



Styreansvar i entreprise

Det personlige erstatningsansvaret for styremedlemmer og daglig leder for mangler ved leveransen

Advokat Hans Kenneth Viga-Gerhardsen

Entrepriseforeningen, Oslo, 6. februar 2025

Wierholm

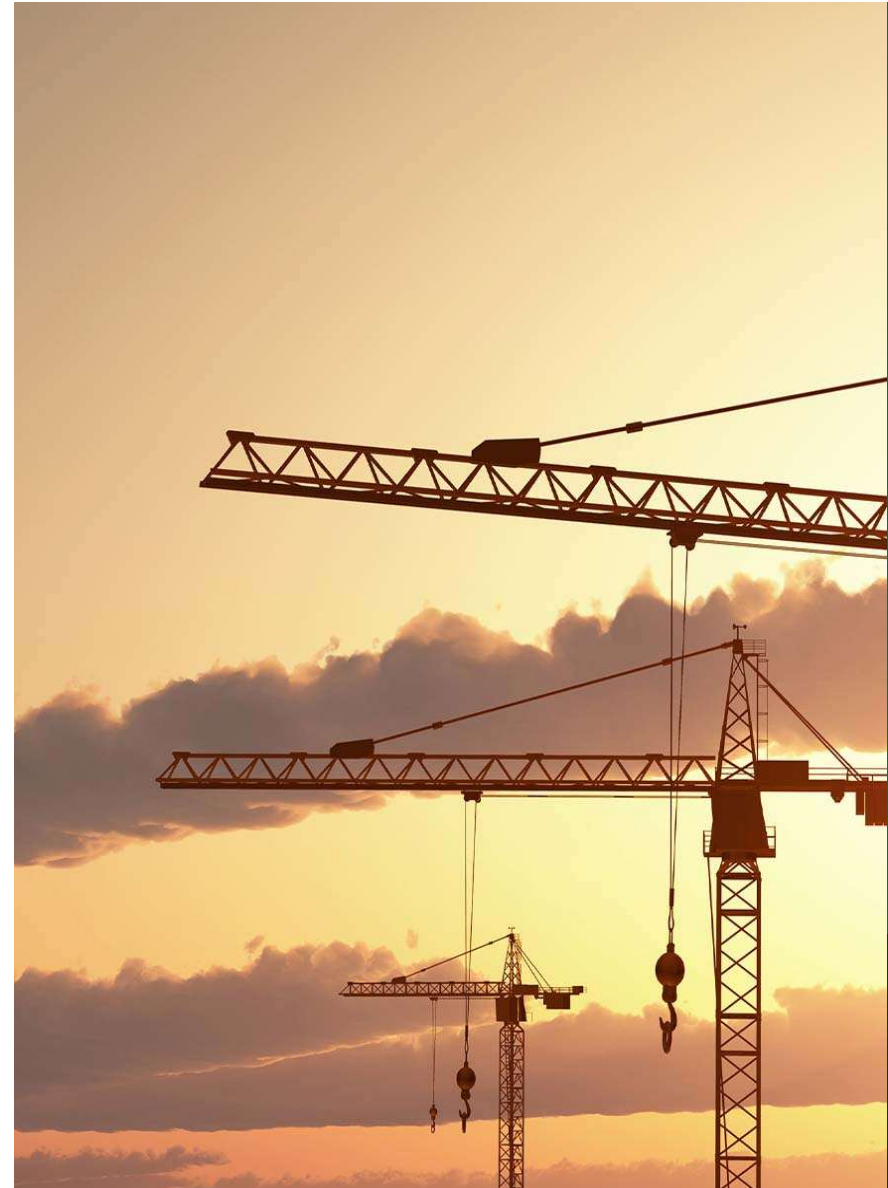
Oversikt

- 1 Konkurs – og mangler ved entreprisen
- 2 Overordnet om styreansvaret
- 3 Ansvarsnormen/pliktbrudd
- 4 Forvaltningsansvaret
- 5 Styrets skjønnsmargin ved forretningsbeslutninger
- 6 Daglig leders ansvar
- 7 Tilsynsansvaret
- 8 Informasjonsansvaret
- 9 Uforsvarlig drift
- 10 Manglende garantistillelse
- 11 Manglende overholdelse av kontrakter
- 12 Medvirkeransvaret
- 13 Alle-roller ansvaret
- 14 Sammenfatning

01 Konkurs - og mangler ved entreprisen

Konkurser og byggebransjen

- 2020:
 - 4063 konkurser
- 2021:
 - 3302 konkurser
- 2022:
 - 3671 konkurser – hvorav 1089 i bygg og anlegg
- 2023:
 - 4340 konkurser – hvorav 1314 i bygg og anlegg
- 2024:
 - **4 543** konkurser – hvorav **1325** i bygg og anlegg



Mangelsansvaret

- Kjøper/bestiller (byggherre) – **entreprenør**
 - NS 8405
 - NS 8407
 - Bustadoppføringslova
- Ved **konkurs** er ofte bestilleren satt **sjakk matt** – med bare garantien å forholde seg til – i den grad den overhodet er stilt
- Kan **ledelsen** hos entreprenøren være solidarisk ansvarlig med entreprenørselskapet for mangelfull levering og andre andre mangler?



Krav mot styremedlemmer og daglig ledere fra konkursbo og bestiller/byggherre

- Typiske krav:
 - Utbedring av mangler
 - Ferdigstillelse uferdig bygg
 - Forsinkelsesutgifter (lånekostnader, leie reservebolig)
 - Erstatningskrav arbeidet påført annen eiendom
 - Dagmulkt
- Typiske grunnlag:
 - Dårlig styring av prosjektet
 - Ikke stilt garanti
 - Ikke opplyst tidlig nok om dårlig økonomi
 - Ledelsen "er i realiteten selskapet"



02 Overordnet om styreansvaret

Utgangspunkt: Kreditor må forholde seg til aksjeselskapet – med mindre det foreligger et "spesielt" grunnlag

"Loven gir gjennom aksjeselskapsformen adgang til ansvarsbegrensning nettopp for risikofylte virksomheter. Aksjeselskapets ansvar er begrenset til de midler selskapet disponerer over. Dersom kreditor ikke får dekning gjennom disse midler, må det derfor kreves noe spesielt for at han skal kunne skjære gjennom ansvarsbegrensningen og søke dekning hos de enkelte deltakere – aksjonærene – eller hos styremedlemmene som har stått for ledelsen av selskapet."

- Rt. 1991 s. 119 (Normount)

Overordnet om «styre»ansvaret

- Potensielt ansvar for **alle tillitspersoner** i selskapet, ikke bare styremedlemmer
- **Personlig** erstatningssansvar
- Må foreligge **brudd på plikter** disse tillitspersonene er underlagt i eller medhold av aksjeloven
- Gjelder kun mens personen **rent faktisk har tillitsvervet** (LG-2010-46641 - Sagahyttene)
- Må foreligge **uaktsomhet**
- Sjelden **lempling**, og aldri for dem med forsikringsdekning
- Over **630 «rene» styreansvarsdommer siden 1999**. Det er ilagt erstatningsansvar for medlemmet av ledelsen i ca 60 % av disse.

Aksjeloven § 17-1:

*(1) Selskapet, aksjeeier eller andre kan kreve at **daglig leder, styremedlem**, medlem av bedriftsforsamlingen, gransker eller aksjeeier erstatter skade som de i den nevnte egenskap forsettlig eller uaktsomt har voldt vedkommende.*

*(2) Selskapet, aksjeeier eller andre kan også kreve erstatning av den som forsettlig eller uaktsomt har **medvirket** til skadevolding som nevnt i første ledd. Erstatning kan kreves av medvirkeren selv om skadevolderen ikke kan holdes ansvarlig fordi han eller hun ikke har utvist forsett eller uaktsomhet.*

Skillet mellom **særkrav** og **selskapskrav**

- Kravstillere har ulike grunnlag for sine krav avhengig av om de er "særkreditorer" eller "selskapskreditor".
- Tre høyesterettsdommer fra 1993 avklarer hvem som har krav på hva.
- I all hovedsak:
 - **Byggherren/bestilleren er en særkreditor** og må søke dekket sine utgifter og tap selv. Erstatningskravet må primært enten bygges på brudd på kontrakt som ledelsen kan lastes for, eller brudd på informasjonsplikt om entreprenørens evne til å gjennomføre
 - **Konkursboet er en selskapskreditor**. De kan ikke få erstattet de samlede dividendekrav, men i stedet midler som er tappet selskapet eller bevisst ødselt bort. Kravet må enten bygge på slike uaktsomme enkelttransaksjoner eller på at oppbud er for sent begjært.

*"En kreditor kan ellers ikke, forutsettes det i Sjødommen, forfølge selskapets krav ved erstatningssøksmål etter § 15-1. Er derimot **den skadevoldende handling rettet direkte mot en kreditor** og ikke mot selskapet som sådant, kan erstatningssak reises av ham som et særkrav mot den ansvarlige."*

- Rt. 1993 s. 1399 Ytternes

Forholdet mellom selskapets kontraktsansvar og personlig erstatningsansvar

- Rt. 1998 s. 276 («Car & Driver»)
 - Kjøperen av en bil oppdaget at den hadde kjørt lengre enn kilometermåleren viste.
 - Selgeren var eneksjonær/styreleder/daglig leder i bilforhandlerselskapet
 - Skulle informert om at kilometermåleren var fjernet da han kjøpte bilen og at han ikke kontrollerte at den var satt riktig da den nye ble installert.
- Styreansvaret er **ikke subsidiært** til selskapets ansvar, men **alternativt**.
 - Bekreftet i HR-2023-585 (foreldelse)
- **Kravstiller kan dermed velge** om han/hun vil kreve erstatning fra enten styremedlem eller selskap
- Det **økonomiske oppgjøret er dog annerledes**, ved styreansvar kan kun det økonomiske tapet oppstått som følge av det uaktsomme forhold erstattes, kontra den positive kontraktsinteressen selskapet er ansvarlig for
- Har imidlertid kreditor "**tapsbegrensningsplikt**" ved å måtte forfølge krav mot selskapet fullt ut først?
 - LB-2024-87954 (Storfjell Eiendom)

03 Ansvarsnormen/pliktbrudd

«i den nevnte egenskap forsettlig eller uaktsomt»

- Kodifisering av ulovfestet rett
- Ansvar etter asl/asal § 17-1 krever
 - Forsett/uaktsomhet
 - Pliktbrudd
- Asl § 17-1 regulerer **ikke** ansvar for opptreden av personen **utenfor** den aksjerettslige rollen
- Mulig uttømmende regulering av ansvaret **i** den aktuelle rollen.

Aksjeloven § 17-1:

(1) Selskapet, aksjeeier eller andre kan kreve at daglig leder, styremedlem, medlem av bedriftsforsamlingen, gransker eller aksjeeier erstatter skade som **de i den nevnte egenskap forsettlig eller uaktsomt** har voldt vedkommende.

(2) Selskapet, aksjeeier eller andre kan også kreve erstatning av den som forsettlig eller uaktsomt har **medvirket** til skadevolding som nevnt i første ledd. Erstatning kan kreves av medvirkeren selv om skadevolderen ikke kan holdes ansvarlig fordi han eller hun ikke har utvist forsett eller uaktsomhet.

Uaktsomhet - normen

"Den erstatningsrettslige norm fastsettes ut fra de forventninger som med rimelighet kan stilles til et normalt og samvittighetsfullt styremedlem i en tilsvarende situasjon. Sammenligningsgrunnlaget er med andre ord ikke det perfekte eller ideelle styremedlem, og det tillates dermed en viss "feilmargin" før det kan bli tale om erstatningsansvar."

Perland: Styremedlemmers erstatningsansvar (2013)

- Ikke et profesjonsansvar, men:
 - Forventes at man **handler korrekt** i hht lover og vedtekter
 - Styremedlemmet blir **ikke vurdert mildere** om han/hun ikke har de nødvendige **kvalifikasjoner** for vervet.
 - Normen **skjerpes tilnærmet et profesjonsansvar** dersom styremedlemmet har en **spesiell kompetanse**
 - Profesjonelle styremedlemmer
 - Advokater
 - Økonomer, regnskapsførere
- Uansett **et lite spillerom for feilmargin** også ved profesjonsansvar – Rt. 2003 s. 696 («Ivaran»)
- I rettspraksis ser vi likevel selv i **entreprise** at et skjerpet ansvar blir ilagt styremedlemmer som også er aksjonærer og i sær også dersom de har vært involvert i utførelsen selv ("**alle roller**" ansvaret).

Pliktbruddet

- Bestemmelser i aksjeloven
- Bestemmelser i vedtektene og annet regelverk gjeldende for selskapet gitt i medhold av aksjeloven
- Ved pliktbrudd presumsjon for uaktsomhet (HR-2016-1440 - Haaheller)
- Vanlig å dele inn i tre grupper:
 - Forvaltningsplikten (asl. § 6-12)
 - Tilsynsplikten (asl. § 6-13)
 - Informasjonsplikten (lovfestet og ulovfestet)



Illustrasjon: LB-2013-191777 (Castello og Janka)

- Eiendomsselskapene Castello og Janka solgte to eiendommer til Entra for NOK 50 mill, men oppgav kun halvparten til beskatning. Staten led tap på NOK 7 mill (28 % av NOK 25 mill)
- Etter dette ble C ny styreleder. Han var bror til eneeier og tidligere styreleder i Castello og Janka. Han signerte på dokumenter hvor den lavere salgssummen ble oppgitt.
- C forsvarte seg med at hans rolle var proforma. Han kunne derfor ikke kritiseres for feil informasjon i selvangivelse og årsregnskap. At revisor heller ikke identifiserte feilen måtte tale til hans fordel.
- LR fant at C åpenbart hadde opptrådt uaktsomt ved å ikke ta sin rolle som styreleder seriøst.
- I lys av den utviste passiviteten var det ikke grunnlag for lemping.

Wiersholm



Sentralt fra Castello og Janka dommen

"Styreleder (...) har en rekke **lovbestemte plikter**. (...). Styreansvaret (...) er **strengt**. Styret skal fatte beslutninger om selskapets drift, men skal også fungere som et **kontrollorgan** (...)

C har selv forklart at han **ikke gjorde noe, men bare signerte på årsberetningene, selvangivelsene og næringsoppgavene som alle var ferdig utfylt**. Selvangivelsene og næringsoppgavene var utvilsomt uriktige ved at inntekter på 25 millioner kroner ikke var oppgitt til beskatning. I rollen som styreleder og daglig leder hadde C klare lovbestemte plikter som han har neglisjert. Lagmannsretten peker her på at **C ikke gjorde noe for å undersøke om bokføringen, regnskapene eller selvangivelsene var korrekte**. Han har tilsynelatende ukritisk signert på disse dokumentene, som han i følge egen forklaring fikk presentert ferdig utfylt på advokat B sitt kontor. Eiendomstransaksjonen var det eneste viktige forholdet som skjedde i selskapet, og det var nettopp opplysningene rundt transaksjonen han pliktet å kontrollere var korrekt. (...)

Bevisførselen etterlater liten tvil om at **Cs verv som styreleder og daglig leder var pro forma**, og at det var A som reelt fattet alle beslutninger på vegne av selskapene. **Etter lagmannsrettens syn fritar dette imidlertid ikke C for ansvar, men vil tvert imot skjerpe hans aktsomhetsplikt**. Det var Cs signatur som ga selskapet legitimitet utad, og han kunne ikke blindt stole på at A handlet i selskapets, medkontrahentenes og kreditorenes interesser."

04 Forvaltningsansvaret

De viktigste forvaltningspliktene for styret

- Plikt til å sørge for **forsvarlig organisering av virksomheten** og i nødvendig utstrekning treffe planer og budsjetter (§ 6-12)
- Treffe de mest sentrale beslutningene om **selskapets retning** (§ 6-14 (2))
- Plikt til å holde seg **orientert om selskapets økonomiske stilling** (§ 6-12) og begjære **oppbud** når det ikke er utsikter til å drive forsvarlig videre (§ 3-5)
- Plikt til å ikke foreta **ulovlige overføringer** av formuesverdier ut av selskapet (§§ 3-6 til 3-8)
- Plikt til å sørge for at selskapet driver i henhold til **lover og regler**, herunder overholder kontrakter (§ 6-12)



05 Styrets skjønnsmargin ved forretningsbeslutninger

Forretningsavgjørelser

- Under forvaltningen av selskapet vil styret ofte ta **forretningsmessig risiko**
- Ikke ansvar dersom forretningsmessig risiko ikke slår ut til fordel for selskapet
- Forutsetning at forretningsavgjørelser er basert på
 - Forsvarlig **beslutningsgrunnlag**
 - Forsvarlig **vurderinger**
 - Forsvarlig **egenkapital og likviditet**
- Fastslått av Høyesterett i **Normount-dommen** i Rt. 1991 s. 119
- Bekreftet av underrettspraksis også etter aksjelovene av 1997
- Prinsipper fra Normount også gjentatt av Høyesterett i **Håheller-dommen** i Rt. 2016 s. 1440 og Spiro i HR-2022-2484



De sentrale HR-dommene

Rt. 1991 s. 119 (**Normount**):

*"Vel kan man kanskje si at styremedlemmene handlet ut fra en **noe høy grad av optimisme**. Det må likevel sies å ligge en normal forretningsmessig vurdering til grunn for deres disposisjon. Jeg viser i denne forbindelse til det Bernhard Gomard uttaler på side 321 i tilknytning til de uttalelser jeg tidligere har referert: "...En virksomheds ledelse er imidlertid berettiget til at kæmpe for at bevare selskabet og for at undgå betalingsstandsning og konkurs, **så længe der er en rimelig chance for, at dette kan lykkes**, og ledelser i denne situation er blevet frifundet, også i tilfælde hvor håbet om at selskabet kunne ride stormen af, måtte betegnes som **spinkelt, men dog ikke helt urealistisk**"*

HR-2016-1440 (**Håheller**):

*«(49) Avgjørende for vurderingen av om det foreligger **underkapitalisering** i vår sak er om det på tidspunktet for overdragelsen av kontrakten fra Lærdals til selskapet var **grunnlag for et realistisk håp** om at selskapet kunne reise den kapitalen som var nødvendig for å dekke forpliktelsene etter avtalen. Spørsmålet er altså om Lærdals foretok en **uforsvarlig vurdering av kapitalbehovet og/eller kapitaltilgangen** den 15. mars 2011.»*

06 Daglig leders ansvar

Daglig leders plikter

- Daglig leder står for den **daglige ledelse av selskapet**
 - Innenfor de retningslinjer og pålegg styret har gitt
 - Omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller betydning
 - En viss adgang til å handle etter fullmakt uten forutgående forankring i styret
 - Primæransvar for å sørge for at selskapets regnskap er i orden og formuesforvaltningen ordnet på en betryggende måte.



07 Tilsynsansvaret

De viktigste tilsynspliktene for styret

- Tilsynsplikten er en plikt til å utvise **aktivitet** i form av å holde seg orientert om og påse kontroll med selskapets (dvs daglig leders) virksomhet.
- Den viktigste hjemmel for å ilegge passive styremedlemmer erstatningsansvar.
- Styret kan og **bør** kreve rapportering fra daglig leder minst hver fjerde måned om selskapets virksomhet, stilling og resultatutvikling.
- Er daglig leders rapportering mangelfull, leder det raskt til ansvar for **styremedlemmene** dersom ikke styret tar tak i dette.



Illustrasjon: EIA – dommen (LB-2008-120826)

- Forsikringsagentforetaket EIA **plasserte angivelig forsikringer for over 20 milliarder** i ulike utenlandske forsikringsforetak, men det viste seg at kun en liten andel av disse avtalene kunne dokumenteres.
- **Daglig leder dømt til fengsel** og inngikk forlik med boet.
- **Styrets leder dømt til å betale erstatning** til boet for brudd på tilsynsplikten
 - Styreleder **lot daglig leder holde på** fordi han var den drivende kraften og eksperten
 - **Ingen jevnlig kontroll** av daglig leders arbeid
- Ansvaret **lempet** fra NOK 24 mill til NOK 9 mill pga daglig leders kriminelle opptreden



Sentralt fra EIA - dommen

"Nettopp det forhold at A med sin kompetanse og erfaring ble bedt om å være med på stiftelsen av selskapet og ta ansvaret som styreleder, legger et særlig ansvar på ham.

Selskapet gikk inn i en virksomhet som A kjente godt fra tidligere, og han hadde alle forutsetninger for å sikre en forsvarlig drift. Da holder det ikke at han overlot etablering og drift av selskapet til daglig leder uten å stille spørsmål til hvilket grunnlag selskapet baserte sin drift på.

Det kunne ikke forutsettes at styrets leder skulle kontrollere alle detaljer i de avtaler som måtte være inngått med de utenlandske forsikringsgiverne, men det må kunne kreves at styreleder setter seg inn i grunnlaget for driften, herunder hvilke bakenforliggende avtaler det var man bygget virksomheten på.

A har tilsynelatende helt fra selskapet ble etablert vist manglende interesse for de mest fundamentale sider og forutsetninger for selskapets virksomhet. Først da det ble klart at noe var galt høsten 2005, reagerte han og fikk da avklart at vesentlige forutsetninger for forsikringsvirksomheten manglet."

08 Informasjonsansvaret

Informasjonsplikt overfor kreditorer om økonomi

- HR-2017-2375 (Ulvesund Elektro)
 - Høyesterett dømte daglig leder til å betale erstatning fordi han på grunn av **manglende økonomisk kontroll** ikke kjente til at selskapet var insolvent
- HR oppstilte **de lege ferenda** utgangspunkter for vurderingen av daglig leders **informasjonsplikt** om selskapets økonomi ved inngåelse av kontrakter og under kontraktenes løp:

"(40) For det første bør aktsomhetsnormen gi ledelsen et visst strategisk arbeidsrom utover det den kontraktsrettslige lojalitetsplikten isolert betraktet kan tilsj, også til å arbeide for å redde virksomheten "i det stille".

(41) For det andre bør aksjeloven § 17-1 her praktiseres på en måte som gir selskapsledelsen en rimelig grad av forutsigbarhet. Insolvens er et innarbeidet og nokså avklart kriterium, og det er også ellers egnet som utgangspunkt for varslingsplikten. Aktsomhetsnormen for så vidt gjelder det tapet som en kreditor måtte lide fordi han ikke blir varslet om sviktende økonomi i selskapet, bør altså kunne presiseres slik at det ikke – iallfall ikke under ordinære forhold – vil være aktuelt med personlig ansvar så lenge ledelsen på et forsvarlig avklart grunnlag bygget på at selskapet var solvent

(42) For det tredje tilsier hensynet til sammenheng med den etablerte aktsomhetsnormen under § 17-1 for så vidt gjelder styrets plikt til å begjære oppbud, at personlig ansvar for ikke å ha varslet kreditorene om økonomisk svikt ikke bør inntre selv om selskapet nok var insolvent, dersom det likevel var et realistisk håp om å kunne redde selskapet fra konkurs, selskapets ledelse arbeidet aktivt og lojalt med dette for øyet og kastet kortene innen rimelig tid. Jeg viser til Normann, Styremedlemmers erstatningsansvar i aksjeselskaper, 1994 side 502 og side 524."

- HR-2017-2375 (Ulvesund Elektro)

HR-2022-2484 – SPIRO MEDICAL

"78) Styremedlemmene har riktignok *feilvurdert* situasjonen, men terskelen for i etterkant å illegge erstatningsansvar på et slikt grunnlag, er høy, jf. blant annet Rt-1991-119 Normount og HR-2017-2375-A Ulvesund avsnitt 42. Jeg tilføyer at investorene som nevnt som hovedregel selv må bære risikoen for at forventninger om fremtiden slår til. Jeg vektlegger også at emisjonen var rettet mot profesjonelle investorer. Det fremgår av det jeg har redegjort for, at investorene i denne saken var klar over at det fremdeles heftet teknisk risiko knyttet til utviklingen av selskapets produkt."

LH-2021-126623 – Elementhus Lofoten

- Entreprenøren førte opp elementhus i Lofoten som var produsert i Estland. **Styrets leder og daglig leder var et ektepar**, som i realiteten byttet om på rollene.
- Det ble inngått en avtale med et ektepar i mars 2018 om oppføring av et hus, med ferdigstillelse høsten 2018 og åtte milepæl betalinger.
- Entreprenøren begjærte oppbud i februar 2019, etter fjerde milepælsbetaling.
- Det var ikke påvist alvorlige mangler i prosjektet, men som følge av konkursen **kunne ikke allerede betalte elementer mottas og disse måtte bestilles på ny**.
- Saltdalsbygg overtok og ekteparet krevde erstattet merkostnaden på NOK 1,7 millioner fra styreleder/daglig leder i entreprenøren for å ikke informert om svak økonomi tidligere.

Wiersholm



Lagmannsrettens vurdering

"Lagmannsretten finner det klart at det er **kjent i bransjen at et avbrutt byggeprosjekt vil kunne medføre store kostnader ved at ny entreprenør må inn og fullføre arbeidet**, og lagmannsretten legger til grunn at dette naturligvis også var kjent for både C og D. Det sentrale for ansvarsvurderingen er etter lagmannsrettens syn hvilken risiko det var for at ny entreprenør måtte inn og overta prosjektet, enten som følge av konkurs, dårlig prosjektstyring eller en kombinasjon av dette. I et slikt tilfelle er det fullt påregnelig at det påløper kostnader utover det som opprinnelig var avtalt for å fullføre bygget. I en aktsomhetsvurdering må det foretas en løpende vurdering av hvilke handlingsalternativer C og D hadde."

"Lagmannsretten legger til grunn at selskapets økonomiske situasjon var **kritisk tidlig i 2018**, og at selskapet var klart insolvent senest 31. august 2018. Kravet til forsvarlig egenkapital ble brutt lenge før dette tidspunkt."

"**Boligpartner innførte en leveransestopp i slutten av mai 2018** som følge av at [virksomhet] ikke var à jour med sine betalinger."

"Ankemospartene har anført at en **varsling om de økonomiske problemene ville vanskeliggjort** gjennomføringen av prosjektet. Etter lagmannsrettens syn er dette det sentrale – en varsling ville avsluttet prosjektet, og det ville vært **hele poenget med varslingsplikten**."

09 Uforsvarlig drift av selskapet

LE-2009-97686 – Uprofesjonell entreprenør

- C var både styrets leder, daglig leder og 35 % aksjonær i entreprenøren.
- Entreprenøren inngikk i 2006 avtale med to privatpersoner om oppføring av bolig på en byggeklar tomt.
- Avtalen ble inngått på NS 8406. Plikt til å stille sikkerhet ble fraveket.
- Det ble gjennomført omfattende forskuddsfakturering
- Underveis i byggingen ble det klart at det kom til bli en rekke mangler ved prosjektet. Når kjøperne nektet å betale mer i forskudd, klarte ikke entreprenøren å fullføre.
- Kjøperne saksøkte både entreprenørselskapet og C og vant frem for tingretten. Entreprenørselskapet ble deretter tvangsoppløst.



Fra lagmannsrettens dom

- Lagmannsretten foretok en grundig gjennomgang av entreprenørens økonomi **før** avtaleinngåelsen og konkluderer med at den var så svak at selskapet **burde ha begjært oppbud**.

*"Slik den reelle økonomiske situasjonen var i selskapet sommeren 2007, og som lagmannsretten legger til grunn at C kjente vel til, var de opplysningene han ga, i det minste klart ufullstendige og mangelfulle. **Fortielsen av selskapets reelle økonomiske status skjedde i beste fall uaktsomt**. C er å klandre for at han på ---bygg AS' vegne inngikk en kontrakt med A som han burde forstått at selskapet ikke kunne oppfylle. Det var uaktsomt."*

- Lagmannsretten påpekte deretter på at bruk av NS 8406 var feil og at bustadoppføringslova gjaldt. **Sikkerhet var ikke stilt i henhold til loven**.

*"Det foreligger ikke unnskyldelig faktisk eller rettslig villfarelse. **Som daglig leder** i et entreprenørselskap som driver boligbygging etter avtale med private forbrukere, må det stilles krav om at denne, særlig når det er han som faktisk inngår kontraktene på selskapets vegne, **setter seg inn hvilke standard kontraktsbestemmelser som er tilpasset forholdet mellom entreprenør og forbruker**, og at han som den profesjonelle part har kunnskap om bustadoppføringslovas bestemmelser, i det minste betydningen av lovens preseptoriske regler som ikke lovlig kan fravikes til skade for medkontrahenten."*

- Lagmannsretten la til slutt til grunn at C som daglig leder **ikke hadde hatt tilstrekkelig kontroll med byggingen**, og at **aggressiv forskuddsfakturering** ble brukt for å skjule underliggende økonomiske utfordringer med ferdigstillelse

LB-2024-87954 – Storfjell Eiendom AS

- Storfjell Eiendom AS, et familieeid AS, kjøpte en hyttetomt i april 2021 til familiebruk og utleie. Tomten var ikke utviklet og det ble gitt hevingsrett dersom infrastruktur ikke ble utviklet innen oktober 2021.
- Infrastruktur ble ikke levert innen fristen, kontrakten ble hevet, men utbygger/selger klarte ikke betale tilbake kjøpesummen.
- Storfjell Eiendom saksøkte styrets leder i utbygger/selgerselskapet.
- Både tingrett og lagmannsrett fant at utbygger/selger hadde **lovlig** sluset nærmest alle inntekter ut til andre konsernselskap og gitt styrets leder som aksjonær utbytter fortløpende, slik at selskapet ikke hadde midler til å gjennomføre arbeid med infrastrukturen.
- Forretningsmodellen var avhengig av konstante fremtidige inntekter – men så stanset salgene opp.

Wiersholm



Fra lagmannsrettens dom (ikke rettskraftig)

Hvis selskapets samlede økonomiske stilling er slik at selskapets kreditorer utsettes for en risiko for tap som går **ut over** det som etter omstendighetene må påregnes; **en alminnelig forretningsrisiko**, er det nærliggende å anse egenkapitalen og likviditeten som uforsvarlig. (...)

Etter dette legger lagmannsretten til grunn at HFG innrettet økonomien slik at oppgjør av forpliktelsene overfor Storfjell og andre tomtekjøpere var **helt avhengig av at selskapet fikk nye inntekter fra fremtidige salg**.

En slik innretting av økonomien er **ikke i seg selv nødvendigvis uforsvarlig**. Som nevnt må styret innrømmes et betydelig handlingsrom når det gjelder prioriteringen av kryssende interesser, og styret må kunne ta forventninger om fremtidig utvikling, herunder fremtidige inntekter, i betraktning. (...)

A har **ikke sannsynliggjort at styret hadde en realistisk plan** for hvordan HFG skulle oppfylle forpliktelsene sine. Det er eksempelvis **ikke fremlagt styreprotokoller som viser at selskapets behov for kapital og likviditet overhode er vurdert**, heller ikke inn mot kontraktsoppfyllesestidspunktet overfor Storfjell i oktober 2021. Det er ikke tilstrekkelig at det foretas avsetninger i regnskapet, når det ikke er likviditet til å dekke forpliktelsene.

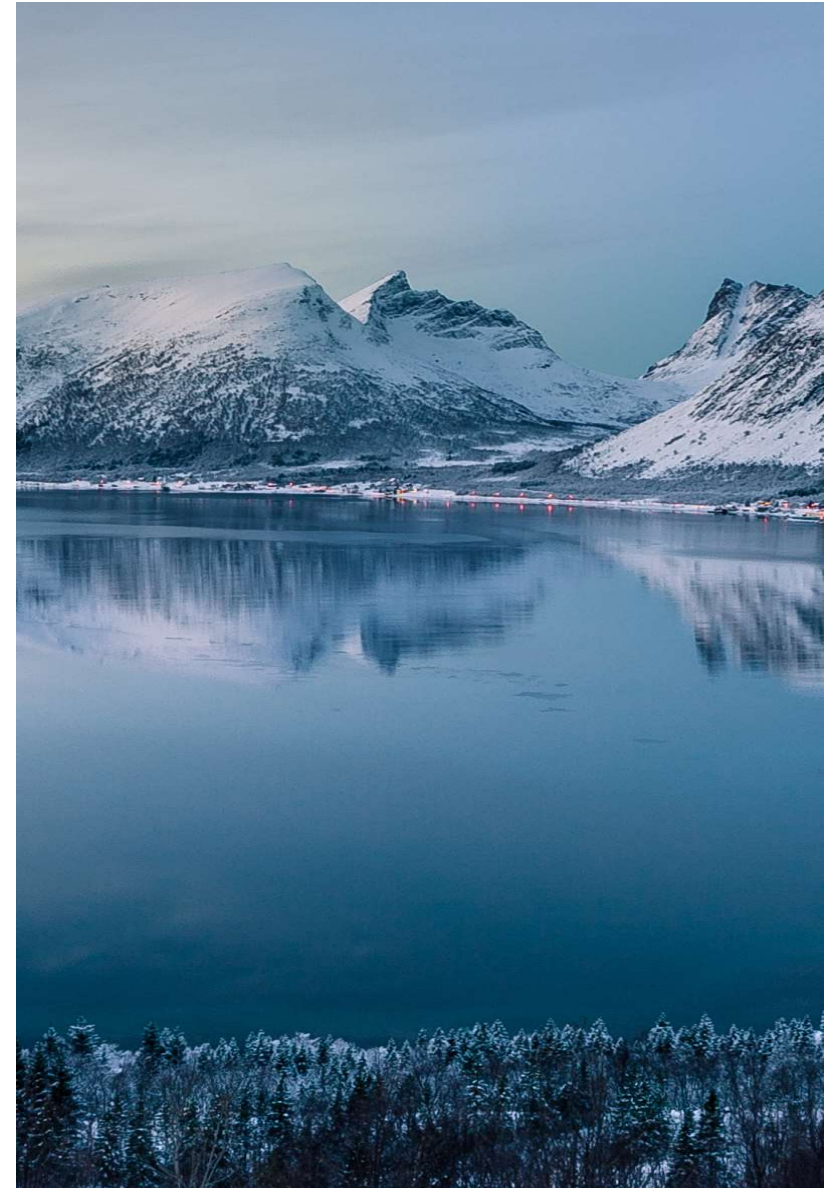
Når styret, i stedet for å beholde noe av inntektene i selskapet, **valgte løpende å overføre så å si alt av likvide midler ut av HFG, helt til inntektene opphørte i begynnelsen av 2022**, var dette etter lagmannsrettens syn klart uforsvarlig.

10 Manglende garantistillelse

LB-2022-82310-2- Eiendomsutvikling

Mosknes i Lofoten

- Selskap A ønsket å utvikle en tomt på Mosknesøya i Lofoten til å bli et Snøhetta hotellkonsept.
- Investor B gav lån på NOK 1,3 millioner med 50 % rente. B fikk imidlertid ikke de kontraktsfestede kausjonserklæringene.
- B inngikk også en opsjonsavtale med selskap A om kjøp av aksjer. Selskap A hevet opsjonsavtalen etter at B omtalte styrets leder C på negativt vis.
- B saksøkte C, og ba om arrest. Det fikk han.
- LR fant at C var uaktsom og personlig erstatningsansvarlig som
 - ikke anskaffet kausjonserklæringene og
 - nektet B tilgang til aksjeierbøkene slik at ikke aksjeervervet ble registrert.



11 Manglende overholdelse av kontrakter

LE-2022-158005 – VS Entreprenør Bygg og Anlegg

- VS Entreprenør leaset en anleggsmaskin fra SG Finans (Nordea).
- I strid med leasingavtalen solgte selskapet anleggsmaskinen til Hymax. Et av styremedlemmene signerte på avtalen.
- Styremedlemmet la til grunn at selskapet ved daglig leder ville betale Nordea i ettertid. Nordea gav flere utsalgstilbud, men de ble ikke betalt. Til slutt ble VS Entreprenør konkurs.
- Nordea krevde erstatning fra styremedlemmet. Han forsvarte seg med at han stolte på at daglig leder ville foreta betaling til Nordea i ettertid.
- Styremedlemmet ble dømt av lagmannsretten. **Ved å signere på salgskontrakten til Hymax var det et direkte kontraktsbrudd han forsettlig bidro til.** Ikke unnskyldende om han trodde at øvrige i selskapet ville betale Nordea i ettertid.



12 Medvirkeransvaret

LB-2023-22165 (Rehabilitering Tranby)

- Et ektepar på Tranby inngår avtale med en nytablert entreprenør i mars 2021 om rehabilitering av boligen for NOK 1,8 millioner, etter å ha blitt anbefalt entreprenøren av C. C hadde en løselig tilknytning til entreprenøren, men utarbeidet tegninger, var prosjektleder i noen faser, og fasiliterte innbetalinger fra ekteparet.
- Byggesøknaden ble avslått, men arbeidet ble likevel påbegynt. Ekteparet betalte over NOK 2 millioner før avtalen ble hevet. Sakkyndig mente at det var så store feil og mangler at det ville koste ytterligere NOK 2,4 millioner å utbedre.
- Entreprenøren gikk konkurs, og ekteparet fikk fraværdom mot styrets leder. Der var intet å hente.
- Ekteparet saksøkte C - under **medvirkeransvaret**



Lagmannsretten om medvirkeransvaret

*"Medvirkeransvaret etter aksjeloven § 17-1 andre ledd forutsetter at det foreligger ansvarsgrunnlag for «hovedmannen» etter første ledd. Etter andre ledd andre punktum er medvirkeransvaret likevel ikke betinget av at «**hovedmannen**» ved sin handling har opptrådt forsettlig eller uaktsomt. Det er tilstrekkelig at vedkommende **har opptrådt rettsstridig**. For **medvirkeren** er det etter andre ledd første punktum derimot krav om **forsettlig eller uaktsom medvirkning**. Vedkommende må kunne bebreides at han har medvirket til «hovedmannens» rettsstridige handling, men han **trenger ikke selv å ha brutt en norm** (...)"*

*"Medvirkning kan typisk anses å foreligge «hvis en aksjeeier eller en annen direkte og konkret har **påvirket** den daglige leders eller vedkommende tillitspersons konkrete skadevoldende forhold. Relevant påvirkning kan være en **tilskyndelse, typisk en instruks, som den daglige leder eller tillitspersonen har fulgt eller i all fall lagt vesentlig vekt på ved sine vurderinger**. Relevant medvirkning kan også være **konkret bistand** til det skadevoldende forhold på annen måte""*

Styrelederen hadde opptrådt "rettstridig"

- Det var svikt både i forvaltningen av entreprenørselskapet og oppfølging av byggeprosjektet.
- **Forvaltningen av entreprenørselskapet:**
 - Selskapets aksjekapital (tingsinnskudd av tomt) var aldri betalt/overført.
 - Stor svikt i regnskapsførselen
 - Selskapet var ikke likvid til å betale underleverandører løpende.
- **Oppfølgingen av byggeprosjektet:**
 - Det ble aldri levert godkjent byggesøknad
 - Tegninger ble ikke fulgt
 - Rehabiliteringsarbeid ikke fullført og mye mangler
 - Ikke nok "hands on"/kontroll under utføring
 - Manglende økonomisk styring

C hadde medvirket til styrelederens rettstridige opptreden

- Det var C som hadde **solgt inn prosjektet** til ekteparet.
- Det var C som priset oppdraget og fasiliterte innbetalingene.
- Det var C som utarbeidet tegningene for prosjektet – disse var ikke tilfredsstillende faglig.
- Det var C som i første del av oppdraget i realiteten var prosjektleder og mest tilstede på arbeidsplassen.
- Cs opptreden hadde klart ledet til at hovedmannen hadde opptrådt rettstridig overfor ekteparet.
- C var også klart å bebreide og prosjektet hadde aldri blitt satt i gang uten Cs opprinnelige innsalg.
- C ble derfor dømt til å betale alle utbedringskostnadene på NOK 2,4 millioner, sammen med styrelederen



13 "Alle roller" ansvaret

LB-2022-27812 - Oslo Holding AS – Airport Invest AS

- Grønbech og Fosaas var gamle kjente og ble i 2010 enige om å gå sammen om å **finansiere et erverv av en tomt på 134 mål utenfor Gardermoen Flyplass** for å kunne videreutvikle og videreselge med gevinst.
- Grønbech inngikk en **opsjonsavtale** om kjøp fra grunneierne gjennom en datter av hans heleide selskap Oslo Holding. Deretter ble opsjonsavtalen **overdratt i flere ledd** til selskaper som begge og andre eksterne hadde eierskap i.
- Et av disse, **Gardermoen Residence (GR)**, inngikk **opsjonsavtale med Airport Invest (dominerende eid av Fosaas)** i 2017 om salg av 25 mål av tomten til MNOK 50. Oslo Holding inngikk samtidig avtale om å yte Airport Invest MNOK 2,5 millioner for å **delfinansiere kjøpet**.



LB-2022-27812 - Oslo Holding AS – Airport Invest AS

- Noen måneder senere **hevet Oslo Holding låneavtalen og GR opsjonsavtalen**. Begrunnelsen for begge hevingene var **antisipert mislighold fordi Airport Invest AS ikke enda hadde mottatt forutsatt ekstern finansiering**. Grønbech var da nettopp blitt majoritetsaksjonær i GR. Grønbech var på dette tidspunktet klar over at opsjonsrettighetene **var svært fordelaktige for Airport Invest**.
- Tingretten dømte **GR/Oslo Holding og Grønbech personlig til å betale Tellus Capital NOK 52 500 000,-** i erstatning. Lagmannsretten reduserte beløpet til **NOK 44 350 000,-**.



Styreansvaret – "alle roller"

- Grønbech var styrets leder og daglig leder i Oslo Holding AS.
- I GR hadde han ingen formelle roller på hevingstidspunkt, men tiltrådte som styrets leder dagen etter. Han hadde imidlertid oppnådd full kontroll over GR like før hevingstidspunktet som (indirekte) aksjonær.

"Lagmannsretten konstaterer at handlingene er forsettlige."

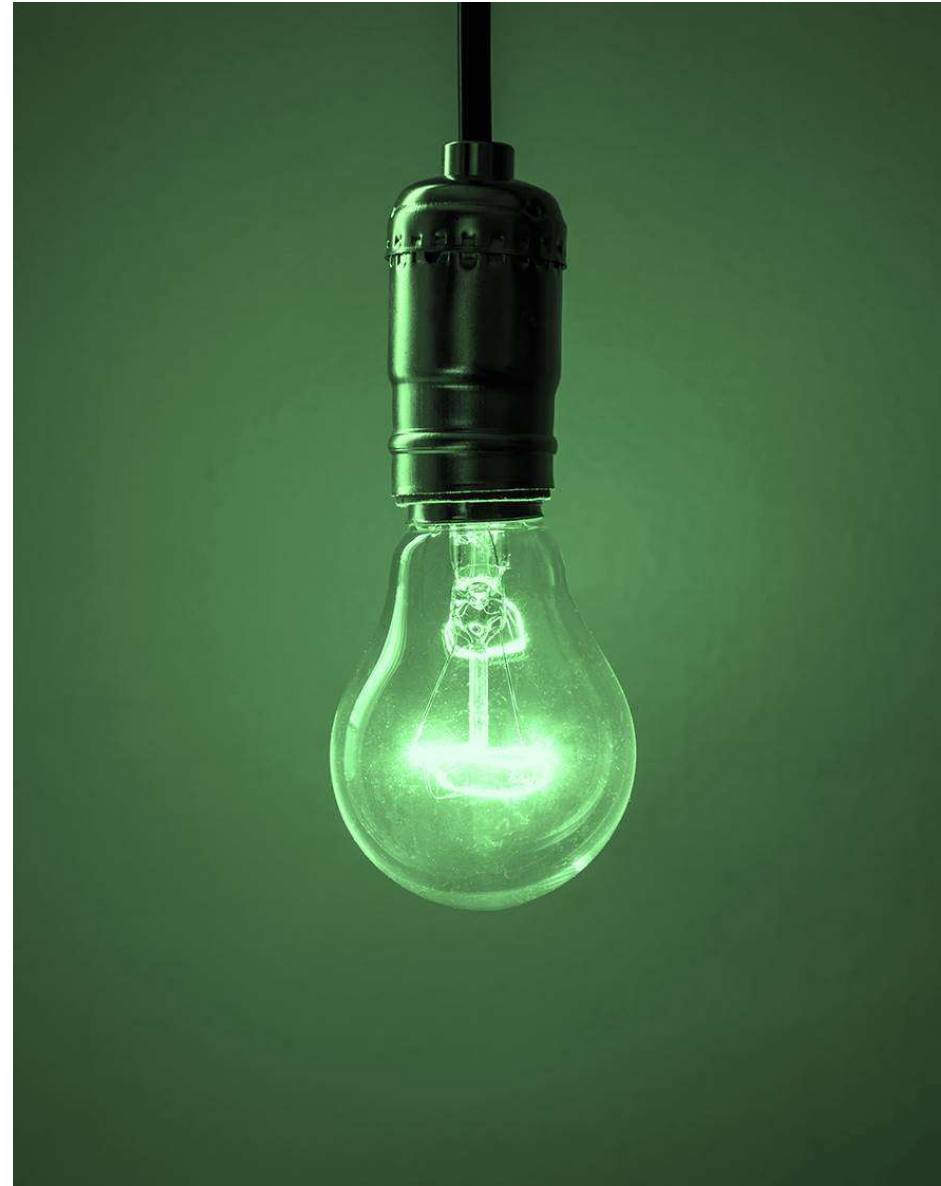
"I den grad han har handlet for Oslo Holding og Gardermoen Residence, der han begge steder hadde full kontroll, er det mest nærliggende å forankre ansvaret i [aksjeloven § 17-1](#), som aksjonær og/eller styreleder. Det har ingen avgjørende betydning for resultatet hvor ansvaret forankres. Når det gjelder Grønbechs rolle i Gardermoen Residence, var han på tidspunktet for heving av kjøpsavtalen aksjonær i selskapet. Han overtok imidlertid som styreformann dagen etter, og lagmannsretten er ikke i tvil om at han tok beslutningen om heving av også denne avtalen."

- Lagmannsretten konkluderte deretter med at Grønbech kunne holdes personlig ansvarlig for de urettmessige hevingene.

14 **Sammenfatning**

Styreansvar kan være aktuelt!

- Ledelsen hos entreprenøren kan holdes ansvarlig **solidarisk** med eller **alternativt** til selskapet
- Forutsetningen er at det foreligger et **uaktsomt pliktbrudd**, eller uaktsom **medvirkning** til et rettsstridig pliktbrudd.
- Rettspraksis viser ansvaret er **strengt**, men i de dommene som foreligger er det påvist **eklatante brudd** på pliktene om forsvarlig drift, ofte kombinert med **tilbakeholdelse** av sentral informasjon.
- I saker hvor ledelsen har "**alle-roller**" er veien kort til ansvar, uten at pliktbrudd eller medvirkning vurderes.
- Den beste måten å **forhindre** uberettigede krav er **jevnlige styremøter med vurdering av økonomi**, samt **transparent dialog med kunden**.



Takk for oppmerksomheten!



Hans Kenneth
Viga-Gerhardsen

Partner

hkv@wiersholm.no

M: +47 980 00 109

wiersholm.no

Wiersholm