

KANDIDAT

586

PRØVE

JUS1004 1 Kontraktsrett I

Emnekode	JUS1004
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	01.06.2018 07:00
Sluttid	01.06.2018 13:00
Sensurfrist	--
PDF opprettet	29.08.2018 09:03

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
i	Informasjon	Dokument
1	Teorioppgave	Langsvar
i	Praktikum	Dokument
2	Praktikumsoppgave	Langsvar

1. Teorioppgave

Redegjør for og sammenlign ulike måter en person som har avgitt et avtalerettslig løfte, kan komme seg bort fra løftet på.

Skriv ditt svar her...

I denne teoretiske oppgaven skal det redegjøres for og sammenlignes ulike måter en person som har avgitt et avtalerettslig løfte kan komme seg bort fra løftet på. Oppgaven vil avgrenses mot å omhandle ugyldighet. I den videre fremstillingen av oppgaven vil jeg ta for meg hensyn og terskel for slikt tilbakekall. Videre vil det redegjøres for en ikke-uttømmende liste over regler som åpner for å komme seg bort fra avgitte avtalerettslige løfter.

Hensyn

Årsaken til at parter som har avgitt avtalerettslige løfter senere kan trekke seg er hensynet til de situasjoner som kan oppstå etter at en avtale er inngått. Det kan inntreffe helt upåregnelige forhold som gjør det umulig for løftегiveren å oppfylle avtalen. Reglene det nå skal gjøres rede for fungerer derfor som en sikkerhetsventil for parter som ønsker å trekke sitt løfte, skal ha mulighet til det. Reglene er på så måte en del av borgernes rettssikkerhet, og anses som en grunnleggende del av avtaleretten.

Terskel

Terskelen for å komme seg bort fra avgitte løfter er imidlertid svært høy. Dette sett i lys av hovedregelen i norsk rett om at avtaler skal holdes. Dersom det åpnes for vid adgang til å komme seg bort fra løfter, vil dette være med på å svekke borgernes rettssikkerhet og forutberegnelighet. Det er flere hensyn som gjør seg gjeldende for at en for vid adgang ikke skal tillates, og et av disse er som nevnt forutberegnelighetshensynet. Et annet hensyn er hensynet til tredjeparter. Dersom det åpnes en for vid adgang vil det være vanskelig for tredjeparter - særlig i kommersielle forhold - til å forholde seg til de avtalene som ble inngått. Tredjeparter bygger fra tid til annen forutsetningene sine på allerede avgitte løfter, og foretar disposisjoner utifra disse. Om et avgitt løfte senere trekkes tilbake, vil det utvilsomt få konsekvenser for de disposisjoner som er foretatt og de prosesser som er satt i gang.

Et tredje hensyn som begrunner en slik høy terskel er hensynet til avtalen som risikofordelt instrument. Majoriteten av avtaler som inngås gjøres av økonomiske årsaker. En person som har avgitt et løfte for økonomisk fortjeneste må selv bære risikoen dersom forholdene endres slik at det avgitte løftet senere blir negativt. Dersom enhver part kunne trekke løftet sitt tilbake kun fordi dens forventninger ikke gikk den retningen de hadde forutsett, ville det vært vanskelig å drive forretning og annen næringsvirksomhet. Ikke minst ville det være urimelig for den andre part som har innrettet seg i tillit til løftet.

Hovedregelen: Avtaleloven § 7

Hovedregelen om tilbakekall av løfter er nedfelt i avtalelovens § 7. Etter denne bestemmelse er et tilbakekall "virksom[t]" dersom det "kommer frem til den anden part før eller samtidig med" at tilbudet eller aksepten "kommer til hans kundskap".

Ordlyden tilsier her at dersom en part angrer seg før den andre parten har fått kundskap om et løfte, er tilbakekallet gyldig. Årsaken til dette er at den andre parten ikke har hatt anledning å innrette seg etter det avgitte løftet. På så måte fører ikke tilbakekallet til noen negative konsekvenser for løftemottakeren, ettersom han ikke visste at løftet var gitt i det hele tatt.

Det er her viktig å se forskjellen på formuleringen "kommer til hans kundskap" og "kommet frem til han" i eksempelvis avtl. § 3, som er avtalelovens legale akseptfrist. Det er en vesentlig forskjell på de to formuleringene, ettersom § 3 ikke har et kundskapstidspunkt. Det ville vært urimelig om en part kunne gjøre seg utilgjengelig i den tid etter at den andre part

har avgitt løftet. Kunnskapstidspunktet fungerer i så måte som en beskyttelse for parten som har avgitt et løfte mot umiddelbar anger.

Det er også viktig å påpeke at løfter som avgis muntlig er utelukket fra å tilbakekalles etter § 7. Dette er på bakgrunn av at det ved muntlige forhandlinger vil løfter umiddelbart komme til den andre parts kunnskap. Etter lovens forarbeider er det ved utformingen av avtl. § 7 ikke nødvendigvis avskåret med tilbakekall etter kunnskapstidspunktet.

En utvidet tilbakekallsrett i avtl. § 39

Kunnskapstidspunktet er også avgjørende ved god tro-vurderingen i eksempelvis avtl. § 6 og avtl. § 11. Aktsomhetskravet gjelder etter § 39 fra det tidspunkt viljeserklæringen "(...) kom til hans kundskap", jf. første pkt.

En utvidet rett til tilbakekall er ved unntakstilfeller gitt i en analogisk anvendelse av avtl. § 39 2. pkt - *re integra*. Etter denne bestemmelse kan et løfte trekkes tilbake dersom det foreligger "særlige grunde" og løftemottakeren "endnu [ikke] har indrettet sig". Ved anvendelsen av denne bestemmelse må det foretas en interesseavveining. Typisk vil graden av innrettelse måtte måles opp mot hvor sterke "særlige grunde" som foreligger. I denne sammenheng blir en interesseavveining av hva som i den aktuelle saken gjør seg sterkest gjeldende, hensynet til forutberegnelighet eller den andre partens interesser i å trekke tilbake sitt løfte.

Det finnes støtte i juridisk teori samt rettspraksis at § 39 er en "snever unntaksbestemmelse" som bør anvendes med forsiktighet. Årsaken til dette er at avtaler skal holdes, og forutberegnelighetshensynet vil stå gjennomgående sterkt gjennom en slik vurdering.

Angrerett

En annen sikkerhetsventil finnes i angretsloven (lov 20. juni 2014 nr. 27, heretter angrl.) Etter lovens § 1 gjelder loven for salg av "varer og tjenester" til forbruker, når den "næringsdrivende opptre i næringsvirksomhet". Generelt kan det derfor sies å gjelde en angrerett for forbrukere som handler med næringsdrivende.

Et eksempel hvor en forbruker har adgang til å fratse sitt løfte er gitt i angrl. § 9. Av denne bestemmelse fremgår det at en forbruker har angrerett ved å meddele den næringsdrivende om det innen angrefristen. En alminnelig angrefrist er 14 dager etter avtale om tjeneste ble inngått, jf. angrl. § 9 første pkt.

Det er imidlertid viktig å påpeke at en slik angrerett ikke gjelder ved alle typer avtaler. Eksempelvis vil ikke Peder Ås kunne angre kjøpet sitt av tre kartonger med melk etter at holdbarhetsfristen er gått ut, jf. angrl. § 22 (1) bokstav b.

Et annet eksempel er for eksempel om Peder ønsker å bestille den nyeste modellen av Nike Air joggesko til tilbudspris. Dette er på grunn av at Peder antageligvis ikke er den eneste som har bestilt varen, og den vil blandes sammen med andre varer til andre kjøpere. Peder har ingen angrerett som følge av angrl. § 22 (1) bokstav a.

Avbestilling

Kjøp av klær på internett er følgelig et løfte i avtalerettslig forstand. Mange næringsdrivende opererer med en 14-dagers avbestillingsfrist, hvor løftegiveren står fritt til disposisjon i å tilbakekalle sitt løfte. Årsaken til dette er på mange måter hensynet til å bevare forbrukernes

interesser. Eksempelvis vil Peder kunne trekke tilbudet sitt tilbake om kjøp av merkeklær, da han ikke fant kjøpet nødvendig ettersom han fikk mange fine klær til sin bursdagsfeiring.

På den andre siden er det mange leverandører som ikke opererer med en slik avbestillingsmulighet. Dette fordi en slik tilgang ikke er påbudt å operere med. Et krav som da stilles er å opplyse potensielle kunder om at det ikke gjelder en avbestillingstilgang i leverandørens vilkår.

Sammenligning

Etter det som overfor er gjort rede for kan det legges til grunn at hovedregelen i avtaleloven § 7 er den mest praktiske og lettest anvendelige bestemmelsen om tilbakekall. Dette er den bestemmelsen som utgjør minst skade for løftemottakeren, og er på så måte den bestemmelse som gir størst adgang.

De andre rettslige grunnlagene er enten forbeholdt unntakstilfeller, eller er angitt for bestemte type tilfeller. Dette gjør reglene mindre praktisk og vanskeligere å få medhold i.

2. Praktikumsoppgave

Spørsmål:

- 1. Er det inngått bindende avtale om kjøp av eiendommen?*
- 2. Forutsett at det er inngått en bindende avtale: Drøft og ta stilling til om Hans kan trekke seg fra avtalen.*
- 3. Forutsett at det i utgangspunktet er inngått en bindende avtale, og at Hans ikke kan trekke seg fra avtalen: Er avtalen ugyldig? Drøft alle relevante rettsgrunnlag. Skriv ditt svar her...*

Spørsmål 1: Er det inngått bindende avtale om kjøp av eiendommen?

Det foreligger en tvist mellom Hans Hansen på den ene siden og Peder Ås på den andre siden. Rettslig sett reiser oppgaven spørsmål om binding.

Reglene om avtaleinngåelse fremgår dels av avtalelovens kapittel 1, men først og fremst av ulovfestet rett - utviklet i et samspill mellom rettspraksis og juridisk teori. Etter disse rettskildene skal en avtale anses inngått dersom det foreligger et bindende akseptert tilbud, eller det på annen måte kan konstateres at enighet mellom partene er oppnådd, jf. formfrihetsprinsippet.

Gjennom en analyse av Høyesteretts praksis på dette avtalerettslige område, kan det trekkes linjer for hvilke grunnlag som må foreligge dersom avtale skal anses inngått. Saken inntatt i Rt. 2001 side 1288 gjaldt et entreprenørfirma som krevde erstatning av Gate Gourmet AS etter en anbudskonkurranse. Hovedspørsmålet i saken var om det var inngått en bindende avtale. Vurderingstemaet Høyesterett stod overfor var om Gate Gourmet AS hadde gitt entreprenørfirmaet "rimelig grunn til å tro" at bindende avtale var inngått.

Den presiserte rettslige problemstillingen er om Hans Hansen har gitt Peder Ås "rimelig grunn til å tro" at bindende avtale er inngått om kjøp av Hans' eiendom.

Av dommen inntatt i Rt. 1985 side 149 kan det utledes at partenes utsagn må være klare, konsise og uttømmende slik at det har gitt den andre parten berettigede forventninger om at

avtale er inngått. Høyesterett fulgte opp denne rettssetningen i HR-2017-971-A, hvor førstvoterende uttalte at "(...) det er de berettigede forventninger som skal søkes beskyttet", jf. premiss 41 i dommen.

Vedrørende Hans sitt tilbud om kjøp av eiendommen i den foreliggende sak, blir spørsmålet om dette er tilstrekkelig konsist til at avtale skal anses inngått.

Det har formodning mot seg at Peder "håper" på å få 7 000 000 kroner for eiendommen. Rett nok taler dette isolert sett for at uttalelsen bærer preg av å være et opplegg til videre drøftelser, ikke et definitivt tilbud i avtalerettslig forstand. Imidlertid har Hans uttrykkelig opplyst Peder om at han er nødt til å selge eiendommen på bakgrunn av at han ikke var i stand til å holde eiendommen i hevd.

Etter å ha beskrevet eiendommen, bød Peder kr 7 000 000. Det er på det rene at dette må kunne anses som et løfte i avtalerettslig forstand.

Etter forhandlingene betaler Peder 500 000 kroner i kontant til Hans, som hans kone Hansine tok meg seg inn i våningshuset. Det faktum at Hans tok i mot pengene, må ha gitt Peder berettigede forventninger om at bindende avtale var inngått.

Delkonklusjonen er at partenes utsagn er tilstrekkelig konsise.

Av særlig interesse for om det er inngått en bindende avtale, har Høyesterett formulert at en avtale ikke kan anses inngått dersom det ikke foreligger enighet om avtalens vesentlige punkter. I saken inntatt i Rt. 1987 s. 1205 ble enighet om realytelse, pris og overtakelsestidspunkt ansett tilstrekkelig for at bindende avtale var inngått.

Juridisk teori, spesielt *Giertsen (2014)*, har fremhevet at det ikke kan angis en uttømmende liste over hvilke punkter som anses vesentlige i en avtale. Vurderingen må bero på hva partene subjektivt har gitt uttrykk for at er av vesentlig betydning for de på forhandlingsstadiet.

Den presiserte rettslige problemstillingen blir derfor om Hans og Peder er enige om avtalens "vesentlige punkter".

I den foreliggende sak er det ingen holdepunkter for at Hans har gitt uttrykk for hvilke forhold han anser som betydningsfulle, og vurderingen må følgelig bero på holdepunktene fastsatt gjennom rettspraksis.

Det er på det rene at Hans' eiendom selges til 7 000 000 kroner. Enighet rundt realytelse og pris er etter dette utvilsomt fastlagt.

Det har imidlertid formodning mot seg at kjøp av eiendom til en verdi av 7 000 000 kroner er inngått muntlig. Dels har det også formodning mot seg at det ikke foreligger en formell kjøpekontrakt. Det er imidlertid intet krav om at muntlige avtaler - selvom de gjelder ikke ubetydelige verdier - må gjøres skriftlig. Dette som følge av formfrihetsprinsippet og at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige, jf. KC5NL 5-1-1. At bindende avtale kan være inngått selvom formell kjøpskontrakt ikke foreligger, ble lagt til grunn i dommen inntatt i Rt. 1991 s. 1171.

Rett nok er det ingen holdepunkter for at det er enighet rundt oppgjørstidspunktet på de resterende kr 6 500 000 Peder skal betale Hans for eiendommen. Det følger imidlertid av rettspraksis at det ikke eksisterer et krav om enighet rundt alle forhold i avtalen, ettersom uenighet om uavklarte punkter må bygge på tolkning og utfylling av avtalen, jf. Rt. 1987 side 1205 på side 1211 i dommen.

Hans har anført at det ikke foreligger en bindende avtale ettersom Peder ikke hadde mottatt konsesjon, og eiendommen var konsesjonspliktig på grunn av størrelsen på 100 mål. Spørsmålet er om han kan høres med dette.

Det fremgår av faktum at eiendommen samlet sett hadde et areal på 175 mål, hvor Krokholmen utgjorde 15 av disse. I annonsen Hans har utlyst, fremgår det at feriestedet på Krokholmen med tilhørende hus/uthus og brygge er tilsalgs. Da Peder retter et bud på 7 000 000 kroner, er dette å regne som et tilbud på Krokholmen, og således ikke de tilhørende rettighetene på Engerøya og arealet på fastlandet utenfor Lillevik.

Dette bekreftes ved at Ole Vold tilbyr 12 000 000 kroner for eiendommen på Krokholmen med alle tilhørende rettigheter. Formuleringen "med alle tilhørende rettigheter" er ikke inntatt i Peders tilbud på 7 000 000 kroner. Følgelig er eiendommen på Krokholmen under 100 dekar, og Hans mangler derfor rettslig dekning for sin anførsel i medhold av konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4.

Delkonklusjonen er at Hans og Peder er enige om alle vesentlige forhold.

Etter en samlet vurdering av de forhold som nå er drøftet, må det legges til grunn at bindende avtale er inngått. Dette sett i lys av at Hans ved sin atferd har gitt Peder rimelig grunn til å tro at avtale er inngått, samt at det foreligger enighet rundt avtalens viktigste punkter.

Konklusjon: Det er inngått bindende avtale om kjøp av eiendommen.

Spørsmål 2:

Forutsett at det er inngått en bindende avtale: Drøft og ta stilling til om Hans kan trekke seg fra avtalen.

Hans og Peder tvister om Hans kan trekke seg fra avtalen om kjøp av eiendommen. Det rettslige grunnlaget er avtaleloven § 39.

Avtaleloven (lov 31. mai 1918 nr. 4, heretter avtl.) kommer til anvendelse i den foreliggende sak da Hans og Peder har inngått en økonomisk handel, og loven gjelder "paa formuerettens omraade", jf. avtaleloven § 41.

Utgangspunktet i norsk rett er at avtaler skal holdes "saasom de indgange ere", jf. KC5NL 5-1-2. Årsaken til dette er hensynet til forutberegnelighet, slik at partene skal kunne forutberegne sin rettslige stilling. Avtaleloven § 39 er følgelig et unntak fra denne regelen.

Hovedregelen om tilbakekall er nedfelt i avtl. § 7. Etter denne bestemmelse fremgår det at et tilbakekall er "viksom[t]" dersom tilbakekallet kommer frem "før eller samtidig med" at tilbudet eller svaret kommer til løftemottakerens kunnskap.

Det er utvilsomt at hovedregelen om tilbakekall ikke kan komme til anvendelse i den foreliggende sak da Peder uttrykkelig fikk kjøpe Lars sin eiendom den 13. mai 2016. Da Hans ønsker å trekke seg fra avtalen 18. mai 2016, er dette klart etter løftet har kommet til Peders kunnskap. Lovens forarbeider slår imidlertid fast at det ved utformingen av avtl. § 7 ikke nødvendigvis er avskåret med tilbakekall etter kunnskapstidspunktet.

"Så lenge tingen er uberørt" (lat. *Re Integra*) kan utledes av en analogisk anvendelse av avtl. § 39 2. pkt. Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår for at det i unntakstilfeller kan gjelde en utvidet rett til å trekke tilbake et avgitt løfte. For det første er det et vilkår at løftemottakeren ikke har "indrettet sig" i tillit til avtalen. Videre er det et krav om at det foreligger "særlige grunde" som tilsier at tilbakekall skal tillates.

Saken inntatt i Rt. 2012 s. 1904 gjaldt en kjøper som trakk tilbake tilbudet sitt på en prosjektert leilighet ca. 14 dager etter løftet var gitt. Høyesterett kom etter en vurdering av de to vilkårene frem til at kjøperen var berettiget til å trekke seg fra avtalen i medhold av avtl. § 39 2. pkt. analogisk anvendt. Førstvoterende uttalte i den aktuelle saken at selv om loven oppstiller to vilkår, er de et utslag av "den samme interesseavveining" som fører til en "indre sammenheng" slik at disse til en viss grad må "ses i sammenheng ved den endelige vurderingen". Juridisk teori ser også ut til å ha sluttet seg til denne rettssetningen, se Aage Thor Falkanger, *God Tro*, side 329-330.

Den presiserte rettslige problemstillingen blir derfor om Peder Ås har "indrettet sig" til avtalen med Hans Hansen.

En alminnelig forståelse av ordlyden tilsier at tilbakekall er avskåret dersom løftemottakeren har innrettet seg i tillit til avtalen. Det følger imidlertid av forarbeidene at enhver innrettelse ikke er til hinder for tilbakekall, og at det kan tillattes dersom tilbakekall kan skje "uten skade eller ulempe". Eksempelvis vil ikke ren psykisk innrettelse være tilstrekkelig, og skuffelse over at en attraktiv avtale ikke gjennomføres er følgelig ikke nok. Av rettspraksis følger det at tidsmomentet normalt vil ha stor vekt ved vurderingen av "grad av innrettelse", jf. Rt. 2012 s. 1904 premiss 51.

I den foreliggende sak ønsker Hans å trekke seg fra avtalen med Peder fem dager etter avtalen ble inngått. Isolert sett kan ikke dette sies å være særlig lang tid. Det er heller ingen holdepunkter for at Peder har gjort fysiske disposisjoner i tillitt til avtalen.

På den andre siden har Peder allerede betalt 500 000 kroner i kontant for kjøpet av Hans' eiendom. Dette utgjør om lag 14% av den totale kjøpesummen på 7 000 000 kroner. Det faktum at disse pengene i så måte må returneres, innebærer en fysisk disposisjon for Hans, ikke Peder. Peder kan følgelig bare vente på at pengene tilbakeføres til hans konto mens det er Hans som må stå for transaksjonen. Momentent kan følgelig ikke tale for at Peder har innrettet seg.

Det er ingen holdepunkter i faktum som tilsier at Peder i mellomtiden trengte disse pengene til kjøp av andre eiendommer. Han får følgelig ingen negative utslag av at hans 500 000 kroner var plassert på en annen konto i tidsrommet 13.-18. mai. Det faktum at Peder ikke har foretatt synlige disposisjoner i tillit til avtalen, taler for at Peder ikke tilstrekkelig har innrettet seg.

I medhold av forarbeidene må Peder finne seg til rette med å bære skuffelsen over at den attraktive avtalen ikke kommer til sin rett, ettersom psykisk innrettelse ikke er tilstrekkelig. Det faktum at han har gitt kr 250 000 til sin kone Petra til innkjøp av minkpels kan på ingen måte tale for tilstrekkelig innrettelse i tillit til avtalen.

Delkonklusjon: Peder har ikke innrettet seg til avtalen med Hans.

Den presiserte rettslige problemstillingen er om det foreligger "særlige grunde" for at tilbakekall skal tillates.

Ordlyden "særlige grunde" gir i seg selv liten veiledning for hvor terskelen ligger. En alminnelig språklig forståelse tilsier likevel at det skal mye til. Ordlyden legger også opp til en bred, skjønsmessig vurdering. Det finnes støtte i juridisk teori samt rettspraksis at avtl. § 39 2. pkt er en "snever unntaksbestemmelse" hvor vilkåret "særlige grunde" er forbeholdt ekstraordinære tilfeller.

I rettspraksis har det blitt slått fast at vedkommende som ønsker å trekke seg fra en avtale må ha en ugyldighetsgrunn som nærmer seg - men ikke overskrider terskelen - i en av lovens øvrige ugyldighetsgrunner i avtl. §§ 28-32, jf. HR-2017-1782-A. Saken inntatt i Rt. 2012 s. 1904 viser dette. I saken hadde kjøperen av en leilighet en psykisk tilstand som nærme seg de ulovfestede reglene om sinnssykdom. Tilstanden, kumulert med at kjøperen ikke hadde økonomisk evne til å gjennomføre avtalen, ble ansett tilstrekkelig for tilbakekall re integra.

I den foreliggende sak er Hans 86 år på salgstidspunktet. Det fremgår av faktum at Hans ikke lenger bærer preg av taleforstyrrelse, men at hjerneslagene har gjort han noe invalidisert. Isolert sett er dette forhold som taler for at Hans har nedsatt handle- og vurderingsevne.

Det er utvilsomt at dette er faktorer som kan ha gjort preg på Hans' atferd, men likevel langt fra tilstrekkelig nok til å være i en slik tilstand at han ikke er i stand til å ivareta sine egne interesser. Heller ikke nærmer det seg enn av avtalelovens øvrige ugyldighetsgrunner. Om dette skulle være tilfelle, er det forsvarlig å legge til grunn at hans kone Hansine burde tredt inn i forhandlingene istedenfor Hans.

På den andre siden bærer forhandlingene noe preg av at Peder har ønsket å utnytte Hans' tilstand. Dette ville i så måte rammes av avtl. § 31. Det kan jo tenkes at Peder har øynet muligheten til å gjøre et kjøp til det som må antas å være til underpris, ved å utnytte Peders helsetilstand.

Rett nok har Peder gjort en god avtale. Det opplyses at Peder drev med husbygging og salg av hus, og i denne sammenheng må det kunne legges til grunn at han er den av partenes som er sterkest stilt i avtaleforholdet. Dette er likevel jobben hans, og noe spesielt kritikkverdig kan det ikke sies at Peder har gjort. Vurderingen er imidlertid tvilsom, og en ytterligere vurdering av dette vil bli gjort i neste spørsmål. Det er likevel vanskelig å se at Peder har utnyttet Hans' tilstand til sin fordel. Følgelig vil ikke kravet til "særlige grunde" være tilstrekkelig oppfylt.

Delkonklusjon: Det foreligger ikke "særlige grunde" for at tilbakekall skal tillates.

Det kan utledes av rettssetningen fra 2012-saken at det likevel må foretas en interesseavveining. I hovedsak blir dette en vurdering hvor graden av innrettelse må måles

opp mot hvor sterke "særlige grunde" som foreligger. I vår sak må derfor Peders forutberegnelighetshensyn måles opp mot Hans' interesse i å trekke seg fra avtalen.

En samlet vurdering av forholdene i saken tilsier at Peder på ingen måte kan sies å ha innrettet seg i tillit til avtalen. På den andre siden kan heller ikke Hans vise til særlige grunner for å trekke seg. Det faktum at Hans - ved å selge til Ole Vold - kan inkassere 5 millioner kroner mer enn ved avtalen med Peder, kan ikke sies å være tilstrekkelig for at tilbakekall skal tillates. Dette sett i lys av at terskelen for tilbakekall re integra er svært høy. Hans selv bærer risikoen for å gjøre seg kjent med markedsprisen på eiendommen. Da han ikke gjorde det og valgte og selge eiendommen til Peder for 7 000 000 kroner, må han selv bære konsekvensene av tapet.

Konklusjon: Hans kan ikke trekke seg fra avtalen.

Spørsmål 3:

Forutsett at det i utgangspunktet er inngått en bindende avtale, og at Hans ikke kan trekke seg fra avtalen: Er avtalen ugyldig? Drøft alle relevante rettsgrunnlag.

Avtaleloven kommer til anvendelse, jf. spørsmål 2.

Partene i saken er Peder Ås og Hans Hansen. Hans har anført at avtalen er ugyldig ettersom Peder hadde lurt han på prisen. Spørsmålet er om han kan høres med det.

Som tidligere nevnt er utgangspunktet at avtaler skal holdes slik som de er. Følgelig vil terskelen for unntak være høy.

Et mulig rettsgrunnlag for ugyldighet i den foreliggende sak er avtl. § 30. Etter denne bestemmelse er en "viljeserklæring" ugyldig dersom den er "fremkaldt ved svik" fra den andre parten.

Det er svært få Høyesterettsdommer på dette grunnlaget. Årsaken til dette er at domstolene ofte velger å kjenne avtalen ugyldig på et annet grunnlag, på bakgrunn av at det ikke er hensiktsmessig og ofte svært uheldig å stemple en part for svik. Av de dommer som likevel finnes på dette området, har i hovedsak dreiet seg om at den ene parten har holdt tilbake opplysninger eller unnlatt å dele vesentlige opplysninger med den andre parten. Terskelen for ugyldighet på grunnlag av avtl. § 30 er imidlertid (meget) høy.

Spørsmålet er om dette kan være tilfellet i den foreliggende sak.

I den foreliggende sak kan det hevdes at Peder har opptrådt svikaktig ved å ikke meddele Hans om de ekstra 2 000 000 kronene han er villig til å betale for eiendommen. Det følger imidlertid av rettspraksis at en part selv er ansvarlig for sine egne vurderinger. Dette gjelder utvilsomt også for Hans, som verken har bedt om takst eller andre vurderinger på prisen av eiendommen hans. Dette må han selv bære risikoen for.

Det faktum at Peder antagelig - i kraft av sin stilling - har bedre kjennskap til markedsprisene på dette området, kan heller ikke tale for at avtalen ble fremkaldt ved svik. Han har på ingen måte noen form for plikt til å meddele Hans hvor høyt han er villig til å gå (i pris) for å sikre seg eiendommen. Dette er vurderinger som på det rene Peder kan holde for seg selv.

Delkonklusjon: Avtalen er ikke ugyldig på grunnlag av avtl. § 30.

Et annet rettsgrunnlag som kan gjøre seg gjeldende i den foreliggende sak er avtl. § 31. Kort fortalt omhandler denne bestemmelsen utnyttelse av den andre parts tilstand. Enstemmig juridisk teori samt rettspraksis har lagt til grunn at terskelen for ugyldighet på dette grunnlaget er høy.

En påstand om at Peder har utnyttet Hans' "nødstilstand" kan umiddelbart avfeies. Selv om Peder er 86 år og har svekket helsetilstand, er det på det rene at han ikke er i nærheten av noen nødstilstand. Det må kunne legges til grunn at Hans er helt kapabel til å ivareta sine interesser.

En annen sak er om Peder har utnyttet Hans' "letsind" og/eller "uerfarenhet" til å oppnå fordeler som "staar i å aapenbart misforhold" til prisen han betaler for eiendommen, jf. avtl. § 31 første pkt.

Det fremgår av faktum at Hans har bodd og oppvokst på Krokholmen hele livet. Stort sett befinner han seg også på øya, da Hans og Hansine selv dyrker og produserer de forbruksvarene de trenger. Uten å spekulere for mye kan dette tale for at Hans er uerfaren i forhold til hva som i realiteten foregår.

Det er på det rene at prisen - 7 000 000 kroner - står i "aapenbart misforhold" til Ole Volds tilbud på 12 000 000 kroner. På den andre siden er det langt fra sikkert at dette er den reelle markedsprisen for Krokholmen.

Det kan vanskelig sies å være tilfellet at Peder har utnyttet situasjonen på dette grunnlaget. Det er ingen holdepunkter for at Peder verken har lagt press eller oppfordret Hans til å selge eiendommen til han til denne prisen. Sett i lys av at terskelen for ugyldighet er svært høy, og det faktum at en drøftelse av avtl. § 33 vil være mer hensiktsmessig, taler for at avtalen ikke er ugyldig i medhold av § 31.

Delkonklusjon: Avtalen er ikke ugyldig på grunnlag av avtl. § 31.

Et annet mulig rettsgrunnlag er avtaleloven § 33.

Bestemmelsen er en generalklausul som kan dekke tilfeller som ikke overskrider terskelen for lovens øvrige ugyldighetsgrunner i avtl. §§ 28-32. På så måte er § 33 en mer praktisk og anvendelig regel enn de øvrige ugyldighetsgrunnene. Ordlyden i avtl. § 33 og rettspraksis har fastsatt seks kumulative vilkår som alle må være oppfylt for at en avtale er ugyldig på dette grunnlaget.

Det første vilkåret er at det må foreligge "omstændigheter" som tilsier at avtalen er ugyldig. Ordlyden sikter til tilstedeværelse av visse forhold. Etter forarbeidene er "faktiske omstændigheter" i kjernen av dette begrepet. Antitetisk tolket vil vurderinger, hypoteser o.l. følgelig falle utenfor.

I den foreliggende sak kan prisforskjellen mellom Peder og Oles tilbud på eiendommen være en omstændighet i lovens forstand. Prisforskjellen som utgjør fem millioner kroner må kunne legges til grunn å være høy. På den andre siden er det som nevnt ingen holdepunkter for at 12

000 000 kroner er eiendommens reelle markedsverdi. Det faktum at Peder sitter inne på ytterligere to millioner kroner til disposisjon i tilfelle Hans ønsket mer, er en vurdering og ikke en faktisk omstendighet.

I medhold av forarbeidene er derfor ikke prisen på eiendommen en omstendighet i lovens forstand, og vilkåret er således ikke oppfylt.

Delkonklusjon: Avtalen er ikke ugyldig på grunnlag av avtl. § 33.

Subsidiært: Under forutsetning av at prisforskjellen er en omstendighet i lovens forstand, er lovens neste vilkår at omstendigheten må ha hatt innvirkning på løftet.

Vilkåret fremgår ikke av bestemmelsens ordlyd, men må leses kontekstuellet sammen med lovens øvrige ugyldighetsgrunner i avtl. §§ 28-32. I praksis har vilkåret blitt brukt som et krav til årsakssammenheng mellom omstendigheten og det avgitte løftet. Dette ble presisert i dommen inntatt i Rt. 1984 s. 28, som gjaldt en selvskyldnerkausjonserklæring for et firmas kassakreditt i en bank. Førstvoterende uttalte i den aktuelle saken at vedkommende "ikke ville undertegnet" kausjonserklæringen "dersom han hadde kjennskap til de faktiske forhold" i saken.

I den foreliggende sak er det på det rene at Hans ikke ville ha solgt eiendommen til Peder for 7 000 000 dersom han visste han kunne få 5 000 000 kroner mer for eiendommen. Vilkåret må etter dette anses oppfylt.

Videre er det et krav om at omstendigheten må ha foreligget da løftemottakeren "fik kundskap om erklæringen".

Under forutsetningen av at tilbudet til underpris er en omstendighet i lovens forstand, er det på det rene at Peder visste om at eiendommen antagelig var verdt mer enn tilbudet han ga. Dette sett i lys av at han jobber med salg av hus og husbygging og på så måte har en bedre forutsetning for å kjenne til den reelle markedsverdien. Vilkåret må således anses oppfylt.

Det fjerde kravet er at løftemottakeren "kjendte til" omstendigheten. I rettspraksis og juridisk teori har vilkåret "kjendte til" blitt sidestilt med "burde kjenne til". Årsaken til dette er bevisshensyn, samt et ønske om et aktsomhetskrav i avtalerettslig forstand. Dette var årsaken til utformingen av avtalelovens tredje kapittel.

Selv om det ikke er tilstrekkelige bevis for at Peder faktisk kjente til at eiendommen var verdt mer enn 7 000 000 kroner, er det utvilsomt at han i alle fall "burde kjenne til" at den er verdt mer. Vilkåret er etter dette oppfylt.

Neste vilkår er at løftemottakeren kjendte eller burde kjenne til omstendigheten da "viljeserklæringen kom til hans kundskap", jf. avtl. § 39. Vilkåret fremgår heller ikke av bestemmelsens ordlyd, men i likhet med lovens øvrige ugyldighetsgrunner gjelder det også i § 33 et slikt krav.

Vilkåret er utvilsomt oppfylt ettersom Peder har jobbet på dette området under hele forhandlingsprosessen.

Det springende punktet er lovens siste vilkår, hvor det fremgår at en avtale er ugyldig dersom det vil "stride mot redelighet eller god tro" å gjøre avtalen gjeldende.

Ordlyden sikter her til lojalitet og god forretningsskikk ved avtaleinngåelsen. Det er et dynamisk begrep, hvor samfunnsendringene vil sette terskelen for hva som er urimelig. Etter forarbeidene er det avgjørende om løftemottakerens redelighet vil stride mot "sunde moral- og forretningsprinsipper".

I den foreliggende sak er det som tidligere drøftet intet kritikkverdig med måten Peder har handlet på. Et moment som taler for at budet strider med "sunde forretningsprinsipper" er det forhold at Peder har bedre kjennskap til markedsprisene enn det Hans har. På den andre siden sitter ikke Peder inne med noen konkrete tall som viser hva eiendommen er verdt. I likhet med Hans har Peder gjort seg opp en vurdering av hva han tror eiendommen er verdt, og lagt inn et bud basert på disse vurderingene. Det forhold at Peder - i kraft av sin stilling - innehar mer kunnskap om forholdene enn det Hans har, kan ikke alene tilsi at Peder har opptrådt uredelig.

Subsidiær konklusjon: Avtalen er ikke ugyldig på grunnlag av avtl. § 33.

Det siste mulige rettslige grunnlaget for ugyldighet i den foreliggende sak er avtl. § 36.

Etter denne bestemmelse kan en avtale "helt eller delvis" settes til side eller endres ("lempes"), for så vidt det vil være "urimelig" eller i strid med "god forretningsskikk" å gjøre avtalen gjeldende. I vurderingen skal det legges vekt på ikke bare "avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse", men også til "senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig".

Det er lagt til grunn i forarbeidene at vilkåret "god forretningsskikk" neppe vil få stor selvstendig betydning ved siden av urimelighetsvilkåret, jf. Ot. prp. nr. 5 (1982-83) side 31. Det som er i strid med god forretningsskikk, vil i regelen også være urimelig, jf. Rt. 2013 s. 388.

Den presiserte rettslige problemstillingen er derfor om det vil være "urimelig" av Peder Ås og gjøre avtalen gjeldende.

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden taler for positiv urimelighet. I forarbeidene er det lagt til grunn at vilkåret er et "ganske strengt kriterium" som det ikke vil være "kurant å påberope", jf. Ot. prp. nr. 5 (1982-83) side 30. Førstvoterende i Rt. 2013 s. 769 la til grunn at utgangspunktet bør være at avtaler skal holdes, mens det i § 36 heller er tale om en "snever unntaksbestemmelse". Etter disse rettskilder kan det utledes at terskelen for ugyldighet er høyere enn det som kan utledes av en alminnelig språklig forståelse.

Vedrørende momentet "partenes stilling" vil dette stå gjennomgående sentralt ettersom det er helt på det rene at Peder er den ressurssterke parten i avtaleforholdet. Formålet med avtl. § 36, som er nedfelt i lovens forarbeider, er å beskytte den svakere stille part mot den ressurssterke partens misbruk av avtalefriheten.

Selv om Peder på lik linje med Hans opptrer som privat i den foreliggende sak, er det utvilsomt at Peder er bedre stilt enn det Hans er. Slutningen fra dette momentet taler følgelig for ugyldighet.

Avtalens karakter vil også spille inn. Det faktum at Hans kunne gjort seg bedre orientert rundt markedsprisen, er et forhold som taler for at avtalen ikke er ugyldig. Dette underbygges av Rt. 2012 s. 1926.

Det faktum at Hans kunne oppnådd en bedre avtale ved å selge til Ole istedenfor Peder, kan ikke alene føre til at det vil være "urimelig" av Peder å gjøre avtalen gjeldende. Det er ikke noe rettstridig ved avtalens innhold som kan føre til ugyldighet, ettersom Peder - på en forsvarlig måte - har lagt inn bud på Hans' eiendom.

(...)

Sett i lys av momentene overfor, spesielt terskelen som følger av § 36, taler de beste grunner for at avtalen ikke er ugyldig.

Konklusjon: Avtalen er ikke ugyldig etter § 36.