

Oppsigelse og revisjon av vedvarende kontraktsforhold



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 533
Leveringsfrist: 25.11.10

Til sammen 13544 ord

18.11.2010

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Presentasjon av oppgavens tema	1
<u>2</u>	<u>GENERELT OM VEDVARENDE KONTRAKTSFORHOLD</u>	<u>2</u>
2.1	Det alminnelige utgangspunkt	2
2.2	Nærmere om kontraktstolkningen	5
2.2.1	Innledende merknader	5
2.2.2	De ulike uoppsigelige kontraktsforholdene	7
2.2.2.1	Arbeidsrett	7
2.2.2.2	Tomtefeste	7
2.2.2.3	Husleie	8
2.2.2.4	Leie av løsøre	9
2.2.2.5	Leasing	10
2.2.2.6	Selskapsforhold	10
2.3	Problemområder ved vedvarende kontraktsforhold	11
<u>3</u>	<u>REVISJONSGRUNNLAGENE</u>	<u>14</u>
3.1	Kontrakten selv gir grunnlag for revisjon	14
3.2	Heving	16
3.3	NL 5-1-2	17
3.4	Force majeure og umulighet	18
3.5	Bristende forutsetninger	21
3.6	Avtaleloven § 36	23
3.7	Partsforholdets betydning ved revisjonsgrunnlagene	28

<u>4</u>	<u>PARTEN ØNSKER Å TERMINERE DET UOPPSIGELIGE KONTRAKTSFORHOLDET</u>	<u>30</u>
4.1	Innledning	30
4.2	Oppfylleelsesproblemer og irregulær utvikling	30
4.3	Eksempel fra selskapsforhold	32
4.4	Eksempler fra leieavtaler	33
4.5	Eksempler fra arbeidsretten	34
<u>5</u>	<u>PARTEN ØNSKER Å REVIDERE ET FASTSATT VEDERLAG</u>	<u>37</u>
5.1	Innledning	37
5.2	Eksempel fra leieavtaler	37
5.3	Eksempler fra festeavtaler	38
5.4	Eksempel fra kraftavtaler	41
5.5	Eksempel fra en utvinningsavtale	42
<u>6</u>	<u>AVSLUTNING</u>	<u>44</u>
<u>7</u>	<u>KILDEHENVISNING:</u>	<u>45</u>

1 Innledning

1.1 Presentasjon av oppgavens tema

Denne oppgaven tar for seg vedvarende kontrakter som etter sin art eller etter særlig bestemmelse i avtalen er uoppsigelige. Oppgaven har to problemstillinger. Den første er i hvilken grad en part likevel kan få avsluttet et slikt avtaleforhold. Den andre er om en av partene kan kreve å få endret et fastsatt vederlag i avtalen.

I norsk avtalerett har vi prinsippet om avtalefrihet. Dette innebærer at partene i en kontrakt som hovedregel har frihet til å utforme kontraktens vilkår etter egne ønsker og formål. Kontrakter fungerer derfor som viktige verktøy i forretningslivet. Blant disse kontraktene i næringslivet finner vi tilfeller av uoppsigelige kontrakter. Dette er en type kontrakt som legger restriksjoner på en eller begge av partene. Kontrakten kan skape en ubalanse i partsforholdet og skape rettslige konflikter mellom partene. Det er flere problemområder som kan oppstå, og spørsmål oppstår da på hvilke grunnlag en part kan revidere kontrakten.

Det er flere rettslige grunnlag for å revidere et i utgangspunktet uoppsigelig kontraktsforhold. For det første finnes det enkelte kontraktstyper som nærmest etter sin art med rimelighet bør kunne avsluttes. Dette vil bli gått nærmere inn på i punkt 2. Videre finnes det avtaler som er forutsatt uoppsigelige mellom partene, men hvor det likevel foreligger forhold som tilsier en revisjon. Disse forholdene blir i denne oppgaven kalt ”revisjonsgrunnlag”. Et grunnlag for revisjon kan basere seg på den ulovfestede læren om bristende forutsetninger, force majeure, avtaleloven § 36 og de ugyldighetsregler som spesielt kan ramme uoppsigelige kontrakter.

2 Generelt om vedvarende kontraktsforhold

2.1 Det alminnelige utgangspunkt

I kontraktsretten skilles det mellom momentane forpliktelser og vedvarende forpliktelser, jfr Haaskjold (2002) side 217 flg. En momentan forpliktelse kalles også engangsforpliktelse, og innebærer at det skjer en samlet oppfyllelse av naturalforpliktelsen. Ved de momentane forpliktelsene så følger det av alminnelige rettsgrunnsetninger at parten ikke kan si opp avtalen. Temaet for denne oppgaven er de løpende ytelsene, der parten skal yte en prestasjon over et bestemt eller ubestemt tidsrom. Naturaloppfyllelsen er således vedvarende og kontinuerlig. Det er ved slike kontraktsforhold at en uoppsigelighet kan stå sentralt, siden dette er rettsforhold som er ment å vare en viss tid. Haaskjold nevner avtaler om levering av elektrisitet, arbeidsavtaler og leieforhold som eksempler på typer av løpende ytelser. Levering av vann, strøm og avisabonnement er også eksempler på vedvarende ytelser.¹

Et sentralt spørsmål i denne oppgaven er hvorvidt det eksisterer en alminnelig oppsigelsesadgang for løpende ytelser. Ussing uttaler på side 421 i Ussing "Obligationsretten, Almindelig del" (1961, 4 utgave ved Anders Vinding Kruse) følgende: "Vedvarende kontraktforhold, hvor mindst den ene parts ydelse strækker sig over et tidsrum, f.eks. tingsleje og faste tjenestekontrakter, må i almindelighed kunne bringes til ophør ved opsigelse, når der ikke af aftalerne kan udledes nogen anden regel om forholdets ophør." Ussing forutsetter altså at det er en alminnelig oppsigelsesadgang ved de løpende forpliktelser. Denne adgangen kan likevel partene avtale seg bort fra.

Erlend Haaskjold gir ikke noen klar løsning på oppsigelsesadgangen ved løpende ytelser. Han uttaler at en løpende forpliktelse som utgangspunkt kan tenkes å løpe for evig, men tilføyer at det vanlige er at de kan bringes til opphør ved oppsigelse, jfr Haaskjold (2002) side 218. Det er her nødvendig å skille mellom begrepene oppsigelse og avbestilling. Oppsigelse er et begrep som av og til blir brukt som grunnlag for å avslutte avtaleforholdet der debitor har misligholdt avtalen.² Den oppsigelse som er

¹ Hagstrøm (2003) s.123

² Haaskjold (2002) s.296

relevant ved denne oppgaven er oppsigelse av avtaleforholdet der det ikke behøver å foreligge mislighold fra debtors side. Virkningen av oppsigelse vil her være de samme som ved en avbestilling. Ved avbestilling så har parten rett å avslutte forholdet uten at det behøver å påvises mislighold som gir grunnlag for heving.³

Carl Jacob Arnholm uttaler på sin side at ” det i løpende kontraktsforhold ofte er slik at den ene part eller begge har rett til å oppsi avtalen uavhengig av om det foreligger mislighold – kanskje med en viss frist og kanskje uten.” jfr Arnholm (1966) side 256. Her er Arnholm mindre bestemt enn Ussing siden han ikke oppstiller en alminnelig presumsjon for en oppsigelsesadgang. Men han må likevel sies å støtte Ussings alminnelige utgangspunkt om oppsigelsesadgang ved vedvarende ytelser. Arnholm understreker i likhet med Ussing at det er et skille mellom heving og oppsigelse. Ved oppsigelse så kreves det ikke at det foreligger en hevingsgrunn for at man skal kunne avslutte avtaleforholdet. Ved heving derimot må det derimot foreligge en hevingsgrunn, hvilket vanligvis er et vesentlig mislighold av kontrakten.

Henry Ussing (1940) tar, i likhet med Arnholm, ikke et klart standpunkt til oppsigelse ved vedvarende ytelser. Han uttaler at ved leiekontrakter må det antas at leieforholdet kan sies opp med de vilkår som er vanlige.⁴ Arnholm (1966) henviser også til hva som må anses som vanlig, jfr hans uttalelser at det er ofte slik at begge partene kan si opp en avtale om vedvarende ytelser.

I sin bok ”Obligasjonsrett” (2003) på side 123 definerer Viggo Hagstrøm en vedvarende ytelse som en ytelse som løper på ubestemt tid. Han uttaler at ”dersom kontraktsforholdet ikke unntaksvis er evigvarende, løper det da til det blir brakt til opphør ved oppsigelse”.⁵ I likhet med Ussing understreker Hagstrøm at vedvarende kontraktsforpliktelser kan sies opp. Han gjør likevel unntak for det tilfellet at kontraktsforholdet er evigvarende, og henviser til en dom inntatt Rt. 1935 side

³ Haaskjold (2002) s.295

⁴ Ussing (1940) s.23

⁵ Hagstrøm (2003) s.123

1026 som omhandlet en uoppsigelig kontrakt. Hagstrøm forutsetter i likhet med Arnholm at det kan gjøres unntak fra den alminnelige oppsigelsesadgangen der partene har avtalt at kontrakten skal være uoppsigelig. Det er i tillegg en anerkjent rett til at parten kan avbestille uten erstatningsplikt ”der ytelsen skal gå ut på en eller annen form for behandling, eksempelvis hos lege, psykolog, fysioterapeut o. l” jfr Hagstrøm (2003) side 235. Det sterke personlige forholdet i avtalen tilsier denne ubetingede oppsigelsesadgangen, og avtalen er etter sin art oppsigelig.⁶ Avbestilling blir her brukt med det samme meningsinnholdet som oppsigelse, nemlig terminering av avtalen uten plikt til å betale erstatning.

RG 2002 side 665 omhandlet en uoppsigelig kontrakt om levering av kraft. Retten uttalte at ”I utgangspunktet kan en avtale som selv ikke regulerer varigheten, sies opp med rimelig varsel.” Retten skiller her ikke mellom momentane kjøp og langvarige leveringsytelser, men siden saken gjaldt en vedvarende ytelse er det nærliggende å tro at det var slike ytelser dommeren tenkte på ved sin uttalelse. I så fall, må uttalelsen sies å tilsvare Kruses alminnelige rettsgrunnsetning.

Augdahl tar i sin bok ”Kompaniskap” fra 1967 for seg adgangen til å terminere en avtale om inngåelse av et ansvarlig selskap. Boken er fra før selskapsloven av 1985 trådte i kraft og han gir uttrykk for den rettsstilstanden som da fantes. Han uttrykker at ”Er selskapet stiftet på ubestemt tid, må formodningen være at ethvert medlem kan bringe forholdet til ophør ved oppsigelse.”⁷ Her oppstilles det som et utgangspunkt at selskapsforholdet kan sies opp av medlemmene.

⁶ Hagstrøm (2003) s.236

⁷ Augdahl (1967) s.149

2.2 Nærmere om kontraktstolkningen

2.2.1 Innledende merknader

Kruse gjør unntak fra den alminnelige regel om oppsigelse dersom partene har avtalt noe annet, jfr ”når der ikke af aftalerne kan udledes nogen anden regel om forholdets ophør.”⁸ Man må dermed se om avtalen har en bestemmelse om oppsigelse eller eventuelt om dette kan utledes fra avtalens art.

Det følger av norsk høyesterettspraksis at man skal legge en naturlig tolkning av ordlyden til grunn ved tolkning av avtaler. Stipulerer kontrakten med rene ord at den skal være uoppsigelig, så legges dette til grunn. Dersom det på den andre siden er klart at partene har en felles subjektiv forståelse som fraviker ordlyden, legges denne forståelsen til grunn⁹. Hevder en part en tolkning i strid med kontraktens ordlyd, så har denne parten bevisbyrden for denne subjektive tolkningen.¹⁰ Det følger av Rt.2003 side1132 at i en situasjon med profesjonelle parter så kreves relative klare holdepunkter for at partene skal ha ment noe annet enn det som følger av en naturlig tolkning av ordlyden.

Det er ikke rom for en utvidende tolkning av en forretningsmessig avtale utarbeidet av to profesjonelle parter, jfr Rt.1994 side 581. Å fravike ordlyden ut fra kun antakelser om hva avtalens formål er, vil ifølge Høyesterett føre til tvil og uklarhet, jfr side 587. Hensynet til forutsigbarhet og sikkerhet mellom parter i næringslivet, og hensynet til tredjeparter som også kan ha interesse av kontrakten, tilsier en streng objektiv tolkning av ordlyden, jfr Rt.2002 side 1155.

Andre tolkningsmomenter som Høyesterett legger vekt på når de skal fastlegge innholdet i en avtale er formålet med avtalen, partenes forutsetninger, tidligere avtaleforhold og avtalens forarbeider. Dersom partene ved tidligere avtaler har inntatt en uoppsigelighetsklausul, men unnlatt å gjøre det denne gangen, må man finne ut om

⁸ Ussing (1961) s.421

⁹ Woxholt (2003) s. 437

¹⁰ Haaskjold (2002) s.102

dette var tilsiktet eller ikke. Dersom man må anse det som en reell feiltagelse at klausulen ikke ble inntatt, må man kunne innfortolke den i avtalen.

Det kan her være interessant å se nærmere på Høyesterettsdommen inntatt i Rt.1935 side 1026. Dommen kan virke som illustrasjon for hvordan fastlegge om en kontrakt er uoppsigelig. I denne saken var det en tvist mellom Hunsfos Fabrikker og NSB om hvorvidt kontrakten partene hadde inngått var uoppsigelig. Høyesterett kom frem til at kontrakten måtte anses å være uoppsigelig da dette måtte være kontraktens ”mening”. Høyesterett la vekt på kontraktens formulering og anså den som primær i forhold til brev forut for kontraktsinngåelsen, altså kontraktens forarbeider. I tillegg nevnte Høyesterett at kontrakten var blitt til etter lange forhandlinger, og dersom NSB hadde ment at kontrakten skulle være oppsigelig fra deres side så hadde de hatt mulighet til å innta punktet med i kontraktsforhandlingene. Høyesterett la også vekt på etterfølgende forhold fra NSB sin side. Da den opprinnelige kontrakten senere fikk et tillegg ble heller ikke oppsigelse nevnt.

Ved denne dommen kan det virke som om Høyesterett utleder at kontrakten var uoppsigelig på grunn av dens ”art”. Retten fant ingen klare holdepunkter i ordlyden, og så dermed på hva partenes mening med kontrakten var. Å fastsette at en kontrakt skal være uoppsigelig uten noen konkrete holdepunkter i avtalens ordlyd krever at man finner klar støtte i de øvrige tolkningsmomenter. Retten la i dommen vekt på at partene hadde innrettet seg etter avtalen som om den skulle være uoppsigelig, og dermed ville en fastsettelse av avtalens uoppsigelighet være mindre inngripende overfor NSB.

Sikkerhet og forutsigbarhet er viktige hensyn for partene i et kontraktsforhold. Profesjonelle parter bruker kontrakter som verktøy for å få gjennomført forretningsmessige mål og planer. Dersom et vilkår om uoppsigelighet bidrar til å gjennomføre slike mål vil det kunne være hensiktsmessig å innta et slikt vilkår i kontrakten. Ved kontrakter om levering av vedvarende ytelser kan en uoppsigelighetsklausul ha klare fordeler for partene. At forholdet skal være uoppsigelig skaper stabilitet og forutsigbarhet i kontraktsforholdet. Partene har mulighet til å foreta investeringer og ellers forutse sin rettstilling med større sikkerhet.

2.2.2 De ulike uoppsigelige kontraktsforholdene

Ved flere typer avtaler om vedvarende ytelser kan det tenkes at partene ønsker å innta en klausul om uoppsigelighet. Det kan være leveranseavtaler som i Rt.1935 side 1026 der Hunsfos Fabrikker hadde inngått en uoppsigelig kontrakt der de forpliktet seg til utelukkende å bruke NSB ved utføring av sine transporter. Eller det kan være andre typer leveranseavtaler der den ene parten forplikter seg til å levere varer over en viss tid og den annen part forplikter seg til å motta disse varene på uoppsigelig basis.

Det kan også tenkes uoppsigelige kontrakter innenfor leie av løsøre og ved forvaring. Videre kan det ved langvarige bruksrettigheter eller avtale om levering av personlige ytelser være relevant for partene å innta en klausul om uoppsigelighet.

Nedenfor vil det bli gått litt nærmere inn på noen områder der det kan tenkes at parter ønsker å avtale uoppsigelighet i kontraktsforholdet.

2.2.2.1 Arbeidsrett

Innen arbeidsrett kan partene avtale at arbeidsforholdet innen en viss tidsramme skal være uoppsigelig. Det kan avtales en såkalt bindingstid hvor arbeidstaker er forpliktet innen et visst tidsrom til å arbeide for arbeidsgiver uten å kunne bringe arbeidsforholdet til opphør.¹¹ Gyldigheten av slike arbeidsavtaler må avgjøres etter alminnelige kontraktsrettslige regler, da arbeidsmiljøloven ikke regulerer avtaler om bindingstid.¹² Arbeidstaker frafaller her sin rett til oppsigelse etter arbeidsmiljøloven. Slike avtaler er som utgangspunkt kun gyldige dersom det foreligger ”en tilstrekkelig saklig grunn for avtalen”, jfr Jakhelln (2006) s.531.

2.2.2.2 Tomtefeste

I lov om tomtefeste av 1996 skilles det mellom feste av tomt til bo og fritidshus og feste av tomt til annet enn bo og fritidshus, jfr tfl § 7 og § 8.

¹¹ Jakhelln (2006) s. 530

¹² Jakhelln (2006) s.530

Tfl § 7 første ledd gjelder for nye festeavtaler og sier at festeavtalen gjelder til festet blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst. Det er bare festeren som har en oppsigelsesadgang. I tillegg er det også bare festeren som kan innløse festetomten, jfr tfl § 32. Bestemmelsen sin ordlyd er ikke klar, men det virker som tomtefesteloven ikke setter noen hinder for uoppsigelige festeavtaler for bo eller fritidshus så lenge det er kun bortfesteren som er forpliktet. Det følger også av tfl § 7 tredje ledd at for festeavtaler inngått før 1976 så gjelder den avtalte festetiden. Eldre uoppsigelige festeavtaler kan således fortsatt gjelde etter loven.

Tfl § 8 gjelder feste av tomt til annet enn bo og fritidshus. Forretningsbygg og industribygg er eksempler på slike bygninger.

Første ledd sier at med mindre annet er avtalt, har begge partene lik oppsigelsesrett. Siden bestemmelsen er fravikelig betyr dette at partene her kan avtale en uoppsigelig festeavtale.

Festeren ved bolig og fritidshus kan kreve å få innløst en slik festetomt når det har gått 30 år av festetiden, jfr tfl § 32 første ledd. Dette gjelder etter ordlyden uavhengig av stiftelsestidspunktet, jfr også tfl § 2. Bortfesteren derimot har ingen innløsningsrett etter tfl § 32 og er derfor forpliktet til å fortsette et uoppsigelig tomtefesteforhold.

2.2.2.3 Husleie

Husleieloven av 1999 omhandler avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag, jfr. husll. §1-1. Det følger av loven § 9-1 at det skilles mellom husleieavtaler som inngås for en bestemt eller ubestemt tid. Det følger av husll. § 9-2 annet ledd at en tidsbestemt avtale kan sies opp dersom dette er avtalt eller dersom utleieren (dette kravet gjelder kun ved boligutleie) ikke har skriftlig opplyst at avtalen ikke kan sies opp i leietiden, jfr. husll. §9-2 første ledd annet punktum. Dette innebærer at tidsbegrensede leieavtaler kan være uoppsigelige.

En tidsubestemt leieavtale kan sies opp av leieren med mindre noe annet er avtalt, jfr husll § 9-4. Dette betyr at partene må direkte avtale at forholdet skal være uoppsigelig,

men det kan her oppstå tvil om hva som faktisk er avtalt mellom partene. Dersom slik tvil oppstår og leieren sier opp uten å motta noen protester fra utleier, kan utleieren anses å akseptere oppsigelsen.¹³

Partene kan ved tidsubestemte leieavtaler avtale ensidig oppsigelsesfrist for utleier. En slik avtale krever imidlertid sterke holdepunkter, og bevisbyrden for at en slik avtale eksisterer påhviler den som hevder å være ensidig berettiget, jfr Magistad (2008) side 386.

Det følger videre av husll § 9-5 at også utleieren, så lenge ikke noe annet er avtalt, kan si opp en tidsubestemt leieavtale. Igjen kan partene avtale en uoppsigelig tidsubestemt leieavtale. Det kan også her avtales en ensidig oppsigelsesadgang for leieren. Det er spesielt viktig for utleieren å ha rett til oppsigelse der leieren har denne retten. Det vil derfor ha formodningen mot seg at partene har valgt en slik ordning, og bevisbyrden påhviler leieren for at en slik avtale har kommet i stand, jfr Magistad (2008) side 390.

I de tilfeller man står overfor en uoppsigelig leieavtale kan spørsmål oppstå om man i realiteten står overfor en reell eiendomsoverdragelse. Magistad uttaler i sin bok "Leie av lokaler" (2008) side 360 at det kreves sterke bevis for at man står overfor en uoppsigelig kontrakt da de har formodningen mot seg. Hun understreker videre at Husleieloven har ikke noe forbud mot evigvarende leieavtaler som ingen av partene kan bringe til opphør, jfr side 368.

2.2.2.4 Leie av løsøre

Leie av løsøre er i stor grad et ulovfestet rettsområde. Leie av løsøre må skilles fra lån av løsøre, jfr Ussing (1940) s.1 flg. Ved leie av løsøre oppstår det et vederlagskrav, i motsetning til et låneforhold. Leie skiller seg videre fra lån ved at leieren ikke blir eier av tingen, men er forpliktet til å levere tilbake tingen til utleier etter at leieperioden er omme. Videre er leieforholdet ment å skulle ha en viss varighet.

¹³ Magistad (2008) s.386

Ussing (1940) var noe uklar om oppsigelsesadgangen for leieforhold, og mente at man må se på hva som er vanlig for vedkommende leieforhold. Han mente videre at ”Vedtagelse om en vis Tids Uopsigelighed kan efter Omstændighederne udledes af, at der træffes Aftale om Lejevilkårene for et fremtidig Tidsrum...”¹⁴ Her forutsetter Ussing at det kan avtales uoppsigelige leieavtaler innenfor et visst tidsrom.

2.2.2.5 Leasing

Sjur Brækhus behandler i ”Omsetning og kreditt” (2005) på side 42 flg. leieformen leasing. Leasing er en spesiell form for leieavtale, en finansieringsform med særegne leievilkår. Man leier med det siktemål at man en dag skal bli eier av leiegjenstanden. Fast eiendom, industriutstyr, biler og andre typer maskiner kan være gjenstand for leasing. Leieren forplikter seg til å betale leie for et visst antall terminer, men til forskjell fra vanlig avbetaling, blir ikke leieren automatisk eier av gjenstanden etter at leiterminene er slutt. Leieren har rett til å fortsette å leie til en svært redusert leiesum eller å kjøpe leieobjektet til en meget lav pris. Ved slike leieavtaler er det vanlig å avtale at kontrakten skal være uoppsigelig for partene, i alle fall for leieren, jfr Gade (1997) side 19. I Danmark er for eksempel avtaler om leasing av løsøre som regel uoppsigelige i minst 3 år.¹⁵ For leasing av fast eiendom, skip og fly kan den uoppsigelige minsteperioden være på tiår.¹⁶ Leasing er ikke lovregulert i Norge og er derfor underlagt alminnelig kontraktsrettslige prinsipper.

2.2.2.6 Selskapsforhold

Det følger av selskapsloven av 1985 § 2-32 at deltagerne ved et ansvarlig selskap kan si opp forholdet. Denne bestemmelsen er på den andre siden fravikelig, jfr sel § 2-32 femte ledd. Dette innebærer at deltagerne kan avtale at forholdet skal være uoppsigelig. Deltagerne i et ansvarlig selskap har et personlig ansvar for selskapsgjelden, jfr sel § 2-4.

¹⁴ Ussing (1940) s.23 (petitavsnitt)

¹⁵ Gade (1997) s.20

¹⁶ Gade (1997) s.24

Ved aksjeselskap er utgangspunktet det motsatte. I et aksjeselskap har ikke deltagerne noen lovbestemt oppsigelsesadgang.¹⁷ Selskapsforholdet er dermed som utgangspunkt uoppsigelig. På den andre side hefter ikke medlemmene personlig for selskapsgjelden, jfr asl § 1-2.

2.3 Problemområder ved vedvarende kontraktsforhold

I alle kontraktsforhold kan det tenkes at det vil oppstå et eller flere problemer mellom partene. Ved et løpende avtaleforhold som er uoppsigelig kan det oppstå problemer som typisk oppstår i de fleste kontraktsforhold. For eksempel kan det oppstå tvist i forhold til om det foreligger en mangel eller om det foreligger forsinkelse. Det vil ikke bli gått direkte inn på den alminnelige adgangen til å heve ved vesentlig mislighold i denne oppgaven. Videre kan det ved uoppsigelige kontraktsforhold oppstå problemer som nettopp skyldes kontraktens uoppsigelighet. Det er slike problemer som er relevante i denne oppgaven. Dette kan være problemer som partene forutså ved kontraktens inngåelse og kan dermed ha tatt med i sin risikobetraktning, eller det kan være problemer og situasjoner som partene ikke forutså. Det vil nå bli gitt en kort presentasjon av ulike problemområder. Flere av disse vil det bli sett nærmere på ved drøftelsen av de ulike revisjonsgrunnlagene.

Ved en uoppsigelig kontrakt blir partene bundet rettslig. Det forhold at partens rettslige handlefrihet er begrenset, kan for noen oppleves som belastende både økonomisk, personlig og forretningsmessig. Foreligger det for eksempel en uoppsigelig leieavtale der en bedrift leier forretningslokaler, hindrer dette bedriften i fritt valg av lokale dersom den skulle senere angre seg på valget av leieobjekt. Videre, har en privatperson inngått en uoppsigelig leasingavtale med et leasingfirma av leie av bil for en treårsperiode, kan dette legge personlige begrensninger på parten. Det er ingen hindringer for at denne privatpersonen anskaffer en annen bil enten ved en ny leasingavtale eller ved kjøp av ny bil, men han må fortsatt overholde den opprinnelige leasingsavtalen og betale i henhold til leietermene. Parten kan føle seg så bundet at han ønsker å avslutte kontraktsforholdet.

¹⁷ Andenæs (2007) s.161

I uoppsigelige avtaler der det er avtalt et fastsatt vederlag kan parten velge et mindre dramatisk virkemiddel enn å prøve å avslutte kontraktsforholdet. Det fastsatte vederlaget kan i forhold til resten av markedet være i ubalanse, enten det er lavere eller høyere enn det som tilsvarende anses å være et rimelig vederlag. Parten kan her prøve å få revidert dette vederlaget, og dermed søke å redusere virkningene av at kontrakten er uoppsigelig.

Ved langvarige uoppsigelige arbeidsavtaler kan parten oppleve kontraktsforholdet som tvang, selv om arbeidsvilkårene objektivt sett er rimelige.¹⁸ Ved andre typer tjenesteavtaler kan situasjonen utvikle seg til nærmest å bli et slags tvangs eller slaveforhold.

Rettspraksis har fastsatt at det i alle kontraktsforhold er et krav om aktsomhet og lojalitet. I Rt.1988 side 1078 fastsettes det at kravet om lojal og aktsom oppførelse ikke bare gjelder ved stiftelsen av kontrakten, men også så lenge forpliktelsen består. Ved visse samarbeidsavtaler er dette kravet til lojalitet særlig viktig, siden parten kan være avhengig av hverandre for å prestere sine ytelser. Når en kontrakt da i tillegg er uoppsigelig kan lojalitetsforholdet mellom partene bli enda mer prekært.

Dersom partene opparbeider et konfliktforhold som gjør et samarbeid vanskelig kan uoppsigelighetsklausulen representere et problem for partene. Hvis begge partene er enige om å avslutte kontraktsforholdet som følge av konflikten så oppstår det som utgangspunkt ingen problemer (med forbehold for tredjeparts interesser i kontraktsforholdet). Problemet oppstår der den ene av partene vil opprettholde uoppsigelighetsklausulen. At en part må være i et konfliktfylt kontraktsforhold på uoppsigelig basis kan oppleves som belastende for parten, og vanskeliggjøre oppfyllelse. Her ser man behovet for revisjon.

Ved vedvarende kontraktsforhold som er uoppsigelige kan partene få problemer med å oppfylle kontraktens plikter. Ved langvarige kontrakter er situasjonen ofte uoversiktlig

¹⁸ Jfr Ot.prp. nr 62 (2002-2003)

og parten kan ha vanskeligheter med å planlegge kontraktens forløp. Det er flere ulike oppfylleleshindringer som kan ramme partene.

Den ene parten kan oppleve økonomiske problemer. Disse problemene kan for eksempel skyldes endrede markedsforhold, der endringene kan ha vært mer eller mindre forutsigbare ved kontraktsinngåelsen. Videre kan det for parten ha blitt en umulighet å oppfylle etter kontraktens vilkår, det kan dreie seg om faktisk umulighet eller rettslig umulighet. Det kan også ha blitt mer farlig for debitor å oppfylle.

Situasjonen kan også være slik at det ikke foreligger noen oppfylleleshindring, men parten har mistet interesse i kontraktsgjenstanden. For eksempel kan parten mangle økonomisk interesse av motpartens ytelse.¹⁹ Når da kontrakten er uoppsigelig blir behovet for å komme ut av kontraktsforholdet enda mer viktig for parten. Parten kan ellers oppleve at kontrakten ikke bringer noen økonomiske fordeler. Foreligger det for eksempel en uoppsigelig leieavtale og parten har skaffet seg et nytt sted å bo, vil husleien fortsette å være en økonomisk byrde for parten.

Ved de uoppsigelige kontraktene med et fastsatt vederlag kan dette vederlaget oppleves som urimelig lavt eller høyt for partene. Vederlaget kan være så høyt at debitor finner det økonomisk vanskelig å oppfylle kontrakten, eller det kan være så lavt at det ikke lenger er lønnsomt økonomisk for kreditor å være i kontraktsforholdet.

¹⁹ Hagstrøm (2003)s.260

3 Revisjonsgrunnlagene

Dersom det følger av en bestemmelse i avtalen at den skal være uoppsigelig, eller dette kan utledes av avtalens ”art”, kan avtalen som et utgangspunkt ikke sies opp. Det vil imidlertid også i slike avtaleforhold kunne oppstå problemer og det kan tenkes at parten ønsker å terminere avtalen til tross for at denne er uoppsigelig. Både ved denne situasjonen og der parten kun ønsker å revidere et fastsatt vederlag kreves det et rettslig grunnlag for revisjonskravet. Her vil det bli fortatt en fremstilling av disse ”revisjonsgrunnlagene”.

3.1 Kontrakten selv gir grunnlag for revisjon

Profesjonelle parter er som regel klar over at det kan oppstå en irregulær utvikling i det løpende kontraktsforholdet. Dette kan være en utvikling som de enten forutså eller ikke hadde noen forutsetning for å vite at kunne inntre. Av hensyn til forutberegnelighet og sikkerhet i kontraktsforholdet velger partene ofte å regulere i kontrakten hvordan en slik irregulær utvikling skal håndteres og hvem som skal bære risikoen for den. Selv om avtalen er uoppsigelig, kan partene ønske å innta såkalte force majeure klausuler.

Force majeure klausuler skal frita en part for oppfylleelsesplikt, eventuelt også en erstatningsplikt, ved inntreden av nærmere definerte oppfylleleshindringer, jfr Hagstrøm (2003) s.274. Man må tolke klausulen for å finne ut hvilke hindringer som rammes av klausulen og eventuelt hvem av partene som er beskyttet av den. Forhold som klausulen kan tenkes å dekke er streik, brann, naturkatastrofer eller opprør,²⁰ men den kan også ramme forhold som ikke tradisjonelt er å regne som force majeure begivenheter. Hvis man er noe i tvil om hva force majeure klausulen omfatter, vil det være naturlig å tolke den i lys av deklarasjonsrett. Dersom klausulen betegner seg som en ”force majeure klausul” uten nærmere spesifisering er den tradisjonelle oppfatningen at klausulen ikke rekker videre enn det som følger av deklarasjonsrett.²¹ Stipulerer klausulen at realdebitor er fri fra oppfyllelse dersom forholdet ikke skyldes hans uaktsomhet, rekker klausulen videre enn hva den tradisjonelle force majeure

²⁰ Hagstrøm (2003) s.267

²¹ Hagstrøm (2003) s. 274 (petitavsnitt)

gjør.²² Klausulens rettsvirkninger avhenger av om man må anse den for å dekke både fritak for naturaloppfyllelse og erstatningsansvar.

Når partene har direkte regulert hvilke forhold som er å regne som fritaksgrunner for oppfyllelse, kan ikke parten påberope seg den ulovfestede læren om bristende forutsetninger eller force majeure for forhold som ikke dekkes av force majeure klausulen. Force majeure klausulen avskjærer nettopp dette. Avtaleloven av 1918 § 36 kan likevel påberopes og urimelighetsvurderingen blir her todelt. For det første må man se om klausulen i seg selv er urimelig og for det andre må man se om den blir urimelig å gjøre gjeldende sett i forhold til situasjonen som nå har oppstått, jfr Hagstrøm (2003) s.265. Ved en slik urimelighetsvurdering vil man ved kommersielle avtaler måtte legge avgjørende vekt på at det er profesjonelle parter som i utgangspunktet har regulert konsekvensene av en irregulær utvikling. Situasjonen kan bli annerledes dersom den ene parten er svakere enn den andre og hadde færre forutsetninger til å forstå omfanget av klausulen. Dersom den andre parten har opptrådt illojalt, enten ved kontraktsinngåelsen eller under avtaleforholdet, vil dette tale sterkt for å anse avtalen for urimelig etter avtl § 36.

Videre kan det i kontrakten ha blitt tatt forbehold for visse situasjoner eller begivenheters inntreden.²³ At partene velger å ta inn et slikt forbehold kan ha praktiske fordeler for begge partene. Det oppstår da en forutsigbarhet om hvilke situasjoner partene har risikoen for. Man må tolke forbeholdet for å se om det omfatter både fritak for naturaloppfyllelse og erstatning.

Til tross for at partene har avtalt et fast vederlag kan de ha inntatt en reguleringsmekanisme for vederlaget i avtalen. Partene nedfeller i kontrakten visse omstendigheter som kan gi grunnlag for en revisjon av det faste vederlaget. Det er særlig når disse mekanismene svikter at domstolene må inn for å fastsette et rimelig vederlag.

²² Hagstrøm (2003) s.274 (petitavsnitt)

²³ Haaskjold (2002) s.302

Avtalen kan inneholde en såkalt reforhandlingsklausul. Spørsmålet er da hvilken rettslig betydning en slik klausul har for en endring av avtalen. I RG 2002 side 665 vurderer retten en reforhandlingsklausul, og finner at den kun gir grunnlag for reforhandlinger og kan ikke i seg selv være grunnlag for revisjon. Den finner støtte for tolkningen i Rt.1994 side 1 der retten gir uttrykk for at det er tvilsomt om en reforhandlingsklausul i en avtale kan gi grunnlag for endringer i avtalen. En reforhandlingsklausul representerer kun en plikt for partene til å reforhandle kontrakten ved inntreden av visse avtalte omstendigheter.

Avtl § 36 har direkte anvendelse på urimelige avtaler. Men bestemmelsen kan også sies å gi anvisning på en rimelighetstolkning.²⁴ I Rt.1991 side 220 (Sollia Borettslag) uttaler Høyesterett på side 225 at det kan være en ”flytende overgang mellom de tilfellene hvor avtalen selv gir grunnlag for et revisjonskrav og hvor dette må forankres i andre regler, først og fremst i avtaleloven § 36”. Dette innebærer at man kan søke å tolke seg frem til en rimelig løsning i stedet for å anvende bestemmelsen direkte. En slik tolkning kan synes fremmed i en kommersiell avtale mellom profesjonelle parter. Ved en slik avtale presumeres det at partene har tatt med de vilkår de ønsket i avtalen og at avtalen er et utslag av risikobetraktninger. Ved de mindre profesjonelle avtaleforholdene, og særlig der den ene parten er svakere enn den andre, vil de være større rom for en slik rimelighetstolkning. Rt.1991 side 220 gjaldt en avtale mellom profesjonelle parter, men partene var til gjengjeld i et samarbeidsforhold.

3.2 Heving

Både Kruse og Arnholm skiller mellom heving og oppsigelse. Dette er et viktig skille fordi ved heving så kreves det et mislighold av avtalen fra den annen part, mens det ved oppsigelse ikke er et krav om mislighold. Dersom avtalen er fastsatt til å være uoppsigelig, oppstår spørsmålet om parten likevel kan heve som følge av et mislighold.

Selv om kontrakten stipulerer at den er uoppsigelig avskjærer dette som hovedregel ikke at en part kan heve som følge av et vesentlig mislighold av kontrakten. Spørsmålet kan likevel reise seg om uoppsigelighetsklausulen ”trumfer” hevingsadgangen. Dette

²⁴ Hagstrøm LoR 1994 s.135

må avgjøres gjennom tolkning av kontrakten og se hva partenes mening har vært med uoppsigeligheitsklausulen. Å frata en part en hevingsadgang innebærer et stort inngrep i partens mulighet til å avslutte kontraktsforholdet. Det skal nok klare holdepunkter til for at man kan anse at partene har avtalt vekk en hevingsadgang, og en slik avtale kan tenkes å bli sensurert etter avtl § 36. Her kommer naturligvis partsforholdet inn som moment. Dersom partene er utpreget profesjonelle så bør avskjæringen av hevingsadgangen som utgangspunkt legges til grunn. På den andre siden, er den ene parten mindre profesjonell uten særlig kunnskap om virkningen av en slik avskjæring, så taler dette sterkere for sensur etter bestemmelsen. Ved forbrukerkjøp så kan hevingsadgangen ikke avskjæres, jfr. forbrukerkjøpsloven § 32, jfr. § 3.

3.3 NL 5-1-2

Det følger av NL 5-1-2 at avtaler ikke kan være imot loven eller ærbarhet. Ut fra ordlyden er en avtale som strider mot loven ugyldig. I Rt.1993 side 312 uttaler Høyesterett likevel at det ikke kan oppstilles en alminnelig regel om at en avtale som strider mot lov er uten virkning mellom partene. Man må ifølge Høyesterett tolke den enkelte lov og se om reelle hensyn tilsier at avtalen skal settes til side. I forhold til ærbarhetskriteriet er det de grovere tilfellene av umoralske avtaler som bestemmelsen skal ramme.²⁵ Avtl § 36 kumulerer på en måte NL 5-1-2 sitt forbud mot avtaler som strider mot ærbarhet. Det kan likevel tenkes tilfeller der domstolen vil anvende NL 5-1-2 nettopp for å markere det graverende ved forholdet.²⁶

Ærbarhetskriteriet gir anvisning på en skjønnsmessig vurdering. Målestokken må være dagens alminnelige moraloppfatning. Bestemmelsen rammer for første tilfeller der selve avtalen har et innhold som strider mot ærbarhet. For det andre kan bestemmelsen også komme til anvendelse der ikke selve innholdet er umoralsk, men der det vil være stride mot ærbarhet å pålegge parten en plikt til å oppfylle.²⁷ I forhold til uoppsigelige avtaler vil det særlig være de avtaler som pålegger den ene part en vedvarende ytelse av

²⁵ Woxholt (2003) s.356

²⁶ Woxholt (2003) s.356

²⁷ Smith (1957) s.18 og 19

personlig karakter som rammes av bestemmelsen. Grunnen er at det her legges bånd på den personlige friheten til parten. Livsvarige arbeidsavtaler er et eksempel.²⁸

Ved en uoppsigelig kontrakt kan spørsmålet oppstå om hvilken del av kontrakten som må anses å stride mot ærbarheten. Ved for eksempel en uoppsigelig kontrakt om levering av personlige ytelser kan man spørre om det er selve uoppsigeligheten eller om det er selve innholdet i avtalen, altså leveringen av de personlige tjenestene, som strider mot ærbarhet. Ved livsvarige arbeidsavtaler vil det nok være kombinasjonen av selve avtaleinnholdet og lengden som utgjør det ærbarhetsstridige. En kortvarig arbeidsavtale på 1 år vil neppe bli ansett som ugyldig, med mindre den avtalte prestasjonen på en eller annen måte må anses som å stride mot den alminnelige samfunnsmoralen.

Dersom det er selve uoppsigeligheten som må anses å stride mot ærbarhet, blir spørsmålet om hele avtalen skal anses å falle bort eller bare uoppsigelighetsklausulen. Man må her se på formålet med avtalen og hvorfor partene tok med uoppsigelighetsklausulen. Det må likevel antas at i de fleste situasjoner vil hele avtalen bli satt til side siden det som regel er en nær sammenheng mellom uoppsigelighetsbestemmelsen og resten av avtalen.

3.4 Force majeure og umulighet

Force majeure og umulighet er to rettsgrunnlag som i stor grad overlapper hverandre. En umulighet vil også utgjøre en force majeure begivenhet, så derfor vil det i stor grad bli gitt en samlet vurdering av disse.

Det er et alminnelig rettslig prinsipp at dersom det blir faktisk eller rettslig umulig å oppfylle kontrakten kan ikke realkreditor kreve naturaloppfyllelse, jfr Haaskjold (2002) side 301. Faktisk umulighet er tilfelle der kontraktsgjenstanden for eksempel blir ødelagt eller forsvinner.

Det kan her være interessant å trekke fram den kjente engelske dommen Taylor v Caldwell²⁹. Her var det inngått en leieavtale av et lokale til fire konserter. På grunn av

²⁸ Woxholt (2003) s.356

brann ble lokalet ødelagt og kunne dermed ikke leies ut. Retten fant at utleierne ikke hadde noen erstatningsplikt nettopp fordi det hadde blitt umulig å oppfylle kontrakten. Denne saken kan ikke brukes direkte som rettskilde i norsk rett, men er interessant som illustrasjon. Dersom det foreligger en uoppsigelig leieavtale og leieobjektet blir ødelagt på grunn av en brann, er utgangspunktet at leietakerne ikke kan naturaloppfylle. Man kan ikke med rimelighet kreve at utleier skal bygge opp utleieobjektet, jfr Haaskjold (2002) s.302. Annerledes stiller det seg ved levering av genusytelser. Dersom det dreier seg om en kontraktsgjenstand som kan erstattes er utgangspunktet at det ikke foreligger umulighet. Her finnes det likevel begrensninger, og man må ta en vurdering på hvor mye ekstra kostnader og arbeid en oppfyllelse vil påføre realdebitor.³⁰

Der kontrakten ikke har noen force majeure klausul kan eventuelt tradisjonell force majeure gi ansvarsfrihet for oppfyllelse og erstatningsplikt. Med force majeure menes utenfra, ekstraordinære og upåregnelige begivenheter som gir grunnlag for ansvarsfrihet ved manglende kontraktsoppfyllelse, jfr Hagstrøm (2003) side 266. Krig, opprør, blokade, streik, naturkatastrofer og brann er eksempler på klassiske force majeure tilfeller.³¹ Det følger av rettspraksis at det skal svært mye til for at man kan karakterisere en oppfyllelshindring som force majeure. Det oppstilles tradisjonelt fire vilkår for at det anses å foreligge ansvarsfrihet. For det første må det foreligge en hindring for å oppfylle avtalen. Dette kravet om hindring tolkes veldig strengt i rettspraksis, men det oppstilles ikke krav om absolutt umulighet. Hindringen må videre være objektiv, hvilket innebærer at den skal ramme alle realdebitorer som skal prestere samme ytelse. Hindringen skal dessuten skyldes ekstraordinære årsaker, og til sist skal hindringen ha vært upåregnelig ved avtaleinngåelsen.³² Kravet om upåregnelighet innebærer at realdebitor ikke skal ha hatt mulighet til å treffe noen forholdsregler.

Ved avtale om vedvarende ytelser kan man stille spørsmålet om force majeure og umulighet fritar for fremtidig ytelser.

²⁹ Taylor v Caldwell (1863) 3 B&S 826, omtalt i Pool s.490

³⁰ Haaskjold (2002) s.302

³¹ Hagstrøm (2003) s.267

³² Ot.prp.nr 80 (1986-1987) avsnitt 3.8.2 og Hagstrøm (2003) s.489-496

Et fiktivt eksempel kan være et steinras i en avsidesliggende bygd som gjør det helt umulig for et kraftselskap å levere strøm. Selv om kraftselskapet har forpliktet seg til en løpende levering av kraft tilsier de nye forholdene at selskapets naturalplikt opphører så lenge umuligheten varer uten å måtte betale noen erstatning. Men dersom det etter en tid blir mulig for selskapet å levere kraft, oppstår imidlertid spørsmålet om realdebitor likevel kan bli fritatt fra videre oppfyllelse.

Man kunne hevde at så lenge hindringen varte ble leveringsplikten eller oppfylleelsesplikten utsatt, men ikke opphørt. I kontraktspraksis kan man se eksempler på force majeure klausuler som endrer realdebitors forpliktelse, men ikke bringer den til opphør, jfr Hagstrøm (2003) side 274. For eksempel blir leveringsplikten ved noen leveringsavtaler suspendert, men ikke brakt til opphør.³³ Dersom det ikke foreligger en slik klausul må man se på hvilke virkninger oppfylleleshindringen har påført realdebitor. Dersom hindringen har påført realdebitor så store økonomiske problemer eller praktiske problemer at han ikke kan oppfylle resten av avtalen så må han kunne avslutte med grunnlag i force majeure. Lignende betraktninger kan anvendes der selve kontraktsgjenstanden er blitt så forandret at det ikke lenger er tale om å gjennomføre den samme avtalen som i utgangspunktet forelå.

Man må også avklare om force majeure og umulighet både gir fritak for naturaloppfyllelse og erstatningsplikt. Dersom det foreligger en avtale som går inn under kjøpsloven av 1988, jfr § 1, så gir force majeure lignende hendelser ved forsinkelse både fritak for oppfyllelse og erstatning. Dette følger av kjl § 23 og kjl § 27. Ifølge Hagstrøm (2003) side 274 gir force majeure normalt grunnlag for både å fritak debitor for naturaloppfyllelse og erstatningsansvar. Han mener likevel at det er nødvendig å se nærmere på den enkelte kontraktstypen og den praksis som finnes angående denne for å fastsette virkningene av force majeure.

³³ Hagstrøm (2003) s. 272

Det er klart at dersom parten visste om umuligheten da han inngikk kontrakten så kan han ikke blir fritatt for erstatningsplikt.³⁴ En umulighet er også å regne som en bristende forutsetning, og etter læren om bristende forutsetninger blir parten både fritatt for naturaloppfyllelse og erstatningsansvar.³⁵

3.5 Bristende forutsetninger

Dersom det inntreer en irregulær utvikling i kontraktsforholdet så kan parten påberope seg læren om bristende forutsetninger. Det er ved de langvarige kontraktsforpliktelser at en irregulær utvikling har størst relevans, jfr Arnholm (1964) side 238. Han nevner selskapsforhold og leieforhold som eksempler. Bristende forutsetninger må skilles fra uriktige forutsetninger som har betydning for gyldigheten av avtalen ved kontraktsinngåelsestidspunktet, jfr avtl § 33.

Hagstrøm gjør rede for vilkårene som må være til stede for at situasjonen kan regnes for å være en bristende forutsetning i "Obligasjonsrett" side 248 flg. Parten må for det første ha forpliktet seg under en bestemt forutsetning. Denne forutsetningen må ha vært kausal, det vil si at det må være en årsakssammenheng mellom forutsetningen og inngåelsen av avtalen. Videre er det et krav om at forutsetningen må ha vært synbar for den annen part. Det siste kravet som må være oppfylt er at den bristende forutsetningen må anses relevant.

Forutsetningen må ha vært motiverende for løftegiver og den må ha vært vesentlig for inngåelsen av kontrakten.³⁶ I forhold til synbarhetskravet så skilles det mellom typeforutsetninger og individuelle forutsetninger. Med typeforutsetninger menes forutsetninger som typisk ligger til grunn for inngåelse av en kontrakt. Dette kan være forutsetningen om at realkreditor har økonomiske midler til å betale for ytelsen og at realdebitor har de nødvendige midler til å utføre ytelsen. De individuelle forutsetningene må den annen part ha fått kunnskap om, og jo mer individuell og

³⁴ Augdahl (1972) s.160

³⁵ Augdahl (1972) s.156

³⁶ Hagstrøm (2003) s.249

særegen forutsetningen er, desto mer kreves det for at man kan si at den må ha vært synbar for den annen part.³⁷ Ved en uoppsigelig samarbeidsavtale vil for eksempel en forutsetning være at partene ikke vil utføre noen illojale handlinger. Likeså vil det ved en uoppsigelig leasingavtale av en bil foreligge en forutsetning om at bilen har de nødvendige offentlige godkjenninger før overtagelse til bruk.

Man skal ved spørsmålet om relevans foreta en rettslig vurdering, jfr Rt.1999 side 922. Ved denne vurderingen må man se hen til hvilken part som etter en sammensatt vurdering bør bære risikoen for den irregulære utviklingen. Man må ifølge dommen finne ut hva som vil utgjøre en rimelig byrdefordeling i kontrakten.

Ved denne relevansvurderingen kan partenes subjektive forhold komme inn som momenter. Dersom løftegiver innså eller burde innsett at forholdet kunne inntre, så taler det mot anvendelse av regelen.³⁸ I en slik situasjon hadde parten en mulighet til å forberede seg på de endrede forholdene og eventuelt tatt et muntlig eller skriftlig forbehold for en eventuell inntreden av disse. I de tilfeller der løftegiveren selv har fremkalt forholdet skal det svært mye til for at forutsetningen skal anses relevant.³⁹

Eksempel på bristende forutsetninger kan være manglende importtillatelse, jfr Rt.1962 side 175. Det følger av dommen at for å påberope seg en bristende forutsetning er det et vilkår at den ikke burde ha vært tatt i betraktning ved avtaleinngåelsen. Selgeren i denne saken hadde ikke fått innvilget en importlisens fra Handelsdepartementet for en motor, og Høyesterett la til grunn at denne omstendigheten burde selgeren ha tatt i betraktning på avtaletidspunktet. Retten la også vekt på at selgeren heller ikke hadde tatt forbehold for denne situasjonen. Det ville således virke urimelig for kjøperen om han ikke skulle få erstatning for manglende levering av motoren.

Ved løpende kontraktsforpliktelser som er uoppsigelige vil partenes personlige egenskaper som regel være av sentral betydning. Arnholm mener også dette i "Privatrett 1"(1964) s.270 der han uttaler at i varige kontraktsforhold er det et "naturlig krav at

³⁷ Hagstrøm (2003) s.249

³⁸ Hagstrøm (2003) s.254

³⁹ Augdahl (1972) s.151

partenes personlige egenskaper ikke synker under et visst lavmål.” Uredelighet nevnes som et forhold som normalt vil gi parten rett til å avslutte forholdet.

Dersom det foreligger en relevant forutsetningsvikt så er utgangspunktet at debitor blir fri fra naturaloppfyllelse. Forpliktelsen faller bort også med en virkning for fremtiden. Dette innebærer at den annen parts forpliktelse også faller bort.⁴⁰

Videre er debitor også fritatt for erstatningsansvar, jfr Augdahl (1972) side 156.

Som ved umulighet kan det irregulære forholdet være av forbigående art. Resultatet ved et slikt tilfelle vil som regel være at naturalplikten kun blir endret med hensyn til tidspunktet for oppfyllelse.⁴¹

Forutsetningslæren har også vært brukt som rettsgrunnlag for vederlagsøkning ved langsiktige kontraktsforhold.⁴²

3.6 Avtaleloven § 36

En avtale kan ”helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende”, jfr avtl § 36. Avtl § 36 er en generell formuerettslig lempingsregel som har til formål å hindre urimelige avtalevilkår. Ifølge forarbeidene er det viktigste hensynet bak regelen å beskytte den svake parten i avtaleforholdet mot at den sterke part misbruker sin stilling til å skaffe seg urimelige fordeler på den bekostning av den svake part.⁴³

Ved avgjørelsen av hvorvidt man står overfor en urimelig avtale så skal man etter lovteksten ta hensyn til avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.

Bestemmelsen hadde forbrukervern som et viktig mål ved vedtagelsen, men den har også blitt anvendt ved profesjonelle parter. I Rt.1999 side 922 uttaler mindretallet at det

⁴⁰ Hagstrøm (2003) s. 250

⁴¹ Augdahl (1972) s.157

⁴² Hagstrøm (2003) s.251

⁴³ Ot.prp.nr 5 (1982-1983) s.11

ikke er tvilsomt at avtl§ 36 også gjelder kontrakter mellom profesjonelle parter. Kontrakter utarbeidet av profesjonelle parter er ofte svært detaljerte og komplekse, i motsetning til kontrakter mellom privat personer som ikke er særlig profesjonelle, som tenderer å være mer enkle. Ved de mer enkle og lite gjennomarbeidete kontraktene vil domstolene finne det mindre betenkkelig å gripe inn i rettsforholdet og gjøre endringer.

Bestemmelsen i avtl § 36 er forutsatt brukt med varsomhet, jfr Rt.1990 side 284 (s.296). Hensynet til partenes forutberegnelighet tilsier dette, men jo mindre kommersielt avtaleforholdet er desto mindre grunn er det til å bruke varsomhet. Bestemmelsen vil særlig kunne tenkes anvendt overfor kontraktsvilkår som er uvanlig eller særdeles tyngende for en av partene.⁴⁴ Også etterfølgende forhold har betydning. Dette innebærer at bestemmelsen kan gi hjemmel for å avslutte en uoppsigelig kontrakt på grunn av etterfølgende omstendigheter, og eventuelt å endre et fastsatt vederlag i en uoppsigelig kontrakt der etterfølgende omstendigheter har ført til en ubalanse i kontraktsforholdet.

Ved vurderingen av om avtalen er urimelig må man legge til grunn dagens rimelighets og velferdsbetraktninger. Dette kan utledes fra Rt.1988 side 276 (Røstad- dommen) der førstvoterende på side 287 uttaler at ”balanseforholdet for de gamle uoppsigelige eller meget langvarige festeavtalene må først og fremst vurderes ut fra situasjonen i dag.” Domstolene ser på rettsoppfatningen som er å finne dagens lovgivning og kontraktspraksis som veiledning.⁴⁵ I Røstad- dommen la retten vekt på at en oppregulering av festeavgiften i saken ville føre til at avtalen ble brakt ”på linje med en avtalepraksis som har lovgivers godkjennelse.” jfr side 287.

Det følger av dommen at det skal foretas en konkret rimelighetsvurdering. Man kan ikke se ensidig på et kontraktsvilkår, men man må foreta en samlet vurdering av hele kontrakten. Dersom kontrakten har gitt både gunstige og ugunstige resultater må man se på det totale resultatet.⁴⁶ I Rt.1990 side 284 tok retten hensyn til at den langvarige

⁴⁴ Hagstrøm (LoR) 1994 s.143

⁴⁵ Hagstrøm (LoR) 1994 s.137

⁴⁶ Hagstrøm (LoR) 1994 s.137

kontrakten hadde gitt fordeler og vært gunstig for parten. Retten så således på avtalens helhet og på kontraktens samlede resultat eller virkning for parten.

En ulempe ved at det skal foretas en konkret rimelighetsvurdering er at grunnlaget for prejudikatsdannelse på dette området blir svekket. Domstolene har liten anledning til å utvikle generelle retningslinjer som kan være veiledende ved senere saker.

Det er kun i de ekstraordinære tilfellene at det kan bli tale om å anvende bestemmelsen på etterfølgende forhold dersom avtalen ikke var urimelig på avtaletidspunktet, jfr Ot.prp.nr 5 (1982-1983) side 35.

Det følger av avtl § 36 første ledd at en avtale ”helt eller delvis settes til side eller endres”. Ved force majeure og bristende forutsetninger kan rettsvirkningen være bortfall eller en modifikasjon av forpliktelsene, men det er bare avtl § 36 som gir hjemmel til faktisk å endre avtalens innhold.⁴⁷ Det følger av lovteksten at man skal ta hensyn til både forholdene ved avtalens inngåelse og til senere inntrådte forhold. Avtl § 36 kan anses som en ugyldighetsregel dersom den anvendes på forhold ved avtalens inngåelse, men det virker lite naturlig å anse den som en ugyldighetsregel når det dreier seg om etterfølgende forhold. I slike situasjoner er avtl § 36 å anse som en formuerettslig lempingsregel.

Det er ikke bare hele avtalen, men også enkelte avtalevilkår som kan revideres. I Rt.1995 side 1026 uttaler Høyesterett (side 1035) at ”En revisjon – og ikke total tilsidesettelse – vil kunne være betenkelig hvis det er en slik sammenheng mellom de enkelte avtalepunkter at dersom man rører ved ett, bør det også få konsekvenser for andre punkter i avtalen. Her er imidlertid situasjonen at det urimelige ligger i ett enkelt forhold, varigheten. En revisjon begrenset til dette vil, som påpekt, nettopp avbøte urimeligheten og skape balanse.”

Et relevant spørsmål er forholdet mellom preseptoriske regler og avtl § 36. I RG 2006 side 229 kom lagmannsretten frem til at det forelå en uoppsigelig forpaktningssavtale. Partene hadde inngått avtalen i den tro at det var en oppsigelig

⁴⁷ Hagstrøm (2003) s.247

leiekontrakt, men i realiteten var det en forpaktningssavtale som måtte følge forpaktningslovens preseptoriske regler. Et spørsmål for retten var anvendelsen av avtl § 36 på denne avtalen. Retten uttaler at det er generelt betenkelig å anvende avtl § 36 for redusere virkningene av preseptorisk lovgivning. Den parten som ønsket revisjon i saken var den nærmeste til å bære risikoen for å ha inngått en avtale i strid med preseptoriske regler. Retten la også vekt på at partene hadde gjort få undersøkelser og annet forarbeid før de utarbeidet avtalen og dens oppsigelsesadgang, og at de derfor selv måtte bære risikoen for egne forutsetninger ved tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Avtl § 36 ble vedtatt og satt i kraft mars 1983 og gjelder etter sin ordlyd alle avtaler uavhengig av når de ble inngått. Spørsmålet kan likevel oppstå om bestemmelsen kan anvendes på uoppsigelige avtaler inngått før dens ikrafttredelse.

For det første fremgår det av forarbeidene at avtl 36 kan anvendes på avtaler som allerede er oppfylte.⁴⁸ Justisdepartementet, jfr Ot.prp.nr 5 (1982-1983), støtter det oppnevnte utvalget i NOU:1979:32(side 49 flg.) sine vurderinger om avtl § 36 sin anvendelse på eldre avtaleforhold. Utvalget mener at der avtaleforholdet i sin helhet er avsluttet før avtl § 36 sin ikrafttredelse så får ikke bestemmelsen noen virkning på dette forholdet. Motsatt, det avtaleforhold som inngås etter bestemmelsens ikrafttredelse får bestemmelsen virkning på. Det som kan skape problemer er de tilfellene der avtalen er stiftet før ikrafttredelsen, men som ikke er i sin helhet oppfylt. Her kunne man tenke at Grunnloven av 1814 § 97 kunne komme til anvendelse. Denne bestemmelsen sier at ingen lov må gis tilbakevirkende kraft.

Utvalget anser at avtl § 36 kan anvendes på avtaler som er stiftet før ikrafttredelsen, men som enda ikke er oppfylt. Begrunnelsen er blant annet at avtl § 36 på flere områder viderefører det som allerede følger av alminnelige rettsgrunnsetninger og spesielle generalklausuler. Det oppstår dermed ikke et særlig tilbakevirkningsproblem. Utvalget gjør et unntak for der det gjelder forhold ved avtalens inngåelse som kan gjøre avtalen ugyldig. Hvorvidt en avtale er gyldig inngått må løses etter de gyldighetsreglene for

⁴⁸ Ot.prp.nr 5 (1982-1983) s.41

avtaleinngåelse som gjaldt på inngåelsestidspunktet. Utvalget forutsetter at disse vurderingene er i samsvar med Grl § 97.

I Rt.1988 side 276 (Røstad-dommen) ble den uoppsigelige avtalen inngått i 1899. Førstvoterende finner på side 286 at en oppregulering av festeavgiften etter avtl § 36 ikke kan avskjæres fordi avtalen er eldre enn bestemmelsen. Heller ikke det forhold at den største delen av prisstigningen skjedde før ikrafttredelsen kunne ha noen virkning. I følge dommeren burde ikke bestemmelsen ”ha en avgjørende vekt ved tolkningen eller ved den skjønnsmessige avgjørelse...” jfr side 286 i dommen. På den andre siden holder dommeren spørsmålet åpent om tilbakevirkning kan stå sterkere ved andre saker, ”for eksempel i forhold til forretningsavtaler hvor partene har hatt større innsikt i inflasjonsproblemet og for så vidt har hatt grunnlag for å kalkulere risikoen” (s.286).

Det kan reises spørsmål om forholdet mellom avtl § 36 og bristende forutsetninger, siden avtl § 36 også omfatter etterfølgende forhold. I Rt.1999 side 922 (Salhus Flytebru) tok Høyesterett for seg dette spørsmålet. Flertallet baserte sin begrunnelse med grunnlag i læren om bristende forutsetninger mens mindretallet baserte seg på avtl § 36.

Førstvoterende (flertallet) uttalte på side 932 at ”en avtalerevisjon etter § 36 ofte vil være båret av mer generelle rimelighetsbetraktninger, som det er liten plass for i et kontraktsforhold som det vi her står overfor.” Førstvoterende henviser her til at det forelå en avtale mellom profesjonelle parter.

Annenvoterende (mindretallet), på side 943, mente derimot at avtl § 36 har erstattet læren om bristende forutsetninger for de spørsmål saken gjaldt. Mindretallet la vekt på den samlede vurderingen man kan foreta etter avtl § 36, og mente at urimelighetsvurderingen etter bestemmelsen ligger nær opp til den relevansvurderingen man foretar ved læren om bristende forutsetninger. Videre uttalte mindretallet at avtl § 36 ”ikke spør etter faktiske eller hypotetiske forutsetninger hos entreprenøren, og heller ikke etter slike forutsetningers betydning som motiv for å ha inngått kontrakten med den vederlagsbestemmelsen som foreligger. Man kan gå rett på det sentrale spørsmålet om hvor risikoen skal plasseres.” (jfr side 943).

Det vil ikke her bli gått nærmere inn på detaljene i denne dommen, men trolig må det anses at læren om bristende forutsetninger fortsatt gjelder til tross for at denne læren er tatt delvis opp i bestemmelsen i avtl § 36.

3.7 Partsforholdets betydning ved revisjonsgrunnlagene

Rettspraksis viser at domstolene legger stor vekt på partenes stilling i kontraktsforholdet når den skal avgjøre hvorvidt det foreligger grunnlag for revisjon.

Avtl § 36 annet ledd angir direkte at man ved rimelighetsvurderingen skal legge vekt på partsforholdet. Rettspraksis viser at partsforholdet er tillagt betydelig vekt ved denne rimelighetsvurderingen.

I Rt.1988 side 295 (Skjelsvik) uttalte mindretallet på side 301 at det i saken ikke dreide seg om et ”forretningsmessig forhold hvor det kan være særlig grunn til å la hver part bære risikoen for sine forutsetninger”. Her gir retten uttrykk for at det skal svært mye til for å anvende avtl § 36 på kommersielle avtaler der partene er like sterke. Viktige hensyn er forutberegnelighet og sikkerhet i kontraktsforholdet. Profesjonelle parter forutsettes å ha kunnskap om eventuelle komplikasjoner i kontraktsforholdet og tar høyde for disse ved kontraktsforhandlingene. Domstolene er tilbakeholdne med å revidere slike avtaler fordi de nettopp er resultatet av risikobetraktninger. At en avtale viser seg å bli svært lite gunstig for den ene parten er ikke tilstrekkelig grunnlag for å anvende avtl § 36.⁴⁹

I Rt.1999 side 922 (Salhus Flytebru) la retten stor vekt på at det dreide seg om kontrakt mellom profesjonelle parter. Mindretallet uttalte på side 943 at ved kontrakter mellom profesjonelle parter ”på et slikt saksområde som vi står overfor i denne saken - hvor rent økonomiske hensyn står sentralt – er det i lovforarbeidene presisert at terskelen for urimelighet skal være høy.” I Rt. 2000 side 806 (Konsesjonskraftpris) uttales det på side

⁴⁹ Woxholt (2003) s.396

816 at ”I den grad det er tale om å bruke § 36 når det som her er tale om en avtale mellom profesjonelle, bør terskelen i alle fall være høy...”.

I kommersielle forhold der den ene parten er mer profesjonell enn den andre er sjansen større for at den svakere part kan ha bli utsatt for press eller være mer i uvitenhet om avtalens virkning og eventuelle problemer. Det er nettopp ved avtaleforhold der det er en sterk part som kan utøve noen form for pressmiddel eller maktmisbruk overfor en svakere part at avtl§ 36 har sitt hovedvernområde. Forarbeidene nevner det typiske eksempelet med en forbruker og en næringsdrivende⁵⁰. Man skal videre ved vurderingen av partenes stilling se hen til hvem som har utarbeidet kontrakten, partenes alder, erfaring og andre subjektive forhold som kan styrke den ene part.⁵¹ I Ot.prp.nr 5 (1982-1983) side 36 sies det direkte at ved avtaler i profesjonelle kontraktsforhold vil det vanskeligere kunne bli tale om lemping enn ved avtaler mellom forbrukere.

⁵⁰ Ot.prp.nr 5 (1982-1983)s.33

⁵¹ Ot.prp.nr 5 (1982-1983)s.33

4 Parten ønsker å terminere det uoppsigelige kontraktsforholdet

4.1 Innledning

Parten ønsker her å avslutte det vedvarende kontraktsforholdet til tross for at avtalen er uoppsigelig. Hensynet til den annen part tilsier at det ikke skal være enkelt å avslutte forholdet. Parten kan ha gjort store investeringer og ellers forutberegnet sin rettstilling på grunnlag av kontrakten. Dersom den andre kontraktsparten da krever å avslutte forholdet kan det medføre økonomiske problemer.

Bli kontrakten oppfylt etter kontraktens egne vilkår er parten som utgangspunkt fri fra dens rettslige forpliktelser. Problemet oppstår når parten vil avslutte før forpliktelsene er oppfylt.

4.2 Oppfylleelsesproblemer og irregulær utvikling

Det rettslige utgangspunktet er at partene selv har risikoen for at deres forventninger og forutsetninger i forhold til kontraktsutviklingen ikke går som planlagt. Det er ifølge Haaskjold et alminnelig utgangspunkt at kontraktsforpliktelser ikke faller bort fordi det har oppstått uventede hindringer for oppfyllelse.⁵²

I flere kontraktsforhold er debitor ofte klar over at en oppfyllelse kan innebære en økt risiko for fare. For at en økt faresituasjon skal kunne regnes som en bristende forutsetning så må faren være konkret og graden av fare må overstige det som normalt er å vente for denne type kontrakter.⁵³ Det følger av rettspraksis at fareøkningen må være vesentlig.

Foreligger det for eksempel en uoppsigelig leveringsavtale der skip må passere hav som nylig er okkupert av pirater, må man se om faren er så stor at det er rimelig for parten å påberope seg den. For eksempel, i lov om sjøfarten § 394 tredje ledd kan en befrakningsavtale heves uten at parten plikter å betale erstatning dersom det inntreffer krig, krigslignende forhold eller vesentlig økning av krigsfare og dette har en vesentlig betydning for avtalen.

⁵² Haaskjold (2002)s.301

⁵³ Krokeide (1977) s. 599

Både i forhold til urimelighetsvurderingen etter avtl § 36 og etter rimelighetsvurderingen ved bristende forutsetninger, vil et vesentlig moment være om situasjonen var forutsigbar. Dersom parten kunne ha forutsett hendelsen i mer eller mindre grad ville han hatt en oppfordring til å utføre preventive tiltak eller ta et forbehold.

I noen tilfeller er faren kun forbigående og man kan spørre seg om det ved vedvarende ytelser kun oppstår en rett til å få naturalplikten suspendert etter avtalen. Ved for eksempel en shippingkontrakt der faren har påvirket størstedelen av kontraksperioden og det kun gjenstår en kort periode, kan debitor bli ansett fri fra oppfyllelse for den resterende periode, selv om faren i utgangspunktet er over.⁵⁴ Man må her se på den konkrete situasjonen og om oppfyllelessituasjonen er endret så betraktelig at det ikke ville være rimelig å pålegge debitor en oppfylleelsesplikt. Kontrakten kan ha også ha endret så mye karakter at kan være vanskelig å tale om opprinnelig oppfyllelse av kontrakten. Hvis for eksempel et skip som følge av en faresituasjon må foreta en annen reiserute enn avtalt i kontrakten, så kan forholdene tilsi at fremtidig oppfyllelse ikke kan kreves.

Endrede forhold kan være at den økonomiske situasjonen for partene forverrer seg. Den klare hovedregelen i norsk rett, med få unntak, er at en debitor ikke kan si seg fri fra en pengeforpliktelse på grunn av betalingsvanskeligheter, jfr Rt. 2000 side 610.

I de tilfellene der debitor skal yte en realytelse er utgangspunktet også at mangel på penger ikke kan være en fritaksgrunn for oppfyllelse. Selv om det har blitt nærmest umulig å oppfylle, kan det her kun oppstilles få unntak, jfr Augdahl (1972) side 153.

Rettspraksis har vist at ved såkalt økonomisk force majeure, for eksempel en voldsom prisstigning på råvarer og andre driftsmidler, kan realdebitors forpliktelser bli

⁵⁴ Poole (2008) s.495

reduisert.⁵⁵ Man må her se på kontraktens art og se om ytelsen typisk er ømfintlig for konjunktursvingninger.⁵⁶

En rettslig hindring kan også medføre at debitor får oppfyllelsvansker. En debitor kan ikke tvinges til å naturaloppfylle dersom dette vil stride mot loven eller være straffbart.⁵⁷ Arnholm (1964) side 270 hevder at dersom det kommer en ny lov som direkte forbyr at avtalen kan gjennomføres, så er debitor fri fra erstatningsansvar dersom han ikke oppfyller. Et videre eksempel er der skatteloven blir endret og debitors beregninger av den økonomiske gevinsten blir redusert. Her kan verken debitor gå fra avtalen eller kreve revisjon av vederlaget i følge Arnholm (1964) side 270.

4.3 Eksempel fra selskapsforhold

Ved aksjeselskaper er vanligvis ikke oppsigelsesadgangen så viktig siden deltagerne i utgangspunktet kan komme seg ut av selskapsforholdet ved å selge sin andel, jfr lov om aksjeselskaper § 4-15. Ved de ansvarlige selskaper derimot, er det rettslige utgangspunktet at selskapsandelen ikke kan overføres, jfr sel § 2-28. Grunnen er at den enkelte deltagers personlige innsats og kredittverdighet er så viktig for de andre deltagerne at det ikke kan være vilkårig hvem som er eier av selskapsandelen.⁵⁸

Dersom selskapsavtalen ved et ansvarlig selskap har en uoppsigelighetsklausul, vil deltagerne være sterkt bundet til selskapsforholdet siden selskapsandelene som hovedregel ikke kan selges. Augdahl beskriver i sin bok "Kompaniskap" (1967) de tidligere ulovfestede reglene som man la til grunn før Selskapsloven av 1985. Det vil etter hans mening kun være naturlig å innta en uoppsigelighetsklausul ved aksjeselskaper der medlemmene har begrenset ansvar.⁵⁹ Dersom man likevel skulle komme over en slik avtale ved ansvarlig selskapsforhold så vil den etter

⁵⁵ Hagstrøm (2003) s.267

⁵⁶ Knoph (2004) s.305

⁵⁷ Knoph (2004) s.304

⁵⁸ Woxholt (2010) s.89

⁵⁹ Augdahl (1967) s.150

”omstendighetene kunne tilsidesettes som stridende mot ærbarhet eller prislovens § 18...”⁶⁰

Ved ansvarlige selskaper er det ofte et tett samarbeidsforhold og et sterkt avhengighetsforhold mellom deltagerne, jfr Woxholt (2010) side 34.

Dersom deltagerne i selskapet skulle komme i en konflikt så kan dette ha en ødeleggende virkning for virksomheten. Augdahl nevner et eksempel mellom to kompanjonger som arbeider i samme forretning. Forholdet mellom dem har utviklet seg til å bli så dårlig at den ene ikke takler konflikten lenger og vil si opp selskapsforholdet.⁶¹ En uforutsett hendelse kan her være at den ene selskapsdeltageren blir psykisk syk eller insolvent, jfr Augdahl (1967) side 162.

Bristende forutsetninger kan her tenkes å gi grunnlag for å komme ut av avtaleforholdet. De to kompanjongene inntok uoppsigeligheidsklausulen fordi de hadde den felles forutsetning at samarbeidet ville være basert på et vennlig forhold.

I tillegg til læren om bristende forutsetninger kan avtl § 36 komme inn som revisjonsregel. Dersom den ene parten ikke makter å fortsette selskapsforholdet på grunn av sitt forhold til meddeltakeren tilsier rimelighetshensyn at han kan få si opp forholdet til tross for klausulen. Motsatt kan man tenke seg at det ellers vil bli et slags tvangsforhold som kan rammes av NL 5-1-2. Dette finner man støtte for i Augdahl, da han uttaler at en deltager vil ”neppe være bundet av klausulen dersom selskapskontrakten forplikter han til personlig arbeide...”⁶²

4.4 Eksempler fra leieavtaler

I Rt.1995 side 1333 sto man overfor en leiekontrakt som var inngått mellom Oslo kommune som leietaker og et selskap som utleier. Leiekontrakten var uoppsigelig fra kommunens side, mens selskapet kunne bringe leieforholdet til opphør etter 40 år. Spørsmålet var om kommunen kunne terminere leieforholdet.

⁶⁰ Augdahl (1967) s.150

⁶¹ Augdahl (1967) s.153

⁶² Augdahl (1967) s.150

Etter å ha fastlått at husleieloven (av 1939) ikke forbød uoppsigelige kontrakter vurderte førstvoterende avtl § 36. Kommunen anførte at leien var for høy og at leiekontrakten hadde ensidige fordeler for utleieren.

Høyesterett uttalte på side 1340 at ”Avgjørende må etter min mening være om selve klausulen om uoppsigelighet er så kvalifisert urimelig at det er grunnlag for tilsidesettelse.” Det skulle således svært mye til før det ville være grunnlag for revisjon. Høyesterett fant ikke grunnlag for å tilsidesette uoppsigelighetsklausulen med hjemmel i avtl § 36. Et avgjørende moment mot tilsidesettelsen var det forhold at utleier på sin side var bundet i 40 år etter leiekontrakten. Ifølge dommeren ville det ”bare flytte, men ikke avbøte, den ulikevekt som følger av leiekontraktens klausul 5, om man skulle godta en ensidig oppsigelse fra kommunens side innenfor dette tidsrom.” (side 1340). I forhold til spørsmålet om at kontrakten ikke var inngått i overensstemmelse med kommunestyreløven av 1954, anså Høyesterett det uakseptabelt at kommunen kunne gjøre ugyldighet gjeldene på dette tidspunkt siden ugyldighetsspørsmålet ble reist lenge etter at partene hadde ansett seg bundet av kontrakten og innrettet seg etter den over en meget lang tid.

4.5 Eksempler fra arbeidsretten

Rt.2006 side 420 gjaldt et eiendomsmeglerselskaps krav om erstatning mot en ansatt eiendomsmegler. Den ansatte hadde inngått en fire års bindingskontrakt, men han fikk til gjengjeld kjøpe aksjer i selskapet til en gunstig pris. Eiendomsmegleren sa så opp jobben etter kun fem måneder og mente at avtalen om bindingstid ikke kunne anses bindende. Flertallet i saken kom frem til at det forelå en gyldig bindingsavtale.

Førstvoterende (flertallet) fant at arbeidsmiljøloven av 1977 sine bestemmelser om oppsigelsesfrister ikke var til hinder for klausuler om bindingstid. Førstvoterende uttalte i avsnitt 44 at ”lovens system synes å forutsette at arbeidstager på den annen side heller ikke skal kunne holdes bundet til arbeidsgiver i lang tid mot sin vilje. Men det kan være gode grunner til at en arbeidstager binder seg for en lengre periode.”

Førstvoterende vurderte dermed om avtl § 36 kunne gi grunnlag for revisjon av klausulen. I denne sammenhengen ble de ulike relevante momentene ved vurderingen

presentert i avsnitt 46. Bindingens varighet utgjør et sentralt moment. I tillegg må man se hvilket behov det var for å innta klausulen om bindingstid, og hvilke positive og negative konsekvenser bindingstiden har for arbeidstakeren. Et videre moment er om disse konsekvensene var forutselige ved avtaletiden. Det er også relevant å se om det er en rimelig balanse mellom partenes fordeler og ulemper, og hvorvidt bindingen kan reguleres, det vil si, om den er undergitt en form for fleksibilitet.

I forhold til den foreliggende saken var eiendomsmeglerens kompetanse meget betydningsfylt for selskapet. Det forelå således et stort behov for arbeidsgiveren å binde arbeidstakeren for fire år. Eiendomsmegleren fikk på sin side store fordeler ved å binde seg ved at han fikk kjøpe aksjer til en gunstig pris, som i framtiden mest sannsynlig ville resultere i store utbytter. Hans ulemper ved avtalen var beskjedne. I tillegg tilsa en tolkning av bindingsavtalen at dersom det forelå tunge velferdsgrunner for at den ansatte burde få gå før de fire årene var omme, så ville disse kunne gi grunnlag for oppsigelse. Slike velferdsgrunner fant ikke retten at forelå ved denne saken.

Førstvoterende la vekt på at avtalens ulemper og fordeler måtte anses å virke oversiktelige ved inngåelsestidspunktet. Selskapet var på sin side også bundet ved at de ikke kunne si opp eiendomsmegleren i løpet av de fire årene avtalen skulle gjelde.

Bindingstiden på fire år var et moment som kunne tale for at avtalen var urimelig. Ifølge førstvoterende måtte denne bindingstiden anses som en lang tid, og var nær grensen for hva som kunne godtas ved denne typen kontraktsforhold. Under tvil kom førstvoterende til at avtalen ikke kunne settes til side etter avtl § 36. Avgjørende momenter var at begge partene var profesjonelle og hadde like store muligheter til å forutse eventuelle ulemper og problemer som kunne oppstå ved avtalen. Retten la også vekt på at begge parter hadde hatt advokater som bisto dem under kontraktsforhandlingene.

Et videre eksempel på bindingstid finner vi i RG 2000 side 262, som gjaldt en aksjekjøpsavtale der aksjonærene forpliktet seg til å arbeide i selskapet i tre år. Det var verdien av kompetansen til aksjonærene som var avgjørende og som lå til grunn for bindingstiden. De fikk på sin side økonomisk godtgjørelse for bindingstiden. Ifølge

lagmannsretten kunne ikke bindingsklausulen settes til side. For det første la retten vekt på at slike bindingsavtaler ikke er uvanlig i selskapsforhold der kunnskap og kompetanse utgjør en vesentlig verdi av selskapet. I tillegg var avtalen inngått mellom to profesjonelle parter som var like sterke partsmessig og som hadde god kjennskap til slike avtaler.

Rettspraksis viser altså at ved bindingsavtaler legges det avgjørende vekt på hvor lang bindingstiden er og partenes profesjonalitet. Ved bindingsavtaler hvor begge parter er jevnbyrdige skal det ganske mye til før det er revisjonsadgang. Gjensidighet er et viktig moment som blir lagt vekt på, det vil si om begge parter er i like stor grad er bundet og oppnår like økonomiske fordeler av avtalen. Arbeidsavtaler skiller seg likevel mye fra de typiske kommersielle avtaler ved at det legges en begrensning på menneskets personlige frihet. Dersom bindingstiden oppleves som et tvangsforhold kan avtl § 36 eller NL 5-1-2 komme inn som revisjonsgrunnlag.

Jo lenger bindingstiden er, desto lettere kan forholdene tilsi at avtalen er urimelig. I Rt. 2006 side 420 anså førstvoterende at en 4 år lang bindingstid var nær en urimelig lang bindingstid. Partene kan forutberegne sin rettstilling og forutse eventuelle komplikasjoner når avtalen har en kort bindingstid, i motsetning til langvarige bindingsavtaler der fremtidig utvikling kan være mer uoversiktlig for arbeidstakeren. Ved noen spesielle tilfeller foreligger det en uoppsigelig bindingsavtale der arbeidsgiver betaler arbeidstakers utdanning mot at arbeidstaker binder seg til å jobbe for arbeidsgiver i en periode. Jakhelln (2006) uttaler i sin bok "Oversikt over arbeidsretten" side 532 at i de situasjoner der arbeidsgiver betaler for arbeidstakers utdanning vil en bindingstid som er like lang som utdanningstiden, måtte anses å være uproblematisk. Videre understreker Jakhelln at ved langvarig betalt utdanning, for eksempel flyverutdanning i forsvaret, må en meget lang bindingstid aksepteres.

5 Parten ønsker å revidere et fastsatt vederlag

5.1 Innledning

I uoppsigelige vedvarende avtaleforhold der partene har et fast vederlag kan det oppstå behov for å revidere dette. I og med at kontraktsforholdet løper og løper, må parten i utgangspunktet fortsette å betale det fastsatte vederlaget selv om forholdene kan ha endret seg. Situasjonen kan likevel ha blitt så urimelig at kontrakten må revideres med hensyn til vederlaget.

Spørsmålet oppstår da på hvilken måte man kan regulere vederlaget, det vil si, etter hvilken målestokk. I Rt.1995 side 674 uttalte Høyesterett at en oppjustering etter fallet i pengeverdien generelt vil gi et rimelig resultat. Oppjusteringen skjer på grunnlag av konsumprisindeksen. Det er vanskelig for domstolene å finne andre anvendbare kriterier for oppjustering utover det å sikre at parten får ta del i den alminnelige pris og velstandsutviklingen, se side 679 i dommen. Saken gjaldt oppregulering av festeavgift, men de uttalelser Høyesterett gjør om oppjustering etter fallet i pengeverdien på grunnlag av konsumprisindeksen må ha generell rekkevidde, jfr RG 2002 side 665. Full kompensasjon for fallet i pengeverdien er utgangspunktet, jfr Rt.1991 side 1387. I praksis betyr dette at prisen reguleres på grunnlag av Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks slik den foreligger per første januar hvert år, jfr RG 2002 side 665.

5.2 Eksempel fra leieavtaler

Det følger av husll § 3-1 første setning at leien skal fastsettes til et bestemt beløp. Partene er således i utgangspunktet frie til å avtale en fast leiesum. Husll § 4-1 setter likevel begrensninger med et alminnelig leieprisvern. Partene kan ikke fravike bestemmelsen ved avtale, jfr husll § 1-2. Det kan etter lovteksten ikke avtales en leie som er ”urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”. Det følger av forarbeidene at bestemmelsen er en avtalerettslig sensurbestemmelse som ikke går lenger enn avtl § 36.⁶³ Bestemmelsen forbyr urimelig høy leie, men partene står fritt til å avtale en urimelig lav

⁶³ NOU: 1993: 4 (s. 131-132), jfr Ot.prp. nr 8 (1997-1998)

leie.⁶⁴ Det avgjørende er om leien var urimelig høy på avtaletidspunktet og sammenligningsgrunnlaget er markedsleien.⁶⁵

Husll § 4-1 tar kun for seg situasjonen på avtaletidspunktet, så revisjon på grunnlag av etterfølgende forhold må skje med grunnlag i husll § 4-2 eller § 4-3. Disse bestemmelsene kan fravikes ved avtale ved leie av lokale, jfr husll § 1-2 annet ledd.

Det følger av husll § 4-2 at hver av partene kan kreve en endring i leien uten oppsigelse av leieforholdet. Leien endres i samsvar med konsumprisindeksen, jfr husll § 4-2 a. Husll § 4-3 første ledd sier at leien kan bli tilpasset ”gjengs” leie. Denne bestemmelsen kan også fravikes ved leie av lokaler, jfr husll § 1-2 annet ledd. For at en av partene kan kreve slik regulering av leien må visse vilkår være oppfylt, blant annet at leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder. Med gjengs leie menes det i loven det leieprisnivået som gjennomsnittlig finnes for alle løpende leieavtaler på reguleringstidspunktet.⁶⁶ I motsetning til ved markedsleie, jfr husll § 4-1, skal også eldre leieavtaler tas med i beregningsgrunnlaget.⁶⁷

Selv om husll § 4-2 og § 4-3 er fravikelige, kan det tenkes at avtl § 36 kan komme inn som revisjonsgrunnlag. Det skal mye til før en avtalt leiepris til et lokale blir revidert etter avtl § 36, jfr Magistad (2008) side 198. I Rt. 1985 side 1199, som omhandlet revisjon etter den gamle husleieloven § 35, uttalte Høyesterett at bestemmelsen hadde mindre betydning på lokaleleie enn ved boligleie. Retten la vekt på at begge partene var profesjonelle med innsikt i kontraktens bestemmelser.

5.3 Eksempler fra festeavtaler

I tomtfesteloven av 1996 er utgangspunktet at partene kan avtale festeavgiften, hvilket inkluderer et fast vederlag, jfr tfl § 11.

⁶⁴ NOU:1993:4 (s.131-132)

⁶⁵ NOU:1993:4 (s.131-132)

⁶⁶ Magistad (2008) s.221

⁶⁷ Magistad (2008) s. 193

Tfl § 11 begrenser imidlertid partenes avtalefrihet ved å forby en avtale om en urimelig høy festeavgift. Etter lovteksten skal festeavgiften sammenlignes med det som er vanlig avgift på stedet ved ny feste av liknende tomter på liknende avtalevilkår. Bestemmelsen får kun anvendelse på et urimelig vederlag på avtaletidspunktet, og går trolig ikke noe lenger enn det som følger av avtl § 36.⁶⁸ Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan avtales en urimelig lav festeavgift. For at avgiften skal anses urimelig må det etter forarbeidene foreligge et ikke uvesentlig avvik sammenlignet med annen festeavgift.⁶⁹

Festeavgiften ved bo og fritidshus kan bli revidert på grunnlag av etterfølgende forhold, jfr tfl § 15 første ledd. Revisjonsadgangen er likevel avskåret dersom partene har avtalt et fast vederlag, jfr tfl § 15 første ledd tredje punktum. Det må etter ordlyden være ”tvillaust” at partene har avtalt at avgiften skal være uendret. Parten som hevder at en avtale om fast vederlag gjelder, har bevisbyrden for dette.⁷⁰

Tfl § 15 annet ledd gjelder feste av tomt til annet enn bo og fritidshus. Her er også revisjonsadgangen avskåret hvis partene har ”tvillaust” avtalt at vederlaget skal stå uendret. Det gjelder således også her et strengt beviskrav for at en slik avtale om fast vederlag skal anses å eksistere.

Tomtefesteloven gir således ingen adgang til å revidere et avtalt fastsatt vederlag som følge av etterfølgende forhold. Avtl § 36 kan likevel komme til anvendelse. Det kan her være interessant å se på noe av den rettspraksis som foreligger om revisjon av fastsatt vederlag ved tomtefesteavtaler.

Norsk rett fulgte tidligere et nominalistisk prinsipp, jfr Rt.1958 side 529 (Madladommen). Prinsippet går ut på at ”en krone er en krone” og at man ikke skal ta hensyn til den alminnelige prisstigningen. Det forelå i saken en festeavtale mellom noen gårdbrukere og forsvaret inngått i 1884, der leiesummen var 700 pr år. Kontrakten kunne sies opp fra forsvarets side, men var uoppsigelig fra gårdeierens side. De 700

⁶⁸ Ot.prp. nr 28 (1995-1996) s.54

⁶⁹ Ot.prp. nr 28 (1995-1996) s. 54

⁷⁰ Ot.prp. nr 28 (1995-1996) s.56

kronene hadde på domstidspunktet en kjøpekraft som kun tilsvarte en fjerdedel av verdien på kontraktstidspunktet i 1884. Høyesterett uttalte at det er en alminnelig regel i norsk rett at pengekreditor har risikoen for at pengeverdien synker. Gårdbrukerne fikk således ikke oppjustert leien.

Det nominalistiske prinsipp er fraveket av Høyesterett i dag, jfr avtl § 36 og Rt. 1988 side 276 og Rt.1988 side 295.

I Rt. 1988 side 276 (Røstad- dommen) forelå det, som ved Madladommen, en kontrakt mellom forsvaret og gårdeiere om leie av tomt til militær bruk. Kontrakten ble inngått i 1899 der det ble avtalt en festeavgift på 200 kroner per år. Avtalen var uoppsigelig fra grunneiernes side, mens forsvaret kunne si opp avtalen. Kontraktens ordlyd ga ikke noen hjemmel for oppregulering av leien. Grunneiernes krevde leien oppregulert i samsvar med konsumprisindeksen.

Spørsmålet var, ifølge Høyesterett, ”hvilken betydning § 36 har for adgangen til å endre eller sette til side en avtale hvor det vesentlige er forandring i pengeverdien som tilsier en slik endring.” (side 284) Førstvoterende la først til grunn at prisstigning er å regne som en etterfølgende omstendighet etter avtl § 36. På avtaletidspunktet var leiesummen en rimelig leie, men på grunn av fall i pengeverdien var verdien av leien på domstidspunktet dramatisk blitt redusert. Oppregulert etter konsumprisindeksen ville leien på domstidspunktet tilsvare 5000 kroner, jfr side 285. I følge førstvoterende hadde det her oppstått en ekstrem ubalanse i kontraktsforholdet og anså dette som et vesentlig moment ved rimelighetsvurderingen etter avtl § 36.

Førstvoterende la også vekt på at partene ikke hadde særlig grunnlag for å forutse fallet i pengeverdien og de konsekvensene dette ville ha for avtalen. Videre la retten vekt på at den generelle rettsstilstanden hadde begynt å ta mer hensyn til inflasjon og fall i pengeverdien enn før, og at dette hadde blitt reflektert i lovgivingen. Retten uttalte på side 287 at ”En oppregulering i vår sak og tilsvarende saker om festeavgifter, vil bestå i at man bringer avtalen på lik linje med en avtalepraksis som har lovgiverens godkjenning.” Dersom avtalen ble oppregulert ville i tillegg avtalen komme mer i samsvar med de nyere festeavtaler inngått etter at inflasjonsproblemene var kjent. Disse

avtalene hadde begynt å innta en prisreguleringsmekanisme som nettopp skulle ta høyde for inflasjon. Førstvoterende mente at uten en endring av festeavgiften ville grunneierne bli stående med en avtale som skilte seg markant fra tilsvarende avtaler inngått på et senere tidspunkt.

Det forhold at avtalen var uoppsigelig for grunneierne var også et viktig moment som talte for revisjon, jfr side 286. Grunneierne kunne ikke etter avtalen få leiearealet tilbake og det var heller ikke i avtalen noen mulighet for at de kunne forhandle om leien.

Høyesterett la også vekt på at dersom den skulle unnlate å oppregulere festavtaler, ville man opprettholde en ”sterkt urimelig og stadig økende skjevhet i kontraktsforholdet.” jfr side 287. En slik utvikling ville ifølge retten være, ”utvilsomt i strid med hva partene tenkte seg da kontrakten ble inngått.”(side 287).

Det var ikke tvilsomt for dommeren at en inflasjonsregulering falt innenfor avtl § 36 sitt anvendelsesområde. Resultatet ble at leien ble oppjustert til 5000 kroner året. I tillegg anså dommeren det rimelig å innta en reguleringsbestemmelse om fremtidig festeavgift i avtalen. ”Det må være adgang til å supplere avtalen slik at den får et innhold som etter dagens forhold og avtalepraksis er vanlig for langsiktige festeavtaler.” (jfr side 287).

5.4 Eksempel fra kraftavtaler

I RG (LB) 2002 side 665 vurderer lagmannsretten en evigvarende kraftkontrakt. I 1914 var det inngått en avtale om levering av kraft mellom Oslo Lysverker AS og AS Kykkelsrud. Kraftleveringsavtalen skulle være evigvarende og ved avtaleinngåelsen var det blitt avtalt en fast pris.

Avtalen hadde blitt revidert ved en tilleggsavtale i 1991. Begge avtalene ble av retten ansett for å være uoppsigelige for AS Kykkelsrud sin del, mens de var oppsigelige for Oslo Lysverker AS. Retten fant grunnlag for at også 1991 avtalen var uoppsigelig ved å se på sammenhengen med 1914 avtalen. Retten uttalte at som utgangspunkt kan en avtale uten en regulering av dens varighet kan sies opp med rimelig varsel. Det som likevel talte for at avtalen var uoppsigelig var at avtalen inneholdt en

reforhandlingsklausul siden ”det ikke er noe poeng med en slik klausul i en avtale som kan sies opp”.

For å sikre et rimelig balansenivå mellom partenes ytelser oppregulerte retten prisen på kraften. Det var nettopp det forhold at AS Kykkelsrud hadde en løpende uoppsigelig leveringsplikt som gjorde at endringer i pengeverdien fikk store økonomiske konsekvenser for parten. Retten så på skillet mellom kortvarige kraftavtaler og langvarige kraftavtaler, og fant at det er ved kortvarige kraftavtaler et mindre særlig behov for å regulere vederlaget. Det er derimot ved de langvarige kraftavtalene et større behov for en rimelig regulering av prisen på grunn av tidsperspektivet. Blant annet er en langvarig avtale mindre oversiktlig med hensyn til fremtidig utvikling.

Retten la vekt på at Oslo Lysverker AS hadde en mulighet til å si opp avtalen dersom de skulle bli misfornøyde med prisen, mens AS Kykkelsrud, siden kontrakten var uoppsigelig for deres del, ikke hadde denne muligheten til å gå fra avtaleforholdet. Her legges det vekt på at avtalens klausul om uoppsigelighet er ensidig byrdende for den ene parten.

5.5 Eksempel fra en utvinningsavtale

I RG 1992 side 327 (Voldgiftsdom 27. september 1991) forelå det en avtale om utvinning av olivinstein. Avtalen var mellom grunneierne og en bedrift, og den skulle fra grunneiernes side være uoppsigelig i 49 år. Bedriften kunne si opp avtalen med tre måneders varsel. Ifølge avtalen hadde grunneierne krav på 0,50 øre pr tonn. En oppjustering etter pengeverdien ville resultere i at grunneierne fikk fire kroner per tonn. (s.332). Grunneierne krevde en revidering av det fast avtalte vederlaget fra 1952 med grunnlag i avtl § 36.

Flertallet kom til at grunneierne ikke kunne kreve revisjon av vederlaget med grunnlag i avtl § 36. For det første forelå det ikke noen forhold ved avtaleinngåelsen som skulle tilsi revisjon. Retten viste til at det ikke var uvanlig å binde seg for lang tid, og brukte festekontrakter som eksempel. At grunneierne bandt seg for 49 år, mens bedriften ikke var bundet av noen uoppsigelighetsklausul, anså retten som utgangspunkt ikke at var

problematisk. Grunneiernes rolle i kontrakten var passiv, og foruten å stille den faste eiendommen til disposisjon hadde de ikke noen særlig annen plikt i forholdet. For bedriften var det på den andre siden praktisk å ha en oppsigelsesadgang siden situasjonen kunne bli usikker med hensyn driften.

Videre i dommen så retten på om etterfølgende forhold kunne tilsi en revisjon.

Det forhold at bedriften gjorde det bra økonomisk og hadde midler til å øke vederlaget til grunneierne kunne ikke tillegges noen relevans ifølge retten.

Det avgjørende var at da saken kom opp for retten gjensto det bare ti og et halvt år igjen av kontrakten. Den største delen av kontrakten var allerede oppfylt. Grunneierne ville også ved utløpet av de ti årene få anledning til å reforhandle kontrakten og oppjustere vederlaget. Dette forholdet ” svekker deres krav på en avtalerevisjon i dag i forhold til hva som kunne ha vært tilfelle om det stod meget lang tid igjen før kontrakten utløp.”, jfr side 334. Retten viser her til Høyesteretts tidligere uttalelser om at ved langvarige festeforhold hvor det fortsatt er lenge igjen av festetiden er det et større behov for revisjon.

Mindretallet anså at det forelå grunnlag for revisjon av vederlaget. Dommeren mente at det forelå urimelighet tatt i betraktning fallet i pengeverdien, det forhold at vederlaget var høyere for grunneiere ved lignende kontrakter og at bedriftens uttak hadde økt mye kraftigere enn det grunneierne hadde forutsatt ved avtaleinngåelsen.

6 Avslutning

Det er særlig ved de langvarige kontraktsforpliktelser at det kan være behov for å avtale at forholdet skal være uoppsigelig. Kontraktsforholdet blir dermed underlagt en forutberegnelighet og sikkerhet. Endrede forhold kan likevel tilsi at en av partene kan få komme seg ut av forholdet. Eventuelt kan disse forholdene tilsi at parten kan kreve revisjon av et fastsatt vederlag.

Partene må søke revisjon ved de alminnelige revisjonsgrunnlagene som avtl § 36, force majeure og bristende forutsetninger. Dette er rettsgrunnlag som i stor grad baserer seg på risikobetraktninger og rimelighetsvurderinger. Det er derfor klare fordeler om partene på forhånd har avtalt rettsvirkningene av et endret forhold.

Uoppsigelige kontraktsforhold er ikke viet mye oppmerksomhet i juridisk litteratur. Man er vist til å tolke det enkelte kontraktsforhold og se på hvilket rettsområde man står overfor. Ved en uoppsigelig arbeidskontrakt vil man for eksempel legge vekt på at den personlige friheten blir begrenset og krever noe aktivt av parten, mens en uoppsigelig festekontrakt som utgangspunkt ikke krever noe aktivt av den bundne part.

7 Kildehenvisning:

Lover:

Kongeriget Norges Grundlov 17 mai 1814

Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt, og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 31 mai Nr.4 1918

Kong Christian Den Femtis Norske Lov (NL) 15 april 1687

Lov om kjøp av 13 mai Nr.27 1988

Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26 mars. Nr. 17 1999

Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. av 17 juni Nr.62 2005

Lov om tomtefeste (tomtefestelova) av 20 des. Nr 106. 1996

Lov om sjøfarten (sjøloven) av 24 juni. Nr.39 1994

Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven) av 21 juni Nr. 83 1985

Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 13 juni Nr.44 1997

Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 27 juni Nr.34 2002

Forarbeider:

NOU:

NOU:1934:4 Lov om Husleieavtaler, jfr Ot.prp. nr 82 (1997- 1998) Husleieavtaler (husleieloven)

NOU:1979:32 Formuerettslig lempingsregel

Ot.prp.:

Ot.prp.nr 62 (2002-2003) Om lov om endringer i straffeloven og straffeprosessloven mv.

Ot.prp.nr 5 (1982-1983) Om lov om endringer i avtaleloven 31 mai 1918 nr 4, m.m. (generell formuerettslig lempingsregel)

Ot.prp.nr.28 (1995-1996) Tomtefeste

Ot.prp.nr.80 (1986-1987) A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp

Lovkommentar:

L20.12.1996 nr 106 Lov om tomtefeste, ved Thor Falkanger (www.rechtsdata.no)

Litteratur:**Bøker:**

Ussing, Henry. *Obligationsretten- Almindelig del* 4.utgave ved A. Vinding Kruse
København 1961

Ussing, Henry. *Dansk Obligationsret speciel del – enkelte kontrakter* København 1940

Arnholm, Carl Jacob. *Privatrett Almindelig Privatrett* Oslo 1964

Arnholm, Carl Jacob. *Privatrett III Almindelig Obligasjonsrett* Oslo 1966

Andenæs, Mads Henry ”*Selskapsrett*”. Oslo 2007

Augdahl, Per. *Kompaniskap (Det ansvarlige selskap, kommanditselskapet, det stille selskap)* Oslo 1967

Augdahl, Per. *Den norske obligasjonsretts almindelige del*. 4 utgave. Oslo 1972

Woxholt, Geir. *Avtalerett*. 5 utgave. Oslo 2003 (2 opplag 2005)

Haaskjold, Erlend. *Kontraktsforpliktelser*. Oslo 2002

Hagstrøm, Viggo, i samarbeid med Aarbakke, Magnus. *Obligasjonsrett*. Oslo 2003 (3 opplag 2004)

Brækhus, Sjur. *Omsetning og kreditt 2*. 3utgave ved Berg Høgetveit, Borgar. Oslo 2005

Gade, Poul. *Finansiell leasing-leje og leasing af erhvervsleje*. København 1997

Magistad, Knutsen Vigdis *Leie av lokaler*. Oslo 2008

Poole, Jill. *Textbook on contract law*. 9th Edition. New York 2008

Jakhelln, Henning. *Oversikt over arbeidsretten* 4 utgave. Oslo 2006 (3 opplag)

Woxholt, Geir. *Selskapsretten i et nøtteskall* Oslo 2010

Knoph, Ragnar ”*Knophs oversikt over Norges rett*” utgitt av Kåre Lilleholt. Oslo 2004,
12 utgave

Artikler:

Viggo, Hagstrøm. *Urimelige avtalevilkår I: Lov og Rett* s.131 fra 1994

Smith, Carsten. *Om fordringer. En fremstilling av hovedpunkter i dansk og norsk avtale-, erstatnings- og obligasjonsrett I:Jussens Venner*. 1957 s.1

Krokeide, Kjetil. *"Forutsetningslæren og misligholdsbegrepet – særlig i langsiktige kontraktsforhold"*. I: Tidsskrift for rettsvitenskap. 1977 s.569 (TFR-1977-569)

Domsregister:

Norsk Retts Tidende:

Rt.1935 s.1026

Rt.1958 s. 529

Rt.1962 s.175

Rt.1984 s.28

Rt 1985 s.1199

Rt. 1988 s. 276

Rt. 1988 s. 295

Rt.1988 s.1078

Rt.1990 s. 284

Rt. 1991 s.147

Rt.1991 s. 220

Rt. 1992 s. 327

Rt.1992 s.1387

Rt.1993 s. 312

Rt.1994 s. 581

Rt.1995 s.1333

Rt 1995 s. 674

Rt. 1995 s.1026

Rt.1999 s. 922

Rt.2000 s. 610

Rt.2000 s. 806

Rt. 2002 s.1155

Rt.2003 s.1132

Rt 2006 s. 420

Rettens Gang:

RG 2000 s. 262

RG 2002 s. 665 (LB-2002-665)

RG 2006 s. 229

Voldgiftsdom:

RG 1992 s. 327 (Voldgiftsdom 27.september 1991)

Britiske:

Taylor v Caldwell (1863) B & S 826

