessig kan benyttes for kjøp av seksjoner til bo, investerings- eller utleieformål.

7 ANDRE SELSKAPSDANNELSER

Som nevnt innledningsvis, ligger det utenfor mandatet å gi en nærmere redegjørelse for hvilke andre selskapsformer som kan etableres for å omgå ervervsforbudet. Vi er imidlertid av den oppfatning at departementet når ervervsforbudet og eventuelle endringsbestemmelser skal vurderes, bør være oppmerksom på hvilke muligheter som finnes, og har derfor valgt kort å redegjøre for slike alternative selskapsdannelser.

Det kan enkelt opprettes andre selskaper enn aksjeselskaper. De mest aktuelle er ansvarlige selskaper, som reguleres av selskapsloven⁸. Selskapsloven får anvendelse når en økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakeres felles regning og risiko og minst én av deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens samlede forpliktelser eller hvor to eller flere deltakere har et ubegrenset ansvar for deler av forpliktelsene når disse til sammen utgjør virksomhetens samlede forpliktelser jf. selskapsloven § 1-1.

Typiske selskapsdannelser er ansvarlige selskaper i form av ANS (fullt ansvar) / DA (delt ansvar), og kommandittselskaper (KS). Felles for disse er at selskapet er en juridisk enhet på linje med aksjeselskaper, der eierne omtales som deltakere. Fordelen med å opprette et ANS/ DA er at dette ikke krever noen særskilt stiftelsesakt, men det må foreligge en selskapsavtale.

Ansvarlige selskaper er registreringspliktige i Foretaksregisteret, foretaksregisterloven⁹ § 2-1. Selskapets navn, deltagere, formål og adresse må registreres. I tillegg må deltagerens ansvar for selskapets forpliktelser registreres.

Stiftelser og foreninger kan også dannes som egne juridiske subjekter. Stiftelser er regulert av stiftelsesloven¹⁰, mens foreninger ikke er underlagt særlig lovgivning, og er heller ikke registreringspliktige i foretaksregisteret, men kan være det i enhetsregisteret jf. enhetsregisterloven¹¹ § 4.

Ansvarlige selskaper er klart nok å anse som egne juridiske subjekter som kan stiftes for å omgå ervervsbegrensningen i eierseksjonsloven på linje med aksjeselskaper.

Når det gjelder foreninger og stiftelser, er vår vurdering at det generelt ikke vil være interessant eller hensiktsmessig å etablere foreninger eller stiftelser for å omgå eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. Stiftelser er selveiende og foreninger er mest hensiktsmessig for en medlemsstruktur. Slike enheter må derfor anses lite egnet å etablere for å omgå ervervsforbudet. Det er imidlertid tenkelig at ervervsforbudet kan omgås ved å etablere slike enheter. Mens stiftelser vil være å

⁸ Lov av 21. juni 1985 nr 83

⁹ Lov av 21. juni 1985 nr 78

¹⁰ Lov av 15. juni 2001 nr 59

¹¹ Lov av 3. juni 1994 nr 15.

anse som et eget rettssubjekt som bl.a er gitt partsevne etter tvisteloven¹² § 2-1, vil foreninger måtte undergis særlig vurdering hvor utgangspunktet er det motsatte.

Ovennevnte viser at det finnes alternative selskapsdannelser til aksjeselskaper som vil kunne fungere som et virkemiddel for å omgå ervervsforbudet i eierseksjonslov.

Også selskaper som nevnt her vil være regnskapspliktige og må avlegge årsregnskap jf selskapsloven § 3-14 og regnskapsloven § 1-7. Kostnader ved andre selskapsdannelser enn aksjeselskaper vil normalt sett være tilsvarende som, eller mindre enn, ved aksjeselskaper. Siden eierne av ansvarlige selskaper er ansvarlig for selskapets forpliktelser, er det ingen innskuddsforpliktelser ved etableringen av slike.

Det finnes også selskapsstrukturer der aksjeselskaper går sammen om å danne ansvarlige selskaper, hvilket i noen tilfeller kan representere et aktuelt alternativ til å stifte underliggende aksjeselskaper.

8 ADGANG TIL Å FORBY JURIDISKE EIERE OG BEGRENSE UMLEIE VED FASTSETTELSEN AV VEDTEKTER

Ved vurderingen av hensiktsmessigheten ved å etablere aksjeselskaper for å omgå ervervsforbudet, bør det ses hen til eierseksjonssameiets adgang til å forby juridiske eiere og begrense utleie i sameiets vedtekter. Vi vil derfor helt kort omtale dette.

I eierseksjonsloven er det adgang for sameiet til i vedtektene, med tilslutning fra sameierne, å fastsette ervervsbegrensning og forby juridiske personer å erverve seksjoner. I vedtektene kan det også fastsettes begrensninger for utleie.

Slike begrensninger kan fastsettes ved etableringen av sameie eller senere. Dersom begrensningene etableres senere, må det skje med 2/3 flertall i sameiermøte og med tilslutning fra alle seksjonseiere (for at det skal bli bindende for alle).

I de sameier der slike begrensninger er innført, vil det naturligvis være lite hensiktsmessig å etablere aksjeselskaper for å omgå ervervsforbudet.

En innføring av slike begrensninger i vedtektene vil enkelt medføre at sameiet kan oppnå de formål ervervsbegrensningen er ment å ivareta (eksempelvis bomiljø), men som ervervsforbudet ellers ikke vil sikre.

Som nevnt vil det være fånyttet å etablere et aksjeselskap for å omgå ervervsforbudet dersom et sameie har innført begrensning for juridiske enheter til å erverve seksjoner eller innført utleiebegrensninger. Sameiet kan i slikt tilfelle nekte godkjennelse av ny eier og pålegge salg. Dersom seksjonen ikke selges frivillig, kan sameiet inngi tvangssalgspålegg basert på ignorert salgspålegg.

Samtidig som denne type begrensninger i vedtektene kan være virkningsfulle i forhold for sitt formål, vil slike begrensninger i alminnelighet kunne virke prisdempende siden slike begrensninger dermed utelukker kjøp av investorer. Det kan også argumenteres for det motsatte, nemlig at slike begrensninger virker

¹² Lov av 17. juni 2005 nr 90

prisøkende, fordi et sameie med slike begrensninger har visse kvaliteter ved bomiljøet som ellers kan være dypt savnet.

Det finnes tenkelige mellomløsninger, eksempelvis slik at det kun aksepteres et gitt antall juridiske enheter og der det tillates en viss begrenset utleieadgang – slik borettslagsloven legger opp til.

Ved oppkjøp av et nødvendig flertall i et sameie, vil tidligere fastsatte begrensninger kunne omgjøres og dermed ha mindre effekt.

9 OPPSUMMERING

Utredningen viser etter vår oppfatning at den faktiske fremgangsmåten ved etablering av nye selskaper er nokså enkel og lite «brysom», selv om fremgangsmåten rent faktisk antagelig medfører at ervervsforbudet er virksomt – om enn med tvilsom styrke og ikke i rettslig forstand.

Utredningen viser at en selskapsetablering for å erverve flere seksjoner i et sameie er hensiktsmessig for de aktører som ervervsforbudet er uttalt å skulle omfatte, mens selskapsetableringen er mindre hensiktsmessig der det eneste formålet er å erverve ett visst antall seksjoner i et sameie (mer enn to), siden det da må etableres flere selskaper, noe som driftsmessig kan fremstå uhensiktsmessig. Muligheten er der imidlertid – og de driftsmessige utfordringer vil ofte være avhjulpet av andre egenskaper og kan uansett avbøtes ved etterfølgende fusjon der eieren ønsker kun ett selskap å forhold seg til.

Det er grunn til å vurdere ervervsforbudets effekt mot de formål en ønsker å oppnå, herunder om andre virkemidler eventuelt vil være mer effektive.

VEDLEGG 1

STIFTELSESDOKUMENT FOR Peras AS

1. STIFTER

Den 15.06.2015 ble aksjeselskapet Peras AS stiftet.

Stifter: Lilian Ås, fødselsnr. 12345678912, Neerigarden 12, 1212 Bingoland, som møtte personlig.

2. AKSJETEGNING

Selskapets aksjekapital ved stiftelsen er NOK 30 000,- fordelt på like mange aksjer, hver pålydende NOK 1,-.

Tegningskursen er NOK 1 per aksje. Aksjekapitalen på til sammen NOK 30 000,- skal innbetales umiddelbart, og senest én uke etter signering av denne protokollen. Stiftelsesutgiftene, oppad begrenset til NOK 15 000,- (advokat, revisor og gebyr Foretaksregisteret), skal dekkes av aksjekapitalen.

Stifteren tegnet seg for aksjer ved signatur på dette stiftelsesdokumentet slik:

Tegner	Aksjenr./Antall aksjer	Aksjekapital
Lilian Ås fødselsnr. 12345678912, Neerigarden 12 Bingoland	Aksjenr. 1 – 30 000 30 000 aksjer	100 % av samlet aksjekapital

Åpningsbalanse og revisors bekreftelse følger i egne vedlegg.

3. STYRE

Det ble besluttet at styret skal bestå av ett til inntil fem styremedlemmer. Følgende personer ble valgt inn i styret:

Lilian Ås (styrets leder)

4. REVISOR

Selskapet skal ved stiftelsen ikke ha revisor og det gis med dette slik fullmakt til styret som beskrevet i aksjeloven § 7-6.

5. VEDTEKTER

Følgende vedtekter ble protokollert:

**VEDTEKTER
FOR
PERAS AS**

(pr 15. juni 2015)

§ 1 Navn

Selskapets navn er Peras AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er Neerigaarden 12, 1212 Bingoland, Åslilian kommune.

§ 3 Formål

Selskapets formål er kjøp og utleie av fast eiendom.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 30 000,-, fordelt på 30 000 aksjer à kr 1,-.

§ 5 Styre

Selskapet skal ha et styre bestående av ett til inntil fem styremedlemmer.

§ 6 Daglig leder

Selskapet skal ha daglig leder.

§ 7 Firma

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene.

§ 8 Verdipapirregisteret

Selskapets aksjer skal ikke registreres i verdipapirregisteret.

§ 9 Generalforsamlingen

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning.
2. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Andre saker som i henhold til lov hører under generalforsamlingen.

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Med dette tegnes 30 000 aksjer hver pålydende kr 1,- i NOK.

Bingoland, den 15. juni 2015

Lilian Ås

**ÅPNINGSBALANSE
FOR
PERAS AS**

Eiendeler

SUM OMLØPSMIDLER (kontanter, bankinnskudd og liknende)	30 000,00
SUM EIENDELER	<u>30 000,00</u>

Egenkapital og gjeld

EGENKAPITAL

AKSJEKAPITAL (30 000 AKSJER Å NOK 1,00)	30 000,00
ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL – STIFTELSESUTGIFTER.....	-15 000,00
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL.....	15 000,00
SUM EGENKAPITAL.....	15 000,00

GJELD

KORTSIKTIG GJELD	
STIFTELSESUTGIFTER.....	15 000,-
SUM GJELD.....	15 000,-

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>30 000,00</u>
--------------------------------	-------------------------

15. JUNI 2015

Lilian Ås