

Selvtest – Avtalerett

Løsningsforslag – oppgave 82–102

82

Du finner en oversikt over de sterke og svake ugyldighetsgrunnene i gjeldsbrevloven. De fleste sterke ugyldighetsgrunnene er nevnt i [gjeldsbrevlovens § 17](#). De fleste svake er nevnt i [gjeldsbrevloven § 15](#)

83

Denne bestemmelsen finner vi i [ekteskapsloven § 54](#).

84

Kravet om skriftlighet i forbindelse med oppsigelse i arbeidsforhold fremgår av arbeidsmiljøloven. Krav om skriftlighet fremgår av [arbeidsmiljøloven § 15-4](#).

85

Bestemmelsen om grov tvang finner vi i [avtaleloven § 28](#).

86

Alminnelig tvang er omtalt i [avtaleloven § 29](#).

87

Den aktuelle bestemmelse finner vi i [avtaleloven § 32](#), andre til femte ledd.

88

Svik er omtalt i [avtaleloven § 30](#).

89

«Utnytting med mer.» behandles i [avtaleloven § 31](#).

90

Redelighetskravet fremgår av [avtaleloven § 33](#).

91

Bestemmelsen det spørres etter er [avtaleloven § 36](#).

92

- a Avtaler som ikke får rettsvirkninger etter sitt innhold.
- b Ingen del av avtalen får rettsvirkninger.
- c Deler av avtalen får ikke rettsvirkninger.
- d Ugyldighetsgrunner som kan gjøres gjeldende mot alle adressater uavhengig av god eller ond tro
- e Ugyldighetsgrunner som bare kan gjøres gjeldende mot adressat i ond tro eller uaktsom god tro.
- f Samsvar med alminnelig samfunnsmoral.
- g Lover som henholdsvis kan fravikes ved avtaler, sedvane etc. og lover som ikke kan fravikes ved avtaler etc.
- h Når en avtale bygger på en forutsetning som ikke slår til.
- i Adferd i samsvar med alminnelig akseptert samfunnsmoral.
- j Tvangssituasjoner som fanges opp av avtaleloven § 28 og 29.
- k Adferd/forhold som strider mot det som kan aksepteres av rettsordenen.
- l Fremsettelse av uriktige påstander/opplysninger eller fortielser av sannheten. I den hensikt å fremkalle villfarelse hos adressaten som medfører av adressaten. Avgir et dispositivt utsagn som han ellers ikke ville ha avgitt. Reguleres av avtaleloven §§ 30 og 33.
- m Det forhold at noen ved en rettshandel utnytter en annens nød, lettsinn, forstandssvakhet eller uerfarenhet for å oppnå fordeler som står i åpenbar misforhold til vederlaget. Reguleres av avtaleloven § 31.
- n En viljeserklæring som ubevisst har fått et annet innhold enn det som var avgivers mening. Reguleres av avtaleloven § 32.
- o Omhandler de situasjoner hvor den som står som utsteder av en viljeserklæring overhodet ikke har avgitt noen erklæring.
- p Omhandler de situasjoner hvor innholdet bevisst har blitt forandret.
- q Omhandler de situasjoner hvor innholdet i en erklæring er blitt forandret på veien og forandringen ikke er bevisst.

93

Denne avtalen vil måtte vurderes mot NL 5-1-2, «mot ærbarhet». Å gjennomføre en tvangsklipping av gutten vil vel for de fleste framstå som en lite akseptabel løsning. Da avtalen dreier seg om et område som av de fleste oppfattes som svært personlig, vil vel de fleste her akseptere at gutten må kunne gå fra en slik avtale. Avtalen vil også trolig kunne være ugyldig etter avtaleloven § 36.

94

Hvis vi forutsetter at B kjente til disse planene, vil problemet kunne vurderes opp mot § 30 (svik) og § 33 i avtaleloven. Å fortie slike opplysninger i den foreliggende situasjonen vil klart stride mot den rettslige standard som trekkes opp i avtaleloven § 33 (lojalitetskravet).

Dersom B ikke kjente til planene, må spørsmålet vurderes mot avtaleloven § 36. Her kan læren om bristende forutsetninger trekkes inn. Utgangspunktet er at enhver har risikoen for sine egne forutsetninger. Allmenne forutsetninger som brister, får likevel rettsvirkninger. I det foreliggende tilfellet er det et spørsmål om det ikke foreligger en slik allmennforutsetning. Dette har da som følge at A vil kunne påberope seg avtaleloven § 36 med befriende virkning.

95

Her kan kunden påberope seg avtaleloven § 33. Ekspeditørens unnlatelse av å gi korrekt informasjon vil være i strid mot redelighet og god tro. Også i dette tilfellet kan saken bli vurdert som svik, se avtaleloven § 30. Her kan det også framheves at Ikea-bordet selges i en antikvitetsforretning.

96

A vil sannsynligvis ikke få medhold. Det framgår av oppgaven at B ikke kjente til mineralene da avtalen ble inngått, og heller ikke for øvrig har begått noen kritikkverdig handling. Avtaleloven § 36 vil heller ikke kunne komme A til hjelp da A selv må bære risikoen for sine egne forutsetninger.

97

I prinsippet har B rett. Forholdet reguleres av [avtaleloven § 32 tredje ledd](#).

98

- a Eksempel på mangler ved formen: En ektepakt blir opprettet gjennom en muntlig avtale mellom ektefellene. En slik ektepakt vil ikke være gyldig for andre enn ektefellene selv, se lov om ektefellers formuesforhold § 45 om formkrav ved oppretting av ektepakter.

Eksempel på mangler ved innholdet

I forbindelse med et forbrukerkjøp opprettes følgende avtale med kjøperen:
Kjøperen har reklamasjonsrett i 6 mnd. Etter denne tiden kan ikke kjøperen gjøre

gjeldende eventuelle misligholdsbeføyelser overfor selgeren. Denne kontraktsklausulen vil stride mot ufravikelig lov og er ikke gyldig, se kjl. §§ 4 og 32.

Eksempel på mangler ved partene

En 10 år gammel gutt kjøper et avansert rullebrett på kreditt. Avtalen er ugyldig. Den ene av partene er mindreårig og har ingen rettslig disposisjonsevne, jf. vml. § 2.

Eksempel på feil ved måten avtalen er blitt til på:

A får B til å undertegne et skjøte ved å rette en revolver mot Bs hode. Avtalen er blitt til ved bruk av grov tvang og er selvsagt ugyldig, se avtaleloven § 28.

- b Sterke ugyldighetsgrunner kan gjøres gjeldende overfor alle adressater. Spørsmålet om god eller ond tro hos den andre parten er derfor uten interesse. Eksempler på sterke ugyldighetsgrunner finner vi i gjeldsbrevl. § 17. Svake ugyldighetsgrunner kan bare gjøres gjeldende overfor dem som er i ond tro eller uaktsom god tro. Eksempler på svake ugyldighetsgrunner finner vi i gjeldsbrevl. § 15.

Figuren «Sterke og svake ugyldighetsgrunner» nederst på side 180.

- c Avtaleloven §§ 33 og 36

Avtaleloven § 33 er den helt sentrale ugyldighetsbestemmelsen i avtaleloven. Bestemmelsen er generell i sin utforming og inneholder en rettslig standard som skal fange opp alle illojale og andre forhold som strider mot redelighet. De andre spesialbestemmelsene i avtaleloven kap. 3 spiller ingen stor rolle i praksis, da de fleste av disse forholdene blir fanget opp av avtaleloven § 33. Det vil for eksempel være lettere å føre bevis for at en avtale er kommet i stand i strid med prinsippene i § 33, enn å bevise for eksempel svik etter § 30. Vi kan videre si at bestemmelsen gjenspeiler et generelt lojalitetskrav i norsk avtalerett (kontraktsrett).

For å avgjøre om § 33 kan anvendes, må det tas stilling til følgende problemstillinger:

- Ville avtalen blitt inngått selv om den andre parten kjente til omstendigheten?
- Hvis ikke, kjente vedkommende, eller burde han ha kjent til, omstendigheten?
- Burde han ha forstått at dette ville hatt betydning for den andre partene?
- Dersom de ovennevnte vilkårene er til stede, er det da uredelig ikke å ha opplyst om omstendigheten? Ved uredelighetsvurderingen må den samfunnsmoralske oppfatningen som gjelder tillegges vesentlig vekt.

Avtaleloven § 33 kan ikke benyttes overfor omstendigheter som inntreffer etter at partene har innrettet seg etter avtalen.

Avtaleloven § 36 kan også anvendes etter dette tidspunktet. Denne regelen kan for eksempel motvirke en skjev utvikling av partenes plikter og rettigheter over tid. Gamle festekontrakter der festeren på grunn av den generelle prisutviklingen over tid har kommet særdeles gunstig ut, er i den senere tid ofte blitt justert med hjemmel i § 36. Den gamle læren om bristende forutsetninger er også i alt vesentlig lagt inn i denne bestemmelsens anvendelsesområde, se særlig § 36 andre ledd.

Avtaleloven § 36 gir adgang til å sette til side avtaler både på grunn av forhold som forelå da avtalen ble inngått, og etterfølgende forhold. Bestemmelsen krever ikke ond tro hos den andre parten. Den setter krav om urimelighet og overlapper i prinsippet andre ugyldighetsregler. Rammer i prinsippet både innholdsmangler, habilitetsmangler og

tilblivelsesmangler, se § 36 andre ledd, «... – avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse – ...».

Eksempel på domstolenes bruk av avtaleloven § 33 finner vi i Rt. 1959 side 1048.

To sentrale dommer om anvendelsen av avtaleloven § 36 ble avsagt av Høyesterett i 1988, Røstaddommen Rt. 1988 side 276 og Skjelsvikdommen Rt. 1988 side 295.

Høyesterett: Ny festeavgift

av Dag Pedersen

Hensynet til rimelighet og rettferdighet har vært utslagsgivende for flertallet i Høyesteretts plenum i en viktig prinsippavgjørelse om justering av tomtefesteavgift. To grunneiere har fått medhold i at den sterkt synkende pengeverdi de senere år må føre til en forhøyelse av festeavgiften, selv om kontraktene i begge tilfeller var uoppsigelige og uten reguleringsklausul. Dommen ble avsagt med 11 mot seks stemmer, og vil danne prejudikat for en lang rekke lignende kontraktsforhold rundt omkring i landet. Avgjørelsen vil få stor praktisk betydning.

De to sakene er på tross av ytre ulikheter så beslektede at Høyesterett i plenum behandlet dem i sammenheng. Den ene gjelder en festekontrakt fra 1899 mellom en gårdbruker i Nord-Trøndelag og de militære myndigheter om bortfeste av 350 mål grunn for 200 kroner året; den andre gjelder en boligtomt i Grenland-området som i 1955 ble bortfestet for under 100 kroner året. Festeavgiften for begge eiendommene er den samme i dag, på tross av en galopperende inflasjon. Det var urimeligheten av dette som førte til at de nåværende grunneiere gikk til sak.

Det springende juridiske punkt i saken har vært hvorvidt avtalelovens paragraf 36 kan anvendes til å endre en bindende avtale når det bare er forandring i pengeverdien som tilsier en slik endring. Bestemmelsen kom inn i lovverket i 1983, og skulle nettopp motvirke skjeve og urimelig kontraktsforhold. Høyesteretts flertall peker på at det store fall i pengeverdien særlig siden slutten av 1950-årene, har ført til en ekstrem ubalanse i de avtalene som ble gjort mange år tilbake, og før avtalelovens paragraf 36 ble vedtatt. En oppregulering av de gamle festeavgiftene vil derfor bety at man bringer avtalene på linje med lignende avtalepraksis i dag, og som har lovgiverens godkjenning. Dermed utlignes en stekt urimelig og stadig økende skjevhet i kontraktsforholdene.

Høyesteretts mindretall finner at å rette opp en generell urimelighet som følge av inflasjon ikke var domstolens oppgave, men lovgiverens. Spørsmålet måtte utredes og vurderes i en bredere samfunnsmessig, økonomisk og politisk sammenheng, mener mindretallet.

Det er på det rene at det vil gi kolossale ringvirkninger at Høyesteretts flertall nå har åpnet for rimelighetsbetraktningene i eldre kontraktsforhold uten reguleringsklausuler. Gårdbrukeren i Nord-Trøndelag har fått oppregulert den årlige festeavgift fra 200 kroner til 5 000 kroner med adgang til årlige justeringer.

© Aftenposten

- d Den absolutte hovedregelen er at hver av partene bærer risikoen for sine egne forutsetninger. Brister en parts forutsetning for avtalen, må parten selv ta ansvaret. En slik situasjon vil derfor ikke få noen rettsvirkninger. Dersom det likevel er en felles forutsetning (allmenn forutsetning) som brister, dvs. en forutsetning som er felles for alle i en slik avtalesituasjon, vil dette kunne være en situasjon som kan hjemle rett til å heve kontrakten. Læren om de bristende forutsetninger antas i dag å bli regulert av avtaleloven § 36.

Figuren «Bristende forutsetninger» øverst på side 180.

99

Ugyldige avtaler vil si avtaler som ikke får rettsvirkninger etter sitt innhold og som ikke vil være rettslig bindende. Det kan være mange årsaker til at det reises ugyldighetsinnsigelser. Innsigelsene kan være knyttet til mangler ved avgiverens kompetanse (Habilitetsmangler med mer), eller mangler ved form, se for eksempel ekteskapsloven § 54, eller måten avtalen er blitt til på, se avtaleloven § 28 til 33 eller mangler ved innholdet, se for eksempel avtaleloven § 36, pristiltaksloven § 2 og forbrukerkjøpsloven § 3. En avtale kan bli helt eller delvis ugyldig. Helt ugyldig blir den dersom den bortfaller i sin helhet. Delvis ugyldighet vil si at bare deler av avtalen rammes av ugyldighet. Ugyldighetsgrunnene kan også deles inn i absolutte og relative ugyldighetsgrunner. En relativ ugyldighetsgrunn vil si at den kan «repareres» ved en senere godkjenning. Er ugyldighetsgrunnen absolutt kan den ikke repareres ved en senere godkjenning. Ugyldighetsgrunnene kan også inndeles i sterke og svake ugyldighetsgrunner. En sterk ugyldighetsgrunn kan påberopes også overfor en godtroende tredjeperson. En svak ugyldighetsgrunn kan imidlertid bare gjøres gjeldende overfor en tredjeperson som er i ond tro eller er uaktsom (uaktsom god tro)

100

- a Utgangspunktet og den store hovedregel er at enhver har risikoen for sine egne forutsetninger for en avtale. Plikten etter en avtale kan likevel unntaksvis falle bort eller få et noe endret innhold dersom den er inngått under en forutsetning som senere brister. Vilkår for at dette kan være relevant er at den forutsetning som bortfaller (brister) har vært motiverende for løftegiveren og den må også ha vært synbar for adressaten (den annen part). Det må også fremstå som rimelig å ta hensyn til denne forutsetningen. Mange av problemstillingene knyttet til den tidligere lære om bristende forutsetninger vil imidlertid ligge innenfor avtalelovens § 36 sitt anvendelsesområde.
- b Spørsmålet om Peder Ås kan gå fra avtalen, må vurderes i forhold til avtaleloven § 36. Det absolutte utgangspunktet er at enhver har risikoen for sine egne forutsetninger når de inngår avtaler. Brister disse forutsetningene, må parten selv ta ansvaret for (konsekvensen av) dette. Det foreligger her trolig en slik situasjon at den sviktende forutsetningen ikke kan få som rettsvirkning at den kan påberopes og føre til at Peder Ås kan gå fra avtalen. Han må selv ta risikoen for sine egne bryllupsplaner.

101

Kan slektsbesøket påberopes som grunnlag for at Astrid Aas kan gå fra leieavtalen? Dette er en individuell forutsetning og en slik bristende forutsetning at den ikke kan få rettsvirkninger. Hovedregel og utgangspunktet er at enhver har risikoen for sine egne forutsetninger.

Astrid Aas er bundet av leieavtalen, jf. N: 5-1-1 og 5 1 2.

Figuren «Bristende forutsetninger» øverst på side 180.

Spørsmålet om ugyldighet kan vurderes i forhold til avtaleloven § 33. Det er opplyst at Ole Smart hele tiden har oppmuntret Vilmar Una til å gjennomføre et prosjekt som åpenbart må kunne karakteriseres som svært lite realistisk. Ole Smart har ikke opptrådt i samsvar med det lojalitetskrav og redelighetskrav som er fastslått i avtaleloven § 33.

Konklusjon: Vilmar Una gis medhold. Avtalen er ikke gyldig, jf. avtaleloven § 33.

Andre bestemmelser som bør drøftes i oppgaven, er avtaleloven §§ 30 og 31.

Det kan også reises spørsmål om Vilmar Una har handlet ut fra en sinnssyk motivering. Oppgaven gir grunnlag for å drøfte om Vilmar Una er svekket ved senilitet på avtaleinngåelsestidspunktet, se for øvrig personretten og sinnssykes rettslige disposisjonsevne.

Figuren «Hovedproblemstillinger» på side 176.