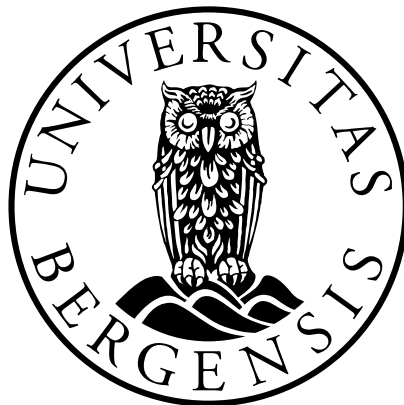


# *Change of control-klausuler i næringsleiekontrakter*

*Særlig om hva som utgjør et kontrollskifte som krever utleiers samtykke etter Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er)*

Kandidatnummer: 117

Antall ord: 14 814<sup>1</sup>



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

12. desember 2022

---

<sup>1</sup> Inkludert fotnoter og tekst i figurer. Ekskludert forside, innholdsfortegnelse, kilderegister og vedlegg.

# Innholdsfortegnelse

<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1 Tema og aktualitet .....	3
1.2 Standard leieavtale for næringslokaler punkt 25 om overdragelse.....	4
1.3 Metode .....	5
1.3.1 Avtaletolkning .....	5
1.3.2 Rettskildebildet.....	7
1.4 Fremstillingen videre .....	8
<b>2 Kontrollskifteklausulens formål og hensyn .....</b>	<b>9</b>
<b>3 Hva utgjør et relevant kontrollskifte etter meglerstandarden? .....</b>	<b>13</b>
3.1 Tolkningen av meglerstandardens ordlyd.....	13
3.2 Aksjeloven § 1-3 (2) andre setning.....	14
3.2.1 Generelt .....	14
3.2.2 Bestemmende innflytelse ved stemmeflertall .....	15
3.2.3 Bestemmende innflytelse ved rett til å velge eller avsette et flertall av styremedlemmene.....	18
3.2.4 Bestemmende innflytelse på annet grunnlag? .....	20
3.3 Indirekte kontrollskifter .....	23
3.3.1 Oppkjøp av aksjer i leietakerselskapets morselskap .....	24
3.3.2 Oppkjøp av aksjer i selskaper høyere opp i konsernet .....	27
3.3.3 Vilkåret "aksjeselskap" i § 1-3 (2) andre setning .....	29
3.4 Fusjon og fisjon .....	30
3.4.1 Generelt .....	30
3.4.2 Fusjon uten vederlag .....	32
3.4.3 Opptaksfusjon og fusjon ved nystiftelse .....	33
3.4.4 Trekantfusjon .....	35
3.4.5 Fisjon.....	37
3.5 Eksplisitte unntak .....	39
3.5.1 Notert på et regulert marked.....	39
3.5.2 Konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.....	40
<b>4 Forholdet til utleiers samtykke .....</b>	<b>43</b>

4.1	Generelt .....	43
4.2	Rettsvirkninger av manglende samtykke.....	43
4.3	Praktiske virkninger.....	48
<b>5</b>	<b>Avsluttende bemerkninger og konklusjoner.....</b>	<b>49</b>
	<b>Kilderegister .....</b>	<b>51</b>
	<b>Liste over figurer .....</b>	<b>55</b>
	<b>Vedlegg .....</b>	<b>56</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og aktualitet

Masteroppgaven gjelder såkalte *change of control*-klausuler i næringsleiekontrakter. *Change of control* refererer til et kontrollskifte i et selskap, hvilket innebærer en endring i aksjeinnehavet og/eller hvem som kontrollerer selskapet og dets virksomhet. Bestemmelser som knytter visse virkninger til en slik endring finnes i både lovtekst og avtaletekst.<sup>2</sup> Begrepet kan forstås på ulike måter avhengig av rettsområde og den enkelte avtale.<sup>3</sup> Dette gjelder både med hensyn til hva som utgjør et relevant kontrollskifte, og virkningene av en slik endring.

En mye brukt standardkontrakt som inneholder en *change of control*-klausul er Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er), utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund/Forum for Næringsmeglere og Norsk Eiendom.<sup>4</sup> Disse interesseorganisasjonene har utformet en rekke standarder til ulike formål, og som alle inneholder en likelydende *change of control*-klausul. For eksempel finnes det flere versjoner for utleie av hele bygg, *bare-house*-avtaler og utleie av lokaler. Standardavtaler utformet i samarbeid mellom interesseorganisasjoner for begge avtalepartene, tilrettelegger for en kostnadseffektiv inngåelse av en balansert leieavtale.

Standardiserte kontrakter har imidlertid også problematiske sider, særlig dersom partene selv ikke har forhandlet om og ikke er kjent med innholdet i den enkelte bestemmelse. En *change of control*-klausul utgjør i mange leiekontrakter en av de viktigste bestemmelsene til vern for utleiers interesser, samtidig som den begrenser leietakers handlingsfrihet. Manglende kunnskap om innholdet av en *change of control*-klausul kan derfor utgjøre en betydelig ulempe for én eller begge parter i leieforholdet.

*Change of control*-klausulen i Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) punkt 25.2, krever at leietaker innhenter utleiers skriftlige samtykke i forkant av et kontrollskifte i leietakerselskapet. Klausulen gjelder kun for kontrollskifte i leietakerselskapet

---

<sup>2</sup> Blant annet i Lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 2 (2) og Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar § 11 (5).

<sup>3</sup> Se generell definisjon av *change of control*-klausul i Aabø-Evensen (2011) s. 1404.

<sup>4</sup> Norsk Eiendom er ifølge årsberetningen for 2021 den største bransjeforeningen for eiendomsaktører i privat sektor, med 266 medlemmer per 31.12.21.

og derfor er dette oppgavens utgangspunkt. For vurderingen av hva som utgjør et kontrollskifte, viser klausulen til vilkåret "bestemmende innflytelse" i konserndefinisjonen i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning.<sup>5</sup> Ved manglende samtykke vil et kontrollskifte innebære et avtalebrudd fra leietakers side, men bestemmelsen selv knytter ikke konkrete virkninger til dette.

Dette betyr at et leietakerselskap risikerer å misligholde sine leiekontrakter dersom visse disposisjoner gjennomføres uten samtykke fra utleier. Innhenting av samtykke fra utleier forutsetter at leietakerselskapet har innsikt i hvilke disposisjoner som kan utløse samtykkekravet. En utleier må på sin side gjenkjenne en disposisjon som trigger klausulen, for å kunne ta stilling til om samtykke skal gis eller nektes samt å påberope seg misligholdsbeføyelser ved brudd på bestemmelsen.

Formålet med oppgaven er derfor å klargjøre hva som etter en objektiv fremstilling ligger i *change of control*-klausulen i Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 7. utgave 2022 punkt 25.2. Den sentrale problemstillingen er hvilke disposisjoner som utgjør et kontrollskifte og dermed krever utleiers samtykke. Det reises også spørsmål om virkningene av manglende samtykke.

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) vil i det følgende bli omtalt som meglerstandarden. For språklig variasjon vil *change of control*-klausuler også bli omtalt som CoC-klausuler og kontrollskifteklauseler.<sup>6</sup>

## **1.2 Standard leieavtale for næringslokaler punkt 25 om overdragelse**

Ordlyden i meglerstandarden punkt 25 er utgangspunktet for oppgaven. Et forbud mot overdragelse av leiekontrakten fremgår av punkt 25.1:

"Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag".<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven).

<sup>6</sup> *Change of control*-klausuler blir ofte oversatt til eierskifteklauseler. Som det fremgår av oppgaven, må det ikke nødvendigvis et eierskifte til for at klausulen skal aktualiseres. Derfor er det etter mitt syn mer treffende å omtale den som en kontrollskifteklausele.

<sup>7</sup> Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 7. utgave 2022.

Dette innebærer at leietakers disposisjonsrett over leieavtalen er innskrenket til tilfellene der utleier samtykker, uten at utleiers adgang til å nekte overdragelse er begrenset. Samtykke er også påkrevd dersom det skjer et kontrollskifte i leietakerselskapet, slik det er beskrevet i punkt 25.2:

"Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap."<sup>8</sup>

Dermed likestilles et kontrollskifte med overdragelse av leiekontrakten etter punkt 25.1, hvilket innebærer at utleier på fritt grunnlag kan nekte å gi sitt samtykke til en slik disposisjon. For hva som utgjør "bestemmende innflytelse" og derav et kontrollskifte, viser meglerstandardens til aksjeloven § 1-3. De øvrige avsnittene i meglerstandardens punkt 25 behandles ikke i denne oppgaven.<sup>9</sup>

## 1.3 Metode

### 1.3.1 Avtaletolkning

Ettersom kontrollskifteklauseler kan utformes på mange måter, er det ikke mulig innenfor oppgavens rammer å rekke over alle varianter. Det vil i oppgaven derfor tas utgangspunkt i meglerstandardens ordlyd, uten hensyn til endringer partene vil kunne avtale. For å fastlegge innholdet i kontrollskiftebestemmelsen, må meglerstandardens punkt 25 tolkes i tråd med alminnelige avtalerettslige prinsipper slik de er etablert av Høyesterett.<sup>10</sup> Tolkningen må gjøres med hensyn til at meglerstandardens er en standardkontrakt og ikke en individuelt fremforhandlet avtale.

---

<sup>8</sup> Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 7. utgave 2022.

<sup>9</sup> Se oppgavens vedlegg for en helhetlig fremstilling av meglerstandardens punkt 25.

<sup>10</sup> Giertsen (2021) s. 149.

Normalt er partenes felles forståelse og andre partsspesifikke forhold avgjørende for tolkningen av en avtale. Ved en objektiv fremstilling av en standardkontrakt er disse momentene fraværende. Utgangspunktet for oppgaven er derfor en objektiv tolkning der det avgrenses mot partsspesifikke forhold.<sup>11</sup> Dette innebærer at det tas utgangspunkt i en alminnelig språklig forståelse av avtalens ordlyd.<sup>12</sup>

Ikke sjeldent er ordlyden i en avtale uklar, tvetydig, eller på annen måte sår tvil om det nærmere innholdet etter en objektiv tolkning. Er dette tilfellet, må tolkningen suppleres med andre momenter, hvor ethvert forhold som kan belyse innholdet i avtalen kan være relevant.<sup>13</sup> I den videre fremstillingen vil formålsbetraktninger, bakgrunnsretten, lojalitetsprinsippet og reelle hensyn påvirke tolkningen av meglerstandarden.<sup>14</sup>

Høyesterett har slått fast at det ved tolkningen av avtaler mellom profesjonelle parter skal mye til for å fravike den naturlige forståelsen av ordlyden.<sup>15</sup> Dette gjelder særlig for standardkontrakter utarbeidet ved forhandlinger mellom interesseorganisasjoner.

Det finnes seks tidligere utgaver av meglerstandarden. Ordlyden og forståelsen av disse kan kaste lys over tolkningen av den någjeldende utgaven, slik Rt. 1991 s. 719 illustrerer.<sup>16</sup> I mangel av forarbeider eller lignende materiale som kan forklare endringene i forhold til tidligere utgaver, kan meglerstandardens utvikling neppe være avgjørende i seg selv.

Som følge av begrensningene en objektiv tolkning av en standardkontrakt medfører, vil avtaletolkningen i oppgaven materielt sett ligge nærmere lovtolkning enn alminnelig avtaletolkning. Det er likevel viktig å presisere at det tas utgangspunkt i en avtale utformet av interesseorganisasjoner med rådgivning fra advokatfirmaer. Oppgaven må derfor forholde seg til at det ikke er en offisiell rettskilde der det forsøkes å finne en lovgivervilje.

Meglerstandarden henviser direkte til aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Ved forståelsen av lovteksten er det alminnelige lovtolkningsprinsipper som anvendes. Avtalen må imidlertid

---

<sup>11</sup> Det er grunn til å understreke at det konkrete tilfellet kan avvike fra tolkningen gitt i oppgaven, basert på omstendigheter som eksempelvis partenes atferd før og etter avtaleinngåelsen.

<sup>12</sup> Slik Rt. 2002 s. 1155 og Giertsen (2021) s. 157.

<sup>13</sup> Giertsen (2021) s. 149.

<sup>14</sup> Argumentasjon basert på antagelser om formålet kan imidlertid neppe være avgjørende i seg selv, se eks. Rt. 1994 s. 581.

<sup>15</sup> Se eks. Rt. 2010 s. 1345 avsnitt 59.

<sup>16</sup> Flertallet gikk gjennom tidligere utgaver av en standardavtale partene hadde benyttet, og vurderte de ulike meningene som hadde kommet frem fra begge sider under utarbeidelsen av gjeldende versjon.

også her tolkes i tråd med alminnelige avtalerettslige prinsipper for å avklare hvilke deler av lovteksten som omfattes av henvisningen, og som dermed skal tolkes etter lovtolkningsprinsippene.

### 1.3.2 Rettskildebildet

Fremstillingen gjøres fra et rettsdogmatisk perspektiv, hvilket innebærer at rettskildene anvendes for å klarlegge gjeldende rett. Utgangspunktet er derfor alminnelig rettskildelære. Rettskildebruken preges imidlertid av manglende kilder som direkte omhandler meglerstandardens kontrollskifteklausul. De relevante kildene knyttes stort sett til aksjeloven § 1-3. Det legger føringer for rettskildebruken at kildene gjelder konserndefinisjonen som sådan, ikke bestemmelsen i lys av meglerstandarden. Dette gjelder særlig der kildene omtaler punkter som bare delvis omfattes av meglerstandardens henvisning.<sup>17</sup>

I et leieforhold er avtalen det rettslige grunnlaget for å vurdere partenes rettigheter og plikter, med mindre den er i strid med lovens ufravikelige bestemmelser.<sup>18</sup> Husleieloven kommer til anvendelse for næringsleiekontrakter, jf. § 1-1 (1), men flesteparten av bestemmelsene er deklarasjonelle, jf. § 1-2 (2).<sup>19</sup> Er en leieavtale taus eller uklar, kan husleielovens deklarasjonelle regler likevel komme utfyllende til anvendelse.<sup>20</sup>

Lovtekst utgjør en sentral rettskilde for oppgaven gjennom meglerstandardens henvisning til konserndefinisjonen i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning, mens lovforarbeider på flere punkter er en viktig rettskilde som supplerer lovtekstens ordlyd.<sup>21</sup>

Rettspraksis fra Høyesterett og underinstanser benyttes på flere punkter i oppgaven.<sup>22</sup> Avgjørelser fra underinstanser har ikke prejudikatverdi slik som Høyesterettsavgjørelser.<sup>23</sup> De brukes imidlertid som illustrasjonsmateriale og for overbevisningsverdien.<sup>24</sup>

---

<sup>17</sup> Som i oppgavens kapittel 3.2.4 og 3.3.3.

<sup>18</sup> Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) s. 31.

<sup>19</sup> Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven).

<sup>20</sup> Parelius og Bragdø-Ellenes (2010) s. 31.

<sup>21</sup> Særlig NOU 1996: 3: Ny aksjelovgivning og Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) Om lov om husleieavtaler.

<sup>22</sup> Omfanget av rettspraksis direkte vedrørende CoC-klausuler synes begrenset. Trolig skyldes dette at partene kommer frem til en kommersiell løsning i forkant av kontrollskiftet og at eventuelle tvister løses i minnelighet.

<sup>23</sup> Se eks. HR-2017-2429-A avsnitt 14.

<sup>24</sup> I tråd med Høyesteretts uttalelser i eks. Rt. 1976 s. 1 og Andenæs (2009) s. 96-97.



Det henvises gjennomgående til juridisk litteratur. I fravær av autoritetsbetraktninger og demokratisk legitimitet har ikke juridisk litteratur særlig rettskildemessig vekt, men den har sin verdi i argumentasjonen.<sup>25</sup>

## 1.4 Fremstillingen videre

I den videre fremstillingen gjennomgås kontrollskifteklauselets formål og bakenforliggende hensyn i kapittel 2. I kapittel 3 drøftes oppgavens hovedproblemstilling om hva som utgjør et kontrollskifte som etter meglerstandardens punkt 25.2 krever utleiers samtykke. I dette kapitlet vil oppgaven foreta en tolkning av meglerstandardens (3.1) og aksjeloven § 1-3 (2) andre setning (3.2). Deretter problematiseres indirekte kontrollskifter (3.3) og fusjon og fisjon (3.4). Kapittel 3 avsluttes ved å behandle unntak fra kontrollskifteklauselet (3.5). Kapittel 4 gir oppgaven en helhet ved å belyse forholdet til utleiers samtykke, herunder juridiske (4.2) og praktiske (4.3) virkninger av at et slikt samtykke ikke foreligger. I kapittel 5 vil det trekkes konklusjoner og foretas bemerkninger på bakgrunn av det som fremgår av oppgaven.

---

<sup>25</sup> Slik også Andenæs (2009) s. 118-119.

## 2 Kontrollskifteklausulens formål og hensyn

Formålet med en kontrollskifteklausul i en næringsleiekontrakt som i meglerstandarden punkt 25.2, beror på kontraktens art og partene i det konkrete tilfellet. Dette kapittelet fremhever det som etter mitt skjønn fremstår som de sentrale hensynene bak en kontrollskifteklausul. Det må imidlertid antas at det finnes flere formål enn de som vises til i denne fremstillingen.

Utleiere ønsker ofte å innta en kontrollskifteklausul i leiekontrakten av økonomiske hensyn. Paralleller kan trekkes til begrunnelsen for det alminnelige obligasjonsrettslige prinsippet om at en debitor ikke kan overføre en forpliktelse uten kreditors samtykke.<sup>26</sup> Begrunnelsen er blant annet at kreditor risikerer at den nye debitoren har svakere betalingsevne og -vilje, slik at kreditors sannsynlighet for å få dekket sitt krav svekkes.<sup>27</sup> Prinsippet kommer til uttrykk på husleierettens område gjennom husleieloven § 8-1, som fastslår at "[l]eieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse".<sup>28</sup>

Under arbeidet med husleieloven var departementet klar på at utgangspunktet i § 8-1 vanskeliggjør avhending av virksomheter.<sup>29</sup> For å unngå på dette problemet åpner § 8-4 for at en leiekontrakt kan overdras dersom det gjøres sammen med virksomheten. Ved overdragelse av leiekontrakt og virksomhet samlet, kan samtykke kun nektes dersom det foreligger en "saklig grunn". Vilkåret "saklig grunn" er skjønnsmessig, men vil trolig innfris om ny leietakers økonomiske soliditet gir grunn til å tro at vedkommende ikke vil klare å oppfylle sine avtaleforpliktelser.<sup>30</sup> Det samme hensynet begrunner en kontrollskifteklausul. Kontrollskifteklausulen likestiller som overdragelse et kontrollskifte på leietakersiden, eksempelvis ved at noen kjøper samtlige aksjer i leietakerselskapet. Dette kan påvirke leietakerselskapets evne til å oppfylle sine forpliktelser, og derfor medføre en risiko for betalingsmislighold fra leietakerselskapet. Dette gjelder selv om selskapet i seg selv er

---

<sup>26</sup> Se eks. Rt. 2008 s. 969 og Bergsåker (2020) s. 113.

<sup>27</sup> Bergsåker (2020) s. 113.

<sup>28</sup> Se Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 87.

<sup>29</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 91.

<sup>30</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 91.

uendret, og selskap og aksjonær i utgangspunktet holdes adskilt.<sup>31</sup> Som eksempel kan det nevnes leietakerselskaper som er avhengig av et morselskaps finansiering av driften.

Ettersom meglerstandarden ikke krever "saklig grunn" for at utleier kan nekte overføring av virksomhet og kontrakt, utgjør meglerstandarden en fravikelse fra husleieloven § 8-4 om rett til å overdra leiekontrakt sammen med virksomheten. Dette fremgår også uttrykkelig av meglerstandardens punkt 32 om "forholdet til husleieloven". Det kan dermed synes som om meglerstandarden setter hensynet til utleiers økonomiske interesser over hensynet til forenklet avhending av virksomheten.

Det kan innvendes at det etter § 8-4 trolig vil være "saklig grunn" ved risiko for betalingsmislighold fra ny leietaker, og at en kontrollskifteklausel dermed er overflødig sett i lys av det økonomiske formålet. Husleielovens løsning i § 8-4 er imidlertid betenkelig fra utleiers ståsted. Vilkåret "saklig grunn" stiller i realiteten opp en presumsjon om at leietaker har anledning til å overdra kontrakten. Presumsjonen stiller utleier i en krevende posisjon i lys av de bevismessige vanskelighetene det er for utleier å skulle påvise ny leietakers økonomiske soliditet. Den økonomiske soliditeten kan ikke utelukkende leses ut fra et regnskap og kan derfor være vanskelig å få grep om. Det reises blant annet spørsmål om hvor svak den økonomiske soliditeten må være for at utleier har "saklig grunn" til å nekte overføring av leiekontrakten. Med nektelse på fritt grunnlag eliminerer meglerstandarden usikkerhet og den tunge bevisbyrden, og vil således være mer forutberegnelig for partene.

Dessuten må ordlyden i husleieloven §§ 8-1 og 8-4 forstås slik at disse kun gjelder en direkte overføring av leieretten til et nytt rettssubjekt.<sup>32</sup> Kontrollskifteklauselen strekker seg lengre ved å også gjelde indirekte overføringer av leieretten, for eksempel ved salg av aksjer i leietakerselskapet. Dermed omfatter meglerstandardens kontrollskifteklausel tilfeller som §§ 8-1 og 8-4 ikke regulerer, og det blir vanskeligere å omgå samtykkekravet.<sup>33</sup>

Det er også konkurransemessige grunner til å innta en CoC-klausel i leiekontrakten. For eksempel kan et dagligvareselskap leie ut overskuddslokaler til en nisjeforretning som selger eksotiske grønnsaker. Leiekontrakten regulerer bruken av lokalene til dagligvarehandel. Denne reguleringen vil ikke være til hinder for at et stort konsern innen dagligvarehandel,

---

<sup>31</sup> Rt. 2007 s. 1025 avsnitt 35 og Aarbakke mfl. (2017) s. 36.

<sup>32</sup> Myhre (2005) punkt 2.3.

<sup>33</sup> Se særlig kapittel 3.3 om dette.

eksempelvis hovedkonkurrenten til utleier, kjøper opp nisjeforretningen og driver sin dagligvarehandel i de leide lokalene. Gjennom nektelse på fritt grunnlag kan utleier avverge at egen leiekontrakt stiller selskapet i økt konkurranse.

Ytterligere et poeng er det alminnelige kontraktsrettslige prinsippet om avtalefrihet forutsatt i NL 5-1-2.<sup>34</sup> Avtalefriheten gjelder både hva man inngår avtale om og hvem man inngår den med. Hensynet til at en part skal kunne styre hvem den inngår avtaler eller blir stående i et avtaleforhold med, kan dermed begrunne en *change of control*-klausul i leiekontrakten. Dette må gjelde selv om det samme selskapet er den formelle avtalepart både før og etter et kontrollskifte, ettersom den reelle avtalepart kan være endret.

Det er flere ikke-økonomiske formål som belyser behovet for å kontrollere hvem man inngår en kontrakt med. Særlig viktig er ikke-økonomiske formål der en ny eier driver en virksomhet som utleier ikke ønsker å assosiere seg med, i frykt for omdømmetap som skader utleiers virksomhet. For eksempel kan driften til ny eier av leietakerselskapet være basert på barnearbeid, hvilket kan utgjøre en belastning for selskapets medkontrahenter.<sup>35</sup> Slike sosialt uakseptable forhold er sannsynligvis saklig grunn til å nekte overdragelse av kontrakt og virksomhet etter § 8-4. Likevel vil det igjen by på bevismessige problemer for utleier, og en kontrollskifteklause vil derfor være mer forutberegnelig.<sup>36</sup>

Det økonomiske formålet er trolig hovedbegrunnelsen for en kontrollskifteklause i de fleste tilfeller. De ikke-økonomiske formålene, herunder omdømmehensynet, utgjør imidlertid selvstendig viktige grunnlag. Dette gjelder særlig i lys av stadig mer omfattende regelverk som skal avdekke menneskerettighetsbrudd og gråsoneforretninger hos et selskaps medkontrahenter.<sup>37</sup>

Kontrollskifteklause er en av de viktigste bestemmelsene i meglerstandarden til vern for utleiers interesser. Ettersom de sentrale hensynene bak bestemmelsen kobler seg opp mot utleiers behov for vern, fremstår klause svært utleiervennlig. Selv om det kan tenkes grunner til at en leietaker ønsker å innta en CoC-klause, er det liten tvil om at slike klausuler

---

<sup>34</sup> Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov.

<sup>35</sup> Eksempel inspirert av Truyen (2010) s. 326.

<sup>36</sup> Også her er det et poeng at kontrollskifteklause gir utleier rettigheter i flere tilfeller enn § 8-4.

<sup>37</sup> Se i denne sammenheng Lov 18. juni 2021 nr. 99 om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven), som trådte i kraft 1. juli 2022.

som regel inntas etter utleiers ønske.<sup>38</sup> Meglerstandarden opprettholder riktignok en viss balanse i leieavtalen ved at fremleie kun kan nektes ved "saklig grunn", jf. standardens punkt 24. Ikke-økonomiske hensyn som eksempelvis omdømme, kan imidlertid utgjøre "saklig grunn" også ved fremleie. Viktigst er likevel at økonomiske hensyn ikke forhindrer fremleie ettersom utleier uansett kan forholde seg til opprinnelig leietaker for den økonomiske oppfyllelsen av avtalen.

---

<sup>38</sup> Leietaker kan eksempelvis ønske en slik klausul for å ha en *giftpille*, som skal beskytte mot *fiendtlige oppkjøp*. Om disse begrepene, se Aabø-Evensen (2011) s. 1410 og 1420. Det er imidlertid ikke utbredt i Norge.

## 3 Hva utgjør et relevant kontrollskifte etter meglerstandarden?

Med utgangspunktene skissert ovenfor, vil hovedproblemstillingen være hvilke disposisjoner som utgjør et kontrollskifte som etter meglerstandarden punkt 25.2 krever utleiers samtykke. Grensedragningen drøftes nærmere i de følgende underkapitlene, først med utgangspunkt i meglerstandardens ordlyd (3.1), deretter ved å tolke aksjeloven § 1-3 (3.2), for så å behandle indirekte kontrollskifter (3.3), fusjon og fisjon (3.4) og til slutt gjennomgå de eksplisitte unntakene som meglerstandarden selv nevner (3.5).

### 3.1 Tolkningen av meglerstandardens ordlyd

For å kartlegge meglerstandardens innhold, må det foretas en tolkning av avtalen i tråd med tolkningsprinsippene fremhevet i kapittel 1.3.1.

Etter meglerstandarden kan overdragelse av kontrakten ikke skje uten utleierens samtykke, og samtykke kan nektes på fritt grunnlag, jf. punkt 25.1. Som overdragelse regnes også at en "person" som har "bestemmende innflytelse" over leietakerselskapet, mister denne, eller at en ny "person" får "bestemmende innflytelse" over leietakerselskapet, jf. punkt 25.2.

Ordlyden av "person" tilsier en fysisk person, men i lys av konteksten kan det ikke være tvilsomt at det også gjelder juridiske personer.

Det springende punktet for spørsmålet om hva som utgjør et kontrollskifte i henhold til meglerstandarden punkt 25.2, er dermed hva som ligger i "bestemmende innflytelse". Ordlyden tolket ut ifra en naturlig språklig forståelse, tilsier at det må være en faktisk påvirkning. Ved "bestemmende" gjøres det klart at denne påvirkningen må være avgjørende, i motsetning til eksempelvis vesentlig eller betydelig.<sup>39</sup> I lys av konteksten må påvirkningen gjelde selskapets drift og beslutninger.

Denne tolkningen støttes av det presumptivt sentrale formålet med CoC-klausulen i meglerstandarden, som skissert i kapittel 2. Dersom en ny eier får en avgjørende påvirkning, må disse tilfellene vernes om for å sikre at leietaker har tilstrekkelig soliditet. Derimot er det

---

<sup>39</sup> Se eks. Lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven) § 1-4 "betydelig innflytelse".

liten grunn til å verne om tilfeller der det ikke er en slik avgjørende påvirkning. Det må være rom for enkelte endringer på eier- og beslutningssiden uten at en CoC-klausul trigges. Motsatt konklusjon ville gitt et betydelig merarbeid eksempelvis ved overdragelse av aksjer.

Merarbeidet ville i mange tilfeller stå uproporsjonalt til verdiene som overdras og kan i ytterste konsekvens velte en transaksjon.

Meglerstandardens punkt 25.2 viser til aksjeloven § 1-3 (2) andre setning for forståelsen av vilkåret "bestemmende innflytelse". For den videre drøftelsen av vilkåret er det derfor nødvendig å tolke aksjeloven § 1-3 (2) andre setning.

I tidligere versjoner av meglerstandarden var kontrollskifteklausulens sentrale vilkår knyttet til eierskap, jf. 5. utgaves ordlyd "overdragelse av minst 50% av aksjene". Som det fremgår av oppgaven, knytter ikke lenger klausulen seg nødvendigvis til et eierskifte ved henvisningen til aksjeloven, jf. også ordlyden av "bestemmende innflytelse". Det er grunn til å anta at en så betydelig endring ikke er utilsiktet. Trolig var det ansett nødvendig å tilpasse klausulen slik at kun tilfeller av reell endring i innflytelsen på leietakersiden omfattes. Ordlyden i 5. utgave tilsier at kjøp av minst 50% av aksjene, uten at beslutninger, drift eller annen virksomhet endres, også vil utløse en CoC-klausul.

## **3.2 Aksjeloven § 1-3 (2) andre setning**

### **3.2.1 Generelt**

Aksjeloven § 1-3 definerer et konsern. Det er ikke konserndefinisjonen som sådan som er relevant for meglerstandarden, men forståelsen av vilkåret "bestemmende innflytelse". Derfor viser meglerstandarden til § 1-3 (2) andre setning, fremfor bestemmelsen i sin helhet.

Aksjeloven § 1-3 (2) andre setning fastslår at:

"Et aksjeselskap skal alltid anses å ha bestemmende innflytelse hvis selskapet:

1. eier så mange aksjer eller andeler i et annet selskap at de representerer flertallet av stemmene i det andre selskapet, eller
2. har rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre."

Det gis dermed to klare alternativer som kvalifiserer til "bestemmende innflytelse". Disse vil behandles nærmere i kapittel 3.2.2 og 3.2.3.

Den alminnelige språklige forståelsen av "bestemmende innflytelse" er identisk i aksjeloven § 1-3 og i meglerstandarden. Rettskildebildet ved lovtolkningen av § 1-3 er imidlertid av vesentlig større omfang enn ved tolkningen av meglerstandarden. Forarbeidene til aksjeloven er en tungtveiende rettskilde, som blant annet peker på at uttrykket "bestemmende" beskriver en posisjon på generalforsamlingen som gir bestemmende innflytelse over innholdet i vedtakene som treffes.<sup>40</sup> Ettersom vedtakene som treffes i stor grad beror på stemmegivningen på generalforsamlingen, ligger § 1-3 (2) nr. 1 om stemmeflertall i kjernen av vilkåret "bestemmende innflytelse".

### **3.2.2 Bestemmende innflytelse ved stemmeflertall**

Den mest praktiske formen for "bestemmende innflytelse" fremgår av aksjeloven § 1-3 (2) andre setning nr. 1:

"Et aksjeselskap skal alltid anses å ha bestemmende innflytelse hvis selskapet:

1. eier så mange aksjer eller andeler i et annet selskap at de representerer flertallet av stemmene i det andre selskapet, eller"

Ved krav om "flertallet av stemmene" synes ordlyden klar. Det må forstås som alt over 50% av stemmerettighetene.<sup>41</sup> Hvis to aksjonærer hver har 50% av stemmerettighetene, foreligger ingen "bestemmende innflytelse".

Ordlyden av "eier så mange aksjer eller andeler" tilsier at stemmeflertallet må ha sitt grunnlag i aksjeinnehav. Ettersom det i utgangspunktet er aksjeinnehav som gir stemmerett, jf. aksjeloven § 5-3 (1), kan vilkåret synes overflødig. Kapitalflertall er imidlertid ikke alltid tilstrekkelig eller nødvendig. En aksjonær kan gjennom vedtekter både ha begrenset og utvidet stemmerett, slik at det ikke er noen sammenheng mellom kapitalinnehav og

---

<sup>40</sup> NOU 1996: 3 s. 103.

<sup>41</sup> Slik også Andenæs (2016) s. 30 og LB-2001-2812.



stemmekraft.<sup>42</sup> Aksjonæravtaler kan også påvirke stemmeretten.<sup>43</sup> Imidlertid er ikke alle stemmereguleringer relevante i vurderingen etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1.

Et selskaps vedtekter kan dele inn i to ulike aksjeklasser, ofte kalt A- og B-aksjer. Forskjellen kan være at A-aksjene gir stemmerett på generalforsamlingen, mens B-aksjene har begrenset eller ingen stemmerett. Dersom en aksjonær har 40% av kapitalinnhøvet i selskapet, vil vedkommende som oftest ikke ha stemmeflertall etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1, jf. utgangspunktet om at én aksje gir én stemme slik det er fastsatt i § 5-3 (1). Selskapet kan imidlertid være inndelt i A- og B-aksjer, der hver klasse utgjør 50% av kapitalen i selskapet. Dersom aksjonærens 40% av den totale kapitalen er kun A-aksjer, betyr dette at aksjonæren besitter 80% av de stemmeberettigede aksjene. Aksjonæren vil da ha et stemmeflertall uten å ha kapitalflertall. Stemmemflertallet har sitt grunnlag i innehøvet av A-aksjer, og aksjonæren "eier så mange aksjer" i selskapet at vedkommende representerer "flertallet av stemmene". Det foreligger dermed "bestemmende innflytelse" etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1.

På motsatt vis kan en aksjonær ha 60% av den totale kapitalen i selskapet, men samtlige av disse aksjene kan være B-aksjer uten stemmerett. Vedkommende har i så fall ikke "flertallet av stemmene", og derfor ikke bestemmende innflytelse etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1.

Inndeling i ulike aksjeklasser påvirker altså vurderingen etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1 og følgelig hvem som får eller mister en bestemmende innflytelse som utløser CoC-klausulen i meglerstandarden.

På samme vis vil aksjer som tilhører selskapet selv eller selskapets datterselskaper, påvirke beregningen ettersom § 5-3 (3) fastslår at "[s]temmerett ikke kan utøves for en aksje som tilhører selskapet selv eller et datterselskap." Eier selskapet eller dets datterselskap aksjer, kan dette innebære at en minoritetsaksjonær likevel har stemmeflertall.

Det stiller seg annerledes ved stemmeutvidelse gjennom aksjonæravtale.<sup>44</sup> For eksempel eier aksjonær A 40% av aksjene i et selskap, mens aksjonær B eier 20% av aksjene i samme selskap. Hver for seg har hverken A eller B "flertallet av stemmene". A og B inngår deretter en avtale hvor B forplikter seg til å stemme i henhold til A sine direktiver, slik at A stemmer

---

<sup>42</sup> Andenæs (2016) s. 31.

<sup>43</sup> Woxholt, J. (2017) s. 82-83.

<sup>44</sup> Et praktisk eksempel på stemmeutvidelse gjennom aksjonæravtale var der staten Norge i Telia/Telenor-sammenslåingen fikk stemme for 50% til tross for kun 40% aksjeeie, se aksjonæravtalen publisert som vedlegg til St.prp. 58 (1998-99).

for 60% av kapitalinnehavet. Forutsatt at det ikke er etablert ulike aksjeklasser, vil A ha et flertall av stemmene. Dette gir i utgangspunktet bestemmende innflytelse etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1. Det er imidlertid ikke slik at A "eier så mange aksjer" i selskapet at A har stemmeflertall. Grunnen til stemmeflertallet er aksjonæravtalen med B, ikke innehavet av aksjene i seg selv. Stemmeflertall på bakgrunn av avtale synes relevant etter § 1-3 (2) første setning, men ikke etter andre setning nr. 1.<sup>45</sup>

Et stemmeflertall medfører en klar kontroll over selskapet, da dette gir anledning til å slutte administrerende avgjørelser, blant annet gjennom å godkjenne årsregnskap, betale utbytte samt velge og fjerne styremedlemmer.<sup>46</sup> Dette gjør at § 1-3 (2) andre setning nr. 1 er av stor praktisk betydning og en viktig bestemmelse med hensyn til CoC-klausulens virkeområde.

Bestemmelsen gir forutberegnelighet ved å legge til grunn det matematiske stemmeflertallet uten forbehold. Det er således en klarskåret regel uten skjønnspregede vurderinger, hvilket er viktig for selskaper som skal vurdere hvorvidt en disposisjon medfører risiko for misligholdsbeføyelser fra utleier. Til sammenligning er ikke regnskapslovens konserndefinisjon i § 1-3 (2) nr. 1 like klar. Stemmeflertallet er avgjørende også etter regnskapsloven, men med forbehold om at det i "særlige unntakstilfeller klart kan påvises at slikt eierskap likevel ikke gir bestemmende innflytelse". Regnskapsloven åpner dermed for en skjønnsmessig vurdering av hvorvidt bestemmende innflytelse faktisk foreligger, noe som medfører en uklarhet. Ettersom aksjeloven § 1-3 (2) andre setning ikke inneholder et lignende forbehold, kan bestemmelsen synes å omfatte også tilfeller der det til tross for stemmeflertall ikke utøves bestemmende innflytelse. Det kan argumenteres for at meglerstandarden ikke bør omfatte slike tilfeller. Det er likevel grunn til å understreke betydningen av forutberegnelighet mellom to næringsdrivende parter. Når heller ikke aksjeloven stiller opp et slikt forbehold, vil det være vanskelig å innfortolke dette i meglerstandarden.

Konklusjonen blir at det er skjedd et kontrollskifte etter meglerstandarden punkt 25.2 jf. aksjeloven § 1-3 (2) andre setning nr. 1, der en aksjonærs eierposisjon utvides til eller innskrenkes fra å utgjøre mer enn 50% av de stemmeberettigede aksjene i leietakerselskapet.

---

<sup>45</sup> Slik også Aarbakke m.fl. (2017) s. 96. Hvilken betydning dette har i relasjon til meglerstandarden, drøftes nærmere i kapittel 3.2.4. En stemmerettsavtale som gir stemmeflertall kan tenkes å gi bestemmende innflytelse også etter § 1-3 (2) andre setning nr. 2, se oppgavens kapittel 3.2.3.

<sup>46</sup> NOU 1996: 3 s. 87. Retten til å velge og fjerne styremedlemmer kan være lagt til andre enn den med stemmeflertall, se oppgavens kapittel 3.2.3.

### 3.2.3 Bestemmende innflytelse ved rett til å velge eller avsette et flertall av styremedlemmene

Det er også mulig å ha "bestemmende innflytelse" gjennom aksjeloven § 1-3 (2) andre setning nr. 2, som lyder slik:

"Et aksjeselskap skal alltid anses å ha bestemmende innflytelse hvis selskapet:

2. har rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre."

Ordlyden "rett" tilsier at det må være et juridisk grunnlag for å velge eller avsette styremedlemmene. Hvorvidt en aksjonær *de facto* velger eller avsetter et flertall av medlemmene, eksempelvis fordi andre aksjonærer forholder seg passive, er dermed uten betydning. Videre gis det ikke anvisning på at en slik rett må utøves, det er nok at aksjonæren har anledning til å velge eller avsette styremedlemmene. På samme måte som etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1, må "flertall" forstås som mer enn 50% av styremedlemmene.

Bestemmende innflytelse kommer av at noen har rett til å velge "eller" avsette styremedlemmer. Vilkårene er følgelig alternative, med den konsekvens at det er tilstrekkelig å kun ha rett til å velge flertallet av styremedlemmene, men ikke avsette dem – og omvendt.<sup>47</sup> Et slikt tilfelle er riktignok lite praktisk.<sup>48</sup>

Rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre følger i utgangspunktet av et stemmeflertall, jf. aksjeloven § 6-3 som tillegger styrevalget til generalforsamlingen. Dette er påpekt i forarbeidene, som erkjenner at § 1-3 (2) andre setning nr. 2 i utgangspunktet har liten praktisk betydning.<sup>49</sup> Etter § 1-3 (2) andre setning nr. 2 gis det imidlertid ingen føringer for hva som kan utgjøre det juridiske grunnlaget. Slik forarbeidene påpeker har retten til å velge styremedlemmer dermed selvstendig betydning når rettskravet har grunnlag i vedtektsbestemmelser, aksjonæravtale eller andre grunnlag som ikke faller inn under § 1-3 (2) andre setning nr. 1 sitt vilkår om "eier så mange aksjer".<sup>50</sup> Det har også selvstendig betydning der aksjeinnehavet gir rett til å velge mer enn 50% av styremedlemmene, men ikke innebærer stemmeflertall ellers. Dette kan eksempelvis være der

---

<sup>47</sup> Dermed kan i prinsippet to personer ha "bestemmende innflytelse" samtidig. I konsernretten reiser dette spørsmålet om et selskap kan ha to morselskaper. Det ligger utenfor oppgavens tema å drøfte dette.

<sup>48</sup> Se også aksjeloven § 6-7 annet ledd som fastslår at et styremedlem kan avsettes av den som valgte vedkommende.

<sup>49</sup> NOU 1996: 3 s. 87.

<sup>50</sup> NOU 1996: 3 s. 87.

vedtektene deler selskapet i ulike aksjeklasser, og én aksjeklasse uten stemmeflertall likevel innehar myndigheten til å velge et flertall av styremedlemmene.<sup>51</sup>

Aksjeloven § 6-3 (3) fastslår imidlertid at mer enn halvparten av styremedlemmene må velges av generalforsamlingen, selv om vedtektene overfører retten til å velge styremedlemmer til andre. Dersom den med stemmeflertall på generalforsamlingen alltid velger et flertall av styremedlemmene, har ikke § 1-3 (2) andre setning nr. 2 selvstendig betydning. Trolig kan ikke § 6-3 (3) forstås slik, noe forarbeidsuttalelser ser ut til å forutsette.<sup>52</sup> Bestemmelsen kan forstås slik at den omfatter rett til å velge eller avsette styret basert på aksjonæravtaler eller vedtekter som avviker utgangspunktet i § 6-3 (1), selv om det formelt avgjøres av generalforsamlingen.<sup>53</sup>

Et slikt tilfelle kan eksemplifiseres ved aksjonær As bestemmende innflytelse gjennom at aksjonær B har forpliktet seg til å stemme i henhold til førstnevntes direktiver ved styrevalget. Dermed kontrollerer aksjonær A i realiteten styresammensetningen.<sup>54</sup> Rett til å utnevne flertallet av styremedlemmene tilfaller også den som har flertall ved en generell stemmerettsavtale, slik omtalt i kapittel 3.2.2.<sup>55</sup> Mens en slik avtale ikke er relevant etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1, omfattes den i utgangspunktet av nr. 2 siden generalforsamlingen velger styret. Dette kan imidlertid fravikes i selskapets vedtekter, eksempelvis ved at hver aksjonær har rett til å velge ett styremedlem. Er dette bestemt, vil en generell stemmerettsavtale mellom A og B ikke gi A bestemmende innflytelse etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1 eller nr. 2, men kan tenkes å gi det etter § 1-3 (2) første setning. Er derimot ikke styrevalget regulert i vedtektene, vil en generell stemmerettsavtale mellom A og B gi A "rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre", jf. § 1-3 (2) andre setning nr. 2.

Stemmerettsavtalers påvirkning på den bestemmende innflytelsen må trolig innskrenkes ytterligere. En stemmerettsavtale kan eksempelvis gjelde én konkret sak på generalforsamlingen. Dersom flere stemmerettsavtaler i løpet av én generalforsamling gir forskjellige personer stemmeflertall i hver enkelt sak, ville det vært kunstig å betrakte det som

---

<sup>51</sup> Slik også eksemplifisert i NOU 1996: 3 s. 103 og Aarbakke mfl. (2017) s. 97.

<sup>52</sup> Eksempelet i NOU 1996: 3 s. 103 ville ikke vært mulig dersom den med stemmeflertall på generalforsamlingen uansett måtte fått velge over halvparten av styremedlemmene.

<sup>53</sup> Aarbakke mfl. (2017) s. 97.

<sup>54</sup> Giertsen (2002) s. 544.

<sup>55</sup> Med generell stemmerettsavtale menes aksjonæravtale der én aksjonær forplikter seg til å stemme i henhold til en annens direktiver, uten at dette begrenses til én spesifikk sak.

endrede konsernforhold. En slik forståelse ville gjort det praktisk umulig å forholde seg til konserndefinisjonen. I meglerstandardens forstand ville det vært en betydelig ulempe dersom klausulen skulle trigges i slike tilfeller, ettersom det ville gitt utleier en hyppig rett til å påberope misligholdsbeføyelser, løsrevet fra klausulens formål.

I konsernrettslig sammenheng synes det klart at det for det første må kreves at aksjonæravtalen mellom A og B er av en viss varighet.<sup>56</sup> I tillegg må det antakelig kreves at stemmerettsavtalen ikke kun gjelder ukontroversielle saker.<sup>57</sup> En reell bestemmende innflytelse foreligger først der en aksjonær har i sin makt å kunne fatte avgjørende slutninger også i kontroversielle saker. De samme kravene må opprettholdes også i meglerstandardens forstand.

Denne løsningen legger imidlertid opp til en uklar grensedracting for hva som utgjør tilstrekkelig varighet og hvilke beslutninger som er kontroversielle. Selv om behovet for forutberegnelige regler er stort, vil det være i tråd med klausulens formål å legge opp til en slik vurdering fremfor et tilfelle der klausulen trigges av enhver stemmerettsavtale.

Likt som etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1, stilles det ingen forbehold ved alternativet i andre setning nr. 2.<sup>58</sup>

Konklusjonen er at rett til å velge flertallet av styremedlemmene har selvstendig betydning der den med bestemmende innflytelse ikke har det i kraft av sin eierposisjon, men på grunn av spesielle vedtektsbestemmelser eller aksjonæravtaler. Et kontrollskifte kan således skje ved at noen får eller mister rett til å velge minst 50% av styremedlemmene ved at vedtektene særskilt regulerer dette. Videre kan en stemmerettsavtale som inngås eller avsluttes gjøre at noen får eller mister bestemmende innflytelse, og dermed trigger CoC-klausulen.

Forutsetningen er da at ikke vedtektene regulerer styrevalget på annet vis.

### **3.2.4 Bestemmende innflytelse på annet grunnlag?**

Meglerstandarden viser til aksjeloven § 1-3 (2) andre setning, ikke til konserndefinisjonen i sin helhet. At de to opplistede alternativene "alltid" gir bestemmende innflytelse, indikerer at det også finnes andre grunnlag for slik innflytelse. Etter § 1-3 (2) første setning er også

---

<sup>56</sup> Aarbakke mfl. (2017) s. 95-96 og Giertsen (2002) s. 544.

<sup>57</sup> Aarbakke mfl. (2017) s. 95.

<sup>58</sup> Heller ikke etter regnskapsloven finnes det unntak.

"bestemmende innflytelse" det aktuelle vilkåret. Det knyttes ingen nærmere føringer for hva det kan bestå av, så lenge det har grunnlag i "avtale eller som eier av aksjer eller selskapsandeler", jf. § 1-3 (2) første setning. Aksjeloven § 1-3 (2) første setning synes dermed å gi en såkalt "sekkebestemmelse" som fanger opp tilfeller som faller utenfor de to spesifikk alternative i andre setning. I så fall kan ikke alternativene i andre setning anses uttømmende i konsernrettslig forstand.<sup>59</sup> For eksempel kan en aksjonær som ikke har stemmeflertall etter § 1-3 (2) andre setning, likevel ha bestemmende innflytelse dersom de resterende aksjene i datterselskapet tilhører noen som også har flertall i morselskapet.<sup>60</sup>

Som nevnt i kapittel 3.2.3, vil flertall med grunnlag i stemmerettsavtale falle utenfor § 1-3 (2) andre setning nr. 1, men likevel omfattes av nr. 2 dersom ikke vedtektene regulerer styremedlemsvalget. Dette skyldes at den som har stemmeflertallet, i utgangspunktet har rett til å velge et flertall av styremedlemmene, jf. § 6-3 (3). Er imidlertid styremedlemsvalget lagt til andre enn den med stemmeflertall, og stemmeflertallet baserer seg på en avtale, vil ingen av de to alternativene i § 1-3 (2) andre setning omfatte situasjonen. For eksempel kan vedtektene legge retten til å velge styret til A (som har 1/3 av stemmene), mens B (1/3 av stemmene) har forpliktet seg til å stemme i henhold til C (1/3 av stemmene) sine direktiver. C vil ha stemmeflertall som bygger på avtale, og dette vil derfor ikke omfattes av § 1-3 (2) andre setning nr. 1. Det gir heller ikke bestemmende innflytelse etter nr. 2, ettersom A har retten til å velge styret. Et slikt tilfelle kan likevel utgjøre en konserndannelse på bakgrunn av § 1-3 (2) første setning.

I konsernretten er det et spørsmål om *faktisk kontroll* over et selskap gir "bestemmende innflytelse". Med *faktisk kontroll* menes tilfellet der noen som ikke har et juridisk grunnlag for sin bestemmende innflytelse, i realiteten utøver en slik innflytelse. For eksempel kan en aksjonær med mindre enn 50% av stemmene, få faktisk stemmeflertall dersom ikke alle stemmerettene benyttes. Forarbeidene inneholder motstridende uttalelser om problemstillingen, mens juridiske forfattere synes å ha forskjellige oppfatninger.<sup>61</sup> Som det

---

<sup>59</sup> NOU 1996: 3 s. 103. Se også Aarbakke mfl. (2017) s. 94, Bråthen (2022) s. 319 og Andenæs (2016) s. 30-32.

<sup>60</sup> Andenæs (2016) s. 31.

<sup>61</sup> Se NOU 1996: 3 s. 103, sml. s. 87. Andenæs (2016) s. 31 er mot bestemmende innflytelse på grunnlag av *faktisk kontroll*. Aarbakke mfl. (2017) s. 95 og Wiig (1998) s. 820 kan synes for, men erkjenner at det er lite praktisk. Det er trolig lite praktisk i andre tilfeller enn for selskaper med stor aksjespredning, hvor det er praktisk umulig eller usannsynlig å få fulltallig deltakelse på generalforsamlingen.

fremgår nedenfor, er det ikke nødvendig for oppgaven å ta stilling til hvorvidt konsern kan dannes på grunnlag av faktisk kontroll.

Uansett finnes det andre grunnlag for bestemmende innflytelse enn de to alternativene i § 1-3 (2) andre setning. Spørsmålet er hvorvidt henvisningen til § 1-3 (2) andre setning medfører at de opplistede alternativene må anses uttømmende i meglerstandardens forstand. I så fall vil grunnlaget for bestemmende innflytelse i første setning være irrelevant for et leieforhold etter meglerstandarden, og virkeområdet for CoC-klausulen vil således være snevret inn.

Meglerstandardens henvisning er klar: "bestemmende innflytelse betyr det samme som i § 1-3 (2) andre setning", jf. punkt 25.2. Ettersom det er første setning som gir den generelle forståelsen av "bestemmende innflytelse", trekker dette sterkt i retning av at meglerstandarden avskjærer bestemmende innflytelse på annet grunnlag enn etter § 1-3 (2) andre setning. Et noe svakere argument i den andre retningen, er at det også i andre setning ligger en forutsetning om andre grunnlag for bestemmende innflytelse, jf. "alltid". En henvisning til "bestemmende innflytelse" i aksjeloven kan vanskelig utelukke denne forutsetningen, og argumentet kan derfor ikke tillegges særlig vekt.

Tolkningen som avskjærer den generelle angivelsen av "bestemmende innflytelse", gir best forutberegnelighet for partene i en leieavtale. Den generelle bestemmende innflytelsen etter § 1-3 (2) første setning legger opp til en mer skjønnsmessig vurdering enn alternativene i andre setning. Dette gir en usikkerhet ved om visse disposisjoner endrer den bestemmende innflytelsen og dermed om kontrollskifteklauselet utløses.

Konklusjonen er at meglerstandarden utelukker andre former for bestemmende innflytelse enn de opplistet i § 1-3 (2) andre setning nr. 1 og nr. 2. Avgjørende er at meglerstandarden er klar i sin ordlyd og at denne løsningen gir forutberegnelighet ved å avgrense mot de skjønnsmessige grunnlagene.

Bestemmende innflytelse kan derfor foreligge dersom en aksjonær i kraft av sin eierposisjon har stemmeflertall i selskapet, herunder ved en aksjeklasse som gir høyere stemmerett enn aksjeinnehaveren skulle tilsi. Bestemmende innflytelse foreligger også ved rett til å velge eller avsette flertallet av styremedlemmene, herunder ved aksjeklasse som gir rett til dette, eller aksjonæravtale med denne virkningen. Det er endringer på disse grunnlagene som er

avgjørende for hvorvidt kontrollskifteklausulen i meglerstandarden trigges. Den foranstående drøftelsen innebærer videre at en generell stemmerettsavtale kan være irrelevant etter meglerstandarden. Forutsetningen for dette er at § 6-3 er fraveket ved vedtektene, slik at generalforsamlingens flertall ikke får avgjørende beslutningskompetanse ved styrevalget. Da vil stemmerettsavtalen hverken gi bestemmende innflytelse etter § 1-3 (2) andre setning nr. 1 eller andre setning nr. 2.

### 3.3 Indirekte kontrollskifter

Til nå har det fremgått at de tilfeller der en aksjonær får eller mister bestemmende innflytelse ved stemmeflertall eller rett til å velge eller avsette et flertall av styremedlemmene i leietakerselskapet, utgjør et kontrollskifte etter meglerstandarden punkt 25.2. Slike endringer krever utleiers samtykke. Et salg av 100% av aksjene i et leietakerselskap vil dermed utløse en kontrollskifteklausul. Et viktig spørsmål er hvorvidt dette også gjelder ved *indirekte kontrollskifter*.<sup>62</sup> Et *indirekte kontrollskifte* er et kontrollskifte som skjer i andre selskaper enn leietakerselskapet, men som likevel er tilknyttet leietaker. Et praktisk eksempel på et indirekte kontrollskifte er oppkjøp av leietakers morselskap.

I det følgende tar oppgaven for seg både et oppkjøp av aksjer i leietakers morselskap (3.3.1) og et oppkjøp av aksjer i selskaper høyere opp i konsernet (3.3.2).<sup>63</sup> I kapittel 3.3.3 drøftes hvorvidt selskapsform påvirker de indirekte kontrollskiftene. Den videre fremstillingen forutsetter at datterselskapene er heleide av deres morselskap, samt at hverken aksjonæravtaler eller vedtekter utvider eller begrenser stemmerettigheter og rettigheter ved styrevalget.

---

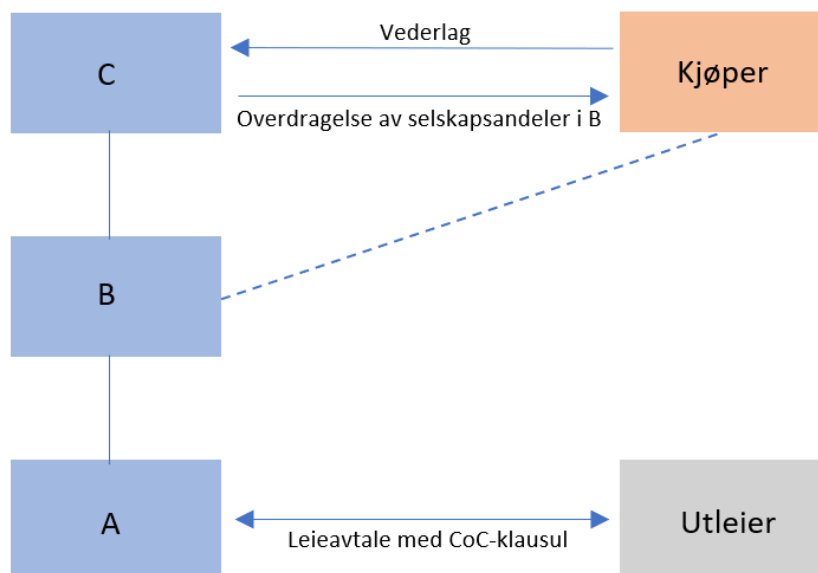
<sup>62</sup> Begrepsbruken er først og fremst inspirert av meglerstandardens avtaletekst fra 5. utgave 2016, der det fremgikk at "[o]verdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelen eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av leieavtalen." (min understrekning).

<sup>63</sup> Det finnes flere modeller for overdragelse av virksomhet som kan tenkes relevante for en kontrollskifteklausul. Oppgavens omfang gjør det umulig å dekke over alle situasjoner, og den avgrenser derfor til de tilfeller som etter mitt syn er mest aktuelle.



### 3.3.1 Oppkjøp av aksjer i leietakerselskapets morselskap

I dette underkapittelet er situasjonen at det gjennomføres et kjøp av aksjer i leietakers morselskap og ikke i leietakerselskapet selv. Tilfellet kan illustreres slik:<sup>64</sup>



Figur 1: Indirekte kontrollskifte, salg av selskapsandeler i leietakers morselskap

Spørsmålet er om avhendelsen av selskapsandeler i B utløser CoC-klausulen i leieavtalen mellom A og utleier. Det aktuelle vilkåret etter meglerstandarden er fortsatt "bestemmende innflytelse" og hvorvidt noen får eller mister denne. For at det skal foreligge et kontrollskifte må C anses å ha hatt bestemmende innflytelse over A, eller at kjøperen oppnår slik bestemmende innflytelse gjennom ervervet av selskapsandelene i B.

I denne forbindelse er utgangspunktet prinsippet om at selskaper gjennomgående oppfattes og behandles som egne juridiske personer.<sup>65</sup> Det er dermed ikke grunnlag for en generell identifikasjon mellom selskapene innad i et konsern. Identifikasjon kan imidlertid hjemles i både lovtekst og avtaletekst ettersom prinsippet er fravikelig.

Det kan argumenteres for at ordlyden ved "bestemmende innflytelse" ikke omfatter forholdet mellom C eller kjøperen og A. B har utvilsomt bestemmende innflytelse i leietaker A gjennom å eie samtlige aksjer. C eller kjøper har på sin side bestemmende innflytelse i B, ikke

<sup>64</sup> Figuren er inspirert av Aabø-Evensen (2011) sin illustrasjon av et alminnelig salg av selskapsandeler på s. 48.

<sup>65</sup> Se eks. Rt. 2007 s. 1025 avsnitt 35 og Aarbakke mfl. (2017) s. 36.

i A direkte. Ordlyden trekker dermed i retning av at kun kjøp av aksjer i leietakerselskapet A kan utløse kontrollskifteklausulen.

Den reelle bestemmende innflytelsen trekker i den andre retningen. C, som eier av 100% av aksjene, utøver sin myndighet i B gjennom generalforsamlingen, jf. aksjeloven § 5-1 (1). Det følger av forarbeidene at generalforsamlingen i utgangspunktet har instruksjonsmyndighet overfor styret.<sup>66</sup> Derfor kan C, gjennom generalforsamlingen i B, instruere styret i B til å handle i tråd med deres ønsker. Dette innebærer at C kan instruere styret i B om å utøve sin bestemmende innflytelse i A på en bestemt måte. Det er nemlig styret i B som representerer B som aksjonær i A, jf. aksjeloven § 6-12 (1). Dermed har C i realiteten bestemmende innflytelse selv om innflytelsen er indirekte gjennom B. Konsernstyringen har riktignok enkelte skranker som gjør at tilfellene ikke alltid er like klare som skissert over.<sup>67</sup>

Denne reelle virkningen ble kommentert i LB-2009-9559. Sakens sentrale spørsmål var om forkjøpsretten på bakgrunn av selskapets aksjonæravtale og/eller vedtekter ble utløst ved disposisjoner over aksjer i aksjeeiende selskap. Lagmannsretten uttaler blant annet følgende: "[r]iktignok vil selskapsrettslige disposisjoner i L. A. Lund AS [eier av 40% aksjer i Orring Byggsenter AS] som innebærer 'change of control', i mange tilfelle reelt sett kunne ha samme virkninger som om aksjer i Orring Byggsenter AS hadde blitt solgt direkte." I denne saken var vedtektene formulert slik at en forkjøpsrett ble utløst ved "enhver eiendomsovergang". Utløsning av forkjøpsretten i dette tilfellet ville etter lagmannsrettens syn innebære en utvidende tolkning av vedtektene.<sup>68</sup> Uttalelsen belyser imidlertid at et kontrollskifte i eierselskap eller tidligere ledd i konsernstrukturen, reelt sett kan ha samme virkninger som et direkte kontrollskifte.

Meglerstandardens historikk gir ikke et entydig svar på hvorvidt indirekte disposisjoner er ment å trigge kontrollskifteklausulen. I 4. utgave var ordlyden utformet slik:

"Overdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer

---

<sup>66</sup> NOU 1996: 3 s. 58 og s. 127. Se også Aarbakke mfl. (2017) s. 504.

<sup>67</sup> Men disse behandles ikke på grunn av oppgavens omfang.

<sup>68</sup> Saksforholdet skiller seg dessuten fra de tilfeller denne oppgaven tar for seg, og er derfor kun ment som illustrasjon.

eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet."<sup>69</sup>

Denne kontraktformuleringen gir ingen anvisning på hvorvidt indirekte kontrollskifter er ment å omfattes. På dette punkt var 5. utgave klarere, da første setning fikk følgende tilføyelse:

"Overdragelse av minst 50% av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) i Leietaker, herunder ved fisjon eller fusjon, anses som overdragelse av leieavtalen." (min understrekning).<sup>70</sup>

Trolig ble det ved utformingen av 5. utgave forsøkt å klargjøre at også indirekte kontrollskifter var ment å utløse klausulen. Det kan tolkes på forskjellige måter at den totalforvandlede ordlyden i 6. og 7. utgave ikke innebar en presisering av "direkte eller indirekte".<sup>71</sup> Ett tolkningsalternativ er at det var et ønske om å ikke lenger ramme tilfellene av indirekte kontrollskifte. Et annet alternativ er at presiseringen ble ansett overflødig slik at det kun var en språklig endring. Det er ikke mulig å si noe sikkert om årsaken til endringen ettersom det er mangel på kilder som kaster lys over intensjonene. Tolkningsalternativet om at presiseringen ble ansett overflødig gir imidlertid best sammenheng i kontraktklausulens utvikling, siden motsatt tilfelle ville innebære en vingling som er uheldig for forutberegneligheten til selskapene som bruker disse malene.

I denne forbindelsen er det sentralt at henvisningen til aksjeloven ble inntatt ved lanseringen av 6. utgave. Meglerstandardens henvisning til at "aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende" er avgjørende for spørsmålet om indirekte kontrollskifte. Det fremgår av aksjeloven § 1-3 (4) første setning at "[v]ed beregningen av stemmerettigheter og rettigheter til å velge eller avsette styremedlemmer skal rettigheter som morselskapet og morselskapets datterselskaper innehar, regnes med."

Bestemmelsen innebærer at det i *Figur 1* ikke kun er C sine stemmerettigheter og rettigheter ved styrevalg som er relevante ved vurderingen av om C har bestemmende innflytelse i A. B sine rettigheter i A skal også regnes med. Siden B utvilsomt har bestemmende innflytelse i A og disse stemmerettighetene og rettighetene ved styrevalg skal regnes med for C, må det

---

<sup>69</sup> Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 4. utgave 2013.

<sup>70</sup> Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 5. utgave 2016.

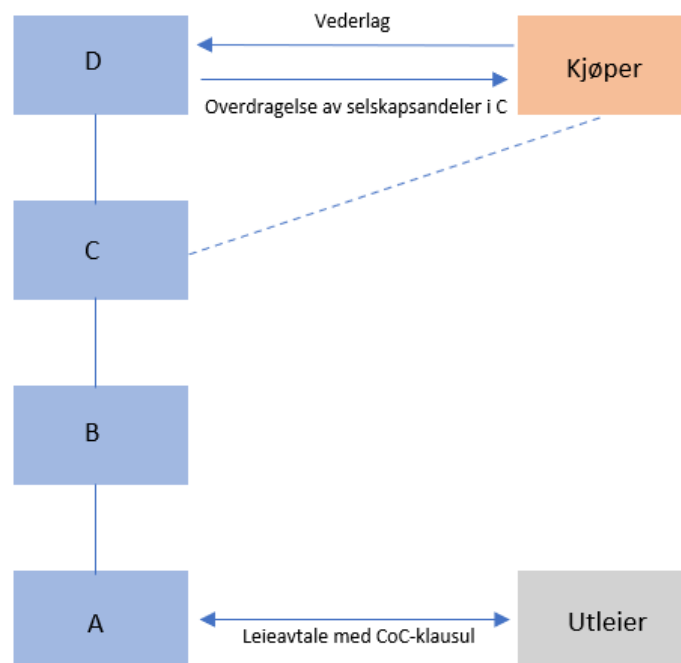
<sup>71</sup> Standard leieavtaler for næringslokaler (brukte – som de er) 6. utgave 2019 og 7. utgave 2022 er tilsvarende med unntak av en mindre språklig endring fra "hvis Leietaker" til "for selskaper som" i punkt 25.2 fjerde setning. Det innebar ingen realitetsendring.

innbære at også C har bestemmende innflytelse etter aksjeloven § 1-3 (2) andre setning, jf. (4). Det foreligger dermed et direkte datterselskapsforhold mellom en "datterdatter" og en "bestemor".<sup>72</sup> Følgelig utløses kontrollskifteklausulen i As leieavtale ved kontrollskifte både i B og A selv.

Det er grunnlag for å konkludere med at indirekte kontrollskifter omfattes av meglerstandardens punkt 25.2. At det ikke lenger uttrykkelig fremgår at "direkte eller indirekte" overdragelse utløser klausulen, må i lys av aksjeloven § 1-3 (4) trolig tilskrives at den nye henvisningen til loven ble ansett å være tilstrekkelig klar.

### 3.3.2 Oppkjøp av aksjer i selskaper høyere opp i konsernet

Det oppstår et avgrensningsspørsmål når indirekte kontrollskifter omfattes av meglerstandardens punkt 25.2. Problemstillingen i det videre er hvorvidt synspunktet kan opprettholdes dersom det legges til enda et ledd i konsernstrukturen. Det forutsettes igjen at datterselskapene er heleide. Tilfellet kan illustreres slik:



Figur 2: Indirekte kontrollskifte, salg av selskapsandeler i leietakers "bestemor"

<sup>72</sup> Slik også Aarbakke mfl. (2017) s. 97-98.

Hverken D eller C har direkte stemmerett eller rett ved styrevalget i A. D vil likevel ha bestemmende innflytelse i A, jf. aksjeloven § 1-3 (4). Som det fremgår ovenfor, har C bestemmende innflytelse i A ettersom også B sine rettigheter må regnes med. På samme måte må C sine rettigheter regnes med i vurderingen av om D har bestemmende innflytelse i A, i kraft av å være Cs morselskap. Siden C har stemmeflertall og/eller rett til å velge styret gjennom Bs rettigheter, må det samme gjelde for D. På denne måten transporteres stemmerettigheter og rettigheter ved styrevalget oppover i et konsernforhold, noe som i prinsippet kan fortsette i uendeligheter. At § 1-3 (4) kun omtaler forholdet mellom et morselskap og datterselskap ser ikke ut til å begrense den indirekte virkningen, da et selskap kan være både mor og datter på én gang, slik illustrert ovenfor.<sup>73</sup>

Rekkevidden av § 1-3 (4) synes ikke inngående drøftet i rettskildene. Den klareste formuleringen er gjort av Skåre og Knudsen, som skriver at "[d]et er ingen grense for hvor mange ledd som kan stå mellom morselskapet og datterselskapene."<sup>74</sup> Både Aarbakke mfl. og Bråthen har uttalelser i forbindelse med aksjeloven § 3-8 om avtaler med aksjeeiere, som går i samme retning som Skåre og Knudsen.<sup>75</sup> Denne forståelsen samsvarer med mine synspunkter ovenfor.

Et slikt tolkningsresultat reduserer risikoen for omgåelsesdisposisjoner. Dersom indirekte eierskifter ikke trigger kontrollskifteklauselet, står man overfor en situasjon der denne uproblematisk kan omgås. For eksempel ville man kunne overføre virksomheten til et nyopprettet holdingselskap som går inn over leietaker i konsernstrukturen, og deretter selge eller utfisjonere holdingselskapet.<sup>76</sup> En såpass enkel omgåelsesadgang ville kunne bidra til at kontrollskifteklauselet langt på vei ble illusorisk og dessuten legge til rette for illojale disposisjoner overfor utleier.

På den annen side kan det oppfattes uhensiktsmessig om en CoC-klauselet i et leietakerselskaps leieavtale, utløses av et kontrollskifte langt opp i konsernstrukturen. En overdragelse av et selskap høyt oppe i konsernet vil potensielt trigge et stort antall CoC-klauselet i avtaler inngått av selskaper lengre ned i konsernstrukturen. Sannsynligvis vil både økonomiske og

---

<sup>73</sup> I slike tilfeller taler man om *underkonsern*.

<sup>74</sup> Skåre og Knudsen (1987) s. 36. Uttalelsen gjelder § 1-2 andre setning i Lov 4. juni 1976 nr. 59 om aksjeselskaper, men innholdet i andre setning er gjennom § 1-3 (4) videreført i aksjeloven av 1997, se NOU 1996: 3 s. 103.

<sup>75</sup> Se Aarbakke mfl. (2017) s. 211 og Bråthen (2021) note 319.

<sup>76</sup> Dette kunne tenkes muliggjort av at konserninterne omorganiseringer er unntatt kontrollskifteklauselet, se oppgavens kapittel 3.5.2.

ikke-økonomiske hensyn stå svakere i et slikt tilfelle, siden flere ledd vil kunne tilsi mindre påvirkning på leietakerselskapet i praksis. Formålet kan dermed tyde på at det må foretas en konkret vurdering av hvor langt opp i et konsern et kontrollskifte må være før det ikke lenger kan anses å omfattes av klausulen. En slik vurdering vil imidlertid kunne bære preg av vilkårlighet og sterkt svekke forutberegneligheten for partene. Der et kontrollskifte neppe berører de interessene klausulen skal ivareta, kan det heller tenkes at misligholdet ikke anses vesentlig.

Konklusjonen er dermed at også kontrollskifter som skjer i flere ledd over leietakerselskapet kan trigge CoC-klausulen, forutsatt at hvert selskap har bestemmende innflytelse etter § 1-3 (2) andre setning i selskapet under.

### **3.3.3 Vilkåret "aksjeselskap" i § 1-3 (2) andre setning**

Med vilkåret "aksjeselskap" i § 1-3 (2) andre setning kan det reises spørsmål om meglerstandarden krever en slik selskapsform for at kontrollskifteklauselet skal kunne trigges. Konsekvensen av denne forståelsen ville for meglerstandarden vært at det relevante indirekte kontrollskiftet avbrytes der den bestemmende innflytelsen ikke ligger hos et aksjeselskap etter norsk rett. Dermed ville et kontrollskifte i eksempelvis et utenlandsk morselskap, ikke utløse kontrollskifteklauselet i det norske datterselskapets leiekontrakt.<sup>77</sup>

Meglerstandardens ordlyd er ikke så snevert avgrenset, ettersom den taler om en "person". I lys av konteksten omfatter det både fysiske og juridiske personer, hvorav sistnevnte kan være flere forskjellige selskapsformer. Meglerstandarden viser dessuten til at vilkåret "bestemmende innflytelse" skal forstås likt som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning, og ikke konserndefinisjonen som sådan. Innholdet av bestemmende innflytelse i § 1-3 (2) andre setning beror ikke på selskapsformen. Hadde meglerstandarden vist til at kontrollskifte skjer ved en endring i konsernforholdet, ville vilkåret om "aksjeselskap" trolig blitt opprettholdt i avtalen. Når det imidlertid kun vises til forståelsen av "bestemmende innflytelse", må konklusjonen likevel bli at meglerstandarden ikke hensyntar hvorvidt den bestemmende

---

<sup>77</sup> Siden utenlandske selskaper ikke er et "aksjeselskap" etter norsk rett, se NOU 1996: 3 s. 103 og Andenæs (2016) s. 30.

innflytelsen ligger hos et "aksjeselskap", et annet type selskap eller en fysisk person. Vilkåret "aksjeselskap" i § 1-3 (2) andre setning har dermed ingen betydning etter meglerstandarden.<sup>78</sup>

## 3.4 Fusjon og fisjon

### 3.4.1 Generelt

Ved lanseringen av meglerstandardens 5. utgave ble kontrollskiftebestemmelsen tilføyd "herunder ved fisjon eller fusjon", noe som har blitt opprettholdt i de senere utgavene. Spørsmålet i dette underkapittelet er i hvilke tilfeller en fusjon eller fisjon trigger meglerstandardens kontrollskifteklauseul.<sup>79</sup> Det forutsettes også i dette underkapittelet at hverken aksjonæravtaler eller vedtekter utvider eller begrenser stemmeretten og rettigheter ved styrevalget.

Etter aksjeloven er det henholdsvis fire og tre former for fusjon og fisjon.<sup>80</sup> Disse formene kan benyttes i flere ulike kombinasjoner, hvilket betyr at oppgaven ikke har anledning til å ta for seg alle tenkelige situasjoner. Den videre fremstillingen vil derfor presentere et utvalg av aktuelle tilfeller. Av samme grunn kan det ikke gis et generelt svar på hvorvidt disposisjonene vil trigge CoC-klauseul i meglerstandardens punkt 25.2. Det vil for det første avhenge av fusjonstype og hvilke selskaper som fusjoneres, og for det andre vil det avhenge av de tidligere og nyoppståtte eierforholdene og rettighetene aksjonærene har.

I utgangspunktet vil en fusjon innebære en overdragelse av en leiekontrakt hos det overdragende selskapet, ettersom leiekontrakten etter fusjonen ligger hos et nytt rettssubjekt. Aksjeloven bygger imidlertid på et kontinuitetsprinsipp.<sup>81</sup> Prinsippet kan blant annet leses ut av fusjonshjemmelen i § 13-2 (1) som fastslår at det overtakende selskapet skal overta det overdragende selskaps "eiendeler, rettigheter og forpliktelser som helhet".<sup>82</sup> Dette innebærer at det ikke anses å skje noe identitetsskifte overfor det overdragende selskaps aksjonærer og

---

<sup>78</sup> Problemstillingen ligner en avgjørelse i Asker og Bærum tingrett, se TAHER-2012-51158. I dommens relevante avtaletekst var det vist til konsernbegrepet som sådan, hvilket førte til motsatt konklusjon fra det som fremgår i denne oppgaven.

<sup>79</sup> Fusjon er betegnelsen på tilfellet der to eller flere selskaper slås sammen til ett selskap, mens fisjon er en deling av et selskap til to eller flere selskaper, se Aabø-Evensen s. 1410-1411. I norsk rett er fusjon og fisjon av aksjeselskaper regulert av henholdsvis aksjelovens kapittel 13 og kapittel 14.

<sup>80</sup> Fusjon og fisjon kan også skje utenfor aksjelovens regler, men oppgaven avgrenser mot dette.

<sup>81</sup> NOU 1996: 3 s. 172 og Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) s. 129.

<sup>82</sup> Det samme fremgår av fisjonshjemmelen i § 14-2 (1).

medkontrahter, og at det overdragende selskapet dermed fortsetter i det fusjonerte (eller fisjonerte) selskapet.<sup>83</sup>

I denne forbindelse er Rt. 2010 s. 918 (REC-kjennelsen) sentral. Saken gjaldt hvorvidt rettigheter etter påkravsgarantier ble overført fra det overdragende selskapet (REC Sitech AS) ved fusjonen, slik at det overtakende selskapet (REC Wafer Norway AS) kunne trekke på garantiene. Det var et hovedspørsmål hva betydningen av et eventuelt overføringsforbud var. Kjennelsen fastslår at også rettigheter som ellers ikke er overførbare, i utgangspunktet kan overføres ved fusjon. Dette er fravikelig, og følgelig kan et avtalt overføringsforbud etter omstendighetene likevel gjøre rettigheter og forpliktelser uoverdragelig. Utleier må dermed akseptere at leietakerselskapet deltar i en fusjon eller fisjon, med mindre det er inntatt en klausul som klart forhindrer slike disposisjoner.

Etter meglerstandarden er det sentrale vilkåret en endring av bestemmende innflytelse. Endring av bestemmende innflytelse kan også skje ved fusjon og fisjon, og tilføyelsen av "herunder ved fusjon og fisjon" kan derfor ved første øyeblikk se ut til å ikke ha selvstendig betydning. Den er likevel praktisk viktig på grunn av kontinuitetsprinsippet. I Rt. 2010 s. 918 uttales det at kontinuitetsprinsippet medfører "at det må kreves særlige holdepunkter for at uoverdrageligheten også omfatter fusjon". Med tilføyelsen av "herunder ved fusjon og fisjon" levner ordlyden ingen tvil om avtalen fraviker kontinuitetsprinsippet utgangspunkt, slik at vilkåret om endring av bestemmende innflytelse også gjelder disse disposisjonene.

Hvorvidt CoC-klausulen trigges beror altså på om noen med stemmeflertall eller rett til å velge styret i leietakerselskapet, mister denne, eller at en annen oppnår tilsvarende rett gjennom fusjonen eller fisjonen.<sup>84</sup>

---

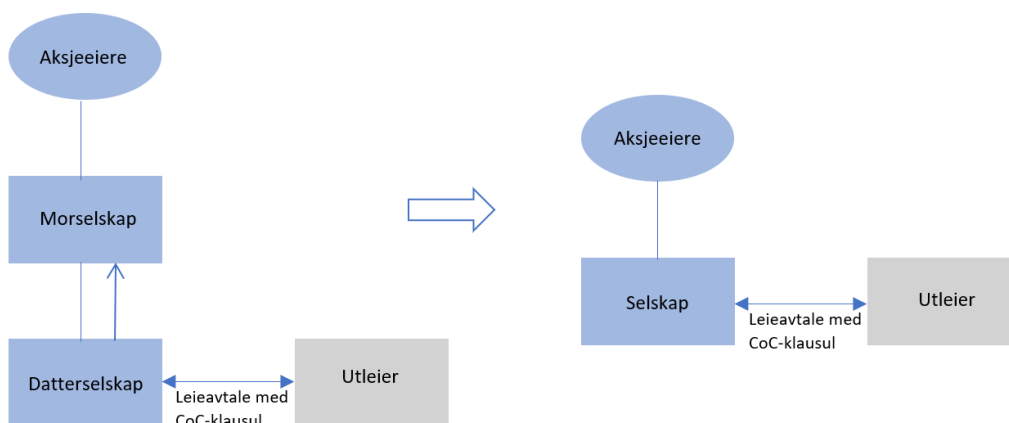
<sup>83</sup> Andenæs (2016) s. 569-570.

<sup>84</sup> Det er verdt å merke seg at meglerstandarden punkt 25.3 krever utleiers samtykke for fusjon eller fisjon som "vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen". Bestemmelsen gjelder også der det ikke skjer en endring av den bestemmende innflytelsen. Dette ligger imidlertid utenfor oppgavens rammer.



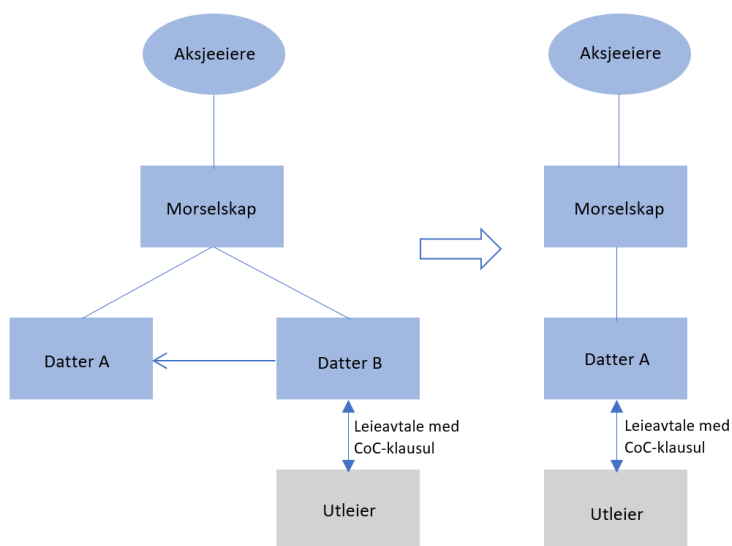
### 3.4.2 Fusjon uten vederlag

De vanligste formene for fusjon skjer uten vederlag, og har sine grunnlag i aksjeloven § 13-23 og § 13-24.<sup>85</sup> Etter § 13-23 slås et heleid datterselskap sammen med morselskapet (mor/datter-fusjon):<sup>86</sup>



Figur 3: Fusjon uten vederlag, mor/datter-fusjon

Etter § 13-24 kan en vederlagsfri fusjon også skje ved at to heleide datterselskaper slås sammen (søsterfusjon):<sup>87</sup>



Figur 4: Fusjon uten vederlag, søsterfusjon

<sup>85</sup> Woxholt, G. (2021) s. 413.

<sup>86</sup> Figuren er inspirert av Bråthen (2022) s. 312.

<sup>87</sup> Figuren er inspirert av Bråthen (2022) s. 312.

I en søsterfusjon (*Figur 4*) skjer det ikke et relevant kontrollskifte. Morselskapet har bestemmende innflytelse i både datter A og B forut for fusjonen og vil nødvendigvis ha bestemmende innflytelse i selskapet som består etter fusjonen. Den bestemmende innflytelsen er således ikke påvirket av fusjonen. Løsningen er trolig den samme for mor/datter-fusjon (*Figur 3*).

### 3.4.3 Opptaksfusjon og fusjon ved nystiftelse

Fusjon kan også skje med en vederlagsutstedelse. Alminnelig fusjon kan skje ved at:

1) to eller flere selskaper sammenslås til ett nytt selskap (det overtakende selskapet), eller ved  
2) at et selskap oppløses (det overdragende selskapet) ved overføring av sine eiendeler og forpliktelser direkte til et annet eksisterende selskap (det overtakende selskapet).<sup>88</sup> For at disse situasjonene skal være undergitt aksjelovens regler om fusjon i kapittel 13, må det overdragende selskapets aksjeeiere få som vederlag enten a) aksjer i det overtakende selskapet, eller, b) slike aksjer med et tillegg som ikke overstiger 20% av det samlede vederlaget, jf. aksjeloven § 13-2. Kravet om at det ytes vederlagsaksjer fremfor kontantvederlag skiller en fusjon fra et vanlig oppkjøp. Ved et tilleggsvederlag over 20% som omtalt i § 13-2 nr. 2, er kontantvederlaget av såpass betydning at transaksjonen må anses som et kjøp i stedet for en fusjon.<sup>89</sup>

Fusjonstypen eksemplifisert i alternativ 1), omtales gjerne som fusjon ved nystiftelse. Alternativ 2) beskriver opptaksfusjon.<sup>90</sup> Begge fusjonstypene omfattes av aksjeloven § 13-2 (1). Opptaksfusjon er vanligere enn fusjon ved nystiftelse, men det finnes en rekke likheter.<sup>91</sup> Til forskjell fra fusjon ved nystiftelse er det overtakende selskapet allerede en eksisterende virksomhet, og vederlagsaksjene utstedes av dette selskapet. Dette innebærer at to uavhengige selskaper slås sammen.<sup>92</sup> Opptaksfusjon kan illustreres slik:<sup>93</sup>

---

<sup>88</sup> Aabø-Evensen (2011) s. 49-50.

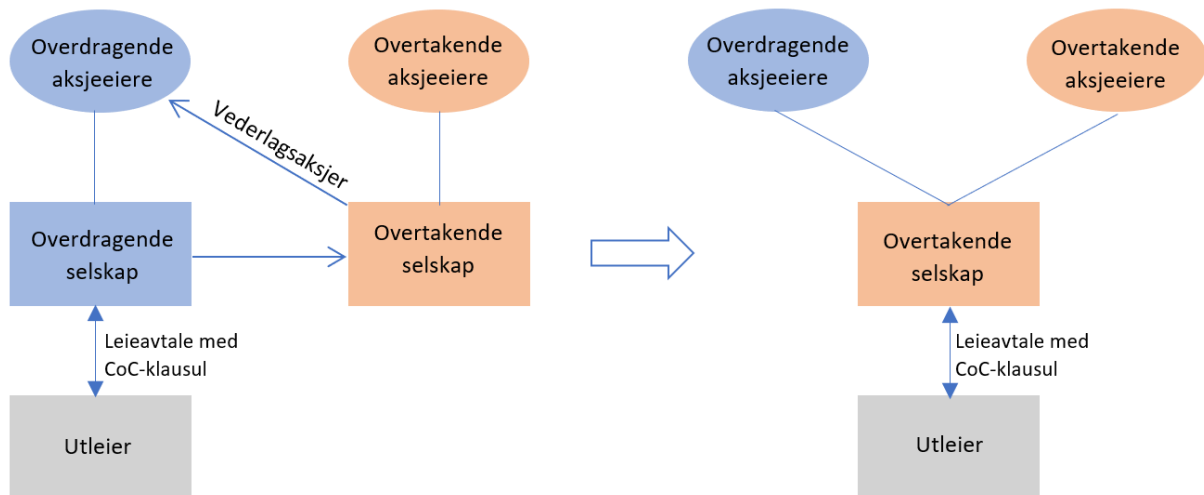
<sup>89</sup> Dette er ansett som et motstykke til virkningene av kontinuasjonssprinsippet, som innebærer at medkontrahentene ikke kan påberope debitorskifte, se Giertsen (1999) s. 327.

<sup>90</sup> Woxholt, G. (2021) s. 413.

<sup>91</sup> Woxholt, G. (2021) s. 413.

<sup>92</sup> Woxholt, G. (2021) s. 413.

<sup>93</sup> Inspirasjon hentet fra Aabø-Evensen (2011) sin illustrasjon av alminnelig fusjon på s. 50.



Figur 5: Opptaksfusjon

I tilfellene fusjon ved nystiftelse og opptaksfusjon, kan det ikke konkluderes generelt om en CoC-klausul i fusjonselskapenes leiekontrakter vil trigges. Hvorvidt den bestemmende innflytelsen skifter hender, beror på en rekke forhold. I denne forbindelse er *bytteforholdet* i fusjonsavtalen avgjørende.<sup>94</sup>

Med utgangspunkt i *Figur 5* kan vi se for oss at det overdragende selskapet er heleid av overdragende aksjeeier. Det overtakende selskapet, heleid av overtakende aksjeeier, er verdt dobbelt så mye som det overdragende selskapet. Det er i utgangspunktet avtalefrihet når selskapenes styrer fastsetter bytteforholdet.<sup>95</sup> Det er imidlertid ikke vanskelig å se for seg at selskapenes verdi i forkant av fusjonen er styrende.<sup>96</sup> Dersom det overtakende selskapet er verdt langt mer enn det overdragende, vil overdragende aksjeeier sannsynligvis få vederlagsaksjer som utgjør en mindre aksjepost enn overtakende aksjeeier har. Dermed vil i utgangspunktet ikke overdragende aksjeeier ha bestemmende innflytelse etter fusjonen er gjennomført, selv om vedkommende hadde det i det overdragende selskapet. Er dette tilfellet, vil det være et avtalebrudd fra det overdragende selskapet overfor utleier, med mindre samtykke er gitt. Hvorvidt en CoC-klausul trigges etter en opptaksfusjon eller fusjon ved nystiftelse, beror således på en konkret vurdering av hver enkelt fusjon.

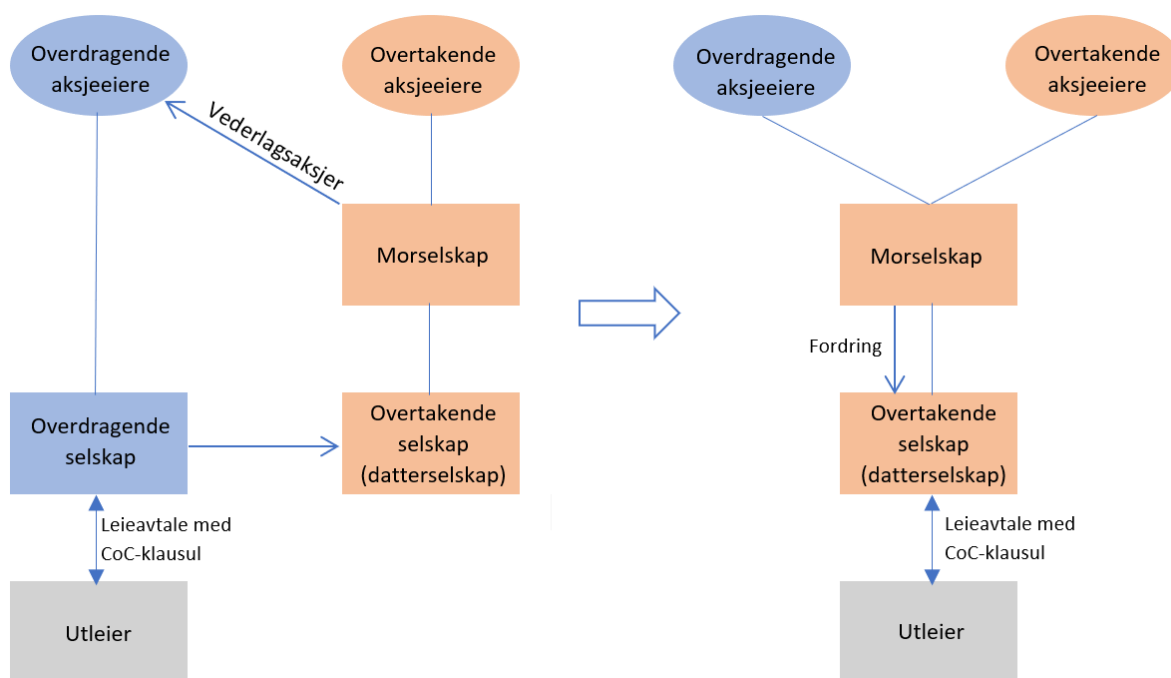
<sup>94</sup> *Bytteforholdet* refererer til hvor mange aksjer i det overdragende selskapet som skal tilsvare én aksje i det overtakende selskapet, jf. Giertsen (1999) s. 63. Se s. 161 for utregningsformelen for bytteforholdet samt et detaljert eksempel.

<sup>95</sup> Giertsen (1999) s. 63.

<sup>96</sup> Slik også Giertsen (1999) s. 161.

### 3.4.4 Trekantfusjon

Den fjerde formen for fusjon er trekantfusjon, også kalt konsernfusjon.<sup>97</sup> Trekantfusjon har sitt grunnlag i aksjeloven § 13-2 (2). Det spesielle med en trekantfusjon er at vederlagsaksjene ikke utstedes av det overtakende selskapet, men av det overtakende selskapets morselskap eller morselskapets øvrige datterselskap.<sup>98</sup> Datterselskap lenger ned i konsernkjeden kan også utstede vederlagsaksjene. Det selskapet som yter vederlaget, får en fordring på det overtakende selskapet tilsvarende den egenkapitalen det tilføres ved fusjonen.<sup>99</sup> En trekantfusjon der morselskapet til det overtakende selskapet utsteder vederlagsaksjene, kan illustreres slik:<sup>100</sup>



Figur 6: Trekantfusjon, vederlagsaksjer fra morselskap

<sup>97</sup> I teorien blir det omtalt både som konsernfusjon (se eks. Bråthen (2022) s. 310 og Woxholt, G. (2021) s. 413) og som trekantfusjon (se eks. Giertsen (1999) kap. 17 og Aabø-Evensen (2011) s. 50). Jeg benytter begrepet trekantfusjon ettersom betegnelsen konsernfusjon etter min mening kan forveksles med fusjon uten vederlag, som skjer innad i et konsern.

<sup>98</sup> Giertsen (1999) s. 134-135. En slik fusjon forutsetter at ett eller flere av selskapene i samme konsern samlet har mer enn 90% av aksjene og stemmene i det overtakende selskapet, se aksjeloven § 13-2 (2).

<sup>99</sup> Woxholt, G. (2021) s. 413.

<sup>100</sup> Inspirasjon hentet fra Aabø-Evensen (2011) sin illustrasjon av trekantfusjon på s. 50.

Dersom bytteforholdet medfører at overdragende aksjeeier får en minoritetspost i morselskapet, har det skjedd et kontrollskifte som krever utleiers samtykke. Overdragende aksjeeier har bestemmende innflytelse forut for fusjonen, men har hverken direkte eller indirekte bestemmende innflytelse i det fusjonerte selskapet.

Det er også klart at det har skjedd et kontrollskifte ved en trekantfusjon med utstedelse av vederlagsaksjer fra et annet datterselskap, altså overtakende selskaps søster. Overdragende aksjeeier vil ikke ha bestemmende innflytelse i det fusjonerte selskapet, ettersom eierskapet begrenser seg til søsterselskapet.

Er tilfellet identisk som *Figur 6*, med et bytteforhold som gjør at overdragende aksjeeier ender opp med mer enn 50% i overtakende selskaps morselskap, reises et særskilt spørsmål om tolkningen av meglerstandarden punkt 25.2. I dette tilfellet har overdragende aksjeeier gått fra direkte til indirekte bestemmende innflytelse. Vedkommende har like fullt bestemmende innflytelse, jf. § 1-3 (4), og "mister [ikke] denne innflytelsen", jf. meglerstandarden punkt 25.2. Det overtakende selskapets morselskap derimot, har bestemmende innflytelse i overtakende selskap både før og etter fusjonen. Dette innebærer imidlertid at morselskapet også får en bestemmende innflytelse over overdragende selskap, slik at det etter meglerstandarden fremstår som at "en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker", jf. punkt 25.2. Ved vilkåret "eller" i punkt 25.2, er det klart at endringene av bestemmende innflytelse er alternative, og følgelig har det ikke betydning at overdragende aksjeeier fremdeles har indirekte bestemmende innflytelse, så lenge et nytt selskap får direkte bestemmende innflytelse. Dermed krever en slik disposisjon utleiers samtykke.

I lys av styringsretten en konsernspiss har, samt hensynene bak § 1-3 (4), kan løsningen virke tvilsom. Styringsretten kan i realiteten kan være uendret. Imidlertid er aksjeloven § 1-3 lagt opp slik at en bestemmende innflytelse ligger hos både konsernspissen, og konsernspissens datterselskap som er morselskap i et underkonsern. Slik avtalen er utformet vil altså en endring av bestemmende innflytelse rammes av klausulen, selv om den indirekte bestemmende innflytelsen er uendret. Løsningen er imidlertid ikke opplagt.

### 3.4.5 Fisjon

Som ved fusjon innebærer fisjon at aksjeeierne i overdragende selskap får vederlagsaksjer i et eller alle overtakende selskaper, eventuelt vederlagsaksjer med kontanttillegg som ikke overstiger 20% av det totale vederlaget, jf. aksjeloven § 14-2 (1) nr. 1 og 2.<sup>101</sup>

I sin alminnelighet utstedes vederlagsaksjene til noen som var aksjeeier i det overdragende selskapet, jf. § 14-2 (1). Eierforholdene i det overdragende selskapet er imidlertid ikke nødvendigvis styrende for fordelingen av vederlagsaksjene i det overtakende selskapet. Dersom vederlagsaksjefordelingen avviker fra eierforholdene i det overdragende selskapet, har man å gjøre med en *skjevdelingsfisjon*.<sup>102</sup>

Etter aksjeloven kan det utledes tre typer fisjon. Fisjon etter § 14-2 (1) innebærer at det overdragende selskapet skal bestå også etter fisjonen. Fisjon kan også gjennomføres med en oppløsning av det overdragende selskapet, jf. § 14-2 (2). Den siste gruppen fisjoner i aksjeloven er trekantfisjoner, jf. § 14-2 (3). På samme måte som i trekantfusjoner er det sentrale her at vederlagsaksjene utstedes av et annet selskap i samme konsern som det overtakende selskapet.<sup>103</sup> På grunn av oppgavens omfang, foretas det ikke en særskilt behandling av alle fisjonstypene. Av særlig interesse for oppgaven er forskjellen på fisjoner med og uten skjevdeling.

En fisjon uten skjevdeling vil trolig ikke trigge en CoC-klausul, da eierforholdene skal tilsvare de tidligere eierforholdene i det overdragende selskapet. Det skjer dermed neppe en endring i den bestemmende innflytelsen i et leietakerselskap.

En fisjon med skjevdeling kan imidlertid etter omstendighetene innebære en endring i den bestemmende innflytelsen, som vil utløse samtykkekravet etter meglerstandardens punkt 25.2. For eksempel kan aksjonær A og aksjonær B hver eie 50% av et selskap. Selskapet driver både en restaurant og en dagligvarehandel, med separate leiekontrakter for virksomhetene. Etter en uenighet angående hvilken virksomhet i selskapet som i tiden fremover skal utgjøre hovedsatsingsområdet, beslutter aksjonærene A og B å gjennomføre en fisjon slik at restauranten og dagligvarehandelen tilhører hvert sitt uavhengige selskap. I stedet for at A og

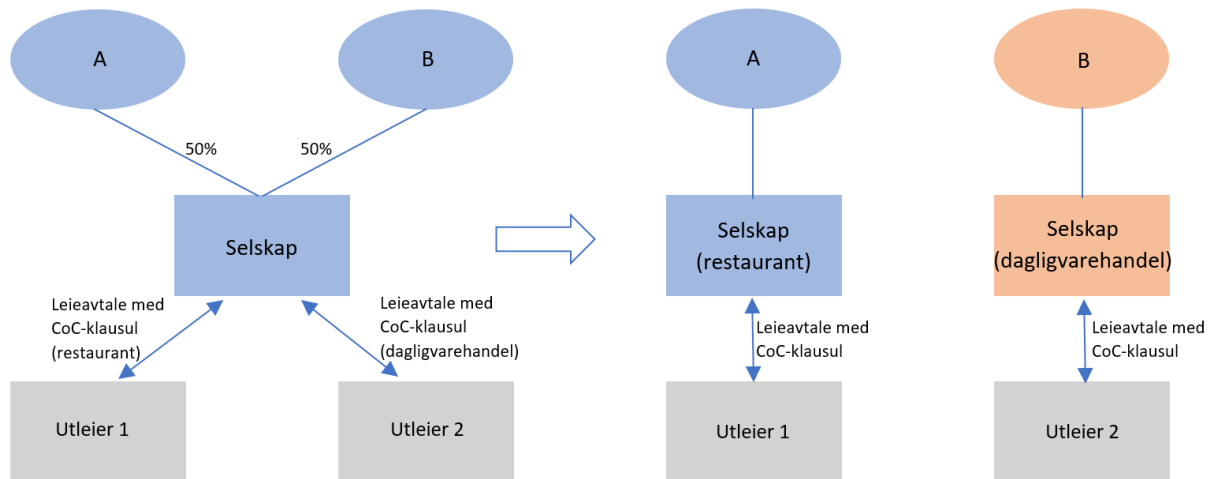
---

<sup>101</sup> Woxholt, G. (2021) s. 416.

<sup>102</sup> Woxholt, G. (2021) s. 416. Slik skjevdeling stiller strengere krav til beslutningen på generalforsamlingen, se § 14-6 (3).

<sup>103</sup> Andenæs (2016) s. 603.

B får 50% eierskap i hvert av selskapene, bestemmes det at A får 100% av aksjene i restaurantselskapet, og B får 100% av aksjene i dagligvarehandelselskapet. Situasjonen kan illustreres slik:



Figur 7: Skjevdelt fisjon

Med forankring i kontinuitetsprinsippet, skulle leiekontraktene for både restauranten og dagligvarehandelen i utgangspunktet løpe videre etter fisjonen. Dersom de er inngått etter meglersstandarden, er det imidlertid skjedd en endring i den bestemmende innflytelsen som kan påvirke begge kontraktene. Hverken A eller B hadde bestemmende innflytelse i selskapet forut for fisjonen. Etter fisjonen har A bestemmende innflytelse i restaurantselskapet, som nå har leiekontrakten for restaurantlokalene, mens B har bestemmende innflytelse i dagligvarehandelselskapet, som nå har leiekontrakten for dagligvarelokalene. Dette illustrerer at en skjevdelingsfisjon etter omstendighetene kan innebære en endring av bestemmende innflytelse. Hvorvidt det gjør det, beror på eierforholdene før og etter fisjonen. Sammen med generasjonsskifter er slik uenighet som skissert i eksempelet, blant de vanligste grunnene til en skjevdelingsfisjon.<sup>104</sup>

<sup>104</sup> Giertsen (1999) s. 113.

## 3.5 Eksplisitte unntak

Meglerstandarden fastslår at "[d]ette punkt 25.2 gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap." Følgelig er ikke nødvendigvis enhver endring i den bestemmende innflytelsen likestilt med en overdragelse, som krever samtykke fra utleier.<sup>105</sup> I det følgende vil disse to unntakene behandles.

### 3.5.1 Notert på et regulert marked

Meglerstandarden unntar selskaper som "er notert på et regulert marked" fra å omfattes av CoC-klausulen. Unntaket gjelder kun selskaper som allerede "er" notert, slik at en notering i seg selv vil kunne utløse en CoC-klausul dersom noen får eller mister bestemmende innflytelse i prosessen.

For å kunne avklare hvilke allerede noterte selskaper som er unntatt kontrollskifteklauselet, er spørsmålet hva som ligger i "regulert marked". Ordlyden tilsier at det er tale om en tilrettelegging for kjøp og salg som er underlagt et system med et bestemt regelverk. Dette gir imidlertid en uklar avgrensning, slik at det er naturlig å se hen til verdipapirhandelloven som oppstiller regelverket for handel av finansielle instrumenter.<sup>106</sup> Definisjonen av "regulert marked" fremgår av verdipapirhandelloven § 2-7 (4):

Definisjonen av "regulert marked" fremgår av verdipapirhandelloven § 2-7 (4), som fastslår at det er "et multilateralt system som regelmessig legger til rette for kobling i systemet av flere tredjeparters kjøps- og salgsinteresser i finansielle instrumenter som er tatt opp til handel på markedet". Videre må dette være "i samsvar med objektive handelsregler fastsatt av markedet selv og kravene fastsatt i denne lov med forskrifter, slik at det kan inngås bindende avtale."<sup>107</sup>

Et regulert marked må ikke sammenblandes med en *børs* eller en *multilateral handelsfasilitet (MHF)*.<sup>108</sup> Alle børser er regulerte markeder, men kun regulerte markeder med tillatelse etter § 13-1 er en børs, jf. børsdefinisjonen i verdipapirhandelloven § 2-7 (7). I Norge er Euronext

---

<sup>105</sup> Selv om et kontrollskifte omfattes av unntakene, vil samtykke etter omstendighetene likevel kunne kreves etter meglerstandardens punkt 25.3.

<sup>106</sup> Lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel (verdipapirhandelloven).

<sup>107</sup> Det nærmere regelverket for regulerte markeder fremgår av verdipapirhandelloven del 4.

<sup>108</sup> Forkortelsen "MHF" er hentet fra verdipapirhandelloven § 2-7 (5). Bergo (2021) benytter forkortelsen "MTF" (Multilateral Trading Facility).



Oslo Børs eneste børs, mens Euronext Expand (tidligere Oslo Axess) er et regulert marked.<sup>109</sup> Selskaper notert på disse handelsplassene er dermed unntatt kontrollskifteklausulen i meglerstandarden punkt 25.2.

Sonderingen mellom regulert marked og MHF er av større betydning. Sammenligner man definisjonene i henholdsvis §§ 2-7 (7) og 2-7 (5), blir det tydelig at også disse handelsplassene i stor grad er like. Forskjellen ligger blant annet i at en MHF ikke har de samme kravene til opptaksrutiner og oppfølgingsansvar overfor utstederne.<sup>110</sup> Skillet er viktig ettersom selskaper notert på MHF-er omfattes av kontrollskifteklausulen, slik at visse disposisjoner krever samtykke fra utleiery.

Euronext Growth (tidligere Merkur Market) er en MHF, og ikke et regulert marked.<sup>111</sup> Dette er særlig viktig ettersom Euronext Growth er blitt en handelsplass av stor betydning etter rekordstort antall noteringer i 2020 og 2021.<sup>112</sup>

Ved unntaket for selskaper notert på "et regulert marked", avgrenses det ikke til norske regulerte markeder. Det kan dermed tenkes at også selskaper notert på utenlandske markeder er unntatt kontrollskifteklausulen.<sup>113</sup>

Meglerstandarden unntok tidligere kun "børsnoterte selskaper". Endringen til det mer vidtfavnende "notert på et regulert marked" i 6. utgave 2019 innebar en innsnevring av CoC-klausulens virkeområde.

### **3.5.2 Konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap**

Etter meglerstandarden punkt 25.2 er også "konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap" unntatt samtykkekravet ved kontrollskifte. Ordlyden av "konserninterne omorganiseringer" tilsier at det er tale om en endring av organisasjonsstrukturen innad i et konsern. "Uendret eierskap" tilsier på sin side at eierforholdene ikke skal være påvirket av denne disposisjonen.

---

<sup>109</sup> Bergo (2021) s. 144.

<sup>110</sup> Bergo (2021) s. 265. Bestemmelser om opptaksprosessen finner man i både verdipapirhandelloven, § 12-2 og verdipapirforskriften kap. 12 og 13. Detaljene er likevel overlatt til de regulerte markedene selv.

<sup>111</sup> Bergo (2021) s. 163. Euronext Growth er eneste norske MHF, se Bergo (2021) s. 249.

<sup>112</sup> Bergo (2021) s. 175.

<sup>113</sup> Dette reiser et spørsmål om hvordan "regulert marked" defineres for de utenlandske markedene. Oppgaven avgrenser mot en videre behandling av problemstillingen.

Den nærmere tolkningen av "uendret eierskap" gir imidlertid to alternativer: 1) at det direkte eierskapet må være uendret, altså at det er samme selskap like over leietaker i konsernstrukturen før og etter omorganiseringen, og 2) at det bakenforliggende eierskapet må være uendret, altså at unntaket kommer til anvendelse der eierskapet leder opp til samme konsernspiss som forut for omorganiseringen.

Med "eierskap" kan det hevdes at ordlyden trekker i retning av tolkningsalternativ 1) om at det direkte eierforholdet er avgjørende. Dette støttes dessuten av at "uendret eierskap" står ved siden av "konserninterne omorganiseringer". Er konsernspissens eierskap forandret, har det trolig ikke skjedd en konsernintern omorganisering. Ved tolkningsalternativ 2) blir vilkåret "uendret eierskap" overflødig, hvilket indikerer at det refererer til direkte eierskap, altså tolkningsalternativ 1).

Forutsetningen for at unntaket kommer til anvendelse ved tolkningsalternativ 1) sitt krav om uendret direkte eierskap, er at selskapet som har eller får bestemmende innflytelse i leietaker, ikke har eller får direkte eierskap og heller ikke er konsernspissen. Det kreves derfor et konsern med minst to ledd mellom konsernspissen og leietakerselskapet for at unntaket kan anvendes. Ved å legge til grunn tolkningsalternativ 2) om at det bakenforliggende eierskapet er avgjørende, vil unntaket komme til anvendelse såfremt omorganiseringen skjer innad i konsernet.<sup>114</sup> Det ser dermed ut til at tolkningsalternativ 2) gir unntaket videst anvendelsesområde.<sup>115</sup>

Kontrollskifteklausulen er i utgangspunktet en utleiervennlig klausul som begrenser leietakerkonsernets handlingsrom. Unntaket skal trolig ivareta leietakerkonsernets interesser ved å tillate hensiktsmessige omorganiseringer, samtidig som det sannsynligvis ikke var ansett problematisk for utleier ettersom disposisjonen skjer konserninternt. Dette tilsier at tolkningsalternativ 2) bør legges til grunn, ettersom dette gir unntaket størst selvstendig betydning.

---

<sup>114</sup> Unntakets selvstendige betydning beror dessuten på resultatet av drøftelsen i 3.4.4, som i seg selv er usikker. Ved motsatt konklusjon i 3.4.4, ville unntaket trolig ikke hatt selvstendig betydning. Har det først skjedd et relevant kontrollskifte, er det sannsynligvis ikke tale om en konsernintern omorganisering. Det er heller ikke "uendret eierskap" for det tilfelle at man refererer til bakenforliggende eierskap. Hensynet til sammenheng i avtalen støtter dermed opp under konklusjonen i 3.4.4.

<sup>115</sup> Det kan riktignok tenkes en rekke forskjellige typer omorganiseringer, samtidig som reglene for slike disposisjoner (eks. fusjon) kan legge begrensninger på anvendelsesområdet. Følgelig er det ikke gitt at de generelle slutningene som fremgår her gjør seg gjeldende for alle konstallasjoner.

Det er dermed en ordlyd som trekker i retning av tolkningsalternativ 1), mens regelens anvendelsesområde trekker i retning av tolkningsalternativ 2). Avgjørende blir likevel at "eierskap" tyder på direkte eierskap, sammenholdt med at vilkåret synes overflødig dersom man legger til grunn de bakenforliggende eierforholdene. Konklusjonen er, riktignok under tvil, at unntaket for "konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap" i tråd med tolkningsalternativ 1) refererer til direkte eierskap.

## 4 Forholdet til utleiers samtykke

### 4.1 Generelt

Ved en endring av bestemmende innflytelse i leietakerselskapet, stiller meglerstandarden krav om innhenting av utleiers skriftlige forhåndsamtykke, jf. meglerstandarden punkt 25.2 jf. 25.1. Utleier kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Dersom utleier ikke responderer på leietakerselskapets forespørsel om samtykke, er samtykke ikke ansett gitt, jf. meglerstandardens punkt 25.4. Samtykke kan dermed ikke gis ved konkludent atferd eller andre omstendigheter som ofte vektlegges ved alminnelig avtaleinngåelse.<sup>116</sup>

Dersom et kontrollskifte gjennomføres uten utleiers samtykke, representerer det et avtalebrudd fra leietakerselskapets side. Virkningene av dette beror på den enkelte avtale. Det er ikke uvanlig å innta en bestemmelse i CoC-klausulen om de konkrete virkningene av et mislighold, eksempelvis at det gir utleieren en ubetinget rett til å heve leieavtalen. I slike tilfeller vil det være uproblematisk å identifisere virkningene av et manglende samtykke. Meglerstandarden har kun en generell bestemmelse om leietakers avtalebrudd, noe som gjør virkningene mindre opplagt. Man kan imidlertid dele spørsmålet inn i to: i) de rettslige virkningene av manglende samtykke (4.2), og ii) de praktiske virkningene (4.3). Det er ikke gitt at disse sammenfaller.

### 4.2 Rettsvirkninger av manglende samtykke

Ved avtalebrudd fra leietakers side aktualiseres spørsmålet om hvilke misligholdsbeføyelser utleieren kan rette mot leietaker. Utleier kan neppe omgjøre disposisjonen ved å angripe denne.<sup>117</sup> En rekke av de alminnelige misligholdsbeførelsene vil ikke strekke til eller passe ved et brudd på en kontrollskifteklause. Det er dessuten et poeng at utleier som utgangspunkt

---

<sup>116</sup> Dette kravet til samtykkets form forhindrer bevismessige komplikasjoner. Det innebærer også i teorien at en utleier kan påberope mislighold av leiekontrakten, selv om vedkommende i sin adferd og ved muntlig korrespondanse har godkjent disposisjonen. Problemstillingen vies imidlertid ikke videre plass i denne fremstillingen.

<sup>117</sup> Myhre (2005) punkt 2.3.

har færre muligheter å påberope seg enn leietaker.<sup>118</sup> Det fremstår dermed som om heving er den mest aktuelle misligholdsbeføyelsen, og oppgaven avgrenses derfor til dette.<sup>119</sup>

Meglerstandardens punkt 21 regulerer virkningene av leietakers avtalebrudd. Av punkt 21.3 fremgår det at "[v]ed vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet." Bestemmelsen gir imidlertid ikke videre føringer for hva som utgjør et "vesentlig mislighold".

Husleieloven stiller opp det samme utgangspunktet ved at "vesentlig mislighold" gir adgang til å heve avtalen, jf. § 9-9. Bestemmelsen oppgir en i utgangspunktet uttømmende liste av tilfeller som kan utgjøre vesentlig mislighold.<sup>120</sup> Dersom det gjelder et forhold som omfattes av bokstav a-d, må bestemmelsen forstås slik at det ikke foreligger hevingsrett hvis vilkårene ikke er oppfylt.<sup>121</sup> Leieavtaler for lokaler kan imidlertid utvide leietakers forpliktelser, og dermed også hva som anses som vesentlig mislighold.<sup>122</sup> Husleieloven § 9-9 er ikke fraveket i meglerstandarden, og kommer derfor utfyllende til anvendelse.

Husleieloven § 9-9 bokstav c fastslår at "vesentlig mislighold" foreligger dersom "leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør". Den videre fremstillingen legger til grunn at utleier har varslet uten at forholdet opphører.<sup>123</sup>

Vilkåret "overlater bruken [...] til andre" omfattes av personskifte etter kapittel 8.<sup>124</sup> Ettersom meglerstandardens punkt 25.2 likestiller kontrollskifte med overdragelse av leiekontrakten, må vilkåret i lys av avtalen være innfridd ved kontrollskifte. Manglende samtykke gjør at vilkåret "uten å ha rett til det" er oppfylt. Vilkårene etter § 9-9 bokstav c synes dermed innfridd ved et brudd på kontrollskifteklausulen i meglerstandarden.

---

<sup>118</sup> Leietaker har i motsetning til utleier blant annet mulighet til å holde tilbake leie, og kreve leieavslag og retting ved mangler.

<sup>119</sup> Oppsigelse som misligholdsbeføyelse må være avtalt, men meglerstandarden inneholder ingen slik bestemmelse. Alminnelig oppsigelse ligger utenfor oppgavens rammer.

<sup>120</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 201. Bokstav e er riktignok en sekkebestemmelse som skal favne om tilfeller som ikke passer under de andre alternativene. Ot.prp. nr. 82 s. 202 viser imidlertid at den er utformet med sikte på tilfeller der det er vesentlig fare eller ulempe for andre brukere av eiendommen dersom leietaker blir værende, og passer dermed ikke for denne oppgavens tema.

<sup>121</sup> Wyller (2020) note 669.

<sup>122</sup> Se husleieloven § 1-2 (2).

<sup>123</sup> Et lignende krav om varsling fremgår av meglerstandarden 20.4, der leietaker plikter å varsle ved "vedvarende" mislighold. Bestemmelsen gjelder også for utleier, jf. 21.3.

<sup>124</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 202.

Det reises dermed et spørsmål om innfrielse av vilkårene i husleieloven § 9-9 bokstav c, uten videre innebærer at forholdet er et "vesentlig mislighold" som gir utleier rett til å heve leieavtalen. I så fall vil trolig alle brudd på meglerstandarden punkt 25 gi utleier hevingsrett.

Ordlyden i § 9-9 tyder på at innfrielse av vilkårene i husleieloven § 9-9 bokstav c er tilstrekkelig. I § 9-9 første setning presenteres vilkåret "vesentlig mislighold", som i utgangspunktet legger opp til en konkret helhetsvurdering. Men det følger av andre setning at "vesentlig mislighold foreligger dersom", før de ulike alternativene listes opp.

Forarbeidene ser imidlertid ut til å forutsette at det alltid må foretas en helhetsvurdering:

"Hva som regnes for vesentlig mislighold, må vurderes konkret. Departementet mener at det er grunn til å stille strenge krav her. Ved vurderingen må en ta utgangspunkt i omfanget av misligholdet; det kan være tale om gjentatte forsømmelser eller bare vedvarende mislighold. Skyldes misligholdet unnskyldelig rettsvillfarelse fra leierens side, kan dette tilsi at det ikke regnes for å være vesentlig."<sup>125</sup>

Til dette kommer at § 9-9 "langt på vei" skulle være en lovfesting av den tidligere ulovfestede retten til å heve leieavtalen.<sup>126</sup> Den bygget på en konkret helhetsvurdering av "vesentlig mislighold", hvilket tyder på ordlyden i § 9-9 ikke kan tolkes bokstavelig.

Spørsmålet har ikke vært oppe for Høyesterett, men rettsavgjørelser fra lagmannsretten bygger på at det må foretas en helhetsvurdering. Den klareste avgjørelsen er LF-2005-90218, som gjaldt heving etter fremleie uten nødvendig samtykke, jf. § 9-9 bokstav c. Av særlig interesse er følgende uttalelse: "Lagmannsretten legger til grunn at ulovlig fremleie til tross for lovens ordlyd ikke uten videre er vesentlig mislighold, men at det må foretas en konkret vurdering ut fra de hensyn som fremgår av ovenstående sitater."

De "ovenstående sitater" er hentet fra Kobbe, som uttaler at det ikke er grunn til å unnta husleieforhold fra det tradisjonelle synet, selv om lovens ordlyd ikke åpner for konkrete skjønnsmessige vurderinger av hvorvidt misligholdet er så vesentlig at det gir grunn til heving.<sup>127</sup> Magistad uttaler at det er et tilleggsvilkår for heving at overtredelsen må anses

---

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 111.

<sup>126</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 201.

<sup>127</sup> Kobbe mfl. (2000) s. 511.

vesentlig, og at det ikke er tilstrekkelig at leietaker har gjort seg skyldig i misligholdet bestemmelsen beskriver.<sup>128</sup>

Det tradisjonelle synet Kobbe omtaler, refererer til de konkrete helhetsvurderingene andre obligasjonsrettslige lover legger opp til. Systembetragtninger tilsier at det også etter husleieloven § 9-9 må foretas en vurdering av om det konkrete forholdet er å anse som et "vesentlig mislighold".

Etter dette tilsier lovens ordlyd én løsning, mens en rekke øvrige momenter tilsier en annen. Sett i lys av at Høyesterett ikke har behandlet spørsmålet, er løsningen usikker. Konklusjonen blir likevel at de beste grunner taler for at det ikke uten videre gis adgang til heving, selv om vilkårene i § 9-9 bokstav c er oppfylt. Misligholdet må også etter en konkret helhetsvurdering være vesentlig. Dersom det ikke er tilfellet, er det liten grunn til å gi utleier rett til å heve.

Heller ikke meglerstandarden gir grunnlag for å uten videre gi hevingsrett ved brudd på CoC-klausulen, slik at det også for disse tilfeller må gjøres en konkret helhetsvurdering. Hvorvidt et brudd på kontrollskifteklauselet i meglerstandarden punkt 25.2 gir utleieren rett til å heve, beror dermed på om vilkårene i husleieloven § 9-9 bokstav c er oppfylt og dessuten at misligholdet fremstår "vesentlig", jf. også meglerstandarden punkt 21. I denne forbindelse er varslingskravet viktig, ettersom et kontrollskifte i seg selv trolig innfrir de øvrige vilkårene.

Det må likevel påpekes at et brudd på kontrollskifteklauselet i de aller fleste tilfeller vil anses som et "vesentlig mislighold". Rt. 1989 s. 1198 gjaldt et tilfelle som kan sammenlignes med et brudd på kontrollskifteklauselet. Etter Høyesteretts vurdering måtte et salg av samtlige aksjer i leietakerselskapet likestilles med en ren overdragelse av leieretten, som krevde utleierens samtykke. Det ble uttalt at misligholdet var "et så alvorlig kontraktsbrudd at det i seg selv må anses som et vesentlig mislighold av kontrakten." Retten argumenterte med at kontrakten var av personlig karakter, og derfor kan heller ikke denne dommen grunngi en uforbeholden hevingsrett ved brudd på kontrollskifteklauselet.

Disposisjonene som trigger kontrollskifteklauselet er ofte irreversible, som gjør at andre misligholdsbeføyelser kommer til kort. Det er vanskelig å se for seg at det kan reises et erstatningskrav, siden et eventuelt økonomisk tap vil vise seg eksempelvis ved uteblivende innbetaling fremover i tid. Dessuten vil ingen misligholdsbeføyelser annet enn heving,

---

<sup>128</sup> Magistad (2008) s. 427.

reparere det omdømmetapet en utleier kan lide av ny eier i leietakerselskapet sin tvilsomme virksomhet. At heving fremstår som eneste reelle misligholdsbeføyelse, tilsier at det skal lite til før et brudd på CoC-klausulen er "vesentlig".

Det kan innvendes at manglende samtykke for disposisjoner som medfører et kontrollskifte med minst mulig margin, vanskelig kan anses som et vesentlig mislighold.<sup>129</sup> Dette gjelder særlig dersom kontrollskiftet i realiteten var av liten betydning for utleier.

Er kontrollskiftet derimot av stor betydning for utleier, eksempelvis av konkurransehensyn eller lignende, må også marginale brudd på bestemmelsen kunne anses som vesentlige mislighold.<sup>130</sup> Et poeng i denne forbindelse er at dersom det er skjedd et kontrollskifte, kan dette innebære at ny person med bestemmende innflytelse har makt til å få gjennom en rekke vedtak, til tross for at det er med liten margin.

Det kan fremstå hensiktsmessig å begrense adgangen til å heve. Dersom kontrollskiftet innebærer at ny leietaker er et mer solid selskap enn opprinnelig leietaker, er det neppe grunn til at utleier skal kunne heve. Utleier vil i slike tilfeller som regel ikke ha noen innvendinger mot kontrollskiftet. Ved adgang til heving som direkte konsekvens av et kontrollskifte, er det imidlertid en risiko for at utleier i større grad bruker heving som et pressmiddel for en fordelaktig reforhandling av leieavtalen, selv om utleier i utgangspunktet ikke har innvendinger mot den nye leietakeren.

Etter den ovenstående drøftelsen er konklusjonen at det må foretas en konkret helhetsvurdering av om misligholdet også er å anse som vesentlig. Avtalebruddets karakter gjør imidlertid at dersom det først har skjedd et kontrollskifte uten samtykke, skal det lite til før dette er å anse som et "vesentlig mislighold" som gir utleier rett til å heve avtale etter meglerstandardens punkt 21 sammenholdt med husleieloven § 9-9 bokstav c.

---

<sup>129</sup> Magistad (2008) s. 437.

<sup>130</sup> Magistad (2008) s. 441-442.



## 4.3 Praktiske virkninger

Dersom bruddet på CoC-klausulen utgjør et vesentlig mislighold, har utleieren en rett til å heve leieavtalen. Utleieren er imidlertid ikke forpliktet til dette, og kan dessuten ofte foretrekke en annen løsning. Det vanligste er nok at utleieren ikke foretar seg noe, eventuelt gir samtykke i etterkant. Heving kan tidvis være upraktisk og ineffektivt. For leietaker kan det være krevende å finne lignende lokaler til samme kostnad, og det aktuelle lokalet kan dessuten være essensielt for driften av firmaet. For utleier kan det være en kostbar og tidkrevende prosess å finne en ny leietaker. Partene kan i stedet være tjent med å inngå en tilleggsavtale som kompenserer eller tar høyde for ulempene ved kontrollskiftet, noe som ikke er uvanlig i praksis. Et eksempel på en hensiktsmessig reforhandling kan være at den nye eieren av leietakerselskapet stiller en finansiell sikkerhet overfor utleier. I praksis er det heller ikke uvanlig at en utleier benytter anledningen til å forhandle andre punkter av avtalen til fordel for seg, eksempelvis kortere eller lengre leietid eller høyere leiepris.

## 5 Avsluttende bemerkninger og konklusjoner

Etter det som har fremgått av oppgaven, er det essensielt for partene i en leieavtale å kjenne til kontrollskifteklauselets innhold. Dette gjelder både ved avtaleinngåelsen og der leietakerselskapet eller andre høyere opp i konsernet foretar disposisjoner som innebærer en endring av den bestemmende innflytelsen. Særlig viktig kan dette være i en oppkjøpsprosess.

Partene bør være klar over at det ikke kun er eierskifter som kan trigge klausulen, men også endringer i hvem som kontrollerer selskapet og dets virksomhet basert på stemmerettsavtaler inngått mellom aksjonærer. For aksjekjøp er det nødvendig å kjenne til at ulike aksjeklasser kan gjøre at et kjøp som gir mindre enn 50% av aksjekapitalen, likevel innebærer en endring av bestemmende innflytelse. Av samme grunn kan en aksjonær ved nedsalg miste bestemmende innflytelse til tross for en fortsatt majoritetspost.

Basert på drøftelsene gjort i kapittel 3.3, vil indirekte kontrollskifter trigge CoC-klausulen. Det er dermed ikke mulig å omgå meglerstandardens punkt 25.2 ved å opprette et holdingselskap som eier samtlige aksjer i leietakerselskapet, for så å selge holdingselskapet. Ved henvisningen til aksjeloven § 1-3 (4) vil meglerstandardens i stor grad forhindre disposisjoner som kan svekke eller skade utleiers interesser. Dette betyr også at kjøp av aksjer i en konsernspiss kan trigge kontrollskifteklauselet i samtlige leiekontrakter i konsernet. Selv om utleier som regel ikke vil ha noen særlige innvendinger mot et slikt kontrollskifte, er det en risiko som kjøper er nødt til å hensynta.

Meglerstandardens ordlyd er klar på at fusjoner og fisjoner kan trigge klausulen dersom disposisjonen innebærer en endring av den bestemmende innflytelsen. Dette vil som oftest bero på bytteforholdet i transaksjonen.

Siden leietaker risikerer å misligholde leieavtalen ved brudd på kontrollskifteklauselet, vil utleiers samtykke for de virksomhetskritiske leieavtalene typisk være et viktig forbehold en kjøper stiller før transaksjonen gjennomføres. Dette gjelder særlig siden et kontrollskifte under de fleste omstendigheter vil utgjøre et vesentlig mislighold som gir utleier rett til å heve kontrakten.

De konklusjoner som er gjort ovenfor, må ses i lys av at det er foretatt en objektiv tolkning av meglerstandarden, uten hensyn til vanlige endringer av teksten i den enkelte avtale. Selv om meglerstandarden utgjør et effektivt utgangspunkt for en kontraktinngåelse, er det ikke nødvendigvis slik at standardteksten passer godt inn i et hvert tilfelle. Partene bør derfor gå vurdere om det er ønskelig for dem at de tilfellene nevnt ovenfor, skal utløse kontrollskifteklausulen. Gjøres det endringer i avtaleteksten, vil utgangspunktene og konklusjonene gitt i denne oppgaven måtte justeres. Dessuten kan partene gjennom korrespondanse, atferd eller på annet vis i forbindelse med avtaleinngåelsen, påvirke forståelsen av klausulen selv uten at ordlyden endres. Det vil derfor alltid måtte foretas en konkret vurdering av hvorvidt kontrollskifteklausulen er trigget og hva som eventuelt er konsekvensene av at den er det.

# Kilderegister

## Lover

Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov (NL)

Lov 4. juni 1976 nr. 59 om aksjeselskaper

Lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder

Lov 9. desember 1994 nr. 64 om løysingsrettar

Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)

Lov 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven)

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

Lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel (verdipapirhandelloven)

Lov 18. juni 2021 nr. 99 om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven)

## Forarbeider

Ot.prp. nr. 36 (1993-1994) Om lov om aksjeselskaper (aksjeloven)

NOU 1996: 3 Ny aksjelovgivning

Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

## **Rettsavgjørelser fra Høyesterett**

Rt. 1976 s. 1 Kløfta

Rt. 1989 s. 1198 Gardermoen Flyrestaurant

Rt. 1991 s. 719 Hardhaus

Rt. 2002 s. 1155

Rt. 1994 s. 581

Rt. 2007 s. 1025 Statoil Angola

Rt. 2008 s. 969

Rt. 2010 s. 918 REC

Rt. 2010 s. 1345 Oslo Vei

HR-2017-2429-A Jemen

## **Rettsavgjørelser fra underinstanser**

LB-2001-2812

LF-2005-90218

LB-2009-9559

TAHER-2012-51158

## **Litteratur**

Aarbakke, Magnus, Asle Aarbakke, Gudmund Knudsen, Tone Ofstad og Jan Skåre, *Aksjeloven og allmennaksjeloven: lovkommentar*, 4. utg., Universitetsforlaget 2017.

Andenæs, Mads H., *Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper*, 3. utg. ved Ole Andenæs, Stig Berge og Margrethe Buskerud Christoffersen, Calax 2016.

Andenæs, Mads H., *Rettskildelære*, 2. utg., Calax 2009.

Aabø-Evensen, Ole K., *Om oppkjøp av selskaper og virksomhet: en praktisk tilnærming til prosessene, verktøyene og eksemplene*, Universitetsforlaget 2011.

Bergo, Knut, *Børs- og verdipapirrett*, 5. utg., Cappelen Damm 2021.

Bergsåker, Trygve, *Pengekravsrett*, 4. utg., Gyldendal 2020.

Bråthen, Tore, *Norsk Lovkommentar: Aksjeloven*, Rettsdata.no, sist hovedrevidert 22. februar 2021 (lest 1. desember 2022).

Bråthen, Tore, *Selskapsrett*, 7. utg., Fagbokforlaget 2022.

Giertsen, Johan, *Avtaler*, 4. utg., Universitetsforlaget 2021.

Giertsen, Johan, *Fusjon og fisjon*, Universitetsforlaget 1999.

Giertsen, Johan, "Har aksjonæravtaler selskapsrettslige virkninger?", i *Nybrott og odling. Festskrift til Nils Nygaard på 70-årsdagen 3. april 2002*, Gudrun Holgersen, Kai Krüger, Kåre Lilleholt (red.), Fagbokforlaget 2002, s. 533-545.

Kobbe, Harald S., Henriette L. Berle og Anders Pind, *Kobbes kommentarer til husleieloven: Kommentarer til lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler*, Cappelen Damm Akademisk 2000.

Magistad, Vigdis K., *Leie av lokaler: en gjennomgang av lov om husleie av 26. mars 1999 nummer 17: fellesbestemmelsene om boligleie og lokalleie; bestemmelsene om lokalleie*, Cappelen Akademisk Forlag 2008.

Myhre, Reidar, "Overføring av leieretter til næringslokaler" i *Tidsskrift for eiendomsrett* 2005, s. 31-63.

Parelius, Line A. og Sverre Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler*, 2. utg., Fagbokforlaget 2010.

Skåre, Jan og Gudmund Knudsen, *Lov om aksjeselskaper med kommentarer*, 3. utg., Tano 1987.

Truyen, Filip, "Kan transaksjoner i eierselskap utløse samtykkekrav?", i *Selskap, kontrakt, konkurs og rettskilder. Festskrift til Mads Henry Andenæs 70 år*, Gudmund Knudsen, Kristin Normann, Geir Woxholt (red.), Gyldendal 2010, s. 318-330.

Wiig, Søren, "Minoritetsaksjonærer med bestemmende innflytelse? Aksjelovens konsernbegrep", i *Stat, politikk og folkestyre. Festskrift til Per Stavang på 70-årsdagen 19. februar 1998*, David R. Doublet, Kai Kruger, Asbjørn Strandbakken (red.), Alma Mater Forlag 1998, s. 813-820.

Woxholt, Geir, *Selskapsrett*, 7. utg., Gyldendal 2021.

Woxholt, Jannik, *Aksjonæravtaler*, 3. utg., Gyldendal 2017.

Wyller, Christian F., *Norsk Lovkommentar: Husleieloven*, Rettsdata.no, sist hovedrevidert 14. mai 2020 (lest 10. desember 2022).

## Standardkontrakter

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er), 4. utgave 2013

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er), 5. utgave 2016

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er), 6. utgave 2019

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er), 7. utgave 2022

## Annet

Norsk Eiendom, *Årsberetning for 2021*, [62989e1fb501a16c6714ed44\\_Årsberetning\\_2021.pdf](#) ([website-files.com](#)), (lest 2. desember 2022).

# Liste over figurer

Figur 1: Indirekte kontrollskifte, salg av selskapsandeler i leietakers morselskap .....	24
Figur 2: Indirekte kontrollskifte, salg av selskapsandeler i leietakers "bestemor" .....	27
Figur 3: Fusjon uten vederlag, mor/datter-fusjon.....	32
Figur 4: Fusjon uten vederlag, søsterfusjon .....	32
Figur 5: Opptaksfusjon.....	34
Figur 6: Trekantfusjon, vederlagsaksjer fra morselskap .....	35
Figur 7: Skjevdelt fusjon.....	38



# Vedlegg

Standard leieavtale for næringslokaler (brukte – som de er) 7. utgave 05/22 punkt 25:

## 25 OVERDRAGELSE

- 25.1 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.2 Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker, mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon og fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon og fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i aksjeloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette punkt 25.2 gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked, eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.
- 25.3 Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- 25.4 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- 25.5 Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen skal Leietaker stille ny sikkerhet overfor ny eier i samsvar med punkt 11.