



E K S A M E N

Emnekode	JU-907
Emnenavn	Juss, arbeids- og avtalerett
Dato	15. mai 2013
Varighet	kl. 09.00 – 13.00
Antall sider inkl. denne	3 sider
Tillatte hjelpemidler	Norges lover, andre ukommenterte lovsamlinger samt særtrykk av lover og forskrifter (herunder utskrift fra Lovdata)
Merknader	Alle spørsmål skal drøftes og besvares med utgangspunkt i eventuelle relevante rettsregler og/eller rettsprinsipper

Peder Ås er daglig leder i den foreldredrevne barnehagen Knøttene. Barnehagen drives i lokaler som er meget nedslitte og Peder fikk ansvar for å finne nye lokaler. Han kontaktet Eiendom AS. Ulla Grå, som er kontorsjef i Eiendom AS, opplyste at de hadde lokaler til leie i umiddelbar nærhet av Knøttene barnehage. Peder og Ulla avtalte at de skulle møtes og se på lokalene. Da de møttes på befaringen hadde Ulla med seg en fullmakt fra daglig leder i Eiendom AS. Det fremgikk av fullmakten at Ulla Grå hadde fullmakt til å inngå avtale om utleie av lokalene. Ulla hadde også med seg en leiekontrakt tilsvarende leiekontrakten som tidligere leietaker av lokalet hadde hatt. Leiesummen var også oppført i kontrakten og Ulla opplyste at det ikke var aktuelt å forhandle om leiesummen og at hun heller ikke hadde myndighet til å endre leiesummen. Peder ble meget begeistret for lokalene. Han leste gjennom



kontrakten og sa at den så helt grei ut, men at den måtte forandres på ett punkt som gjaldt oppsigelse. Det fremgikk av kontrakten at leietiden var på 10 år uten rett til oppsigelse. Peder opplyste at dette måtte endres slik at Knøttene fikk rett til å si opp leieforholdet etter fem år, men med rett til å fornye leieforholdet med inntil fem nye år. Peder sa at han ønsket å inngå avtale forutsatt at dette punktet ble endret. Ulla endret teksten i kontrakten med en penn og spurte Peder om det var slik han ville ha det. Peder undertegnet kontrakten. Han leverte kontrakten til Ulla og ba henne skrive under. Idet hun undertegnet kontrakten sa hun at det ville nok bli tungt å forsvare dette.

Allerede dagen etter sa barnehagen opp avtalen om leie av lokalene som de hadde disponert til nå.

Peder Ås ble kontaktet av Marte Kirkerud, som er daglig leder i Eiendom AS. Marte opplyste at Eiendom AS ikke kunne akseptere den endringen som var foretatt for så vidt gjaldt leietiden. Peder ble forundret og hevdet at det allerede var inngått bindende avtale og at det ikke var aktuelt å reforhandle avtalen. Marte hevdet for det første at Ulla ikke hadde fullmakt til å inngå slik avtale. Hun presiserte at Ulla hadde fått klar beskjed om ikke å inngå leieavtale dersom det ble stilt krav om kortere leietid enn 10 år. Videre hevdet hun at Ulla uansett ikke hadde bundet seg ved det som skjedde på befaringen.

Spørsmål 1: Er det inngått rettslig bindende leieavtale?

Partene ble til slutt enige om å sette leietiden til 7,5 år. I de nye lokalene var det anledning til å etablere en ekstra småbarnsavdeling. Av den grunn trengte Peder å ansette en ny pedagogisk leder. Barnehagen ville da få fem avdelinger med til sammen 80 heltidsplasser og de ville motta ca 8 000 000 kr i offentlig tilskudd pr år.

Siden det var svært kostbart å annonsere i lokalpressen og på finn.no, bestemte Peder seg for å tilby stillingen til sin venn Stein Storm som også er utdannet førskolelærer. Stein takket ja til stillingen. I arbeidskontrakten stod det at Stein har 6 måneders prøvetid. Første arbeidsdag var 20. april 2012.

Spørsmål 2: Skulle stillingen vært offentlig utlyst?

Stein var kommunestyrerepresentant og kasserer i et politisk parti på sosialistisk side. Janne Kristiansen, som hadde arbeidet i barnehagen i en årrekke, var kommunestyrerepresentant for et parti på borgerlig side. Det viste seg at Stein og Janne ikke likte hverandre særlig godt. De klarte dermed overhodet ikke å samarbeide, og begge to ble hissige og irritable på arbeid. Janne tok omsider kontakt med Peder og truet med å si opp jobben, dersom ikke Stein ble sagt opp. Selv om Peder og Stein var venner, hadde Peder ikke lyst til å miste Janne, som var hans mest betrodde medarbeider.

Da det kom oppslag i lokalavisen om at Stein er mistenkt for å ha underslått fra partikassa, tenkte Peder at «nok får være nok». Han innkalte Stein til drøftingsmøte. Stein medga at mistankene var korrekte og at han hadde underslått ca 50 000 kr. En uke senere, 5. september 2012, mottok Stein oppsigelsen.

Stein hevdet at det ikke var anledning til å si ham opp og han ville gå til sak mot barnehagen. Han hevdet at han hadde rett til å stå i stillingen frem til saken var avgjort i rettsapparatet.

Spørsmål 3: Var oppsigelsen gyldig?

Spørsmål 4: Hadde Stein rett til å stå i stillingen fram til saken var avgjort?