

KANDIDAT

505

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	19.02.2019 17:43

Oppgave 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...

1. Innledning

Utgangspunktet i norsk rett er at avtalen skal holdes "sassom de indgangne ere". Dette følger NL 5-1-2. Dette begrunnes med hensynet til forutberegnelighet, og at partene ved avtaleinngåelsen skal kunne forutse sin rettsstilling. Men det finnes imidlertid flere måter hvor en person som har avgitt et avtalerettslig løfte i

unntakstilfeller kan komme seg bort fra løfte på.

En fremgangsmåte er å gjøre tilbakekallingen gjeldende basert på en analogi av avtl. § 39 2. pkt. ved det såkalte re integra prinsippet. Med denne regelen kan vi analogisk utlede at løftgivers tilbakekall kan gjøres gjeldende hvis "særlige grunde" tilsier det, og under forutsetning at den andre parten enda ikke har "indrettet sig".

Men en kan også gjøre gjeldende at avtalen inneholder tilblivelsesmangler tilsvarende kompetansemangler (vergemålsloven) eller de øvrige ugyldighetsgrunnene i avtl. § 28-33, hvor § 33 er å anse som den mest sentrale bestemmelsen. Denne fastslår at avtalen ikke kan gjøres gjeldende dersom det ville være uredelig å bygge rett på den.

En tredje måte å komme seg vekk fra en avtale er å påberope seg generalklausulen i avtaleloven § 36, hvor en avtale helt eller delvis kan settes til side dersom det ville virke "urimelig eller være strid med god forretningsskikk" å gjøre avtalen gjeldende.

Det er også på det rene at hvis den som avgir løftet ikke er gammel nok til å disponere på egen hånd, jf. vgml. § 9, jf. § 8, vil være en skjellig grunn å kunne komme seg utfra en avtale. Det samme gjelder for dem som er satt under vergemål, men som er over 18 år, jf. vgml. kapittel 4. Dette er sterke ugyldighetsgrunner som ikke krever at den andre part må være i aktsom god tro. Likeså er det mulig å påpeke at som ugyldighetsgrunn at avtale strider mot lov og ærbarhet, jf. NL 5-1-2. Men disse vil jeg imidlertid ikke ta for meg i denne teksten.

Det som skal redegjøres for- og sammenliknes i denne teksten er muligheter for å komme seg bort fra en avtale etter re integra-regelen, gjøre gjeldende tilblivelsesmangler ved avtalen (med hovedvekt på avtl. § 33) og urimelighetsbestemmelsen i avtl. § 36.

2. Re integra-regelen

Hovedregelen for tilbakekall av et løfte er avtl. § 7. Etter denne bestemmelsen følger det at et løfte kan kalles tilbake hvis tilbakekallingen kommer frem før eller samtidig med at "svaret kommer til hans kundskap". Dette er utgangspunktet, og et tilbakekall etter dette tidspunkt vil ikke være virksam direkte utledet av loven.

Men det er likevel et kjent prinsipp i norsk rett at en avtalepart, i unntakstilfeller, kan trekke sitt løfte tilbake, selv om den andre parten har fått kunnskap om løftet, jf. f.eks. HR-2017-1782-A, altså etter kunnskapstidspunktet. Måten dette gjøres på er gjennom en analogisk anvendelse av avtl. § 39 annet punktum, ved den såkalte re-integra-regelen.

Allerede ved avtalelovens fødsel i 1918 var det adgang til dette. På måten kan vi også si at ordlyden i § 7 er gjort med omhu, for å ikke utelate en slik situasjon. En av hensynene bak bestemmelsen er å hindre den som avgir løftet mot "ubillig hårde resultater", samtidig som den også skulle ta hensyn til forutberegneligheten. Dette kan utledes av avtl. § 39 sin ordlyd "kan".

Dette er også gjort gjeldende i Rt. 2012 s. 1904 (Snarøya-dommen) som dreide seg om Hvorvidt en kjøper av en prosjektert leilighet kunne trekke seg fra avtalen, noe hun fikk medhold i. Høyesterett uttalte da at selv om det er snakk om to vilkår, er begge "utslag av den samme interesseavveining, og at dette fører til at det er en slik indre sammenheng mellom vilkårene at disse i noen grad må sees i sammenheng ved den endelige vurderingen".

Altså vi må avveie hensynet til forutberegnelighet mot at det også skal virke som en sikkerhetsventil mot uforholdsmessigheter overfor løftегiver.

2.1 Den andre parten kan ikke ha "indrettet sig"

Når det gjelder innrettelseskriteriet ble det slått fast i forarbeidene at det må være snakk om disposisjoner som "uten skade eller uleilighet kan omgjøres". I Rt. 2012 s. 1904 (Snarøya) ble det uttalt tidsmomentet normalt vil ha betydelig vekt. I dommen

ble 14 dager ansett som "heller lang tid", men ble ikke avgjørende for utfallet i saken. Rent psykologisk innrettelse er imidlertid ikke nok for å ha "indrettet sig". Heller ikke hvis løftemottaker har overlevert et avtaleutkast eller hvis løftegiver har betalt deler av beløpet på forhånd.

2.2 Må foreligge "særlige grunde"

Det er også et krav om at særlige grunner tilsier at tilbakekall skal kunne gjøres gjeldende. Det vil her ikke være tilstrekkelig om parten angrer seg eller er skuffet over manglende fortjeneste. Det fremgår av rettspraksis at disse særlige grunnene er tilfellene som ligger nært opp til de øvrige ugyldighetsbestemmelsene i avtaleloven (§§ 28-32). Det betyr at vi her kan se om det i saken foreligger tilfeller som for eksempel kan minne om svik, tvang eller utnyttelse.

I Rt 2012 s. 1904 hadde vedkommende som ønsket å trekke seg fra avtalen en "alvorlig psykisk lidelse som svekket hennes vurderingsevne" og inngivelse av tilbudet var motivert av sykdommen. Det blir altså et spørsmål om det foreligger grunner som ligger nært opp til, men som ikke når helt opp til ugyldighetsgrunnene i avtaleloven.

I tillegg til de nevnte vilkår må det som kjent foretas en interesseavveining, hvor en må se på hensynet til forutberegnelighet opp mot avtalen ikke skal virke uforholdsmessig tyngende for løftegiver.

3. Trekke tilbake løftet på grunn tilblivelsesmangler

Hvis avtalen er inngått basert på grov tvang, jf. avtl. § 28, vil dette være en sterk formodning til avtalen er ugyldig. De resterende bestemmelsene om tilblivelsesmangler (avtl. §§ 29-33) er svake ugyldighetsgrunner som forutsetter at motparten ikke må være i aktsomt god tro. Dette gjelder for simpel tvang (§ 29), svik (§ 30), utnyttelse (§ 31), feilskrift (§ 32) og at avtalen vil være uredelig å gjøre gjeldende. Det er sistnevnte som jeg vil ta for meg her.

Avtaleloven § 33 er blitt kalt for "den lille generalklausulen". Den har et mer generelt preg enn de øvrige ugyldighetsgrunnene i §§ 28-32. En av årsakene til at denne bestemmelsen ble gitt var for å unngå blant annet belastningene ved å bli beskyldt for svik. Den har blitt påberopte en rekke ganger i rettssaker.

Av denne bestemmelsen kan vi utlede fire kumulative vilkår for at en avtale skal anses som ugyldig, samt ytterligere to kumulative vilkår fra henholdsvis rettspraksis og avtl. § 39 første punktum.vilkår. Det fremgår av avtl. § 33 at det må foreligge "omstendigheter" som må være til stede "da den anden part fik kundskap om erklæringen, og som det må antakes at han "kjente til", samt at det vilde stride mot "redelighet eller god tro" å gjøre erklæringen gjeldende. De aktuelle omstendigheter må også ha virket inn på løftet, jf. f.eks. Rt. 1984s. 28, og løftemottaker må ha kjent til eller burde ha kjent til omstendighetene ved tidspunktet for avtaleinngåelse, jf. avtl. § 39.

3.1 Vurderingskriteriene

Det må for det første foreligge "omstendigheter. Det er snakk om faktisk forhold. Dette kan være den ene part sinnslidelse eller, for eksempel at den andre part har holdt tilbake vesentlige opplysninger eller gitt uriktige.

Videre er det et spørsmål om de aktuelle omstendigheter har virket inn på løftet. Altså et krav om årsakssammenheng. Dette vilkåret fremgår ikke direkte av avtl. § 33, men det er av rettspraksis kjent at et slik vilkår gjelder, jf. f. eks Rt. 1984 s. 28. En kan her se på hva som hadde vært tilfelle om løftegiver hadde kjent til de faktiske forhold. I den nevnte dom som gjaldt om en kausjonserklæring var ugyldig, ble det uttalt at kausjonisten ikke ville ha signert erklæringen dersom han hadde "hatt kjennskap til de faktiske forhold".

Det neste kriteriet som avtl. § 33 oppstiller er at omstendighetene må foreligge "da den anden part fik kundskap om erklæringen". Her må selve omstendighetene foreligge ved kunnskapstidspunktet.

Videre følger det av § 33 at løftemottakeren må ha "kjent[e] til" omstendighetene. I Rt. 1984 ble dette kriteriet utvidet til å også gjelde uaktsomhet. Dette betyr at det er tilstrekkelig at vedkommende burde visst om omstendighetene.

Det femte vilkåret for ugyldighet følger av avtl. § 33 sier at løftemottakeren må ha kjent til eller burde ha kjent til omstendighetene på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Her er tidspunktet sentralt. Ikke bare må løftemottaker kjenne til omstendighetene, han/hun må kjenne til omstendighetene på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Det siste vilkåret i for ugyldighet etter avtl. § 33 er om det ville stride mot "redelige eller god tro" å gjøre avtalen gjeldende

Dette er det mest sentrale vilkåret i bestemmelsen. I forarbeidene er dette redelighetskriteriet blitt oppfattet som at det må stride mot "sunde forretningsprinsipper". Dette kriteriet legger opp til en samlet vurdering av de foreliggende omstendigheter i saken, og om disse tilsier at det ville være uredelig å anse avtalen som gyldig. For eksempel at løftegiver innehar en sinnssykdom som gjør at vedkommende ikke kan ivareta sine egne interesser – samtidig som at løftemottaker utnyttet dette til sin fordel.

4. Påberope seg avtl. § 36 for å sette avtalen til side

I tillegg til å se til tilblivelsesmangler, har det i senere tid også blitt mer fokus på innholdet i avtalen. Urimeligheter ved avtalens innhold er noe som kan påberopes etter avtl. § 36.

Bestemmelsen ble innlemmet i avtl. så sent som i 1983, og har siden blitt påberopt ved en rekke anledninger. Det er en meget generell og anvendelig bestemmelse som, i tillegg til innholdet også dekker tilblivelsesmangler. Dette betyr at bestemmelsen mer eller mindre konsumerer de øvrige ugyldighetsbestemmelsene i avtaleloven. Avtl. § 36 er anvendbar på alle avtaletyper, alt ifra standardavtaler til

individuelle forhandlede avtaler.

Formålet til bestemmelsen er å beskytte den svake part mot den andre partens mulige misbruk av avtalefriheten. Lovgiver gav bestemmelsen som følge av at ikke lenger var mulig å angripe de ulike tilfellene kun med tilblivelsesbestemmelsene. Avtaler gikk fra å være individuelt forhandlet til mer og mer å bli standardiserte. På den måten hadde partene nesten ingen kontakt før inngåelse av avtalen. Den ene part kunne dermed ikke påvirke innholdet. Lovgiver ønsket å imøtekomme disse utfordringene ved innlemme avtl, § 36 i loven.

4.1 Vurderingskriteriet

Det følger av bestemmelsen at en avtale helt eller delvis kan settes til side dersom det ville virke "urimelig eller være i strid med god forretningsskikk" å gjøre den gjeldende. I forarbeidene er det imidlertid blitt lagt til grunn at disse vilkår mer eller mindre kan ses under ett, da forskjellen mellom dem "neppe er stor". For det som er "strid med god forretningsskikk, vil i regelen også være urimelig", jf. Rt. 2013 s. 388.

Det skal imidlertid en del til for å kunne påberope seg avtl. § 36. I forarbeidene blir uttrykket "urimelig" oppfattet som et "ganske strengt kriterium" som det ikke skal være kurant å påberope. Det må være snakk om "positiv urimelig". Det vil ikke være nok at det kan tenkes rimeligere løsninger. I Rt. 2013 s. 769 ble § 36 omtalt som en "heller snever unntaksbestemmelse".

4.2 Vurderingsmomentene

Det følger av bestemmelsen en anvisning på noen momenter som det kan tas hensyn til i urimelighetsvurderingen. Disse er "avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig". Det avgjørende vil uansett måtte være en "totalbedømmelse av avtaleforholdet», jf. Rt. 2013 s.

Det første momentet er at det skal legges vekt på er "partenes stilling". Her vil styrkeforholdet være sentralt, for eksempel en avtale mellom en forbruker og en

næringsdrivende.

Ved avtaler mellom profesjonelle ligger det imidlertid en større forventning bak at disse klarer å ivareta sine egne interesser, jf. for eksempel Rt. 1990 s. 500, Rt. 1994 s. 626.

Når det gjelder "avtalens innhold" kan vi sammenlikne avtalen med en idealmødel. Dette kan være bakgrunnsretten, avtalepraksis, markedspris, «grålisten». Hva som er lignende avtalepraksis kan være et sentralt punkt i urimelighetsvurderingen, jf. for eksempel Rt. 2000 s. 610.

Ved forholdene ved avtalens inngåelse kan betryggende forhold ved inngåelsen være et tungt argument for opprettholdelse. I Rt. 1989 s. 1215 var det betryggende forhold at avtalen kom til etter "grundig forberedelse hvor flere avtaleutkast ble vurdert" og at «kjøpekontrakten var satt opp av en advokat».

En kan også se på momentet "senere inntrådte forhold" Men her vil utgangspunktet om at avtale skal holdes slik som den er inngått ligge tungt i bakgrunnen. Det skal gjennomgående mer til for å påberope seg endrede forhold enn det som var ved avtalens inngåelse, jf. § Rt. 2013 s. 388. Endrede forhold kan for eksempel være innsats- eller resultatforpliktelse, pengemangel, inflasjon mv.

Et siste moment er omstendighetene for øvrig. Dette kan i prinsippet være hva som helst. Er et avtaleeksternt punkt, som følgelig må brukes med forsiktighet. Men omstendighetene for øvrig har vunnet frem. Eksempel Rt. 1995 s. 1540...

4.3 § 36 opp mot de andre måtene å komme seg vekk fra en avtale på

Det er blitt kjent gjennom rettsutviklingen at avtl. § 36 mer og mer tar plass på bekostning av bestemmelsene om tilblivelsesmanger i avtaleloven. En sier for eksempel at avtl. § 36 er en mer fleksibel bestemmelse enn § 33. For det som rammes av § 33, vil normalt også rammes av § 36.

På den måten kan det ofte være slik at dersom en ønsker å komme seg vekk fra en avtale ofte har en prinsipiell påstand rettet mot re-integra, for deretter subsidiært

anføre at avtalen er ugyldig etter § 33, for å så atter subsidiært påberope seg avtl. § 36.

Noe som avtaleloven § 36 gjør som ikke de andre måtene å komme vekk fra en avtale gjør, er at den kan kumulere flere forhold som samlet sett fører til at en kan sette avtalen til side. For eksempel Rt. 1993 s. 1497 (Halvorsen-dommen), hvor misvisende takst og flere andre forhold ført til at en pris ble satt ned etter § 36.

Oppgave 2 Praktikumsoppgave

Spørsmål 1:

Er det 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

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.

Skriv ditt svar her...

Spørsmål 1

Partene i den foreliggende tvisten er mellom Hans Hansen på den ene siden og Peder Ås på den andre siden. Den overordnede problemstillingen som saken reiser er om det er inngått bindende kjøpsavtale mellom partene.

I Avtaleloven er det forutsatt at et løftet binder mottaker, men sier intet om de faktisk er kontraktrettslig bundet. Det videre rettslige grunnlag vil dermed bero på ulovfestet rett og da særlig høyesterettspraksis.

Utgangspunktet i norsk rett er formfrihet ved avtaleinngåelsen, jf. NL 5-1-1. Dette utgangspunktet er også blitt gjort gjeldende i rettspraksis. På den måten kan

muntlige avtaler være bindende med mindre annet følger av lov, avtale eller er mellom partene, jf. Rt. 1998 s. 946. Det kan imidlertid foreligge en forutsetning ved avtaleinngåelsen om at avtalen skal signeres. Men dette må klargjøres overfor den andre parten "såpass tydelig at motparten ved vanlig oppmerksomhet og aktsomhet kan forstå at det er stilt et slik vilkår, jf. Rt. 2014 s. 100.

I herværende sak er det imidlertid ingen indikasjoner på at et slik signeringsforbehold foreligger. Delkonklusjonen er derved at det ikke foreligger noen signeringsforbehold i saken.

Det følger av rettspraksis at for at en avtale skal anses bindende mellom partene, må den ene parten gi den andre "rimelig grunn til å tro" at den andre parten har ment å binde seg til et avtaleforhold, jf. f.eks. Rt. 1991 s.1171 (Tomtekjøp) og Rt 2001 s.1288 (Gate Gourmet). Altså et krav om berettiget forventning. Hovedrettsspørsmålet i saken blir derfor om Hans Hansen har gitt Peder Ås "rimelig grunn til å tro" det inngått bindende avtale mellom dem.

Ved vurdering må det foreligge "klare partsutsagn eller andre forhold som underbygger at partene har ment å binde seg til et avtaleforhold", jf. Rt. 2011 s. 410 (Ernst & Young-dommen). I samme dom ble det også uttalt at en forutsetning i så henseende er at partene har blitt "enige om de vesentlige punkter" i avtalen.

I annonsen som eiendommen ble lagt ut for salg i sto det at eiendommen selges til høystbydende "snarest". Dette kan tilsier at de ville få solgt eiendommen relativt kjapt. I og med at de håpet å få kr 7000 000 for eiendommen kan det tenkes seg at dersom de fikk et bud på det samme siffer at de ville være fornøyd. Det virker også som om begge partene slo seg til ro med avtalen.

Det er imidlertid ingen steder i faktum hvor det opplyst om at det foreligger en signert eiendomsoverdragelse mellom partene. Likevel så ble deler av kjøpesummen betalt allerede samme dag, mens resten skulle betales kontant mot skjøte. Dette kan gi indikasjoner på at partene hadde kommet lengre enn forhandlingsstadiet og inn i

bindende fase. Dette taler for at Hans Hansen har gitt Peder en berettiget forventning om avtalebinding.

Det neste spørsmålet er om Hans og Peder var enige om de vesentlige punktene i avtalen.

Det er på det rene at realytelsen er klargjort. Det er snakk om en eiendom i Lillevik, bestående av henholdsvis en øy på 150 mål og en holme på 15 mål. Avtalegjensstanden er altså tilstrekkelig klargjort.

Videre er det et essensielt punkt om partene er blitt enige om prisen som skal betales for eiendommen. I Rt. 1992 s 1110 (Stiansendommen) ble prisen ansett som "et fundamentalt poeng ved avtaleinngåelse, og når pris ikke er avtalt vil det vanligvis være en meget sterk formodning for at endelig avtale ikke er sluttet". Riktignok dreide dette seg om et stort og kostbart prosjekt som omfattet ca. 40 boligheter, og hvor kontraktssummen ville ligge i størrelsesorden 30-40 millioner kroner. Likevel må dommen sies å ha generell overføringsverdi til vår sak.

I vår sak er satt til kr 7 000 000, og prisen er følgelig være tilstrekkelig klargjort.

Et annet punkt som også kan ha betydning er om partene er blitt enige om når eiendommen skal overtas, og om når det skal betales. I Rt. 1996 s. 415 ble overtakelsestidspunktet anset som vesentlig punkt, og at avtalen ikke kunne ansett bindende selv om bare kjøpesummen var på det rene. Heller ikke manglende betalingstidspunkt kan velte avtalen alene.

I vår sak ble deler av beløpet allerede betalt samme dag, mens resten skulle betales "umiddelbart". Dette er noe vagt. Det er heller ikke på det rene når overtakelsestidspunktet var. Dette er trekker mer i retning av ikke bindende avtale.

Etter en samlet vurderingen av de ulike momentene og partsutsagn er avtale taler de beste grunner for å anse avtalen som inngått, på bakgrunn av at alle forholdet satt i betraktning vil gi Peder Ås en berettiget forventning om at avtalen er inngått.

Konklusjonen er at det er inngått bindende avtale om kjøp av eiendommen.

Spørsmål 2

Saken reiser spørsmål om tilbakekall, hvor den overordnede problemstillingen er om Hans Hansen kan trekke seg fra avtalen med Peder Ås.

I denne saken kommer avtaleloven (heretter avtl.) av 31. mai 1918 til anvendelse idet vi befinner oss på "formuerettens omraade", jf. avtl, § 41.

Utgangspunktet i avtaleretten er at avtaler skal holdes slik som de er inngått, jf. NL 5-1-2. Dette er av hensyn til forutberegnelighet i avtaleforholdet. Siden det her er snakk om tilbakekall av løftet etter kunnskapstidspunktet, vil ikke avtl. § 7 komme til anvendelse.

Men det er likevel et kjent prinsipp i norsk avtalerett at en avtalepart, i unntakstilfeller, kan trekke sitt løfte tilbake, selv om den andre parten har fått kunnskap om løftet, jf. f. eks HR-2017-1782-A. Måten dette reguleres på er gjennom en analogisk anvendelse av avtl. § 39 annet punktum, ved den såkalte re-integra-regelen.

Ved en analogi av avtl. § 39 annet punktum kan vi utlede at en part kan trekke tilbake sitt løfte hvis "særlige grunde" tilsier det, og under forutsetning at den andre parten enda ikke har "indrettet sig".

I Rt. 2012 s. 1904 (Snarøya-dommen) som gjaldt om en løftegiver kunne trekke seg i fra en avtale om kjøp av en prosjektert leilighet, ble det slått fast at selv om det er snakk om to vilkår, er begge "utslag av den samme interesseavveining, og at dette fører til at det er en slik indre sammenheng mellom vilkårene at disse i noen grad må sees i sammenheng ved den endelige vurderingen" Altså vi må avveie hensynet til forutberegnelighet mot at det også skal virke som en sikkerhetsventil mot uforholdsmessigheter overfor løftegiver.

Det første spørsmål er om Peder Ås har "indrettet sig"

Den naturlige språklige forståelsen av ordlyden tilsier at løftemottaker må ha disponert i tillitt til løftet. I forarbeidene er blitt slått fast at det må være snakk om disposisjoner som "uten skade eller uleilighet kan omgjøres". I Rt. 2012 s. 1904 (Snarøya) ble det uttalt tidsmomentet normalt vil ha betydelig vekt. Rent psykologisk innrettelse er ikke tilstrekkelig.

Tidsmomentet i denne sak er på fem dager. I Rt. 2012 s. 1904 ble et tidsintervall for tilbakekallelsen på 14 dager ansett som "heller lang tid", men ikke avgjørende. Overført til vår sak vil et tidsmoment på fem dager ikke være langt av betydning. Tidsmomentet taler altså for at Peder ikke har innrettet seg.

På en annen side så hadde Peder allerede betalt 500 000 kr av beløpet som skulle betales. Dette kan gjøre det vanskeligere å trekke seg fra avtalen. Men hvis vi sammenlikner det med tilfellet i Rt. 2012 s. 1904, hvor 1 % av kjøpesummen forskuddsvis ble betalt, kan vi utlede at det at parten allerede har betalt deler av kjøpesummen ikke vil være til hinder for tilbakekall. Pengene ble betalt kontant, så de kunne enkelt gis tilbake til Peder. På toppen av det hele ble pengene deponert i henhold til deponeringslova § 1. Dette taler også for at Peder ikke har innrettet seg.

Delkonklusjon Peder har ikke innrettet seg.

Det neste spørsmålet er om det foreligger "særlige grunde"

Ordlyden legger her opp til at det foreligger en viss terskel for at dette skal være tilfellet. Det vil her ikke være tilstrekkelig om parten angrer seg eller er skuffet over manglende fortjeneste. Det fremgår av rettspraksis at disse særlige grunnene er tilfellene som ligger nært opp til de øvrige ugyldighetsbestemmelsene i avtaleloven (§§ 28-33).

I Rt 2012 s. 1904 hadde vedkommende som ønsket å trekke seg fra avtalen en "alvorlig psykisk lidelse som svekket hennes vurderingsevne" og det ble lagt til grunn at inngivelse av tilbudet var motivert av sykdommen. Overført til vår sak blir underproblemstillingen om det foreligger grunner som ligger nært opptil, men som ikke når helt opp til ugyldighetsgrunnene

i avtaleloven.

I faktum får vi opplyst at både Hans og Hansine kun hadde syvårig folkeskole. Det er også kjent at Hans hadde hatt hjerneslag noe som gjorde han noe invalidisert. Av faktum følger det at Peder Ås drev med husbygging og salg av hus og at han derfor leste boligannonsene nøye. Han fikk også vite om sykdommen til Peder da han var på befaring på eiendommen. Peder visste at eiendommen kunne bli solgt for langt mer enn hva Hans Hansen hadde håpet på, men la være si noe.

Dette kan ikke regnes svik. Men det kan imidlertid tenkes Peder så dette som sin mulighet, at han kunne få dette til en mye lavere pris enn han hadde håpet på. Det kan minne om et utnyttelsesforhold som ligger nært opptil avtl. § 31. Dette trekker langt i retning av det foreligger særlige grunner.

Uansett må det foretas en interesseavveining av hensyn til forutberegnelighet og mot de "ubillig hårde resultater". Selv om det kan anses som klart at Peder her utnyttet situasjonen ved å få det til lavere pris, kan også Hans klandres for å ikke fått tak i skikkelig salgstakst. Men uerfarenhet og sykdom må uansett kunne veies opp slik at forutberegnelighetene her må vike til fordel for at Hans kan trekke seg fra avtalen.

Konklusjonen er at Hans kan trekke seg fra avtalen

Spørsmål 3

Den overordnede problemstillingen i saken er om avtalen er ugyldig.

Avtaleloven kommer her til anvendelse, jf. spørsmål 2.

Utgangspunktet i norsk rett er at avtaler skal holdes slik som de er inngått ("pacta sunt servanda"). Avtaleloven legger imidlertid opp til at en avtale i unntakstilfeller kan erklæres ugyldig. Dette følger av ugyldighetsgrunnen i avtl. § 28 - 33.

I den foreliggende sak er det ingenting som tilsier at løftegiver har blitt utsatt for

gjerningene som illustreres i avtl. § 28-32. Det rettslige grunnlaget saken blir da avtl. § 33.

Av denne bestemmelsen kan vi utlede fire kumulative vilkår for at en avtale skal anses som ugyldig, samt ytterligere to kumulative vilkår fra henholdsvis rettspraksis og avtl. § 39 første punktum. Det fremgår av avtl. § 33 at det må foreligge "omstendigheter" som må være til stede "da den anden part fik kundskap om erklæringen, og som det må antages at han "kjente til", samt at det vilde stride mot "redelighet eller god tro" å gjøre erklæringen gjeldende. De aktuelle omstendighet må ha virket inn på løftet, jf. f. eks Rt. 1984s. 28, og løftemottaker må ha kjent til eller burde ha kjent til omstendighetene på tidspunktet for avtaleinngåelse, jf. avtl. § 39.

Det første spørsmålet er om det foreligger "omstendigheter.

Må være snakk om faktisk forhold. I denne saken vil de aktuelle omstendigheter være Hans Hansen helbredstilstand og prisen på eiendommen. Det foreligger ingen opplysninger opplysningssvikt eller liknende.

Videre blir det et spørsmål om de aktuelle omstendigheter har virket inn på løftet. Altså et krav om årsakssammenheng. Dette vilkåret fremgår ikke direkte av avtl. § 33, men det er av rettspraksis kjent at det slik vilkår gjelder, jf. f. eks Rt. 1984 s. 28. I den nevnte dom som gjaldt om en kausjonserklæring var ugyldig, ble det uttalt at kausjonisten ikke ville ha signert erklæringen dersom han hadde "hatt kjennskap til de faktiske forhold".

Overført til herværende sake er det klart at de omstendigheter som gjør seg gjeldende hadde kunne fått et annet resultat om for eksempel Hans visste om verdien var mye høyere. Foreligger derved årsakssammenheng.

Det neste kriteriet som avtl. § 33 oppstiller er at omstendighetene må foreligge "da den anden part fik kundskap om erklæringen". Det er på det rene omstendigheter var til stede inngåelsen.

Videre følger det av § 33 at løftemottakeren må ha "kjent[e] til" omstendighetene. I Rt. 1984 ble dette kriteriet utvidet til å også gjelde uaktsomhet. Det betyr at spørsmålet kan formuleres som om Peder Ås kjente eller burde kjenne til omstendighetene. Hans forklarte til Peder om sykdommen. Peder var også en kjenner ved salg av eiendom, og visste at prisen kunne være høyere. Vilkår er derved oppfylt.

Det femte vilkåret for ugyldighet følger av avtl. § 33 som sier at løftemottakeren må ha kjent til eller burde ha kjent til omstendighetene på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Det er klart at dette vilkåret også er oppfylt

Det siste vilkåret spør om det ville stride mot "redelige eller god tro" å gjøre avtalen gjeldende.

Det er dette vilkåret som gjør § 33 til "den lille generalklausul". Dette kriteriet legger opp til en samlet vurdering av de foreliggende omstendigheter i saken, og om disse tilsier at det ville være uredelig å opprettholde avtalen.

Selv om Hans på bakgrunn av hans sykdom og uerfarenhet på eiendomsmarkedet ikke hadde noen forutsetninger for å bedømme eiendommens verdi, vil ikke dette isolert sett kunne bedømmes i hans favør.

Det er ikke snakk om uriktige eller feilaktige opplysninger i denne saken. Det at prisen egentlig var høyere kan ikke sies å være en opplysningssvikt.

Selv om Peder kanskje er anse som profesjonell er det han som er forbrukeren i dette tilfellet, mens Hans er selger. Uriktig informasjon er noe som må falle tilbake på selger, selv om vedkommende ikke visste at prisen var såpass mye høyere. Hadde vært noe helt annet om det Peder som solgte og Hans som skulle kjøpe eiendommen. Det er heller ikke snakk om synlig press av betydning, selv om Peder riktignok utnyttet situasjonen

På den måten vil det ikke være uredelig å bygge rett på løftet.

Det kan imidlertid drøftes subsidiært om avtalen likevel kan settes til side som urimelig

etter avtl. § 36.

Det rettslige grunnlaget blir da avtaleloven § 36.

Det følger av avtl. § 36 første ledd at en avtale helt eller delvis kan settes til side dersom det ville virke "urimelig eller være i strid med god forretningsskikk" å gjøre den gjeldende. I forarbeidene er imidlertid det blitt lagt til grunn at disse vilkår mer eller mindre kan ses under ett, da forskjellen mellom dem "neppe er stor". For det som er "strid med god forretningsskikk, vil i regelen også være urimelig", jf. Rt. 2013 s. 388. Rettsspørsmålet blir derfor om avtalen mellom Hans og Peder er å anse som "urimelig".

Den naturlige språklige forståelsen av ordlyden "urimelig" er at det foreligger en viss terskel for å kunne påberope det. I forarbeidene blir uttrykket "urimelig" oppfattet som et "ganske strengt kriterium" som det ikke vil være kurant å påberope". Det må være snakk om "positiv urimelig", og vil ikke være nok at det kan tenkes rimeligere løsninger. I Rt. 2013 s. 769 ble § 36 omtalt som en "heller snever unntaksbestemmelse".

Ved vurderingen skal det tas hensyn til "avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig", jf. avtl. § 36 annet ledd. Jeg vil i det følgende gå gjennom vært moment, men minner på om at det avgjørende er en "totalbedømmelse av avtaleforholdet".

Det første momentet som det skal legges vekt på er "partenes stilling". Her vil styrkeforholdet være sentralt, for eksempel en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende.

Ved avtaler mellom profesjonelle ligger det imidlertid en større forventning bak at disse klarer å ivareta sine egne interesser, jf. for eksempel Rt. 1990 s. 500, Rt. 1994

s. 626.

I saken er partene forholdsvis likeverdige, annet enn at Peder har drevet med husbygging og slag av hus. Følgelig vil Peder kunne sies å ha, utfra sin stilling, litt bedre forutsetninger for å kjenne markedet.

Neste moment er "avtalens innhold". I Rt. 1990 s. 500 ble det uttalt at det skal foretas en "bred, konkret vurdering av alle sider ved avtaleforholdet".

.....

Det neste momentet er forholdene ved avtalens inngåelse. Her er betryggende forhold ved avtalens inngåelse tungt argument for opprettholdelse. I Rt. 1989 s. 1215 var betryggende forhold at avtalen kom etter "grundig forberedelse hvor flere avtale utkast ble vurdert" og at "kjøpekontrakten var satt opp av en advokat.

...

Vi må også se på momentet "senere inntrådte forhold". Men her ligger terskelen høyt, idet avtaler skal holdes, jf. NL 5-1-2. Det skal altså gjennomgående mer til for å påberope seg endrede forhold enn det som var ved avtalens inngåelse, jf. § Rt. 2013 s. 388.

Det er ingen endrede forhold av betydning i denne saken, annet enn at prisen viste seg å være høyere enn forventet. Dette betyr at Hans har tapt penger som følge av summen

Et siste moment er omstendighetene for øvrig. Dette kan i prinsippet være hva som helst. Er et avtaleeksternt punkt, som følgelig må brukes med forsiktighet.

....

Subsidiær konklusjon er at avtalen ikke kan settes til side som urimelig.

Konklusjonen er at avtalen ikke er å anse som ugyldig.