

Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Del I:

Twisten består mellom Peder Ås og Jon Syd.

Avtalen mellom partene er ikke lovregulert og løsningen baserer seg derfor på alminnelige obligasjons- og avtalerettslige prinsipper.

Det første spørsmålet er om kostnadstaksklausulen er bindende mellom Peder Ås og Jon Syd.

Dette beror på en tolkning av avtalen. Det klare utgangspunktet er at avtaler skal holdes, jf. NL 5-1-2. Partene har krav på det som følger av avtalen og ledsagende omstendigheter riktig tolket og utfyllt.

Avtalen gjelder en kommersiell samarbeidsavtale. Jon Syd markerer seg som den mest profesjonelle parten i forholdet, men det er uansett en kommersiell avtale som i utgangspunktet bør tolkes objektivt, Rt-2000-806 (Konsesjonskraftpris) og Rt-2010-1345 (Oslo Vei).

I denne saken hadde Jon Syd fått inn en klausul i kontrakten om et kostnadstak basert på Peder Ås sitt budsjett. Ordlyden er klar med tanke på konsekvensene dersom kostnadene overstiger dette taket.

Jon Syd er jo en investor og vil følgelig forsikre seg mot risiko for kostnadsøkning. Det er nettopp dette han tydelig har fått til uttrykk i kontrakten.

I et slikt tilfelle må det sees hen til andre rettsgrunnlag for å kunne vurdere spørsmålet videre.

Konklusjon: Kostnadsklausulen er bindende mellom Peder Ås og Jon Syd.

Det neste spørsmålet er om det siste tilleggslånet fra Jon Syd må forstås som en endringsavtale.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Dette spørsmålet beror også på en tolkning av avtalen og etterfølgende omstendigheter. I norsk rett gjelder det grunnleggende prinsippet om avtalefrihet, som betyr at man kan velge hvem, hvor, når, om og hva man skal inngå avtaler om.

Dette innebærer også at partene kan avtale at en tidligere avtale ikke skal være gjeldende. Slike endringsavtaler trenger ikke inngås uttrykkelig, men kan skje ved konkludent atferd, jf. Rt-2008-969 (Marine Harvest).

Utgangspunktet her er at avtalen har en bindende klausul om kostnadstak.

Spørsmålet er derfor om Peder Ås fikk en «rimelig forventning» om at kostnadstak-klausulen ikke fremdeles er gjeldende eller fraveket av Jon Syd, jf. forventningsprinsippet.

Dette er en objektiv vurdering. Det relevante er ikke hvordan medkontrahenten rent faktisk og subjektivt oppfattet situasjonen. Det avgjørende er om en normal oppegående person i tilsvarende situasjon ville fått en forventning om avtalen er forandret.

Jon Syd ga det første tillegglånet på betingelse av at kostnadene for dette tillegglånet belastes på Peder Ås sin hånd. Da det andre tillegglånet på samme beløp ikke inneholdt en slik betingelse, taler det isolert sett for at en slik betingelse ikke gjelder.

Dersom han ikke hadde stilt betingelse på det første tillegglånet kan dette stille seg annerledes. Men isolert sett taler det for at Peder Ås kan ha en forventning om at Jon Syd også vil stille de samme betingelser dersom enda et lån skal ytes. Dette momentet har likevel liten vekt.

Imidlertid gjelder det som nevnt en kostnadstak-klausul i avtalen. Det bør stilles rimelige klare dispositive utsagn dersom en slik avtale skal anses endret.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

At Jon Syd ikke stilte like betingelser for det andre tilleggslånet er ikke tilstrekkelig klart for å kunne gi Peder Ås en «rimelig forventning» om at klausulen fremdeles ikke er gjeldende.

Konklusjon: Det siste tilleggslånet fra Jon Syd kan ikke forstås som en endringsavtale.

Det neste spørsmålet er om det foreligger bristende forutsetninger, og er altså et spørsmål om avtalerevisjon.

Det klare utgangspunktet i norsk rett er at avtaler skal holdes, jf. NL 5-1-2. Når det også i vår rett gjelder et prinsipp om avtalefrihet, er en naturlig konsekvens av denne friheten at partene har ansvar for sine egne forutsetninger, jf. Rt-20021110 (Bødum).

Det kreves derfor hjemmel for å bryte med disse utgangspunktene.

Bristende forutsetninger utgjør fremdeles et selvstendig rettsgrunnlag for avtalerevisjon parallelt ved den alminnelig obligasjonsrettslige lempningsregelen i avtaleloven § 36, jf. Rt-1999-922 (Salhus flytebru) og Rt-2010-1345 (Oslo Vei).

Rettsgrunnlaget er altså ulovfestet basert på rettspraksis i samarbeid med juridisk teori.

Den ulovfestede revisjonshjemmelen oppstiller fire kumulative vilkår for at avtalen kan revideres. Det må for det første foreligge (i) en forutsetning som har bristet og denne forutsetningen må ha vært (ii) motiverende for den parten som krever avtale revisjon.

Videre må det for medkontrahtenten være (iii) synlig at en slik bristende forutsetning var motiverende for den andre part. Dersom disse vilkårene er oppfylt må det til slutt vurderes hvorvidt forutsetningssvikten er (iv) relevant.

Det siste vilkåret innebærer at det skjer en rettslig vurdering av byrdeforholdet partene i mellom. Altså hvem av partene



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

som skal bære risikoen for at forutsetningen sviktet, jf. Rt1999-922 (Salhus flytebru). Dette beror på en konkret helhetsvurdering.

Når det gjelder de tre første vilkårene er disse oppfylt. Det var en forutsetning for kostnadstaket at boligen ville bli utført etter de opprinnelige planene. Dette var motiverende for Peder Ås for å godta pristak-klausulen og dette var samtidig synlig for Jon Syd. Dersom bygget hadde blitt restaurert i henhold til opprinnelig plan ville det altså ikke vært en forutsetning som hadde sviktet.

Det avgjørende er om forutsetningssvikten er rettslig relevant.

Spørsmålet er altså hvem av partene som bør bære risikoen for at forutsetningene for kostnadstaket sviktet.

Dette beror som nevnt på en konkret helhetsvurdering.

Det er hensiktsmessig å begynne med avtalen. Denne gir klart uttrykk for hvem som har risikoen for prosjektering, arbeider og kostnadsøkning.

Når det i denne saken foreligger en klar avtale som regulerer kostnadsøkninger skal det mye til for revisjon. Dette utgangspunktet forsterkes ytterlig av at avtalen var en kommersiell avtale i næringshensikt.

På den andre siden er det en viss skjevhet i avtaleforholdet med tanke på profesjonalitet. Peder Ås var ikke like forretningskyndig som Jon Syd, som i tillegg ble assistert av advokat ved kontraktsinngåelsen.

Videre er det også en samarbeidsavtale partene i mellom. Tillitt i avtaleforholdet deres er viktig. Disse to momentene kan tale for at det skal skje en revisjon.

Imidlertid var det Peder Ås som selv forandret bygningsplanene. Det var han som sørget for at forutsetningen kan sies å ha sviktet, noe som taler sterkt for at avtalen ikke kan revideres.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Dette støttes også av lojalitetsprinsipper som har blitt stadig mer vektlagt av rettspraksis de senere årene. Dersom Peder Ås ville totalforandre konseptet for renoveringen, burde han kontaktet Jon Syd om dette.

Når dette ikke ble gjort, tok Peder Ås en sjanse. Det at han traff godt på sjansen er et moment som taler isolert sett i favør av revisjon.

Men når han tar en risiko – i strid med en klar avtaleklausul om kostnadstak og risikofordeling, taler dette for at sterkt i mot at avtalen ikke kan revideres.

Jeg legger avgjørende vekt på at det var Peder Ås som selv fremskyndte forutsetningssvikten og at han uansett tok en bevisst risiko ved å forandre bygningsplanene.

Peder Ås bør altså bære risikoen for at forutsetningene for kostnadstaket sviktet. Forutsetningssvikten er ikke rettslig relevant.

Konklusjon: Det foreligger ikke bristende forutsetninger.

Det neste spørsmålet er om avtalen kan revideres etter avtaleloven § 36.

Revisjonshjemmelen er altså lovhjemlet.

Bestemmelsen sier at en avtale kan settes til side dersom det vil være «urimelig» eller i strid med «god forretningsskikk» å gjøre den gjeldende, jf. første ledd. Her er det urimelighetsalternativet som er aktuelt.

I denne saken er utgangspunktet at det foreligger en klar avtale vedrørende kostnader og byrdefordeling i avtaleforholdet partene i mellom.

Spørsmålet er altså om det er «urimelig» at Jon Syd får tilnærmet hele fortjenesten av boligprosjektet.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Vurderingen beror på en totalbedømmelse av fordelingen med fordeler og ulemper i kontrakten. Dette innebærer at et gunstig vilkår kan oppveies av et ugunstig vilkår. Det avgjørende er om avtalen sett som en helhet er positivt «urimelig», jf. Rt-2000-806 (Konsesjonskraftpris).

Annet ledd viser videre til momenter som kan være relevante for denne vurderingen. Momentene er ikke uttømmende, jf. «omstendighetene for øvrig».

Jeg repeterer utgangspunktene for ordens skyld. Det klare utgangspunktet at avtaler skal holdes, jf. NL 5-1-2 og at partene har risikoen for sine egne forutsetninger, jf. Rt-20021110 (Bodum).

Dette innebærer at dersom noen inngår en avtale, har de risikoen for at avtalen ikke slår til som man hadde forventet eller håpet. Dette sikrer tillitt i avtaleforhold og forutberegnelighet i næringslivet.

Terskelen for å benytte revisjonshjemmelen er derfor høy. Dette gjelder spesielt i avtaler med profesjonelle, jf. Rt-2000806.

For det første finnes det en viss skjevhet i avtaleforholdet mellom Peder Ås og Jon Syd, jf. «partenes stilling», jf. annet ledd. Peder Ås er arbeidsledig og arbeider i en klesforretning, mens Jon Syd er en erfaren forretningsmann som fikk assistanse ved kontraktsinngåelsen av sin advokat. Dette senker terskelen for å kunne revidere avtalen.

Kontraktsforholdets art kan ha betydning. Det er tale om en samarbeidsavtale, som kan styrke deres plikt til å ta rimelig hensyn til sin medkontrahent, jf. lojalitetsprinsippet. Imidlertid er dette en samarbeidsavtale som er profittdrevet. Jon Syd har ikke opptrådt eller forholdt seg uredelig.

Det sterkeste momentet som kan tale for at det bør skje en omfordeling av fortjeneste, er hvem som hadde risikoen for oppsider og nedsider.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Dersom det nye konseptet til Peder Ås hadde slått dårlig til, ville han hatt risikoen for dette.

Situasjonen er altså at Peder Ås har risikoen for nedturen, men får lite fordeler fra oppturen. Mens omvendt får Jon Syd fordeler for oppturen, men uten risikoen for nedturen. I verste fall ville Jon Syd ikke hatt noe fortjeneste på prosjektet, men han ville uansett fått tilbake pengene fra lånet til Peder Ås med 4 prosents avtaleregulert rentesats. Det er altså en betydelig skjevhet i risikofordelingen partene i mellom. Dette er et viktig argument for revisjon.

Imidlertid ville Peder aldri fått til prosjektet i det hele tatt uten Jon Syd. Peder Ås var arbeidsledig og hadde ikke anledning til å få lån i banken. Han var altså avhengig av Jon Syd for å få realisert prosjektet. Det foreligger jo en risiko for konkurs for Peder Ås. Som arbeidsledig har han dårlige utsikter for å tilbakebetale lånet til Jon Syd.

Videre sitter Peder Ås fremdeles igjen med 400.000 kroner. Om dette ikke er mye i forhold til risikoen han tar, er det likevel en grei fortjeneste basert på en stor usikkerhet i utgangspunktet.

Avgjørelsen volder veldig tvil. Risikofordelingen er et tungt argument. Likevel legger jeg avgjørende vekt på den klare avtalen og at Peder Ås fremdeles sitter igjen med en grei sum med penger.

Det er ikke «urimelig» at Jon Syd får tilnærmet hele fortjenesten av boligprosjektet.

Konklusjon: Avtalen kan ikke revideres etter avtaleloven § 36.

Del II:

Tvisten er mellom ekteparet Holm og selgerne av boligen, som reguleres av avhendingslova (heretter avhl.), jf. § 1-1 (1).



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Spørsmålet er om ekteparet Holm har krav på prisavslag.

Det rettslige grunnlaget følger av avhl. § 4-12 (1). Kjøper har altså en ubetinget rett til prisavslag dersom det foreligger en «mangel». Det er videre en forutsetning for prisavslag at selve mangelen er verdireducerende.

Spørsmålet er derfor om det foreligger en mangel.

Partene har ikke avtaleregulert mangelsspørsmålet, jf. avhl. § 3-1 (1). Løsningen må basere seg på bakgrunnsretten i avhl.

I denne saken viste det seg at boligen var bevaringsverdig samt at naboeiendommen planla å bygge et boligkompleks. Dette fant kjøperne ut etter avtaleinngåelsen. Da selgerne positivt ikke har gitt noen opplysninger om sakens forhold, kan det spørres om avhl. § 3-7 kommer til anvendelse.

Spørsmålet er da om selgerne har brutt sin opplysningsplikt ved å ikke fortelle om bevaringsvedtaket og naboens boligkompleksplaner.

Det foreligger i norsk rett ingen generell opplysningsplikt om alle forhold. Utgangspunktet er at partene har risikoen for sine egne forutsetninger, jf. Rt-2002-1110 (Bodum).

Likevel gir avhl. § 3-7 uttrykk for at mangel på opplysninger kan anses som en rettslig mangel. Bestemmelsen forutsetter at fire kumulative vilkår er oppfylt.

Det må foreligge (i) «omstende» ved eiendommen som selgeren (ii) «kjente eller måtte kjenne til» og som kjøperen hadde (iii) grunn til å regne med å få. I siste punktum oppstilles et (iv) innvirkningskrav.

Selgerne påstår på sin side at de ikke har noe ansvar for hva eiendomsmegleren foretar seg.

Dette kan omformuleres som et spørsmål om avhl. § 3-7 skal tolkes slik at selger skal identifiseres med eiendomsmegleren.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Et lignende spørsmål var oppe i Rt-2001-369 (Takstmanndommen). Saken gjaldt krav på prisavslag for mangler på en eiendom. En takstrapport utarbeidet av en takstmann manglet vesentlige opplysninger om eiendommen. Førstvoterende kom etter en lang vurdering basert på ordlydstolkning, harmonisk systemtolkning og forarbeider til at selger identifiseres med takstmannen.

Når dette er tilfellet bør uansett en eiendomsmegler identifiseres med selger. Eiendomsmeglere arbeider med bakgrunn i fullmakt fra selger. Dersom en megler kjenner eller må kjenne til vesentlig informasjon om en eiendom er det ingen gode grunner til at identifikasjon ikke skal komme på tale.

Det samme følger også av kontraktshjelperansvaret. Hva dette ansvaret innebærer kommer til uttrykk i vegfraktloven § 6. Selv om denne loven ikke er anvendelig, er dette likevel uttrykk for et kontraktsrettslig prinsipp.

Selger identifiseres derfor med eiendomsmegleren etter avhl. § 3-7. Når jeg da videre omtaler «selger», betyr dette selger i ordets forstand og eiendomsmegleren.

Når det gjelder vilkåret om «omstende» ved eiendommen, jf. vilkår (i), er ordlyden veldig omfattende. «Omstende» kan bety de meste. Det kan det være hensiktsmessig å sammenligne med kjøpsloven § 19 (1) bokstav b. Hjemmelen for opplysningsplikt er stort sett regulert likt i kontraktslovgivningen og er uttrykk for et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp.

Ved kjøpsloven kreves det at det gjelder «vesentlige» opplysninger. Det er ikke kjøpsloven som regulerer spørsmålet, men det bør i avhendingsloven uansett avgrenses vekk fra opplysninger av bagatellmessig art.

I dette tilfellet er vilkåret uansett klart oppfylt. Opplysning om bevaringsvedtak fører til store implikasjoner for potensielle kjøpere. Det er uten tvil en «vesentlig» opplysning.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Det samme gjelder vilkår (iii) og (iv). Det er stor sammenheng mellom disse og vilkår (i). Dersom det gjelder «vesentlig» informasjon, bør kjøper som regel ha grunn til å regne med å få denne informasjonen før avtale inngås.

Samtidig tilsier ordlyden i vilkår (iv) at innvirkningskravet ikke er særlig strengt. Dette er også bekreftet av rettspraksis. Det avgjørende er ikke om avtale ikke ville blitt inngått, men om den kunne tenkes å blitt inngått på andre vilkår, jf. Rt2005-257 (Hårfjerningsdommen) og Rt-2003-612 (Arealsviktdommen). Dette kravet er også oppfylt i denne saken.

Det er ingen holdepunkter for at selger «kjente» til informasjonen.

Det avgjørende spørsmålet er derfor om selgeren «måtte kjenne til» bevaringsvedtaket og naboeiendommens utviklingsplaner.

Høyesterett har tolket begrepet «måtte kjenne til» som et normativt begrep og ikke som en bevisregel, jf. Rt-2002-696 (NEBB).

En ren ordlydstolkning tilsier at «måtte kjenne til» betyr at det må være ganske klanderverdig av selger å ikke kjenne til slike omstendigheter. Men det er ikke tilstrekkelig at selger «burde» ha visst om opplysningene, jf. Rt-2002-696 (NEBB).

Rettspraksis har trukket opp vurderingstema fra forarbeider og CISG art. 35 (3).

Spørsmålet er om selger har noen «rimelig unnskyldning» for å være uvitende om bevaringsvedtaket og naboens utviklingsplaner, jf. Rt-2002-696 (NEBB) og Rt-2002-1110 (Bodum).

Et moment er at det gjelder sentrale opplysninger om eiendommen. Det har stor betydning for potensielle kjøpere å



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

vite om det foreligger noen offentligrettslige rådighetsbegrensinger på eiendommen.

Videre fremstår det som ekteparet Holm fikk tak i informasjonen på relativt lettvint måte. Det er altså tale om sentral informasjon som i utgangspunktet er lett tilgjengelig.

Dette momentet forsterkes når selgerne er mindreårige barn, som forutsettes å ha lite kunnskap vedrørende boligeiendom. Dette gjelder spesielt offentligrettslige vedtak som eventuelt må påhefte eiendommen.

I slike tilfeller kan eiendomsmegleren ha en særlig oppfordring til å undersøke forholdene mer nøye, sammenlignet med når megler kan få inngående kunnskap direkte fra selger.

Det fremgår av faktum at boligen var «noe ganske utenom det vanlige» og ble beskrevet som en «arkitektonisk perle». Når boligen er uvanlig fra et arkitektonisk perspektiv, er det ikke utenkelig for eiendomsmegler å undersøke nettopp om det påhviler noen bevaringsvedtak på eiendommen.

På den andre siden skal det mye til for å kunne si at selger «måtte selge til», som grenser til grov uaktsomhet. Eiendomsmegleren kan bebreides til en viss grad for å ikke ha undersøkt forholdene nærmere, men jeg legger avgjørende vekt på den høye terskelen bestemmelsen i avhl. § 3-7 krever.

Selger har en «rimelig unnskyldning» for å være uvitende om bevaringsvedtaket og naboens utviklingsplaner, som betyr at selger ikke «måtte kjenne til» disse opplysningene.

Konklusjon: Selgerne har ikke brutt sin opplysningsplikt.

Spørsmålet er da om eiendommen er i «vesentleg ringare stand» enn ekteparet Holm hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 siste punktum.

Utgangspunktet er at ekteparet har krav på «alminnelig god vare», jf. Rt-1998-774 (Videospillerdommen). Dette



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

utgangspunktet modifieres alt etter omstendighetene i saksforholdet.

Uansett beror det på en skjønnsmessig helhetsvurdering, jf. Rt-2002-1425 (Bukkebo). De bærende hensyn bak regelen er forventningsprinsippet. Avhl. § 3-9 gir hjemmel for at noe anses som en mangel på bakgrunn av kjøpernes forventninger. Altså hva de med rimelighet kunne forvente seg og om det er et vesentlig avvik fra dette.

Derfor må de avgjørende forventningene ikke være hva kjøperne rent subjektiv forventet av kjøpet. Dette ville åpne for vanskelige bevisvurderinger. Det avgjørende er hva en normal oppgående person i en lignende situasjon ville oppfattet. Vurderingen er i utgangspunktet objektiv, jf. Rt2002-1110 (Bodum), og har et kvantitativt («kjøpesummen») og kvalitativt element («tilhøva elles»).

Det står ingenting i denne saken om hva eiendommens verdi er med tanke på informasjonen som ikke ble gitt. Alt som kan legges til grunn er at boligen ble solgt for 10 millioner kroner som presumtivt er markedspris. Men uansett har ekteparet Holm fått en bolig som er beheftet med omfattende rådighetsbegrensninger.

Slike bevaringsvedtak har som nevnt stor betydning for kjøper. Og det bør være en grunnleggende forutsetning at huset ikke er beheftet med slike offentligrettslige vedtak.

Jeg legger avgjørende vekt på viktigheten av informasjonen og konkluderer med at eiendommen er i «vesentleg ringare stand» enn ekteparet Holm hadde grunn til å regne med.

Konklusjon: Det foreligger en mangel.

Spørsmålet er da om subjektive forhold på ekteparets side fører til at de ikke kan gjøre gjeldende mangelen.

Dette er et spørsmål om kjøpernes undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Bestemmelsen sier at kjøper ikke kan gjøre gjeldende mangler som han «kjente eller måtte kjenne til» ved avtaleinngåelsestidspunktet.

I denne saken dro ekteparet på visning for å se på eiendommen, og kan etter bestemmelsens andre ledd ikke gjøre gjeldende mangler som de «burde» oppdaget under befaringen.

Det er på det rene at kjøperne ikke ville oppdaget manglene under befaringen av leiligheten. Bevaringsvedtaket er ikke noe man fysisk kan se ved slik befaring. Når det gjelder nabohuset var dette kun i søknadsfasen, slik at jeg legger til grunn at det ikke var muligheter for å se hva som skulle skje der.

Det samme gjelder «måtte kjenne til». Jeg viser til tidligere drøftelse for vilkår og vurderingstema. Ekteparet har en rimelig unnskyldning til å være uvitende om informasjonen.

Videre går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 (3) og Rt-2001-369 (Takstmanndommen). Når jeg tidligere kom til at selgerne ikke hadde noen opplysningsplikt, gjelder det samme ekteparet Holm, med mindre konkrete omstendigheter viser at de hadde positiv kunnskap om forholdene eller så andre tegn til bekymring før kjøpet. Det kan ikke sies å gjelde i denne saken.

Det kan da konkluderes med at de subjektive forhold på ekteparets side ikke fører til at de mister mangelsinnsigelsen sin.

Det foreligger altså en mangel som presumtvt er verdireduserende.

Hovedkonklusjon: Ekteparet Holm har krav på prisavslag. **Del**

III - Teori:



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

«Gjør kort rede for hovedpunktene i læren om *condictio indebiti*».

Hva handler regelen om:

Condictio indebiti er et ulovfestet rettsgrunnlag for å kunne kreve tilbake penger fra betalingsmottaker når man har betalt mer enn man rettslig var forpliktet til. Det har utviklet seg av rettspraksis i samarbeid med juridisk teori.

En tradisjonell *condictio indebiti*-situasjon er hvor betaleren er av den oppfatning at han har en rettslig plikt til å betale betalingsmottaker. Villfarelsen kan gjelde både omfang og eksistens av betalingsplikten.

Imidlertid har Høyesterett ikke lagt et «formelt» *condictio indebiti*-begrep til grunn, jf. Rt-1998-989 (Fearnley & Eger) og Rt-2001-1580 (Slåtto Husbygg). Regelen er altså anvendelig selv om det ikke foreligger en konvensjonell *condictio indebiti*-situasjon.

Vurderingen:

Hele vurderingen beror på en konkret vurdering under hensyn til hva som er «rimelig», jf. Rt-1985-290 (Birgo), Rt-19971029 (M/S Marlin) og Rt-2001-1580 (Slåtto Husbygg).

Det er imidlertid ikke tale om at vurderingen skal være et slags «skipperskjønn», men det finnes likevel ingen formell hovedregel om tilbakebetaling, selv om praksis ofte lar korreksjonshensynet veie tyngst.

Reelle hensyn:

De to bærende og motsigende hensyn bak *condictio indebiti*-læren er oppgjørshensynet og korreksjonshensynet.

Opgjørshensynet går kort og godt ut på at «gjort er gjort». Man lar tidligere oppgjør være oppgjort av hensyn til betalingsmottaker som kanskje har innrettet seg. Det hensynet kan veie tyngre dersom det for eksempel går lengre siden



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

mellom betaling og tilbakebetalingskravet, jf. forventingsprinsippet.

På den andre siden har vi korreksjonshensynet. Dette innebærer at det har skjedd en feil og at denne feilen må korrigeres av hensyn til betaler.

Hvilken vekt disse to motstående hensynene har må vurderes konkret. Vekten øker eller minker parallelt med de relevante momentene for tilbakebetalingsvurderingen.

Relevante momenter for vurderingen:

De momentene som nevnes nå er på ingen måte ment å være uttømmende. Det er snarere en oppsummering av momenter rettspraksis særskilt har vektlagt i sine premisser.

Forbehold: I Birgo-dommer uttaler førstvoterende at han ikke kan bebreide betaleren for at «man ikke tok noe forbehold». Dersom den som betaler har en mulighet eller bør kunne ta et forbehold om tilbakebetaling, kan dette tale i favør av tilbakebetaling.

Da har i hvert fall betalingsmottaker fått et forvarsel om at det kommer til å komme et tilbakebetalingskrav.

Utøving av press: Dersom betalingsmottaker har utøvd et slags press for å få betaler til å betale, kan dette tale for tilbakebetaling, jf. Birgo-dommen.

Bebreidelse: Om noen har skyld i at det ble feilutbetalt er relevant, jf. Birgo-dommen. Her kan også graden av skyld spille inn.

Om utbetaling er skjedd i noen slags kriminell

sammenheng: Dette var tilfellet i både Birgo-dommen og Slåtto Husbygg-dommen. Dette er et tungt argument for å la korreksjonshensynet vinne frem, som rettspraksis har lagt særlig vekt på.



Kandidatnummer og emnekode vil bli lagt inn automatisk etter at du har levert.

Tidsmomentet: Også et sentralt moment i tilbakebetalingsvurderingen, jf. Birgo-, M/S Marlin- og Slåtto Husbygg-dommen. Jo lengre tid som går jo større forventninger får betalingsmottaker for at betalingen er endelig. Ofte er jo faktisk ikke betalingsmottaker klar over at han har fått for mye, og han kan ha innrettet seg etter dette. I slike tilfeller kan tilbakebetaling ramme debitor særlig hardt.

Avsluttende bemerkninger:

Condictio indebiti-læren er en fleksibel lære som vurderer den enkelte sak konkret og under hensyn til rimelighet. På den andre siden går dette til en viss grad på bekostning av forutberegnelighet.

Det blir altså vanskeligere for parter å forutberegne sin rettsstilling når det er tale om skjønsmessige rettsregler.

Uansett har læren et godt fotfeste innen norsk rett.

