

EKSAMEN I KONTRAKTSRETT I 2014

Skrevet av: Johan André Eikrem

DEL I

Spørsmål 1

Sakens parter er Oline Hansen og Kari Hansen.

Den overordnede problemstillingen er om det 2 februar 2013 ble inngått avtale om salg av huset.

Ettersom avtaleloven ikke regulerer grensen mellom bundethet og ubundethet må spørsmålet besvares etter ulovfestet rett. Høyesterett har gjennom omfattende rettspraksis formulert dette vurderingstemaet som om den ene parten har rimelig grunn til å tro at den andre parten har bundet seg.

Det sentrale spørsmålet blir da om Kari hadde rimelig grunn til å tro at Oline ønsket å binde seg.

En slik vurdering vil bero på den naturlige forståelsen av partenes uttalelser og hvorvidt det er enighet om vesentlige punkter, jf. bla. Vinagentdommen. I dommen var spørsmålet om det var inngått avtale om salg av aksjer i et vinagentselskap. Ettersom det var enighet om vesentlige punkter i avtalen, besvarte HR dette bekreftende.

Det følger av Harkestad-dommen, der spørsmålet var om en bror hadde bundet seg til å overdra deler av en eiendom til sin søster, at uttalelsene mellom partene må være klare og konsise for at det skal kunne indikere binding. I saken ble det benyttet uttrykk som ”forslag” og ”vi vil gjerne”. HR anså ikke dette som klart og konsist nok til at avtale var inngått. Det virket som om partene fortsatt var på forhandlingsstadiet.

Det følger så av faktum at Olines uttaler at ”da gjør vi det slik”. Dette må tolkes som at Oline har bestemt å binde seg, og uttalelsen legger ikke opp til videre forhandlinger.

Videre uttaler Oline at ”du betaler 4 millioner”. Her også kommer det tydelig frem at Oline har forlatt forhandlingsstadiet og indikerer at hun ønsker å binde seg. uttalelsen er både konsis og bestemt.

Videre vil det være et moment hvorvidt det er enighet om vesentlige punkter. Advokat Hattestad anfører at det var uklarhet om partenes rettigheter og plikter.

I Tomtekjøpsdommen var spørsmålet om en interessent av kjøp av en tomt var bundet. Ettersom grenene for tomten var avklart og prisen var avklart ble avtale ansett som inngått til tross for at det fortsatt gjenstod uavklarte punkter. I Olines tilfelle er også realytelsen og pris avklart. Siden dette er de viktigste punktene i en avtale taler dette for binding.

Imidlertid følger det av Aadalen-dommen, der spørsmålet var om partene i utviklingen av et garasjeprosjekt var bundet, at terskelen for binding blir høyere når avtalen omhandler betydelige verdier. Dette vil også være tilfellet i Olines sak, noe som taler mot binding.

Videre er heller ikke overtakelsestidspunktet avklart. På den annen side har ingen av partene uttrykt at dette er vesentlig for dem. Dessuten vil et eventuelt salg ikke reelt endre bosituasjonen, det er bare snakk om en formell forandring. Ergo er overtakelsestidspunktet ikke sentralt.

Når det kommer til betalingstidspunkt og betalingsmåte er heller ikke det avklart. Imidlertid, det nære tillitsforholdet tatt i betraktning, er dette noe partene enkelt kan komme til enighet om senere. Ergo kan ikke dette sies å være et vesentlig punkt. Advokat Kallas anførsel om betalingstiden blir dermed uten betydning.

Oline uttaler så at "alt kan fortsette som før". Dette taler for at det ikke er mer som behøves avklares, foruten de allerede drøftede momenter. Ergo kan det sies at de vesentlige punkter er avklart.

Advokat Hattestad anfører så at avtalen bare hadde skjedd muntlig, og at skriftlighet er det vanlige ved salg av boliger. Det er helt klart at skriftlighet er standard bransjepraksis/avtalepraksis, noe som taler mot binding.

Imidlertid er det et avtalerettslig grunnprinsipp om avtalefrihet, slik at en avtale ikke blir ugyldig bare fordi den ikke er skriftlig. Dette trekker i retning av binding.

I tillegg tilsier partenes nære og årelange forhold at det er mer legitimt med en muntlig avtale i en slik sammenheng.

Advokat Hattestad anfører så at Oline ikke hadde hatt nok tid til å tenke seg om. Imidlertid følger det av faktum at Oline er en mentalt frisk dame, i tillegg til at det er Oline som går til Kari. Anførselen kan dermed ikke tillegges vekt.

Følgelig kan det sies etter en helhetsvurdering, der Olines bestemte og konsise uttalelser og det at vesentlige punkter var avklart tillegges mest vekt, at Kari hadde rimelig grunn til å tro at Oline ønsket å binde seg.

Det neste spørsmålet blir da om Oline hadde rimelig grunn til å tro at Kari ønsket å binde seg.

Det følger av Sveen-dommen, der eieren av en bolig svarte "ok" etter å ha blitt tilbudt en pris, at terskelen for binding er noe høyere ved muntlighet enn skriftlighet. I dommen ble avtale ikke ansett for inngått. I den aktuelle saken svarer Oline "flott" på Olines tilbud. I tillegg til at uttalelsen er noe uklar er den også muntlig, noe som taler mot binding.

Imidlertid må uttalelsen ses i sammenheng med Karis tidligere atferd. Det var Kari som først kom til Oline for å luften ideen om et mulig kjøp. Uttalelsen fremstår dermed klart som en aksept sett i sammenheng med dette.

Videre uttrykker Kari heller ingen forbehold eller setter opp noen betingelser. I tillegg bekrefter hun Olines tilbud ved å si at "selvsagt skal alt fortsette som før". Ergo samsvarer aksepten med tilbudet fra Oline, jf. avtl. § 6.

Følgelig hadde Oline rimelig grunn til å tro at Kari ønsket å binde seg.

Konklusjonen blir at det er inngått avtale om salg av huset den 2.februar 2013.

Spørsmål 2

Den overordnede problemstillingen er, forutsatt ja på spørsmål 1, om Kari etter avtalen hadde plikt til å hjelpe Oline med det daglige.

Ettersom avtaleloven ikke regulerer reglene ved avtaletolkning må spørsmålet besvares etter ulovfestet rett. Det foreligger ikke enighet om forståelsen av avtalen knytt til hvorvidt Kari har plikt til å hjelpe Oline. Avtalen må dermed tolkes objektivt etter avtalerettslige grunnprinsipper. HR har i denne sammenheng utviklet en linje om at den naturlige forståelsen av avtalens ord og uttrykk skal legges til grunn, i tillegg til at alle øvrige relevante omstendigheter skal vurderes.

Det følger av faktum at Oline uttaler at ”alt kan fortsette som før”. Isolert sett gir uttalelsen lite. Ses imidlertid uttalelsen opp mot partenes tidligere atferd før avtaleinngåelsen blir innholdet klarere. Blant annet følger det av faktum at siden tidlig 1990-tallet brukte Kari stadig mer tid på å hjelpe Odine med det daglige. Ses disse gjentatte handlingene i sammenheng med uttalelsen trekker dette i retning til av at Kari har plikt til å hjelpe Oline med det daglige.

Dette støttes ytterligere opp av Karis egen uttalelse ”og selvsagt skal alt være som før”.

Videre vil avtalens balanse være et moment. I Severin-dommen var spørsmålet om en leietaker av forretningslokaler ved reforhandling av avtalen kunne kreve å leie på uendrede vilkår. HR besvarte dette benektende ettersom det ville føre til ubalanse i avtalen. I den aktuelle saken følger det av faktum at Kari har fått kjøpe boligen til 2-3 millioner under markedspris. Dersom hun da ikke hjelper Oline med det daglige vil dette føre til en ubalanse i avtaleforholdet, ettersom ytelsene blir skjeve. Avtalens balanse taler dermed for at Kari har en plikt til å hjelpe Odine.

Avtalens formål vil så være et moment. I Rørmateriell-dommen hadde et rørmateriellselskap solgt lagerlokalene sine til havnevesenet. Partene hadde så inngått en leieavtale. Det oppstod så en taklekkasje og spørsmålet var hvem som skulle bære kostnadene ved reparasjonen. Ettersom havnevesenets formål med avtalen var å få hånd om tomten, og rørmateriellselskapets formål var å få lagerlokaler, tilsa avtalens formål at rørmateriellselskapet måtte bære kostnadene. I den aktuelle saken er det klart at Olines formål med avtalen er å få hjelp til det daglige slik at hun fortsatt kan bo der hun bor.

Imidlertid kommer ikke Olines formål med avtalen eksplisitt frem. På den annen side gjør partenes atferd før avtaleinngåelsen det ganske klart at det er å få hjelp til det daglige og å fortsatt kunne bo hjemme som er Olines formål med avtalen.

Advokat Kalla anfører så at det pga. tvisten Oline og Kari var forståelig at Kari ikke ytet hjelp. Imidlertid følger det av Rolwi-dommen (voldgift) at det at en avtale blir mindre gunstig enn først antatt ikke er tilstrekkelig for at partene skal kunne fravike sine forpliktelser. I dommen hadde en skipseier inngått en utleieavtale i dollarkursen. Plutselig sank dollarkursen og avtalen ble mye mindre lønnsom for skipsrederen. Avtalen ble likevel opprettholdt. I Karis tilfelle har det blitt mindre gunstig, eller hyggelig, å hjelpe Oline med det daglige. Dette er

imidlertid, som illustrert i Rolwi-dommen, ikke tilstrekkelig til at Kari kan gå fra sine plikter som følger av avtalen.

Videre vil lojalitetsprinsippet spille inn. I dette tilfellet vil det være illojalt av Kari å ikke oppfylle sine forpliktelser når Oline har en synbar forventning som Kari selv har vært med å bygge opp.

Advokat Kalla anfører så at å hjelpe Oline kun er frivillig. Isolert sett vil det å hjelpe noen med daglige gjøremål være et frivillig valg. Sett i sammenheng med de allerede drøftede momenter vil imidlertid ikke dette lenger være et frivillig valg, men en forpliktelse som følger av avtalen.

Følgelig kan det, etter å ha tolket avtalens ord og uttrykk og alle øvrige relevante omstendigheter for øvrig, sies at Kari har plikt til å hjelpe Oline med det daglige.

Konklusjonen blir at Kari etter avtalen har plikt til å hjelpe Oline med det daglige.

Spørsmål 3

Den overordnede problemstillingen er om avtalen om salg av huset av 2.februar 2013 kan settes til side etter avtl. § 36, forutsatt ja på spørsmål 1 og 2.

Det primære rettsgrunnlaget er avtl. § 36. Etter bestemmelsen kan en avtale settes til side eller endres, dersom det vil virke "urimelig" å gjøre den gjeldende.

Det sentrale spørsmålet blir da om det vil virke "urimelig" å gjøre avtalen gjeldende.

Ut i fra en naturlig språkforståelse kan "urimelig" tolkes som at det er en høy terskel. Dette blir også støttet opp av en uttalelse fra Høyesterett om at § 36 er en "snever unntaksbestemmelse". Videre følger det av forarbeidene at det må være tale om positiv urimelighet, og at det ikke er tilstrekkelig at det finnes rimeligere løsninger.

Det følger så av avtl. § 36(2) at det ved urimelighetsvurderingen skal tas hensyn til avtalens innhold, avtalens tilblivelse, partenes stilling, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig. Dette viser at det må foretas en objektiv og konkret vurdering.

Det må nevnes at avtalerettslige grunnprinsipp er at avtaler skal holdes.

Når det kommer til avtalens innhold anfører advokat Hattestad at innholdet var ubalansert. Prisen var riktig nok 2-3 millioner under takst, men avtalen forpliktet også Kari til å hjelpe Oline med daglige gjøremål slik at Oline fortsatt kunne bo hjemme. Det følger også av faktum at Oline ikke ville på sykehjem, slik at avtalen med Kari ble reddende for Oline i så måte. Dermed hadde avtalen også en psykisk verdi for Oline, ettersom hun fortsatt fikk bevare selvstendighets- og autonomifølelsen. En slik verdi kan ikke måles i kroner og øre. Ergo kan det sies at avtalen var nokså balansert.

I tillegg var det et nært forhold mellom Kari og Oline, og det er i så måte ikke uvanlig å gi "kjentmannsrabatt", noe også advokat Kalla anfører.

Videre har HR bare benyttet § 36 en gang til å sensurere pris. Det var i dette tilfellet snakk om en urimelig høy pris, jf. Halvorsen-dommen. Dette viser at terskelen for å lempe en avtale etter § 36 pga. en urimelig pris er svært høy.

Advokat Hattestad anfører så at tilblivelsen av avtalen ikke var ordinær og at salgsprosessen var uvanlig. Avtalens tilblivelse var riktig nok noe uformell og utenom det vanlige. Likevel følger det av avtl. § 1 avtalefrihet slik at det ikke er noe i veien for at partene kan inngå en uvanlig avtale på en uvanlig måte.

I tillegg er det enhver parts ansvar å innhente tilstrekkelig informasjon. Når Oline sjekket verdien av boligen med en eiendomsmegler og så seg fornøyd med denne informasjonen er dette Olines risiko.

Når det kommer til Hattestads anførsel om at salgsprosessen var uvanlig kan det ses hen til Oslo Bank-dommen. Spørsmålet her var om en bank, som hadde inngått en lukrativ fallskjermavtale med sin tidligere banksjef, kunne få medhold i å lempe avtalen etter avtl. § 36. Blant annet fordi slike avtaler var ”vanlig” innen bransjen ble avtalen opprettholdt. I den aktuelle saken er det snakk om en uvanlig avtale og en uvanlig, noe som trekker mot at avtalen er urimelig.

Imidlertid følger det som nevnt av avtl. § 1 avtalefrihet, slik at det ikke er noe i veien for å inngå en uvanlig avtale på en uvanlig måte.

Ergo trekker ikke avtalens tilblivelse i retning av urimelighet.

Partenes stilling blir så et moment. Det følger av faktum at Oline er en 88 år gammel dame, mens Kari er hennes barnebarn. Begge er imidlertid private parter, i tillegg til at Oline er mentalt frisk. Partenes stilling taler i så måte ikke for urimelighet.

I denne sammenheng kan avtl. § 36 sitt formål trekkes inn. Det følger av forarbeidene at formålet er å verne en svakerestilt part mot at en ressurssterk parts mulige misbruk av avtalefriheten. Når partene i dette tilfellet er nokså jamstilte vil bestemmelsen ikke komme helt til sin rett. Dette taler mot urimelighet.

Følgelig kan det ikke sies at avtalen alene ut i fra de drøftede forhold kan settes til side. senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig må vurderes.

Når det kommer til senere inntrådte forhold har forholdet mellom Kari og Oline kjølnet, og Kari har unnlatt å oppfylle deler av avtalen; nemlig å hjelpe Oline med daglige gjøremål. Når Kari ikke oppfylder sin del av avtalen blir avtalens innhold svært ubalansert. Til tross for at Oline fortsatt får bo i huset, får hun ikke hjelp, og avtalen blir for hennes del svært ugunstig. Dette trekker klart i retning av urimelighet.

Det kan videre med stor sikkerhet sies at Oline ikke ville solgt boligen sin til Kari for den prisen hun gjorde, dersom ikke det at Kari skulle hjelpe Oline med daglige gjøremål var en del av avtalen. Når Kari så bryter sin del av avtalen blir avtalen svært urimelig, i tillegg til at Olines forutsetning for å inngå avtalen brister som følge av Karis handlinger.

Advokat Kallas anførsel om at unnlatt hjelp ikke kan ha vekt etter avtl. § 36 er dermed uten betydning, ettersom § 36(2) åpner for å ta med "senere inntrådte forhold" i vurderingen av urimelighet og det å fravike sine avtalerettslige forpliktelser etter avtaleinngåelsen er uten tvil et slikt forhold.

Når det kommer til omstendighetene for øvrig anfører advokat Kalla at det at Kari i mange år hadde hjulpet Oline med det daglige måtte telle til Karis fordel. Imidlertid var dette helt frivillig arbeid som i denne sammenheng ikke kan få vekt.

Følgelig vil det etter en helhetsvurdering, der Karis brudd på avtalen og at dette førte til at avtalen ble ubalansert tillegges størst vekt, kunne sies at det vil virke "urimelig" å gjøre avtalen gjeldende, jf. § 36(1).

Konklusjonen blir at avtalen om salg av huset av 2.februar 2013 kan settes til side etter avtl. § 36.

DEL II

INNLEDNING

Oppgaven skal redegjøre for tilbakekall av løfter basert på analogi fra avtaleloven § 39 andre punktum. Det vil i oppgaven bli fokusert på hensynene som gjør seg gjeldende ved en slik vurdering. Det vil så bli gått nærmere inn på vilkårene "særlige grunde" og "indrettet sig" og samspillet disse to imellom. Snarøya-dommen vil her bli brukt til å eksemplifisere.

UTGANGSPUNKTET

Det følger av § 7 at en tilbakekallelse av et løfte er virksom dersom den kommer frem før eller samtidig med kunnskapstidspunktet. Imidlertid følger det av § 39 en utvidet tilbakekallelsemulighet. Etter denne bestemmelsen kan en tilbakekallelse som er kommet frem etter kunnskapstidspunktet likevel bli virksom dersom det foreligger "særlige grunde" og løftemottaker ikke har "indrettet sig".

HENSYNENE SOM GJØR SEG GJELDENDE

Når det skal vurderes om et tilbakekall etter avtl. § 39 skal bli virksomt er det to hensyn som må vurderes opp mot hverandre. Det ene er løftegivers interesse i å bli ubundet og løftemottakers behov for forutberegnelighet. Ettersom hensynet til forutberegnelighet står sterkt innen avtaleretten vil også dette hensynet bli tillagt stor vekt i en vurdering av utvidet tilbakekall etter § 39. HR uttalte også i Snarøya-dommen, som det kommes tilbake til, at § 39 er en snever unntaksbestemmelse.

§ 39 ANVENDT ANALOGISK ELLER DIREKTE?

Når det kommer til bruken av § 39 vil den bli anvendt direkte dersom det foreligger en ugyldighetsgrunn etter §§ 28-33 eller det foreligger en fullmaktoverskridelse. Den analogiske kommer da på utsiden av dette. Det skal også sies at skillet vil ha liten praktisk betydning.

VILKÅRET ”SÆRLIGE GRUNDE”

Selv om vilkårene ”særlige grunde” og ”indrettet sig” ikke er kumulative vil det være hensiktsmessig å forklare vilkårene først separat og deretter samlet.

Når det kommer til ”særlige grunde” vil det ut i fra en naturlig språklig forståelse kunne tolkes som at det er en høy terskel, at det må være noe utenom det vanlige.

I Snarøya-dommen hadde en kvinne inngått avtale om kjøp av leilighet. Hun tilbakekalte så aksepten 14 dager etter løftemottakers kunnskapstidspunkt. I denne saken var kvinnen psykisk syk ettersom hun hadde en psykisk lidelse. Det ble også påvist at sykdommen hadde påvirket løftet hennes. I tillegg hadde ikke kvinnen mulighet til å finansiere kjøpet. Samlet sett mente HR at dette tilsa at det forelå ”særlige grunde”. Dommen illustrerer at det må foretas en helhetsvurdering av alle relevante forhold knytt til om det foreligger ”særlige grunde”, i tillegg til at terskelen for hva som regnes som ”særlige grunde” er høy.

VILKÅRET ”INDRETTET SIG”

Vilkåret ”indrettet sig” kan tolkes som at det omfatter alle typer innrettelser. Imidlertid følger det av forarbeidene at det må være snakk om en innrettelse som ”ikke uten skade eller uleilighet kan omgjøres”. Et eksempel kan være dersom løftemottaker, som solgte en bolig til løftegiver, har reinvestert pengene i en ny bolig. Videre har HR uttalt at det ikke er tilstrekkelig med psykisk innrettelse.

I Snarøya-dommen ble det uttalt at tiden før tilbakekallet kom frem kan vurderes under vilkåret om løftemottaker har ”indrettet sig”. I dommen var det snakk om 14 dager. HR uttalte at dette var lang tid, men at det ikke var avgjørende. Videre inneholdt kjøpskontrakten et vilkår som ikke forpliktet selger til tross for at aksept forelå. Dette ble avgjørende for at HR kom frem til at løftemottaker (selgeren) ikke hadde ”indrettet sig”. Det at kjøper hadde innbetalt 1% av kjøpesummen mente HR ikke var avgjørende.

VILKÅRENE ”SÆRLIGE GRUNDE” OG ”INDRETTET SIG”: EN SAMLET VURDERING

Som nevnt er ikke vilkårene kumulative, noe som legger opp til en konkret helhetsvurdering. At det skal foretas en helhetsvurdering uttalte også HR i Snarøya-dommen. For eksempel kan et tilbakekall bli virksomt til tross for at løftemottaker har innrettet seg. Graden av innrettelse må da ses opp mot hvor sterke ”særlige grunder” som foreligger. Det vil i en slik sammenheng måtte foretas en vurdering av løftemottakers forutberegnelighet vs. løftegivers interesse i ubundethet.

Oppsummert vil som nevnt en analogisk bruk av § 39 være en sjeldenhet. Det avtalerettslige grunnprinsippet om at avtaler skal holdes som inngått vil fortsatt gjøre seg sterkt gjeldende, og i de aller fleste tilfeller være hovedregelen. Avtl. § 39 er likevel en viktig bestemmelse gjennom at den ivaretar løftegivers rettssikkerhet.