

Oppgave 1:

Norsk rett bygger på prinsippet om at avtaler skal holdes (*pacta sunt servanda*). Dette styrker foruberegneligheten av avtaler, og partene vet når det inngås en bindende avtale skal denne avtalen oppfylles etter sitt innhold. Det er imidlertid noen ganger at avtaler bli kjent ugyldig. Når ugyldighet inntreffer skal ikke avtalen oppfylles etter sitt innhold, og pliktene og rettighetene mellom partene oppheves. Det skilles i mellom fire ulike ugyldighetsgrunner, habilitetsmangler, tilblivelsesmangler, innholdsmangler og formmangler.

Habilitetsmangler:

Når det foreligger habilitetsmangler betyr det at parten(e) som har inngått avtalen ikke har rettslig handleevne, noe som betyr at personen ikke er i stand til å binde seg. Det foreligger altså en mangel ved partene som inngår avtalen. Reglene som knyttes til habilitetsmangler finner man i vergemålsloven (vgml.) av 2010. Av vgml. § 9 fremgår det at mindreårige (personer under 18 år) ikke kan foreta rettshandlinger eller råde over egne midler. Det gjøres imidlertid unntak fra denne regelen, i § 10, hvor det avklares at barn over 15 år har mulighet til å inngå arbeidskontrakt. Dette er en spesialregel, og hovedregelen er fortsatt at personer under 18 år ikke kan foreta rettslige handlinger. Videre fremgår det av vgml § 21, at dersom en person er satt under vergemål, jf. §20, har personen ikke rettslig handleevne, noe som betyr at det ikke er mulig å foreta rettslig handlinger eller råde over egne midler. I tillegg er sinnssykdom en selvstendig ugyldighetsgrunn dersom den er av sykkelig karakter.

Tilblivelsesmangler:

Ved tilblivelsesmangler er det noe galt med måte avtalen er inngått på. Reglene for denne ugyldighetsgrunnen finner man i avtaleloven (avtl.) av 1918 kapittel 3, §§ 28-34. Avtaleloven § 28 omhandler grov tvang, dette innebærer at man frykter for noens liv eller helse, eksempelvis hvis noen blir truet på livet, har en pistol mot hode og lignende. Grov tvang er en såkalt sterk ugyldighetsgrunn, noe som betyr at avtalen ikke er bindende selv om tredjepart er i god tro. Videre omhandler § 29 annen tvang, noe som er en svak ugyldighetsgrunn. Dette betyr at avtalen kun får rettsvirkninger om tredjeperson var i god tro. En tredje tilblivelsesmangler står i § 30, og omhandler svik og svikaktige opplysninger. Den fjerde bestemmelsen som knytter seg til tilblivelsesmangler er § 31, hvor noens utnytter andres nødtilstand, lettsinn, forsvarssvakhet, uerfarenhet eller avhengighetsforhold. Eksempel som rammes av denne bestemmelsen er dersom en selger får en eldre mann til å inngå et telefonabonnement, som den eldre mannen ikke har forutsetningene for å forstå innholdet og konsekvensene av. Videre omhandler § 32 falsk og forfalskning. Hvor falsk er hvis det ikke er inngått noen bindende avtale og forfalsking inntreffer dersom avtalen er endret på. Videre sier § 33 at dersom avtalen strider mot god tro eller redelighet kan ikke erklæringen gjøres gjeldende. Denne bestemmelsen gjelder kun ved forhold som forelå når avtalen ble inngått. Den siste bestemmelsen, § 34, omhandler dersom en viljeserklæring er "avgitt på skrømt". Dette vil si dersom det er inngått en "avtale" for å lure noen.

Innholdsmangler:

Innholdsmangler begrunnes i at det er noe feil med avtalens innhold. Dette på tross av at utgangspunktet for norsk avtalerett er at man har avtalefrihet, både til å inngå avtaler, unnlate å inngå og sammen med den andre parten bestemme innholdet i avtalen. Man kan i utgangspunktet avtale det begge parter måtte ønske. Det finnes imidlertid en ytre grense for hva som kan avtales, jf. NL 5-1-2, som sier at det ikke kan utformes avtaler som strider mot lov og ærbarhet. Det er med andre ord ikke mulighet å inngå bindende avtale om kidnapping, torpedovirksomhet og drap. Videre fungerer avtl. § 36 som en sikkerhetsventil, som er ment for å gjenopprette balansen i avtaleforholdet. Bestemmelsen beskytter spesielt den svake part, ved å sikre at avtaler som strider med god forretningsskikk og som vil virke urimelig helt eller delvis kan settes til side eller endres. Et vesentlig element med denne bestemmelsen er at ikke det ikke bare er forholdene på avtaletidspunktet som kan vektlegges. Bestemmelsen tar også sikte på å se på senere inntrådte forhold, samt de øvrige omstendighetene. Dette utgjør at den dekker dersom utviklingen i samfunnet skulle gjøre avtalens innhold urimelig. Et eksempel hvor avtalen ble lempet med hjemmel i avtl. § 36 er Rørstad-dommen.

Formmangler:

Ved formmangler er det noe galt med avtalens form. I norsk rett står prinsippet om formfrihet sterkt. Formfrihet går ut på at det ikke stilles spesielle krav til avtalens form, det vil si at en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig. Det er imidlertid noen preseptoriske lover som oppstiller egne formkrav for at avtalen skal være gyldig. Eksempel på dette er husleieloven av 1999 § 9-7, som krever at en oppsigelse fra utleier skal være skriftlig. En lignende bestemmelse som krever skriftlig oppsigelse finner man i arbeidsmiljøloven av 2005, § 15-4. Ytterligere en bestemmelse som krever skriftlighet finner man i eiendomsmeglingsloven av 2007 § 6-5.

Oppgave 2:

Ved ulike selskapsformer følger ulike regler om hvilke ansvar eierne har for selskapets gjeld. Det skilles i hovedsak mellom selskaper med personlig ansvar og selskaper uten personlig ansvar. Videre i besvarelsen vil jeg først ta for meg eieransvaret i AS, deretter ANS/DA, ENK og Samvirkeforetak. Tilslutt vil jeg sammenligne de ulike selskapsformene.

AS:

AS, eller aksjeselskap som forkortelsen står for, er en selskapsform hvor deltakerne ikke har noe personlig ansvar for selskapets forpliktelser, jf. aksjeloven (asl.) av 1997 § 1(2), jf. § 1-2 (1). Ved AS er selskapet og eierne to forskjellige rettssubjekter, noe som gjør at eiernes private formue ikke blandes sammen med selskapets. I asl. er det krav om at deltakerne betaler inn minst 30.000 kr i aksjekapital (AK), jf. asl. § 3-1 (1).

Ettersom eierne i et AS ikke svarer for selskapets forpliktelser er det i asl. § 3-4, jf. § 3-5, jf § 17-1 og straffeloven av 2005 § 401, strenge regler for at selskapet skal ha forsvarlig egenkapital (EK) og likviditet. I tillegg skal det alltid være minst 30.000 kr i bundet aksjekapital, jf. § 3-1. Dette utgjør at det ikke kan gis utbytte, jf. asl. § 8-1, som påvirker EKs forsvarlighet og som gjør at AK er under 30.000 kr. Disse reglene er viktige for å ivareta kreditors interesser ettersom eierne selv ikke er personlig ansvarlige for selskapets forpliktelser.

ANS/DA

ANS, ansvarlige selskaper, og DA, selskaper med delt ansvar, er to selskapsformer hvor deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens forpliktelser, jf. selskapsloven (sel.) av 1985 § 1-1 (1), jf. § 1-2 (1) b). Selskapsformene ANS og DA har imidlertid ulike ansvarsformer, selv om deltakerne ved begge selskapene er personlig ansvarlig for selskapets forpliktelser.

Ved ANS har deltakerne et solidarisk ansvar. Dette kommer til uttrykk sel. § 2-4 (1), hvor det sies at deltakerne svarer en for alle og alle for en for selskapsforpliktelser. Oppnår ikke kreditor dekning fra selskapet etter å ha fremmet krav, kan selskapets kreditor etter 14 dager kreve forpliktelsen oppfylt direkte fra deltakerne, jf. sel. §2-4 (2). Kreditoren står da fritt til å velge hvem av deltakerne han vil kreve direkte, ofte er dette den med best betalingsvilje. Videre kan den deltakerne som blir rettet krav mot, kreve regress, jf. sel. §2-5. Først fra selskapet, så fra de andre deltakerne dersom han ikke får dekning hos selskapet, jf. §2-5 (1) og (2). Får han heller ikke dekning av de andre deltakerne, må han stå ansvarlig selv.

Ved DA er ansvarsfordeelingen annerledes, her har deltakerne et prorata-ansvar, noe som vil si at deltakerne har et ubegrenset personlig ansvar for en bestemt del av selskapets forpliktelsene, jf. sel. §1-1 (1) siste ledd. Deltakerne kan da svare for selskapets forpliktelser etter eierbrøk. Er det 4 eiere av selskapet, svarer alle deltakerne for 1/4 av selskapets forpliktelser (om det ikke avtales en annen fordeling). Ved selskapsformen DA kan ikke kreditor gå direkte til en deltaker og kreve inne hele forpliktelsen til selskapet. Kreditoren må kreve inn de ulike delene av alle selskapsdeltakerne, det vil si at kreditor må kreve alle deltakerne dirket for 1/4 av

selskapets forpliktelser (gitt at eierbrøken er 1/4).

ENK

ENK står for Enkeltmannsforetak, og er den enkleste måten å organisere næringsvirksomhet for en person. Denne selskapsformen er ikke tilknyttet egen lov slik ANS/DA og AS er. Likevel er noen av bestemmelsene i selskapsloven gjeldende for ENK. Ved denne selskapsformen er selskapet og eieren samme rettssubjekt, noe som vil si at deltakeren har et ubegrenset personlig ansvar. Ved oppstart av ENK går eieren inn med hele sin formue.

SAMEIEFORETAK

Sameieforetak er en selskapsform som reguleres i samvirkelova av 2007. Av denne loven fremgår det at medlemmene i et samvirkeforetak ikke har noe personlig ansvar for foretakets forpliktelser, jf. samvirkelova §1 (2) nr. 2, jf. §3 (1). Dette er altså en foretaksform hvor medlemmene ikke risikerer å tape sin egen formue, om selskapet ikke klarer å overholde sine forpliktelser. I tillegg er det viktig å nevne at medlemmene ikke er pliktet til å foreta innskudd, jf. samvirkeloven §3 (2).

Dersom man skal sammenligne de ulike selskapsformene og se på hvilket ansvar deltakerne har, ser man at to av selskapsformene har et ubegrenset personlig ansvar, ENK og ANS/DA, mens det ved AS og Samvirkeforetak foreligger et ikke personlig ansvar. Forskjellen mellom AS og Samvirkeforetak er i hovedsak at ved AS er eierne pliktig til å innbetale aksjeinnskudd på minst 30.000 kr, jf. asl. § 3-1 (1), mens ved Samvirkeforetak er det ikke noe krav om at deltakerne må foreta innskudd, jf. samvirkeloven § 3 (2). Selv om AS må innbetale et innskudd på 30.000 kr, er risikoen for deltakerne i AS og Samvirkeforetak ikke stor. Medlemmene i ENK og ANS/DA er betydelig mer utsatt og foretar en høyere risiko ved å velge denne selskapsformen. Drives derimot ikke virksomheten i så stor skala, og uten stor risiko er dette passende selskapsformer, ettersom de innehar færre regler og formaliteter enn selskaper uten personlig ansvar. Det er med andre ord viktig å foreta en vurdering av virksomhetens risiko for å finne ut hvilket selskap som egner seg, dette fordi deltakeransvar som knytter seg til selskapsformene er ulikt.

Oppgave 3:

Oppgaven dreier seg om kjøp av fast eiendom mellom to privatpersoner. Dette tilsier at avhendingsloven (avhl.) av 1992 kommer til anvendelse, jf. § 1-1. Det kan også nevnes at ettersom dette ikke dreier seg om et forbrukerkjøp har partene mulighet til å fravike loven, jf. avhl. §1-2. Spørsmålet oppgaven reiser er om Lars Holm kan heve kjøpet av en enebolig kjøpt av Marte Kirkerud, på bakgrunn av at det foreligger mangler. Bestemmelsen som regulerer heving ved mangler finner man i avhl. § 4-13. Denne regelen oppstiller to vilkår for at heving skal være aktuelt. For det første må mangelen innebære et vesentlig kontraktsbrudd og for det andre må kjøper ha gitt melding til selger om heving innen rimelig tid, jf. avhl. §4-13 (1) og (2).

Det første jeg vil starte med, er å kartlegges om det foreligger en eller flere mangler, og om de eventuelt kan anses som et vesentlig avtalebrudd. I denne saken hevder Holm at det foreligger tre ulike mangler, feil type isolasjon, vannlekkasje og ulovlig kennelanlegg. Jeg vil først starte med å se på om isolasjonen kan kategoriseres som en mangel. At isolasjonen utskilte giftig gass kan sies å ikke være i samsvar med de kvalitetene og utrusting man normalt forventer at isolasjonen skal ha. Når man kjøper et nytt hus, og det i tillegg påpekes at det er benyttet økologiske materialer, forventer man at huset skal være trygt å bo i. Isolasjonen er dermed en mangel i henhold til avhl. §3-1. Her kan det også være aktuelt å holde Alaska Gas Consulting erstatningsansvarlige.

Videre må det bedømmes om vannlekkasjen var en mangel. En vannlekkasje er heller ikke det som forventes ved kjøp av helt nytt hus, og er også å regne som en mangel i henhold til avhl. § 3-1. En vannlekkasje vil derimot normalt sett være lett å oppdage, og må dermed sees i sammenheng med kjøpers undersøkelsesplikt i § 4-9, jf. 3-10, om at kjøper ikke kan gjøre gjeldende mangler han kjente til eller måtte kjenne til. Det kommer ikke frem av oppgaveteksten om Holm har foretatt undersøkelse av boligen. Spørsmålet er i hvilken grad man kan kreve at undersøkelser foretas på et helt nytt hus. Jeg vil likevel anta at det er vanlig å foreta en befaring av boligen. På denne befaringen mener jeg at Holm burde kunne oppdaget vannlekkasjen. Det forutsettes at lekkasjen var nokså omfattende, ettersom reparasjonskostnadene var på 50.000 kr. Slik jeg anser det er ikke vannlekkasjen en mangel som Holm kan gjøre gjeldende, jf. § 3-10.

Når det kommer til kennelanlegget er dette en åpenbar mangel etter avhl. § 3-8. Her har selger gitt uriktige opplysninger. Det må forutsettes at opplysningene fra Kirkerud om at offentlige tillatelser var i orden har virket inn på kjøpet av boligen med tilhørende kennelanlegg, jf. avhl. § 3-8 (2).

Jeg mener dermed at isolasjonen og kennelanlegget utgjør mangler.

En mangel kan kun gjøres gjeldende dersom den var tilstede ved risikoovergangen, jf. § 3-1 (1), jf. § 2-4 (2). Ettersom isolasjonen var i vegg og huset var ferdig oppført var denne mangelen til stede ved risikoovergangen. Det samme må sies med kennelanlegget, ettersom dette var ferdig etablert før overtakelse. Begge manglene var dermed tilstede før risikoen gikk over til kjøper.

Ettersom det foreligger mangler er det neste steget å finne ut om hvorvidt manglene er å anses som vesentlig avtalebrudd, jf. §4-13. Ettersom bestemmelsen vektlegger vesentlig avtalebrudd, er det hele avtalebruddet som må vurderes, og ikke bare manglene isolert sett. Vesentlighetsvurderingen kan innebære en vurdering av mange ulike faktorer, deriblant pris, eiendommens alder, om selger kan bebreides, mangelens betydning for kjøperen, om andre avtalebruddskrav kan gjøres gjeldende og hvor tyngende det er for selger dersom kjøpet heves. Heving er det noe av det tynste inngrepet som kan ramme selger, ettersom ytelsene må leveres tilbake og avtalen ikke lenger blir gjeldende.

Når det kommer til pris og eiendommens alder er det ingenting som tilsier at eiendommen skal ha mangler. Når man betaler 2.500.000 kr forventer man at eiendommen både oppfyller kravene til forsvarlig standard (giftig isolasjon) og offentlig tillatelser (kennelanlegg). Dette taler for at manglene er å anses som et vesentlig avtalebrudd. En annen faktor som taler for dette er at selger kan bebreides for den ene mangelen, ettersom hun har gitt uriktige opplysninger vedrørende offentlige tillatelser til kennelanlegget.

Videre må det vurderes hvilken betydning mangelen har for kjøperen. Isolasjonen har betydning i form av han blir syk av å bo der, men rettes denne mangelen vil det ikke ha noen betydning for Holm. Kennelanlegget forutsettes å ha en langt streker betydning for Holm, ettersom han drev med hundesport. At det var kennelanlegg på eiendommen må dermed forutsettes å ha virket inn på kjøpet. I Garasjedommen er det vektlagt om det finnes alternative kontraktsbruddet, som kan skape balanse i avtaleforholdet. I denne saken, som nevnt over, vil det være fullt mulig å utbedre isolasjonen, ved å erstatte den med en vanlig isolasjon som er trygg. Dette uten at det vil medføre noen særlig ulempe for Holm. Når det kommer til kennelanlegget derimot er dette noe som ikke lar seg utbedre, ettersom kommunen signaliserer at et eventuell søknad om dispensasjon vil bli avslått. Det er dermed ingen muligheter for å foreta en retting, og et prisavslag eller annen kompensasjon for kennelanlegget vil ikke hjelpe. Kirkerud mener selv at prisavslag må være godt nok, men ettersom kennelanlegget var viktig for Holm, anses ikke dette som en tilfredsstillende løsning.

I spørsmålet om heving vil være tyngende for Kirkerud er svaret at det mest trolig vil oppleves som tyngende for henne. Spesielt ettersom hun har flyttet til et annet land. Videre må det tillegges at reklamasjon gis innen 3 måneder, noe som ikke er en veldig lang tid. Det antas at heving ville virket ytterligere tyngende dersom reklamasjonen hadde kommet på et senere tidspunkt. Et annet viktig punkt er at hun kan bebreides for mangelen, da hun har gitt uriktige opplysninger. Med bakgrunn i drøftelsen mener jeg at manglene innebærer et vesentlig avtalebrudd. Et tungtveiende moment er at det er gitt uriktige opplysninger, samt at kennelanlegget ikke kan utbedres eller

kompenseres for.

Det siste steget for å finne ut om Holm kan heve gjøet er å vurdere om Holm har overholdt reklamasjonsfristene. Det skilles mellom to frister, en relativ reklamasjonsfrist og en absolutt reklamasjonsfrist. Er ikke reklamasjonsfristen overholdt, taper kjøper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-13 (2). Det første som må avgjøres er om Holm har overholdt den relative reklamasjonsfristen, og meldt fra til selger innen rimelig tid etter at han oppdaget, eller burde oppdaget mangelene, jf. avhl. § 4-19 (1). Av oppgaven fremkommer det at Holm overtok boligen 1. februar, og ble syk 4. februar. Videre opplyses det at han ikke fikk konstantert mangelene før 25. april, samt at han fikk opplysninger om ulovlig kennel en uke etter 25. april. Det fremkommer også at Holm sendte et raskt krav om heving til Kirkerud. Ettersom han her har angitt hvilket kontraktsbruddskrav som han ønsker å gjøre gjeldende antas det at han har sendt den nøytrale og spesifikke reklamasjonen (som kreves dersom man ønsker å heve) samtidig. Spørsmålet er bare om reklamasjonen er innenfor det man kan regne som "rimelig tid". Vurderingen av "rimelig tid" er en skjønnsmessig vurdering, hvor det blant annet kan vektlegges at kjøper er en privatperson. Jeg mener at i dette tilfellet har Holm overholdt fristen om "rimelig tid", ettersom han blant annet trengte hjelp av byggmester for å konstantere mangelen. Videre hadde ikke Holm fått informasjon om det ulovlige kennelanlegget før rett før han sendte reklamasjonen. Noe som hvertfall er å regne om innenfor rimelig tid. Ettersom mangelen vedrørende kennelanlegget veier tyngst i denne saken, vil jeg dermed si at en relative reklamasjonsfrist er overholdt. I tillegg har kjøper overholdt den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år, jf. avhl. § 4-19 (2). Jeg mener derfor at Holm har overholdt de kumulative reklamasjonsfristene i avhl. § 4-19.

Selv om heving vil virke tyngende på Kirkerud er manglene å anses som et vesentlige avtalebrudd. Isolert sett ville neppe feil type isolering medføre at kravet til vesentlig avtalebrudd var oppfylt. Her ville prisavslag eller retting kunne kompensere med mangelen. Men isolasjonen, i kombinasjon med at kennelanlegget ikke kan rettes på, og at selger kan bebreides for mangelen, gjør at jeg vurderer det slik at Holm kan heve kjøpet.