

Oppgave 1

1. Innledning

I norsk rett gjelder prinsippet om avtalefrihet og at avtaler skal holdes. Disse prinsippene står grunnfast i kontraktsretten. Likevel kan det ikke inngås avtaler om hva som helst.

Lovgivningen og ulovfestede prinsipper oppstiller skranker for hvem som kan inngå en avtale, hvordan en avtale skal inngås, og hva slags innhold en avtale kan ha.

2. Habilitetsmangler

Den første ugyldighetsgrunnen omhandler habilitetsmanglene. Dersom en person ikke har rettslig handleevne, og inngår en avtale på tross av dette, foreligger en habilitetsmangel.

Habilitetsmangler som følge av alvorlig sinnslidelse kan føre til at avtalen blir ugyldig. Læren om ugyldighet som følge av alvorlig sinnslidelse, er ulovfestet, se *Sinnssykdom* (Rt. 1995 s. 1540). Alvorlig sinnslidelse kan for eksempel være demens og schizofreni. En avtale blir ugyldig dersom disposisjonen er påvirket av den alvorlige sinnslidelsen, jf. *Sinnssykdommen*, og *Gavetransaksjon* (Rt. 2005 s. 878). Vedkommende må ha hatt sinnssykdommen på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Om disposisjonen er påvirket av sykdommen, beror på en sammensatt vurdering. Relevante momenter er blant annet en totalvurdering av sykdommen, forholdet omkring avtaleinngåelsen, disposisjonens innhold og etterfølgende forhold som blir avgjørende.

Læren om ugyldighet som følge av alvorlig sinnssykdom, er en sterk ugyldighetsgrunn. Dette innebærer at avtalen blir ugyldig uavhengig av om medkontrahenten kjente til eller burde forstått at disposisjonen var påvirket av sinnslidelsen.

Dersom en person på grunn av alvorlig sinnslidelse ønsker å inngå avtaler, kan dette gjøres gjennom en verge. Vilkår for vergemål for voksne er hjemlet i vergemålsloven kapittel 4.

3. Tilblivelsesmangler

Tilblivelsesmangler handler om hvorvidt det har vært noe feil ved tilblivelsen av avtalen.

Dersom en avtale er fremtvunget kan det foreligge en tilblivelsesmangel. Grov tvang er hjemlet i avtl. § 28. Vilkårene for at tvangen skal anses som grov, er at den må være "rettsstridig" fremkalt "ved vold mot person eller ved trusler". Tvangen må fremkalle "" frygt for nogens liv eller helbred". Det kan for eksempel være trusler om drap eller grov kroppsskade som faller under denne bestemmelsen. Regelen er en svak ugyldighetsgrunn.

Hvis tvangen ikke kan karakteriseres som "grov", kan den falle innunder bestemmelsen i avtl. § 29 om "anden tvang".

Andre tilblivelsesmangler etter avtaleloven er svik, jf. avtl. § 30, feilskrift, jf. avtl. § 32 første ledd, og forvanskning.

Bestemmelsen i avtl. § 33 hjemler også tilblivelsesmangler. Avtl. § 33 er en sekkebestemmelse, jf. ordlyden "omstændigheter". En avtale kan bli ugyldig etter andre grunner enn de som ikke faller innunder de andre ugyldighetsreglene. Ordlyden i bestemmelsen viser til løftemottakers

lojale opptreden. Det er en høy terskel for å kjenne en avtale urimelig etter avtl. § 33. Det må være snakk om relativt alvorlige omstendigheter. Det at løftemottaker sitter på nødvendig informasjon om avtalen, mens løftegiver ikke gjør det, og løftemottaker vet dette, kan det være en omstendighet som vil stride mot redelighet og god tro, og gjøre avtalen ugyldig.

4. Innholdsmangler

Dersom det er noe feil med innholdet av avtalen, tales det om innholdsmangler.

Hvis en avtale strider mot en lov, har avtalen en innholdsmangel. Avtalen kan således bli ugyldig. I pristiltaksloven § 2 første ledd første punktum kommer det frem at det er forbudt å "ta, kreve eller avtale priser som er urimelige". Det samme gjelder forretningsvilkår som "virker urimelig overfor den annen part eller som åpenbart er i strid med allmenne interesser", jf. andre punktum.

En sentral regel om innholdsmangler, er avtl. § 36. Bestemmelsen hjemler domstolenes myndighet til å helt eller delvis sette til side eller endre hele avtalen eller enkelte avtalevilkår. Regelen i avtl. § 36 er å anse som en regel for innholdsmangel fordi det er et vilkår at innholdet i avtalen må være urimelig.

5. Virkningene av at en avtale kjennes ugyldig. Virkningene av ugyldighet.

Den tradisjonelle definisjonen av ugyldighet, er at avtalen ikke får virkingen etter sitt innhold. Dette kan trekke i retningen av at hele avtalen settes til side dersom den rammes av en av ugyldighetsgrunnene. Ugyldighet kan ha ulike rettsvirkninger.

Dersom det er en tilblivelsesmangel etter avtl. § 33, settes hele avtalen til side. Her har ikke domstolene noe skjønn med hensyn til om deler av avtalen skal settes til side, eller om avtalen skal endres.

Hvis avtalens innhold er urimelig etter avtl. § 36, har domstolene et større skjønn når det gjelder spørsmålet om avtalen helt eller delvis skal settes til side eller endres. I Ot. Prp. Nr. 5 (1982-1983) s. 36, kommer det frem fire ulike virkinger en urimelig avtale kan føre med seg. For det første kan det urimelige vilkåret endres eller settes til side, mens avtalen for øvrig opprettholdes som den er. For det andre kan det urimelige vilkåret endres sammen med en endring eller tilsidesettelse av andre vilkår. Den tredje mulige virkningen er at det urimelige vilkåret opprettholdes uforandret, mot at andre av avtalens vilkår endres eller tilsidesettes. På denne måten blir det i utgangspunktet urimelige vilkåret, ikke urimelig lenger. Den fjerde mulige virkningen er at hele avtalen tilsidesettes. I *Røeggen* (Rt. 2013 s. 388) kom Høyesterett til at den urimelige avtalen skulle settes til side i sin helhet.

Når det gjelder avtaler som strider mot en lov, blir ikke avtalen uten videre ugyldig. Spørsmålet må avtales gjennom en konkret tolkning av den aktuelle loven. I tillegg må det legges vekt på mer generelle momenter, for eksempel om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får ugyldighet som virkning, jf. rt. 1993 s. 312.

Oppgave 2

Saken reiser ulike tvister som skal drøftes hver for seg.

For det første er det tvisten mellom Peder Ås og Marte Kirkerud.

Peder (cesjonar) anfører at han er rette eier over gjeldsbrevet ettersom han fikk det overlevert til seg først. Marte (cesjonar) motsetter seg dette, og hevder at hun er rette eier.

Det rettslige grunnlaget er gjeldsbrevloven (gbl.) av 1939.

Reglene i gbl. kapittel 3 gjelder for enkle gjeldsbrev. I den aktuelle saken er det klart at det foreligger et slikt enkelt gjeldsbrev, jf. ordlyden Lars (cedent) tok "frem det enkle gjeldsbrevet". Reglene i gbl. kap. 3 kommer således til anvendelse.

Etter gbl. § 25 kommer det frem at når noen avhender et enkelt gjeldsbrev "får ikkje mottakaren betre rett enn avhendaren". Ved overdragelse av enkle gjeldsbrev gjelder prinsippet om "først i tid, best i rett" fullt ut. Ettersom Peder får overført eiendomsretten til gjeldsbrevet til seg først, er det i utgangspunktet han som er rette eier over gjeldsbrevet.

Det følger imidlertid av gbl. § 29 andre ledd at dersom gjeldsbrevet blir solgt til flere, går retten over til den cesjonaren som først gir melding til debitor cessus. Alle cesjonarene må være i god tro om at gjeldsbrevet er solgt til flere. I den konkrete saken er det enkle gjeldsbrevet solgt til både Peder og Marte.

Det første spørsmålet er om Peder og Marte var i god tro om at gjeldsbrevet ble solgt flere ganger.

Lars nevner ikke noe for Peder om at han har forsøkt å selge gjeldsbrevet til Marte tidligere på dagen. Det er heller ikke holdepunkter i faktum for at Peder vet noe om at Lars har tenkt til å selge gjeldsbrevet til Marte heller. I mangel av holdepunkter kan det legges til grunn at Peder er i god tro.

Når det gjelder Marte, ble det heller ikke for hun nevnt noe om at Lars skulle snakke med Peder. Dette trekker i retning av at hun er i god tro. På den andre siden kan det diskuteres om Marte burde ha skjönt noe når Lars ikke lenger hadde orginaldokumentet av gjeldsbrevet, men kun en kopi. Sammenholdt med at Marte vet at Lars' økonomi ikke var den beste, burde hun ha tenkt at Lars drev med noe som ikke var i orden. Dette forholdet taler for at hun er i ond tro. Likevel går det en dag mellom hun og Lars møtes, og Marte kan ikke gjøre noe annet enn å stole på at Lars faktisk har sendt orginaldokumentet tilbake til regnskapsføreren, som han sier han har gjort. Etter dette må det legges til grunn at Marte er i god tro.

Både Peder og Marte er i god tro om at gjeldsbrevet er solgt to ganger.

Det neste spørsmålet er hvem som gir melding til debitor cessus (her Ole Vold) først.

Både Marte og Peder får telefonnummeret til Ole den første gangen hver av de har møte med Lars.

I herværende sak ringer både Marte og Peder til Ole. Slik samtalene fremstår, er de kun forberedende samtaler. De går blant annet ut på å forsikre seg om at alt var i orden, og få bekreftelse på at Ole faktisk skylder Lars 4 millioner kroner. I disse samtalene sier hverken Peder eller Marte noe om at de skal kjøpe eller at de har kjøpt gjeldsbrevet.

Det avgjørende må være at Marte sender melding til Ole dagen etter om at hun har kjøpt gjeldsbrevet, og at Ole bekrefter dette. Det kommer ikke frem at Peder sender en slik melding, og det må legges til grunn at han ikke gjør det. Siden Marte sender melding til Ole om at hun har kjøpt gjeldsbrevet, går retten til gjeldsbrevet over til Marte.

Delkonklusjon: Marte er rette eier over det enkle gjeldsbrevet.

For det andre er det tvisten mellom Peder Ås og Lars Holm.

Peder hevder at Lars er erstatningsansvarlig overfor han for det tap han led som følge av at Marte hadde rett til gjeldsbrevet. Lars motsetter seg dette.

Veritasansvaret er hjemlet i gbl. § 9. Etter denne bestemmelsen har cedenten ansvaret for at kravet er til når han selger et pengekrav, jf. ordlyden "svarar for at kravet er til". Ansvarer er objektivt. Forutsetningen for ansvar er at mottakeren var i god tro om at kravet ikke eksisterte.

Spørsmålet er om Lars er erstatningsansvarlig overfor Peder.

Det er på det rene at Peder er i god tro om at Lars selger gjeldsbrevet to ganger. Vilåret er oppfylt.

Slik det fremkommer av faktum, eksisterte kravet da Lars solgte gjeldsbrevet til Peder. I tillegg virker det som at Lars' ordinære planer aldri var å selge gjeldsbrevet to ganger, før rett før han møter Marte. Det at kravet eksisterer da Lars selger gjeldsbrevet til Peder, burde være avgjørende.

Delkonklusjon: Lars er ikke erstatningsansvarlig overfor Peder.

Subsidiært skal det tas stilling til Martes anførsel om at Lars er erstatningsansvarlig overfor henne. Forutsetningen er at Peder er rette eier over gjeldsbrevet.

Veritasansvaret er hjemmel også her, jf. ovenfor. Når Lars selger gjeldsbrevet til Marte, er han klar over at han allerede har solgt det til Peder. Lars vet altså at kravet ikke eksisterer. Når han likevel selger gjeldsbrevet, er han ansvarlig for de tap Marte måtte lide som følge av dette.

Konklusjonen på den subsidiære drøftelsen er at Lars er erstatningsansvarlig overfor Marte.

Konklusjon: Marte Kirkerud er rette eier over gjeldsbrevet. Lars Holm er ikke erstatningsansvarlig overfor Peder Ås.

Oppgave 3

Twisten står mellom Marte Kirkerud og Laura Holm.

Partene reiser ulike krav, som vil bli drøftet adskilt i det videre.

Det må først tas stilling til hva som er bakgrunnsretten for rettsforholdet. Det kan tenkes at aksjeloven (asl.) av 1997 kommer til anvendelse, ettersom det dreier seg om et aksjeselskap, jf. asl. § 1 første ledd.

Husleieloven (husll.) av 1999 gjelder "avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag", jf. husll. § 1 første ledd. Siden store deler av avtalen gjelder felles leie av lokale, kan det tenkes at loven

kommer til anvendelse.

Av husll. § 1 andre ledd andre punktum kommer det imidlertid frem at loven ikke gjelder "hvor annet enn bruksrett til husrom er det vesentlige i avtaleforholdet". I den aktuelle saken er ikke det vesentlige ved avtalen å leie lokalene til bruksrett for husrom, men til advokatvirksomhet. Etter dette kommer ikke husleieloven direkte til anvendelse.

For øvrig må saken løses på bakgrunn av aksjeloven og alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper. Så langt husleielovens bestemmelser passer på det aktuelle saksforholdet, kan de anvendes analogisk.

Det er naturlig å ta utgangspunkt i Lauras anførsel om at avtalen må settes til side enten i medhold av avtl. § 36 eller etter forutsetningslæren, dersom avtalen tolkes på den måten Marte hevder.

Etter avtl. § 36 har domstolen kompetanse til å sette til side en avtale dersom innholdet av den er "urimelig". Rettspraksis viser at forutsetningslæren i stor grad er anvendt på forholdet mellom profesjonelle kontraktsparter, jf. for eksempel *Oslo Vei* (Rt. 2010 s. 1345). Ettersom det i denne saken gjelder en kontrakt mellom profesjonelle avtaleparter, tas det i det videre utgangspunkt i forutsetningslæren. Spørsmålet er om avtalen kan settes til side i medhold av forutsetningslæren.

Utgangspunktet er en tolkning av avtalen. Innholdet i avtalen må fastlegges på grunn av en naturlig språklig forståelse av avtalens ordlyd, altså en objektiv tolkning, jf. rt. 2014 s. 100. Det avgjørende er hva partene har ment, jf. rt. 1993 s. 564.

Etter husll. § 9-2 første ledd opphører en leieavtale "som er inngått for bestemt tid,(...) uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid". I den konkrete saken fremkommer det at "avtalens varighet er fire år". Dette må forstås slik at også leien av lokalene er ment å vare i fire år. Oppsigelse før det har gått fire år, kan derfor ikke gjøres. Lauras anførsel om at lokalet kunne sies opp med tre måneders oppsigelsesfrist, fører ikke frem.

Videre er spørsmålet om avtalen kan forstås slik at Laura skal betale for strøm, vedlikehold av printer, blekk og papir.

I Solllia Borettslag (Rt. 1991 s. 220) kunne en forutsetning om at ingen skulle tjene eller tape i forbindelse med levering av fjernvarme tolkes inn i avtalen. Dette harmonerte med det som måtte anses rimelig og naturlig i forholdet mellom de to kontraktspartene.

Av avtalen kommer det frem at "utgifter som er nødvendig for driften av Forretningsstedet, og utgifter som er Partene får omtrent like stor fordel av, skal deles likt mellom Partene". I likhet med Solllia Borettslag-dommen, var formålet med å innta dette punktet i avtalen at hverken Marte eller Laura skulle tjene eller tape penger på den andres bekostning.

Når det gjelder utgifter som er nødvendig for driften av Forretningsstedet, er strøm en slik utgift. Siden Laura ikke lenger praktiserer som advokat ved Forretningsstedet, kan det virke urimelig at hun skal betale strøm. På den andre siden vil alle utgifter bli lagt over på Marte, som vil tape på avtalen. Tatt formålet med at ingen skal tjene eller tape på avtalen i

betraktning, er det rimeligste at Laura er med å betale utgifter til strøm.

Utgifter til vedlikehold av printeren, blekk og papir, er utgifter som partene ikke får like stor fordel av, med tanke på at Laura ikke kan praktisere som advokat. Dette taler for at det er urimelig at hun er med å betaler disse utgiftene, og at avtalen settes til side.

På den andre siden er det nødvendige utgifter for Marte. Marte vil tape på avtalen dersom hun må betale alle disse utgiftene selv. Formålet med at ingen skal tape eller tjene på avtalen, blir her et tungveiende argument.

Delkonklusjon: Avtalen kan ikke settes til side.

Laura anfører videre at avtalen er oppsigelig, og at den kan suppleres med en alminnelig oppsigelsesadgang. Marte motsetter seg dette.

Delkonklusjon: Avtalen er ikke oppsigelig.

Videre hevder Laura at hun kan heve avtalen. Marte motsetter seg dette.

Det er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp at en hevingsrett er betinget av et mislighold av avtalen.

Spørsmålet er om det foreligger et mislighold ved at Marte informerer Laura sine klienter om overfaktureringen Laura har gjort.

I kontraktsretten gjelder det en alminnelig lojalitetsplikt mellom kontraktspartene. Partene må opptre lojalt i forhold til hverandre. I *Haugom* (Rt. 1995 s. 1460) uttalte Høyesterett at det må legges vekt på samarbeidet mellom partene. I den aktuelle saken driver Laura og Marte to forskjellige advokatvirksomheter, men på samme sted. Dette taler for at samarbeidet mellom de to er tett, men at det likevel burde skilles på de betydelig. Blant annet burde ikke den ene eller andre interagere med den andres kunder.

Ved vurderingen av om Marte har misligholdt avtalen, må avtalens formål legges til grunn. Det er klart at det er illojalt av Laura å føre sine egne kunder bak lyset på den måten hun gjør. Det vil også være illojalt av Marte å ikke si noe. Dette taler for at det ikke foreligger mislighold av avtalen.

Det vil være illojalt av Marte å gå bak Lauras rygg, og fortelle om forhold ved hennes virksomhet til hennes klienter. Slik det fremkommer av faktum var hensikten til Marte med å spre de opplysningene som hun gjorde, at Lauras kunder heller skulle ansette Marte som advokat. Det at Marte får Laura sine kunder, gjør at Marte tjener på avtalen. Ettersom Laura mister kunder, vil hun tape på avtalen. Tatt formålet med avtalen i betraktning, har Marte misligholdt avtalen ved at hun tjener på avtalen, mens Laura taper på avtalen.

Marte har misligholdt avtalen. Det foreligger et kontraktsbrudd.

Siden det foreligger et mislighold av avtalen, blir det neste spørsmålet om det er adgang for å heve avtalen.

Det er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp at heving forutsetter "vesentlig" kontraktsbrudd, jf. kjl. § 39, husll. § 2-12, avhl. § 4-13 og hvtjl. § 26. Terskelen for å heve er høy.

I rettspraksis er det lagt vekt på en rekke momenter som må tas inn i vurderingen når det skal avgjøres om et kontraktsbrudd er vesentlig. Det er blant annet lagt vekt på det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse, se *Ekte Hussopp* (Rt. 1998 s. 1510) og *Carportterasse* (Rt. 2010 s. 710).

I denne saken vil det objektive avviket være at Laura taper på avtalen, mens Marte tjener på avtalen. Det at Laura ikke får praktisere som advokat, medfører et stort tap for Laura. Siden det objektive avviket er stort, taler det for at avtalen kan heves.

På den andre siden har Laura opptrådt klanderverdig. Hun har med vilje overfakturert, slik at hun tjener mer på kundene. At skylden hos den ene parten er stor, er også et moment Høyesterett har tatt med i vurderingen av om et kontraktsbrudd er vesentlig. I vår sak vil dette slå ut i disfavør mot Laura. Kandidaten legger avgjørende vekt på at Laura har opptrådt klanderverdig. Misligholdet er etter dette ikke vesentlig, og det er ikke grunnlag for heving.

Delkonklusjon: Avtalen kan ikke heves.

Under enhver omstendighet krever Laura erstatning for tapt inntekt i tiden hun ikke kunne praktisere som advokat. Marte motsetter seg dette.

Det er fire vilkår som må være oppfylt for å kunne kreve erstatning. Det følger av alminnelig kontraktsrett.

Det første vilkåret er at det må foreligge et kontraktsbrudd. I den aktuelle saken har Marte misligholdt avtalen i form av hennes opptreden som strider mot avtalens formål. Vilkåret er oppfylt.

Det andre vilkåret er at det må foreligge et ansvarsgrunnlag. Den tradisjonelle ansvarsformen er culpa. Parten som erstatningskravet retter seg mot, må ha opptrådt forsettlig eller uaktsomt. På den ene siden kan det tale mot forsett at Marte kun har indikert til Lauras kunder om at de burde ansette Marte som advokat. På den andre siden vil det at Marte bevisst tar kontakt med Lauras klienter for å fortelle dem om overfaktureringen tale for at hun har handlet med forsett.

Marte har opptrådt forsettlig. Vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt.

Det tredje vilkåret er at det må foreligge et økonomisk tap. I den aktuelle saken er Marte og Laura enige om at Laura taper 2 000 000 kroner på å ikke kunne praktisere som advokat. Vilkåret er oppfylt.

For det fjerde er det et vilkår at det er årsakssammenheng mellom misligholdet og det økonomiske tapet. Det er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp at man bare er erstatningsansvarlig for de tap som man med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet, jf. for eksempel kjl. § 67 første ledd andre punktum ledd og husll. § 2-14 første ledd andre punktum. Prinsippet er i tillegg lagt til grunn i rettspraksis, se for eksempel *Agurkpinne* (Rt. 2004 s. 675 avsnitt 66) og rt. 1983 s. 205. I sistnevnte dom uttaler Høyesterett at "tapet må ikke være for fjernt, avledet eller upåregnelig" fra misligholdet.

Spørsmålet er om tapet på 2 000 000 kroner er for fjernt, avledet eller upåregnelig fra

misligholdet.

På den ene siden kommer det frem at Marte aldri mente at Laura skulle miste advokatbevillingen sin, men heller . Dette trekker i retning av at det var upåregnelig for Marte at handlingene hennes ville medføre at Laura ikke lenger fikk praktisere som advokat.

Det kommer frem av faktum at det ble funnet andre kritikkverdige forhold. Om advokatbevillingen ble fratatt Laura på grunn av disse andre kritikkverdige forholdene, eller på grunn av overfaktureringsen alene, vites ikke. I mangel av holdepunkter må det legges til grunn at det er overfaktureringsene som medfører at Laura ikke får praktisere som advokat.

På den andre siden er overfaktureringsen på feil grunnlag i strid med loven. Dette burde Marte forstå. Det er rimelig at kundene som er utsatt for slik overfaktureringsen tar saken videre. Ved slik misbruk av retten, er det vanlig at man blir møtt med sanksjoner, blant annet fratakelse av sine bevilgninger.

Det kommer frem av faktum at det ble funnet andre kritikkverdige forhold. Om advokatbevillingen ble fratatt Laura på grunn av disse andre kritikkverdige forholdene, eller på grunn av overfaktureringsen alene, vites ikke. I mangel av holdepunkter må det legges til grunn at det er overfaktureringsene som medfører at Laura ikke får praktisere som advokat.

På bakgrunn av det ovennevnte, er det ikke upåregnelig for Marte at Laura mister sin advokatbevilling som følge av opplysninger Marte deler. Vilåret om årsakssammenheng er oppfylt.

Siden vilkårene for erstatning er oppfylt, er Marte erstatningsansvarlig overfor Laura.

Konklusjon: Marte er erstatningsansvarlig overfor Laura.