**Kommentert mønsterbesvarelse**

Fag: BRV 110 Kontraktsrett I (Avtalerett)

Eksamensdato: 31.05.2021

Kandidat: Amalie Holmen Berg

Besvarelse kommentert av: Stina Sel, Advokatfullmektig Projure

I samarbeid med



Overført fra originaldokument av Carina Kristoffersen, fagansvarlig JUFO 2022. Oppgaven inneholder både kandidatens besvarelse og oppgaveteksten. Da oppgaveteksten vises løpende i oppgaven er denne farget lysegrå slik at det skal være lettere å skille fra kandidatens besvarelse.

**Oppgavetekst:**

**Oppgave 1)** Redegjør for forskjellen mellom fullmakt og instruks i lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven)

**Oppgave 1**

Fullmakt og instruks
I den foreliggende oppgaven vil det gjøres rede for forskjellen mellom fullmakt og instruks i lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven). Det vil i denne sammenheng det ses på hva fullmakt er, samt hva instruks er, og samspillet mellom fullmakt og instruks for de ulike lovfestede fullmaktstypene. Oppgaven avgrenses mot redegjørelse av ulovfestet representasjon.

Det fremgår av avtl. § 10 første ledd at dersom fullmektigen foretar en rettshandel «i fuldmagtsgiverens navn» og «indenfor fuldmagtens grænse», stifter rettshandelen umiddelbart rettigheter og plikter for fullmaktsgiveren. Bestemmelsen innebærer for det første at fullmektigen må opptre i «fuldmagtsgiverens navn».

Utgangspunktet i norsk rett er at man bare kan binde seg selv, slik at den som gir løftet selv blir bundet og er part i avtalen. En fullmakt er kompetanse til å inngå avtale på en annens vegne. Fullmektigen inngår da avtale på vegne av fullmaktsgiveren. Dersom man unntaksvis skal binde en annen, følger det av blant annet Fekete-dommen Rt. 1980 s. 1109 at dette må være «markert» eller «klart forutsatt». Fullmektigen må altså klargjøre at han eller hun opptrer som representant for en annen, for å ikke selv bli part i saken. Dersom fullmektigen ikke klargjør at han eller hun foretar rettshandelen «i fuldmagtsgiverens navn» står vi ikke lenger overfor en fullmakt. Motsetningsvis står vi overfor en fullmakt der fullmektigen klargjør at han eller hun opptrer som representant, og fullmektigen vil da selv stå utenfor avtalen. Fullmakt er altså rettsforholdet mellom en fullmaktsgiver og tredjemann.

Det er det eksterne rettsforholdet som danner grensen for fullmektigens evne til å binde fullmaktsgiveren. Det gjennomgående spørsmålet er om fullmaktsgiveren har gitt tredjepersoner en rimelig grunn til å tro at fullmektigen kan binde ham eller henne.

For at fullmaktsgiveren skal være bundet må fullmektigen videre ha disponert «indenfor fuldmagtens grænse». Dette som følge av at fullmektigens disposisjoner i utgangspunktet får samme virkning som at fullmaktsgiveren selv hadde disponert. Fullmaktsgiveren identifiseres nemlig med fullmektigen. Dersom fullmektigen på den annen side har disponert utenfor fullmaktens grense, er fullmaktsgiveren ikke bundet.

Avtaleloven regulerer tre forskjellige typer fullmakt. Dette er stillingsfullmakt, frasagnsfullmakt og oppdragsfullmakt. Fullmaktens grense, og dermed grensen for fullmektigens evne til å binde fullmaktsgiveren, vil bero på en tolkning av grunnlaget fullmakten hviler på. Fullmaktens grense for de ulike fullmaktene vil jeg ikke gå nærmere inn på i denne oppgaven.

En instruks er det interne rettsforholdet mellom fullmaktsgiveren og fullmektigen. Fullmaktsgiveren kan avgrense fullmektigens rett til å disponere på hans eller hennes vegne ved å gi fullmektigen slike instrukser. En instruks er normalt ikke synlig overfor tredjemann.

Instruksbrudd er regulert i avtaleloven § 11. For stillingsfullmakt og frasagnsfullmakt følger av avtl. § 11 første ledd at rettshandelen ikke blir bindende for fullmaktsgiveren selv om den ligger «innenfor fullmakten» dersom fullmektigen har handlet i strid med «forskrifter» som fullmaktsgiveren har gitt ham, og tredjemann «forstod» eller burde forstaat det». Ordlyden «forskrifter» peker på interne instrukser. Bestemmelsen gir uttrykk for at en disposisjon ikke blir bindende for fullmaktsgiveren til tross for at den ligger «innenfor fullmakten» dersom fullmaktsgiveren har handlet i strid med instrukser, og tredjemann forsto eller burde forstått at han handlet i strid med disse instruksene.

Den store forskjellen mellom fullmakt og instruks er følgelig at fullmakten blir uttrykt også overfor tredjemann, mens instruksen ikke er synlig for ham eller henne. Likevel kan det tenkes at tredjemannen forsto eller burde forstå at fullmektigen hadde disse instruksene. Et eksempel er at fullmaktsgiveren har gitt fullmektigen fullmakt til å kjøpe en bil på hans vegne. Videre har han gitt fullmektigen en instruks ved å gi beskjed om å ikke overstige kr. 50.000. En tredjemann tilbyr seg å selge bilen sin for kr. 70.000. Fullmektigen kjøper bilen for kr. 70.000. Disposisjonen vil da være innenfor fullmakten, men i strid med instruks. Dersom tredjemann er i god tro, altså verken kjente eller burde kjenne til intruksbruddet, vil disposisjonen være bindende for fullmaktsgiveren. Dette følger av en antitetisk tolkning av avtl. § 11 første ledd. Hvis fullmektigen på den annen side sa til tredjemann «jeg skulle egentlig ikke overstige kr. 50.000, men ok da», vil tredjemann kjenne til instruksen og dermed ikke være i god tro. Det følger da av avtl. § 11 første ledd at disposisjonen ikke er bindende for fullmaktsgiveren.

For instruksbrudd ved oppdragsfullmakt stiller det seg annerledes. Det følger av avtl. § 11 annet ledd at ved oppdragsfullmakt gjelder «det samme» selv om tredjemann var i god tro. Dette innebærer at instruksbrudd kan gjøres gjeldende også overfor en aktsom godtroende tredjemann, slik at disposisjonen ikke er bindende for fullmaktsgiveren. Dette fordi erklæringen fra fullmaktsgiveren til fullmektigen svarer til fullmaktens grense, i tillegg til fullmektigens oppdrag inkludert instruks. Det er følgelig ikke et skille mellom fullmakt og instruks. Det er erklæringen som fullmaktsgiveren gir til fullmektigen som definerer fullmakten, samtidig som erklæringen inneholder eventuell instruks. Dersom fullmektigen går utenfor erklæringen, går han eller hun utenfor fullmakten og fullmaktsgiveren er følgelig ubundet.

Avslutningsvis påpekes at hovedforskjellen mellom fullmakt og instruks er at fullmakt er rettsforholdet mellom fullmaktsgiver og fullmektig, mens instruks inngår i rettsforholdet mellom fullmaktsgiveren og fullmektigen. Ved vurderingen av om en disposisjon foretatt ved fullmakt er bindende, vil både fullmaktens grense og instruks være av betydning, og i noen grad skli inn i hverandre.

**Oppgave 2)**

Peder Ås skal begynne å studere ved Universitetet i Stavanger. Han trenger derfor en hybel. I avisen ser han følgende annonse: «Nyoppusset hybel med sentral beliggenhet leies ut for 10.000 kroner». Etter nærmere avtale møter Peder opp på visning fredag 1.august. Der møter han Marte Kirkerud, som er utleier.

Peder ble svært begeistret for hybelen. Den var lys og luftig, og innredet helt etter hans smak. Leien på 10.000 kr. var imidlertid i høyeste laget, og han bad derfor om litt betenkningstid. Marte på sin side gav uttrykk for at dersom han ville ha hybelen, var det gode sjanser for at han ville få den. Faktum var at det så langt bare var Peder som hadde vist noen som helst interesse for hybelen. Neste dag lørdag den 2. august sendte Peder følgende e-post:

«Jeg ønsker å leie hybelen, men jeg har dessverre ikke råd til å betale mer enn 8.000 kr. pr. måned. Jeg ber om tilbakemelding senest i løpet av mandag, da det begynner å haste med å få et sted å bo.”

**Spørsmål a)** Er Peders e-post av 2. august å anse som et tilbud?

**Oppgave 2
Spørsmål a)**Den overordnede problemstillingen er om Peders e-post av 2. august er å anse som et tilbud.

Avtaleloven (avtl.) kapittel 1 inneholder deklaratoriske bestemmelser om binding ved tilbud og aksept. Det foreliggende tilfellet faller innenfor avtalelovens modell. Loven sier imidlertid ikke noe om grensene for når et tilbud eller en aksept er bindende, og det må derfor ses hen til ulovfestede regler om kontraktsrettslig binding.

Spørsmålet er om Peder er ensidig bundet til sin e-post.

Det følger av langvarig og samstemt rettspraksis, bla. Rt-1991-1171 (tomtekjøpsdommen), at vurderingstemaet er om en part har «rimelig grunn til å tro» at den andre har bundet seg. Dette beror på en tolking av partenes utsagn og øvrige atferd.

Spørsmålet er derfor om Marte har fått «rimelig grunn til å tro» at Peder har bundet seg.

Ved vurderingen om en part har «rimelig grunn til å tro» at den andre har bundet seg, tas det utgangspunkt i ordlyden.

Som følge av prinsippet om formfrihet, kan partene fritt velge medium for avtaleinngåelse. At partene kommuniserer via e-post, er derfor ikke til hinder for binding.

For at et utsagn for mottakeren skal fremstå som bindende, må det ha en konsis form som tilsier binding. Dette standpunktet støttes også opp av UNIDROIT Principles 2010 art. 2.1.2. En konsis uttrykksmåte vil gi mottakeren «rimelig grunn til å tro» at den andre parten binder seg. Dersom uttrykksmåten er for vag, kan dette tilsi at utsagnet ikke er bindende.

I Harkestad-dommen Rt. 1985 s. 149 var spørsmålet om to søsken hadde inngått en bindende avtale, som medførte at søsteren var eieren av eiendommen. Høyesterett kom til at uttalelsene «forslag» og «vi ønsker» ikke var tilstrekkelig klare og konsise til å indikere binding, og at det heller var snakk om en idéskisse eller opplegg til videre drøftelser.

Peder skriver at han «ønsker å leie hybelen». Uttrykksmåten er her vag. Ordlyden taler isolert sett for at Peder er på et forberedelsesstadium, som igjen tilsier at Marte ikke har «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg.

På den annen side har Peder vært på visning, der han var svært begeistret for hybelen. Det er han som tok kontakt med Marte angående visningen, og han uttrykker med dette at han er interessert. Dette er ikke tilstrekkelig for å gi Marte «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg. Imidlertid vil hans interesse i leiligheten, sammenholdt med at tok kontakt med Marte igjen etter litt betenkingstid, tilsi at Marte har fått en «rimelig grunn til å tro» at han binder seg til e-posten.

I tomtekjøpsdommen Rt. 1991 s. 1171 var spørsmålet om det var inngått en bindende avtale mellom partene om kjøp av tomt. Partene hadde vært i kontakt i form av forhandlinger og brevutveksling. Det ble blant annet lagt vekt på formuleringene i et brev fra kjøperen etter forhandlingsmøte mellom parten hvor selgeren ble bedt om å «bekrefte denne overenskommelse». Saken stiller seg annerledes enn den foreliggende sak, men støtter opp om at Peders e-post trekker i retning at Marte under disse omstendigheter hadde «rimelig grunn til å tro» at e-posten var et bindende tilbud om leie av hybelen.

Dersom Marte skal ha «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg til sitt tilbud, må utsagnet vanligvis være spesifisert med tanke på innholdet i forpliktelsen. Peder skriver at han ikke har råd til å betale mer enn 8.000 kr per måned. Dette er en annen pris enn angitt i annonsen på kr. 10.000. At han spesifiserer prisen på en måte som dette, taler for at han gir Marte et tilbud. Dette tilsier videre at Marte har «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg.

Videre ber Peder om tilbakemelding i løpet av mandag. Dette er nærliggende å tolke som en akseptfrist. Dette taler videre for at det er gitt et tilbud. Bakgrunnen for fristen er at det han fort trenger et sted å bo, noe som gir uttrykk for at han ønsker og har behov for hybelen. Også dette tilsier at Marte har «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg.

Ordlyden isolert sett trekker i retning av at Marte ikke har «rimelig grunn til å tro» at Peder gir et bindende tilbud. Imidlertid taler omstendighetene for øvrig for at Marte har fått en slik rimelig grunn til å tro. Dette særlig grunnet Peders interesse for visning, samt at han etter betenkningstid kommer tilbake til Marte med spesifikasjoner angående leien. Som følge av dette har Marte «rimelig grunn til å tro» at Peder binder seg. Følgelig er Peder ensidig bundet til sin e-post.

**Konklusjon:** Peders e-post av 2. august er å anse som et tilbud.

Marte Kirkerud var i tvil om hun skulle godta reduksjon av leieprisen. Peder hadde imidlertid virket som en ordentlig og pliktoppfyllende kar, som det ville være trygt å leie ut til. Hun sendte derfor følgende svar pr. e-post mandag 4. august kl. 10.00:

«OK. Ring meg i morgen, så avtaler vi nærmere med hensyn til underskriving av kontrakt.»

**Spørsmål b):** Forutsatt at Peders e-post av 2. august må anses som et tilbud, er Martes e-post av 4. august kl. 10.00 å anse som en aksept?

**Spørsmål b)**

Den overordnede problemstillingen er om Martes e-post mandag 4. august kl. 10.00 er å anse som en aksept.

Det forutsettes at Peder har gitt et tilbud.

Det fremgår av avtl. § 2 første ledd at dersom det er gitt en akseptfrist, må «aksepten» være «kommet frem» til tilbyderen før fristen er ute.

Peder har gitt en akseptfrist som «senest i løpet av mandag». Marte svarer på e-posten til Peder mandag kl. 10.00. Denne e-posten regnes utvilsomt som «kommet frem» til Peder på mandagen. Dersom Martes svar regnes som «aksepten», vil den være kommet frem i løpet av akseptfristen, slik at avtalen er bindende. Spørsmålet er om Martes e-post er en «aksept».

Avtaleloven regulerer ikke grensene for når en aksept er bindende, og det må derfor ses hen til ulovfestede regler om kontraktsrettslig binding.

For vurderingstema for binding, se besvarelse spørsmål 1.

Spørsmålet er om Peder har «rimelig grunn til å tro» at Marte binder seg.

Det tas utgangspunkt i ordlyden, se besvarelse spørsmål 1. I e-posten skriver Marte «OK.». Dette vil naturlig tolket tilsi at hun godtar tilbudet til Peder. Ordlyden vil isolert sett tolkes som en bekreftelse på Peders tilbud om leie. Dette taler for at Peder har «rimelig grunn til å tro» at Marte har bundet seg. Ordlyden er imidlertid knapp, og det må ses hen til andre omstendigheter for å avklare om det foreligger binding.

I konsekvent rettspraksis, blant annet Hotell-dommen Rt. 1987 s. 1205, er det uttalt at partene må være enige om «vesentlige punkter» i avtalen for at den skal anses bindende. Dersom ikke de vesentlige punktene er avklart, vil heller ikke parten ha en «rimelig grunn til å tro» at den andre har bundet seg. Spørsmålet er om Peder og Marte er enige om de «vesentlige punkter».

Det avgjørende for hva som utgjør avtalens vesentlige punkter, er hva de konkrete partene anser som vesentlig. Det vil også variere basert på avtaletypen. I et leieforhold er det klart at boligen som skal leies ut, samt månedsleien, er et vesentlig punkt ved avtalen. Peder har vært på visning til hybelen det er snakk om, og med dette er realytelsen tilstrekkelig avklart.

Videre er hybelen lagt ut for kr 10.000, mens Peder har tilbudt å leie for kr. 8.000. Marte var i tvil om hun skulle godta denne reduksjonen. På bakgrunn av at Peder virket som en fyr det vil være trygt å leie ut til, bestemmer hun seg imidlertid for å sende ham en e-post der hun skriver «ok». Dette taler for at de er kommet til enighet også om leieprisen på kr. 8.000. De vesentligste punkter ved avtalen er avklart, som trekker i retning at Peder har fått en «rimelig grunn til å tro» at Marte binder seg.

På den annen side er ikke overtakelsestidspunkt avklart. Dette punktet kan i utgangspunktet utfylles med bakgrunnsretten. Overtakelsestidspunktet vil imidlertid være et «vesentlig punkt» for Peder, ettersom det er klart at han har behov for bolig straks. Marte er også klar over at Peder har behov for bolig straks. At overtakelsestidspunktet, som er et vesentlig punkt for Peder, ikke er avklart tilsier at partene ikke har oppnådd tilstrekkelig enighet. Dette trekker i retning av at Peder ikke har «rimelig grunn til å tro» at Marte binder seg.

Marte sier at Peder skal ringe henne i morgen for å avtale nærmere med hensyn til underskriving av kontrakt. Spørsmålet er om hun med dette gir uttrykk for et signeringsforbehold. Partene kan ha en felles forutsetning om formalisering, der manglende formalisering tilsier at partene ikke har oppnådd tilstrekkelig enighet. For leieforhold er signering av kontrakt imidlertid påkrevd. Dette taler for at det ikke er en felles forutsetning om formalisering for at avtalen skal anses bindende. At partene ikke har underskrevet kontrakt er derfor ikke til hinder for binding.

Til tross for at overtakelsestidspunktet ikke er avklart, er de øvrige vesentlige punktene avklart. I tillegg tilsier ordlyden at Marte godtar tilbudet. Dette gir Peder «rimelig grunn til å tro» at Marte har bundet seg til hennes e-post av 4. august kl. 10.00. Følgelig er det gitt en aksept.

**Konklusjon:** Martes e-post av 4. august kl. 10.00 er å anse som en aksept.

Senere samme dag 4. august meldte det seg en ny interessent til hybelen, som uten videre var villig til å betale leieprisen på 10.000 kroner. Marte ville nå heller leie ut til den nye interessenten. Hun sendte derfor en ny e-post til Peder. I denne stod:

«Dessverre er det ikke lenger aktuelt å leie ut hybelen for 8.000 kroner. Jeg håper derfor at du finner et annet sted å bo.»

Denne e-posten ble sendt mandag 4. august kl. 20.00. Peder sjekket ikke innkommende e-post før dagen etter tirsdag 5. august kl. 9.00. Han leste da begge e-postene, i den rekkefølge de var innkommet.

**Spørsmål c):** Forutsatt at Martes e-post av 4. august kl. 10.00 er å anse som en aksept, er Martes e-post av 4. august kl. 20.00 et tilbakekall av aksepten, som medfører at avtale mellom partene ikke er inngått?

**Spørsmål c)**

Den overordnede problemstillingen er om Martes e-post av 4. august kl. 20.00 er et tilbakekall av aksepten, som medfører at mellom partene ikke er inngått.

Det primære rettsgrunnlaget er avtl. § 7.

Utgangspunktet er at man skal stå ved sine forpliktelser. Dette ivaretar hensynet til forutberegnelighet, og er i tråd med forventningsprinsippet.

Avtl. § 7 åpner imidlertid for tilbakekallelse av tilbud eller aksept på visse vilkår.

Det fremgår av avtl. § 7 at en tilbakekallelse av en aksept er virksom hvis den «kommer frem» til den annen part «før eller samtidig med» at svaret kommer til hans «kundskap».

Spørsmålet er følgelig om Martes tilbakekall av aksepten «kommer frem» til Peder «før eller samtidig med» at selve aksepten kom til hans «kundskap».

Naturlig tolket vil ordlyden «kommer frem» være det tidspunktet tilbakekallet er blitt tilgjengelig for mottakeren. Marte sender e-post om tilbakekallelsen 4. august kl. 20.00. Følgelig er tilbakekallelsen «kommet frem» til Peder på dette tidspunktet.

Det avgjørende er om dette tidspunktet var «før eller samtidig med» at aksepten kom til Peders «kundskap».

Peder åpner e-postene 5. august kl. 09.00. Det er på dette tidspunktet aksepten kommer til hans «kundskap». Dette er etter at tilbakekallelsen er «kommet frem» til ham. Tilbakekallelsen er altså kommet frem «før ...» aksepten kom til Peders «kundskap». At han åpner aksepten før tilbakekallelsen, er ikke av betydning.

Tilbakekallelsen «kommer frem» til Peder «før eller samtidig med» at aksepten kom til hans «kundskap», jf. avtl. § 7. Følgelig er tilbakekallelsen virksom, og Marte er ubundet av sin aksept.

**Konklusjon:** Martes e-post av 4. august kl. 20.00 er et tilbakekall av aksepten, som medfører at avtale mellom partene ikke er inngått.