

☑ **JUR103 V19, generell informasjon**

Emnekode: JUR103

Emnenavn: Kontraktsrett I

Dato: 3. april 2019

Varighet: 4 timer

Tillatte hjelpemidler:

Inntil to eksemplarer av Norges lover, samt ukommenterte særtrykk av lover og forskrifter.

Det forekommer av og til spørsmål om bruk av eksamensbesvarelser til undervisnings- og læringsformål. Universitetet trenger kandidatens tillatelse til at besvarelsen kan benyttes til dette. Besvarelsen vil være anonym.

Tillater du at din eksamensbesvarelse blir brukt til slikt formål?

Velg et alternativ

Ja

Nei

1 JUR103 V19, spørsmål 1

Peder Ås er daglig leder i reisebyrået Reis AS. Virksomheten drives fra et lokale som Reis AS leier av Haien AS. Daglig leder i Haien AS er Hans Tastad.

Det leide lokalet er en del av en større bygård som eies av Haien AS. Leietiden er tidsbestemt fra 01.10.2011 til 01.10.2016. Sommeren 2016 tok Hans kontakt med Peder og opplyste at Haien AS hadde planer om en større ombygging av bygården. Hans antok at ombygging ville bli aktuelt først sommeren 2017. Partene ble enige om å forlenge leieforholdet til 01.07.2017. Det var også enighet om at begge parter ønsket å fortsette leieforholdet etter ombyggingen og da til samme leiepris som tidligere.

I oktober 2016 fikk Peder oversendt en skisse som viste hvilke endringer som var planlagt og hvilket lokale som var tiltenkt Reis AS. I vedlegg til skissen opplyste Hans at godkjenning av ombyggingsplanene så ut til å gå raskere enn forventet og at byggearbeidene ville kunne starte allerede i januar 2017. Han tilbød å betale kr 15 000,- pr. måned til Reis AS i den perioden Reis AS ikke kunne disponere lokalet på grunn av byggearbeid.

To dager senere sendte Peder en e-post til Hans og ba om å få tilsendt en kontrakt. Han bemerket også at kr 15 000,- var et lavt beløp.

Samme dag mottok Peder en e-post fra Hans hvor han opplyste at han mente kr 15 000,- var en god kompensasjon og viste til at Reis AS ville få et mer moderne lokale etter ombyggingen. Han sa at man måtte vente med kontrakten ettersom planene ikke var endelige, blant annet var plasseringen av parkeringsplasser til Reis AS ikke endelig og arealet på lokalet var ikke helt eksakt. Dette innebar at det var litt problematisk å skrive kontrakt nå.

Tiden gikk og det var ikke kontakt mellom partene før i romjulen 2016. Peder henvendte seg da til Hans og opplyste at han hadde behov for et avtaleutkast, slik at han hadde noe å vise i generalforsamlingen i Reis AS i slutten av februar 2017.

Hans opplyste da at Haien AS hadde endret planer og at det ikke var aktuelt å inngå ny leieavtale med Reis AS. Han understreket at Haien AS likevel ville utbetale Reis AS kr 15 000,- pr. måned fra 01.01.2017 til 01.07.2017. Peder hevdet at det allerede var inngått rettslig bindende leieavtale om fortsatt leie etter at ombyggingen var ferdig.

Spørsmål 1

Er det inngått rettslig bindende leieavtale mellom Haien AS og Reis AS om fortsatt leie etter 01.07.2017?

Skriv ditt svar her...

Format	▼				↺					✎	
Σ		✕									
Words: 0											

2 JUR103 V19, spørsmål 2

Peder Ås ble lei av bylivet og flyttet hjem til gården hvor han vokste opp. Det er to bolighus på gården og Peder og ektefellen Marte flyttet inn i den ene boligen. Peders foreldre Åsta og Tarald, som da var 80 år gamle, eide gården og bodde i den andre boligen.

Etter kort tid ble det enighet om at Peder og Marte skulle overta gården. De ble enige om vilkårene for overdragelse og Peders foreldre mente at det ikke var nødvendig å sette opp noen kontrakt ettersom de var så gode venner. Eiendommen ble taksert til kr 1 500 000,-. Peder var skeptisk til at det ikke skulle skrives noe og sa at han kunne sette ned noen hovedpunkter i en skriftlig avtale. Det var enighet om at det skulle gjøres så enkelt som mulig. Verken Peder eller foreldrene hadde erfaring med slike kontrakter.

Det ble underskrevet en kjøpekontrakt med følgende ordlyd:

Tarald og Åsta selger eiendommen Plassen til Peder og Marte for kr 1 000 000,-. Vi som selger skal bo i huset og disponere dette så lenge vi ønsker, men skal ikke betale noe. I salget inngår også løsøre.

Tarald ønsket å selge en gammel veteranbil som stod lagret i garasjen. Han hadde to veteranbiler. Tarald tok dette opp med Peder og de var enige om at veteranbilene ikke inngikk i salget av gården og at Tarald kunne selge denne bilen. Peder sa at det kun var løsøre til gårdsdriften som inngikk i salget.

Etter kort tid oppsto det et meget anstrengt forhold mellom Åsta og svigerdatteren Marte. Åsta kritiserte Marte for at hun ikke deltok i gårdsarbeidet. Hun hevdet at Marte var lat, feit og lite tiltrekkende. Tarald sluttet å kontakte Peder.

Tarald mottok en e-post fra Peder hvor det sto at han måtte fjerne den gjenværende veteranbilen og snøfreseren som var lagret i driftsbygningen. Tarald mente at han og Åsta hadde rett til å lagre snøfreseren og veteranbilen i driftsbygningen og viste til avtalen om overdragelse av eiendommen.

Tarald, som inntil nå hadde brukt snøfreseren og stått for alt av snøbrøyting, fikk beskjed av Peder om at Peder selv ville sørge for brøytingen frem til egen bolig og at han ville anskaffe seg traktor til snøbrøyting. Han ville da ha behov for mer lagringsplass. Peder understreket at faren fortsatt måtte ta seg av brøytingen frem til egen bolig.

Spørsmål 2

Har Tarald og Åsta rett til å lagre snøfreseren og veteranbilen i driftsbygningen på gården?

Skriv ditt svar her...

Format	▼				↺					✎	
Σ		▼		✕							
										Words: 0	

3 JUR103 V19, spørsmål 3

Forholdet mellom Åsta og Marte ble stadig dårligere og Marte snakket stadig om å flytte fra gården. Peder ønsket å bli boende og foreslo for foreldrene at de måtte treffes for å forsøke å løse opp i konfliktene.

Møtet startet ved at Tarald fremla en fullmakt fra Åsta hvor hun hadde skrevet følgende:

Tarald har fullmakt til å inngå avtale som løser konflikten om bruken av driftsbygningen.

Etter et langt møte med sterke anklager fra begge sider viste det seg at ingen av partene så noen mulighet for at de kunne fortsette å bo på gården sammen. Det ble inngått en avtale om at Peders foreldre skulle fraflytte gården innen seks måneder og at Peder og Marte skulle dekke boutgifter for Peders foreldre med inntil kr 10 000,- pr. måned så lenge de hadde behov for bolig.

Peders mor ble rasende da hun så avtalen. Hun hevdet at hun ikke hadde gitt sin ektefelle noen fullmakt til å inngå slik avtale og at avtalen derfor ikke var bindende for henne. Hun tok deretter ut skilsmisse i en alder av 82 år.

Spørsmål 3

Er avtalen bindende for Åsta?

Skriv ditt svar her...

Format ▾ | ↺ | ✎

Σ | ▾ | ✕

Words: 0

