Faktum prosedyrekonkurranse

Finale 2023



Faktum presenteres av Advokatfirmaet Aga AS

Ivan Trondsen og Andrea Rydmach giftet seg i 1970. Sammen fikk de barna Zvein, Kriztin og Öyvind. Samme året som de giftet seg, kjøpte de en liten enebolig på Alfheim hvor barna vokste opp. Ivan som var snekker, gjorde forløpende oppgraderinger på huset som etter hvert ble forvandlet til en stor og flott enebolig. De kjøpte seg også en hytte på Sommarøy som hele familien elsket.

I 1999 døde imidlertid Andrea. Ivan benyttet seg av retten til å sitte i uskifte overfor barna som på dette tidspunktet hadde flyttet til Oslo alle sammen. Tilværelsen ble raskt ensom for Ivan som dermed søkte nye vennskap hver fredag på Tromsø Jernbanestasjon. Han fikk her et nært vennskap med fiskeren Espen Kvakstad som drev et lite rederi. Espen synes det var trist at Ivan gikk så mye alene, og dessuten hadde han en mor – Anna Karine som var enslig. Han Introduserte derfor Ivan og Anna Karine for hverandre og de fant raskt tonen. I 2001 var de blitt kjærester.

I 2002 bestemte Ivan og Anna Karine seg for å flytte sammen. Ivan solgte derfor boligen og hytten for til sammen kr. 9 000 000. Av dette delte han ut kr. 600 000 til hver av barna sine. Han kjøpte også en leilighet for kr. 4 000 000, og en leilighet til kr. 2 000 000 som han leide ut.

Anna Karine solgte også huset sitt og kjøpte en leilighet til kr. 4 000 000 som de skulle bo sammen i. For at de skulle slippe boliglån finansierte Ivan kr. 1 000 000 av leiligheten mot å bli eier av 1/3.

Ivan og Anna Karine bodde deler av tiden i Ivans leilighet, og deler i tiden i Anna Karine sin leilighet. Det gode vennskapet med Espen ble bevart og de tilbragte mye tid sammen. Ivan hørte ingenting fra sine egne barn som alltid var opptatt med karrierebygging i Oslo.

Rundt finanskrisen i 2008 begynte Espens rederivirksomhet å slite. Det var svært store kostnader og fisket gikk dårlig for ham. Ivan hjalp ham derfor ved å investere i rederiet. Han investerte kr. 1 200 000 i rederiet og ble eier av 30% av aksjene.

Etter noen få dårlige år snudde markedet for både fiskeribransjen og boligmarkedet i Tromsø og gikk svært bra. Ivan fikk noen fine utbytter fra rederiet og hadde en god leieinntekt på leiligheten. han engasjerte seg lite i rederiets drift. Han hadde lite interesse i papirer, tall og kontrakter, og dessuten hadde han stor tillit til at Espen driftet det på en god måte. Han og Anna Karina var mer opptatte av å bruke mye av pengene de hadde på dyre reiser og dyre middager. Fra tid til annen spanderte de en tur på Espen også, som tross alt var familie, venn og forretningspartner. Det ble færre av disse turene etter 2018 da både Ivan og Anna Karina var blitt gamle og slitne. Dessuten fikk Ivan noen fysiske helseplager og begynte å bli glemsk.

I januar 2022 døde Anna Karina og Ivan tok dette svært tungt. Han følte seg igjen veldig ensom. Men heldigvis hadde han denne gangen Espen som hjalp ham med å komme seg på butikken og tok ham med ut en gang iblant slik at Ivan skulle få noen gode opplevelser.

I forbindelse med at Anna Karina sitt dødsbo skulle gjøres opp ønsket Espen å selge leiligheten, mens Ivan ønsket å kjøpe den. De siste årene hadde han og Anna Karina bare bodd i denne leiligheten da det ble for tungt for dem å flytte frem og tilbake. De ble derfor enige om at Ivan skulle kjøpe leiligheten for takst og de fikk innhentet hver sin takst. Ivan fikk leiligheten taksert av det anerkjente takstselskapet Tromsø Eiendomstakstmenn som viste at leiligheten nå var verdt kr. 8 000 000. Espen fikk leiligheten taksert fra takstmannen Sindre Kurk som var drev enkeltmannsforetaket S.Kurks takstrapporter ENK. Denne taksten viste at leiligheten var verdt kr. 9 000 000.

Selv om Ivan var litt skeptisk til denne takstrapporten ble de likevel enige om å møtes på halvveien og Ivan skulle kjøpe leiligheten for kr. 8 500 000. Han solgte derfor sin egen leilighet for kr. 6 000 000 for å finansiere kjøpet. Da han ikke hadde særlig lyst til å selge utleieleiligheten ble de enige om at Espen skulle få resten av betalingen gjennom å overta Ivans aksjer som nå var verdt kr. 3 000 000. De var enige om at det var rimelig at Espen skulle få et lite avslag på disse aksjene, da det var han som foretok alt arbeidet i rederiet og økende drivstoffpriser gjorde fremtidsutsiktene usikre. Espen unnlot imidlertid å fortelle at rederiet var i oppkjøpssamtaler med et større rederi. Hvis disse samtalene førte frem ville rederiet bli langt mindre sårbare for drivstoffpriser og ble også mindre avhengig av at fiske gikk godt hver sesong. De ville også få tilgang på billigere arbeidskraft.

Etter transaksjonene var gjennomført fortsatte Ivan og Espen sitt gode vennskap som før. Espen jobbet også iherdig med å få på plass oppkjøpssamtalen i rederiet og landet til slutt en avtale han var veldig godt fornøyd med.

Etter hvert som Ivan ble i stadig dårligere forfatning begynte han å tenke på om han skulle opprette et testament hvor han tilgodeså Espen. Hans egne barn hadde jo ikke gitt lyd fra seg de siste 20 årene. Han bestilte derfor time hos advokat Brynhild Vås i januar 2023 for å få ordnet med det formelle. Ivan dro alene for å ha time hos advokaten.

På vei til advokaten ble Ivan påkjørt av en uoppmerksom bussjåfør, og omkom. Hans barn ble varslet, og etter fire dager kom de i samlet flokk til Tromsø.

I forbindelse med at arven etter Ivan skulle fordeles fant arvingene bare leiligheten i sentrum og utleieleiligheten av verdier. Da de undersøkte utleieleiligheten nærmere var den svært slitt og bar tydelig preg av at den var vedlikeholdt dårlig opp igjennom årene. Leietaker – en student som hadde bodd der i de siste tre årene kunne fortelle at leiligheten hadde vært i elendig stand da han flyttet inn, og at Ivan hadde vært vanskelig å få tak i for å ordne opp i løpende vedlikeholdsbehov. De fikk innhentet takst som viste at leilighetens restaureringsbehov var så omfattende at verdien neppe var mer enn kr. 1 500 000.

Leiligheten Ivan hadde kjøpt ble taksert av Tromsø Eiendomstakstmenn som mente den fremdeles var verdt kr. 8 000 000.

Ved gjennomgang av Ivans skattemeldinger de siste leveårene hans oppdaget Öyvind som var utdannet siviløkonom hva som hadde skjedd i etterkant av Anna Karine sin bortgang. Han orienterte sine søsken Zvein og Kriztin. Da de konfronterte Espen med dette ble de avfeid fordi de ikke hadde brydd seg om sin far og ikke hadde kontakt med ham. Ivan hadde til stadighet gitt uttrykk for hvor trist han syntes det var at hans egne barn ikke kom på besøk eller besvarte telefon når han ringte.

Zvein, Kriztin og Öyvind engasjerte advokat Roar Krangel som tok ut søksmål mot Espen for Universitetsretten i Tromsø. Han anførte at kjøpet av leiligheten inneholdt en gave som sto i misforhold til formuen i uskifteboet. Subsidiært anførte han at avtalen om kjøp av leiligheten var ugyldig som følge av at Espen ikke hadde opplyst om oppkjøpssamtalene. Dette var uredelig. Aksjene var nå verdt kr. 4 000 000.

Espen engasjerte advokat Mikkel Friik som tok til motmæle. Friik anførte at det ikke forelå noen gave. Dersom det kjøpet inneholdt en gave var Ivans formue uansett så stor at gaven måtte være innenfor hva han kunne gi vekk uten samtykke fra arvingene.

Avtalen om kjøp var heller ikke ugyldig. Situasjonen rundt oppkjøpet var ikke avklart og det var Espens egeninnsats i etterkant av avtaleinngåelsen som var grunnen til at aksjene i dag var økt i verdi. Dessuten hadde Ivan selv ansvar for å sette seg inn i hva som var situasjonen i firmaet.

Partene møtes ved Universitetsretten i Tromsø til hovedforhandling. Prosessuelle spørsmål skal ikke behandles.

Skrevet av Brynjar M. Aas Strømsvik