

Seksjon 1

1

JUR103, generell info

EKSAMEN I JUR103

Emnekode: JUR103

Emnenavn: Kontraktsrett I

Dato: 15. april

Varighet: 4 timer

Tillatte hjelpemidler:

- Inntil 2 utgaver/eksemplarer av Norges Lover (utgitt av Det Juridiske fakultet ved Universitetet i Oslo)

- Rettskrivingsordliste: nynorsk eller bokmål (ikke synonymordbok)

- Ukomenterte særtrykk av lover og forskrifter (utskrift fra Lovdata er ikke lovlig hjelpemiddel til eksamen)

2

JUR103, tekst

Studentene Peder Ås og Marte Kirkerud stiftet et aksjeselskap med navnet Pes AS, heretter kalt PAS. Formålet med selskapet er drift av treningssenter. Det ble ikke ansatt noen daglig leder.

Peder og Marte hadde sett seg ut et ledig lokale i sentrum av hjembyen Kristiansand. Lokalet er i et bygg som eies av Ulla Grå. Ulla eier flere bygg i Kristiansand sentrum og er en sentral aktør i leiemarkedet.

Peder ringte Marte og opplyste om det nystiftede selskapet og at selskapet var interessert i det ledige lokalet. Ulla var imøtekommende og sa at hun kunne arrangere en visning i løpet av en uke.

Peder ønsket å utsette visningen på grunn av at han og Marte var midt i eksamensperioden ved Universitetet i Bergen. Ulla svarte da at hun ikke kunne garantere at lokalene ble stående ledig så lenge, og at hun ville sette inn en større annonse om det ledige lokalet i løpet av relativt kort tid. Hun unnlot å nevne at lokalet hadde stått ubrukt i lang tid og at hun var villig til å akseptere nesten hva som helst av leievilkår. Peder opplyste da at han og Marte var enige om å få advokat Siri Kirkerud til å ta seg av denne saken om leie av lokalet dersom de kom i tidsnød. Han kunne også opplyse at advokat Kirkerud var mor til Marte. Ulla lovt å ordne med en visning i løpet av en uke.

Peder og Marte orienterte Siri Kirkerud om kontakten med Marte og at de var i tidsnød. De ba Siri om å se på lokalet og få fremforhandlet en avtale med gunstige betingelser for PAS, men at det var viktig at PAS ikke ble påført omkostninger i forbindelse med nødvendige ombygninger e.l.

Advokat Siri Kirkerud kontaktet Ulla og det ble avtalt en visning. Ulla og Siri snakket innledningsvis om det positive ved at ungdommer startet med næringsvirksomhet. De var imidlertid begge enige om at de syntes det var noe stort tull med disse treningssentrene og at det beste var å trene utendørs. Ingen av dem hadde drevet med trening på treningssenter, men Siri ga uttrykk for at hun syntes lokalet var velegnet for slik aktivitet. Siri presiserte at leieutgiftene var det sentrale for PAS. Ulla uttrykte forståelse for det og sa at hun kunne gå helt ned til kr. 13.000,- pr. måned forutsatt at det ble inngått en avtale som leietaker ikke hadde anledning til å si opp før etter fem år. Siri forhandlet om leiesummen og presiserte at PAS naturligvis måtte påregne at det i starten ble trangt økonomisk og at det nok ville være for optimistisk å inngå en fem års leieavtale. Hun opplyste at Peder og Marte hadde forventning om et overskudd på ca. kr. 1.000.000,- de første årene. Siri ga uttrykk for at hun var skeptisk til om selskapet i det hele tatt ville overleve. Etter en lengre forhandling om leievilkårene skrev Siri følgende på sin medbrakte pc:

Leiesummen

Leien er kr. 10.000,- pr. måned pluss 5% av overskuddet i PAS i en leieperiode på to år. Partene har deretter rett til reforhandling av avtalen dersom endrede driftsforutsetninger tilsier dette.

Leieforholdets varighet

Leieperioden er på 5 -fem - år regnet fra kontrakt er underskrevet av begge parter.

Ulla leste gjennom det som ble nedskrevet og ba for ordens skyld om at det ble oversendt til henne. Siri ba Ulla ta de øvrige formaliteter med de unge entreprenørene så snart de var ferdig med sine eksamener, slik at de fikk føle ansvaret. Hun opplyste at det var ok å benytte de standardkontrakter som Ulla hadde vist til Siri.

Etter endt eksamensperiode tok Peder og Marte kontakt med Ulla Grå og ba om et møte og om å få en omvisning i lokalet. Partene møttes først på Ullas kontor og hun gratulerte dem med nytt selskap og nye lokaler. Ulla fikk da en telefon om en vannlekkasje i et bygg hun eide. Hun måtte derfor avslutte møtet og hun lovt at Peder og Marte kunne få se på lokalene dagen etter.

Neste dag møttes de i utleielokalene. Peder og Marte ble svært skuffet. De mente at lokalene var uegnet for deres virksomhet. Det var lavt under taket og dårlig med ventilasjon. Dessuten var lokalet mindre enn de hadde trodd. Ulla bemerket at det var inntatt i standardkontrakten at leietaker hadde rett til å besørge og bekoste mindre bygningsmessige endringer, slik at det ville være uproblematisk for PAS å installere lufteanlegg og lignende. Peder og Marte opplyste at de ikke ville leie lokalet.

Ulla kontaktet da advokat Hilde Hope. Advokat Hope tilskrev PAS og hevdet at PAS allerede hadde inngått bindende avtale om leie av lokalene. Advokat Siri Kirkerud bestred dette på vegne av PAS. Hun hevdet at hun og Marte ikke hadde inngått noen rettslig bindende avtale. Videre hevdet hun at hun ikke hadde fullmakt fra PAS til å inngå leieavtale og at PAS uansett ikke var bundet av en eventuell avtale da denne var i strid med instruks som PAS hadde gitt.

3 OPPGAVE

JUR103, spørsmål 1

Er det inngått rettslig bindende avtale mellom Ulla Grå og Pes AS om leie av lokalene?

(Samtlige tre anførsler skal drøftes).

Skriv ditt svar her...

4 OPPGAVE

JUR103, spørsmål 2

Forutsett i det følgende at det ble inngått rettslig bindende avtale.

Advokat Kirkerud hevdet at PAS kun var forpliktet til å leie i to år. Advokat Hilde Hope hevdet at PAS var bundet til å leie i fem år.

Hvor lenge er Pes AS forpliktet til å leie lokalene?

Skriv ditt svar her...