



KANDIDAT

**512**

PRØVE

**JUS1004 1 Kontraksrett I**

---

Emnekode	JUS1004
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	31.05.2019 07:00
Sluttid	31.05.2019 13:00
Sensurfrist	--
PDF opprettet	31.05.2019 13:30

---

## Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
<b>i</b>	Informasjon	Dokument
1	Oppgave 1 (Teori):	Langsvar
2	Oppgave 2 (Teori):	Langsvar
3	Oppgave 3 (Praktikum):	Langsvar

1 **Oppgave 1 (Teori):**

Gjør rede for utviklingstrekk i avtaleretten de siste hundre årene, og pek på utviklingstrekk fremover.

Skriv ditt svar her...

**Oppgave 1:**

Avtaleretten er et av de mest grunnleggende og fundamentale rettsområdene i norsk rett. Avtaleretten ligger til grunn i alle avtaler som inngås mellom både fysiske og juridiske rettssubjekter - alt fra små hverdagslige kjøp på matbutikken, til de store milliardinvesteringene. Vi omgir oss med andre ord med avtaler hver en eneste dag. Avtaleretten tar sikte på å regulere rettigheter og plikter mellom rettssubjekter, og er det mest effektive virkemiddelet for å omsette varer og tjenester - og dermed stimulere til økonomisk vekst og allmenn velferd.

I denne fremstillingen vil det gjøres rede for avtalerettens utvikling de siste 100 årene. Avtaleretten har i tråd med samfunnsutvikling gjennomgått en synbar og markant endring. Selv om mange av de grunnleggende oppfatningene innenfor avtaleretten fortsatt består, er det en del områder hvor rettsreglens betydning er annerledes idag. Oppgaven vil sentrere seg rundt hovedlinjene i norsk avtalerett, ettersom det ikke er mulig å angi en presis og uttømmende redegjørelse. Mot slutten av oppgaven vil det pekes ut noen utviklingstrekk fremover i tid, selv om en slik spådom kan være vanskelig.

*Innføringen av avtaleloven (1918) :*

Avtaleretten fikk for første gang sin egen lov i 1918. Tidligere berodde nesten all obligasjonsrett på ulovfestet rett, skapt gjennom høyesterettspraksis. Ved vedtagelsen av avtaleloven ble mye av den tidligere rettspraksisen kodifisert - kapittel 1 og kapittel 2 svarer i stor grad til tidligere rettspraksis. En kodifisering var likevel ønskelig da det ville bidra til å sikre borgere tilgjengelighet til rettsreglene, og sikre borgerens forutberegnelighet. Samtidig var loven ønskelig for å utvide området for ugyldighet - kapittel 3 er derfor et mer direkte utslag fra lovgiver. Lovgiver mente det var hensiktsmessig å regulere ulike forhold ved avtaleinngåelsen som rettordenen ikke kunne anerkjenne som gyldig.

*Generalisering til spesialisering:*

Avtaleloven fra 1918 er en generell lov - den gjelder alle tenkelige parter og avtaleforhold, og gjelder uavhengig av hva slags avtaletype det er tale om. Etter innføringen av avtaleloven har imidlertid en rekke ulike kontraktsforhold blitt spesifikt lovhjemlet, og lovverket er idag blitt svært omfattende. Vi har idag blant annet egne lover for kjøp mellom næringsdrivende og privatpersoner, kjøp mellom næringsdrivende og forbrukere, kjøp av håndverkertjenester, kjøp av fast eiendom og kjøp av finansielle avtaler. Det er ikke mulig å angi en fullstendig opplisting. Den utførlige lovgiveraktiviteten må imidlertid sees på som en klar tendens i norsk avtalerett de siste femti årene. Avtaleretten har gått fra generalisering til spesifisering, hvor de spesifikke lovene kommer til anvendelse foran den generelle - *lex specialis*. Avtaleloven fungerer mer som et bakteppe.

På den ene siden kan en slik økt lovgiveraktivitet være ønskelig for å sikre borgerens forutberegnelighet og klare rettsregler, tilpasset det spesielle avtaleforholdet. På den annen side må det bemerkes at lovgivningen kan bli for omfattende og komplisert slik at det ikke lenger er hensiktsmessig for den

almennelige borger. Sees det hen til utenlandsk rett er den spesialiserte norske lovgivningen et særtrekk - det kan være uheldig sett fra en side om internasjonal handel.

#### *Tilblivelseskontroll til innholdskontroll:*

Ved innføringen av avtaleloven i 1918 var landet lite industrielt utbygd. Avtaler ble stort sett inngått ved at partene fysisk møtte hverandre og inngikk avtaler. Det var da et stort behov for å regulere rettsreglene for hvordan en avtale gyldig skulle inngås. Ved vedtagelsen av avtaleloven ble det hjemlet en rekke sterke og svake ugyldighetsgrunner som rettet seg mot tilblivelsen - tvang, svik, utnyttelse og uredelig. De var svært viktige på tiden da loven ble vedtatt. Etterhvert som samfunnet har blitt preget av en stadig mer standardisering av kontrakter og et voksende antall av avtaleinngåelser på nettet, er det ikke lenger det samme behovet for å gjøre en tilblivelseskontroll. Det gjøres idag mer en innholdskontroll. Kan rettordnen anerkjenne avtalens innhold?

Som en konsekvens av utviklingen fra tilblivelseskontroll til innholdskontroll så lovgiver det nødvendig å innføre en generalklausul i ugyldighetskapitlet, som kunne sette en avtale til side på bakgrunn av dens innhold. Avtl§ 36 ble vedtatt i 1983 hvor det eksplisitt skrives at det kan tas hensyn til "avtalens innhold" ved avgjørelsen av om en avtale er "urimelig". Det må imidlertid bemerkes at bestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse - det skal mye til for at en avtale settes til side som urimelig. Det må sees på bakgrunn av det grunnleggende prinsippet om pacta sunt servanda - avtaler skal holdes slik de er inngått jf. NL 5-1-2. Det er et fåtall av høyesterettsdommer hvor avtalens innhold har blitt ansett som urimelig. Det kan kort nevnes Røstad og Skjelsvik- dommene, som begge gjaldt spørsmålet om en festeavgift kunne oppreguleres i medhold av § 36. I begge sakene var avtalens innhold - festeavgiften - blitt urimelig etter tidens tann som følge av sterk inflasjon og det var tale om svært langvarige leieforhold. I begge sakene ble avtalen følgelig revidert i takt med inflasjonen.

#### *Konsensualmodell til moderne avtaleinngåelser:*

Ved vedtagelsen av avtaleloven ble det hjemlet en tilbud/aksept modell for inngåelse av avtaler, den såkalte konsensualmodellen. Den bygger på at det gis et tilbud, som deretter aksepteres innenfor akseptfristen og stemmer overens med tilbudet jf. § 2-7. En avtale stiftes først når aksepten er kommet til løftemottakerens kunnskap (akseptens løftevirkning). Det var denne modellen som stort sett ble brukt ved avtaleinngåelse utover 1900-tallet, selv om loven åpnet for at noe annet kunne følge av rettshandelen, handelsbruk eller sedvane jf. §1. Idag inngås derimot et flertall av avtaler via internett og standardavtaler. En nettbutikk tilbyr eksempelvis en kjole, og du aksepterer tilbudet ved å godta standardvilkårene - aksepten tas derimot bare opp i maskinens kunnskap og gjerne ingen fysisk person. Det har gjort at avtalelovens grenser for bundenhet og ubundenhet er forandret. Sett fra et effektivitetshensyn kan det være hensiktsmessig. Men sett fra en ressurs svak person side, er det derimot en betydelig svakhet og betenkelighet. Dette er imidlertid søkt avhjulpet ved innføringen av § 36 - klausulen åpner for vurdering av partenes stilling. Her er det blitt et økende forbrukervern.

#### *Forbrukervern:*

De siste tiårene kjennetegnes ved et økt forbrukervern. Forbrukerkjøpsloven i norsk lovgivning gir forbrukere et større vern enn næringsdrivende eller private personer som inngår kjøp med hverandre. Forbrukerkjøpsloven benytter et objektivt forbrukerbegrep, og den gjelder dermed uavhengig av en forbrukers stilling. Loven er gitt for å avhjelpe den underlegne stillingen er forbruker vanligvis har mot en næringsdrivende part. EU har også vedtatt et forbrukerdirektiv som gjelder uavhengig av forbrukerkjøpsloven. Forbrukerdirektivet verner en forbruker så sant det er inngått en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende. Det har fått et fremtredende rolle i rettspraksis de siste årene og trekkes i stadig større grad inn i høyesterettspraksis ved spørsmålet om avtl. § 36, se Røeggen.

#### *Denasjonalisering:*

Verden blir stadig mer globalisert. Internasjonal handel forekommer i et svært stort omfang - det meste av Norges inntekter er eksempelvis basert på olje solgt til utlandet. Sett fra et samfunnsøkonomisk perspektiv er det svært gunstig og hensiktsmessig med internasjonal handel - hvert enkelt land kan produsere/selge det de er gode på. På den andre siden har handel på tvers av landegrenser, gjerne på ulike språk og med ulike normer og regler, voldt mye rettsproblemer. Det har derfor vært nødvendig med en viss standardisering av avtaleretten. Som en konsekvens av dette har EU/ EØS og FN vedtatt ulike konvensjoner og direktiver for å regulere den internasjonale handelen. CISG er en internasjonal konvensjon, vedtatt av FN, for internasjonale løsørekjøp. Vi har DCFR, UNIDROIT, European principals. De kan få betydning ved fastleggelsen av norske og internasjonale avtaler - og kan utfylle en avtale som bakgrunnsrett.

#### *Utvikling av de grunnleggende prinsipper i avtaleretten?*

Flere av de grunnleggende prinsippene i avtaleretten står som nevnt innledningsvis fortsatt godt i dag. Dette sees gjerne i forhold til formfrihetsprinsippet jf. NL-5-1-2, ved at vi inngår avtaler av et stort omfang via internett og andre medium. Man kan inngå avtale på den måten man ønsker, enten det er skriftlig, muntlig, via internett eller for den slags skyld på en serviett.

Det grunnleggende prinsippet om avtalefrihet er derimot mer begrenset enn tidligere. Avtalefriheten må først og fremst anses som et utslag av at vi er rettssubjekter med selvbestemmelsesrett - vi har privat autonomi. Det innebærer at vi i utgangspunktet står fritt til å velge om (i) om man vil inngå avtale, (ii) hvem man vil inngå avtale med, (iii) hva man vil inngå avtale om. Dette gjelder også det offentlige når disse handler på samme måte som private personer. (Er det derimot snakk om offentlig myndighetsutøvelse kreves det offentlige hjemmel i lov for å regulere rettighetene og pliktene til borgere - legalitetsprinsippet jf. GrL. § 113). Prinsippet om avtalefrihet er idag mer begrenset ved at noen rettssubjekter er gitt kontraheringsplikter, slikt virksomheter med monopol. Apotek er for eksempel en virksomhet som verken kan bestemme (i) om de vil inngå en avtale, og (ii) hvem de vil inngå avtalen med. Det kan derfor i dag var mer egnet å si at man har avtalefrihet gjennom regulering.. Det viser en viss utvikling av avtalerettens grunnleggende prinsipper.

Utviklingstrekk fremover i tid:

Det er grunn til å anta at det vil bli en mer omfattende internasjonalisering av avtaleretten. EU/EØS retten får mer og mer betydning for norsk avtalerett. Det kan forandre endringer i den norske kontraktslovgivningen. De norske domstolene blir på den andre siden også mer bundet til de internasjonale domstolenes avgjørelser. De er en presumpsjon i norsk rett for at norsk rett skal stemme overens med EU/EØS retten. Det sees en tendens i norsk høyesterett til at det vises til avgjørelser i EFTA. Det er videre grunn til å anta at moderne medium vil overta den tradisjonelle avtaleinngåelsen - det vil antageligvis bli en større standardisering. Her kan det være behov for en bedre kontroll av standardvilkårene som legges ut på internett..

## 2 Oppgave 2 (Teori):

Foreta en sammenligning av vergemålslovens fullmaktstyper.

## Oppgave 2:

Vergemålsloven er en lov som først og fremst gjelder for personer under vergemål jf. § 1 (1) Loven gjelder imidlertid også fullmaktsforhold nevnt i kapittel 10 jf. § 1 (2). I dette kapitlet hjemles det to ulike fullmaktstyper: fremtidsfullmakter og nærståendes representasjonsrett. Begge er praktiske og alternative fullmaktstyper som gjerne kommer til anvendelse når fullmaktsgiveren begynner å bli gammel og ute av stand til å ivareta sine egne interesser. I denne oppgaven vil det foretas en kort sammenligning av de to fullmaktstypene.

### *Personkrets:*

Både fremtidsfullmaktene og de nærståendes representasjonsrettene kan rette seg mot en eller flere personer. En forutsetning er uansett at den fullmektige eller nærstående ikke er under vergemål. For de nærståendes representasjonsrett er imidlertid personkretsen avgrenset til familiære forhold. Den nærstående kan etter § 94 (2) enten være: a) ektefellen/ samboeren, b) barn, c) barnebarnet eller d) foreldre til familiemedlemmet. Den nevnte rekkefølgen angir en prioritetsliste, og et barnebarn vil bare ha representasjonsrett dersom samtlige familiemedlemmer med høyere prioritet, har frasatt seg retten til å representere familiemedlemmet skriftlig. Men på samme måte som ved fremtidsfullmakter kan flere sammen (eksempelvis to barn) ha representasjonsrett.

### *Formkrav:*

En fremtidsfullmakt må inneholde visse typer formkrav for å være oppfylt jf. § 81. En fremtidsfullmakt skal gjøres skriftlig med to vitner som begge vet at det er en fremtidsfullmakt og som er til stede sammen - formkravene kan sammenlignes med formkravene til et testament og ektepakt. Ved nærståendes representasjonsrett gjelder det ingen slike formkrav. Fullmakten inntreer automatisk dersom visse vilkår er oppfylt - en forutsetning er imidlertid at prioritetsreglene er fulgt jf. § 94 (2).

For begge fullmaktene må den aktuelle fullmaktsgiveren være kommet i en viss tilstand som gjør at vedkommende ikke kan ivareta sine egne interesser. For fremtidsfullmaktene er det eksplisitt skrevet "på grunn av sinnlidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred", og det samme er gjort i den nærståendes representasjonsrett. Begge tilfellene retter seg derfor mot situasjoner hvor fullmaktsgiveren er blitt dement eller svært syk. Begge fullmaktene er således høyst relevante når fullmaktsgiveren begynner å bli gammel.

### *Hvor langt rekker fullmaktene:*

En fremtidsfullmakt kan omfatte både økonomiske og personlige forhold, eller bestemte områder - "innen de områdene som omfattes av fullmakten". Fullmektigen må med andre ord handle innenfor fullmaktens grenser - noe som viser tilbake til avtalelovens fullmaktsbestemmelser i kapittel 2. Det innebærer at en fullmektig som disponerer utenfor fullmakten ikke binder fullmaktsgiveren jf. § 10. Nærståendes representasjonsrett gjelder derimot kun "økonomiske disposisjoner som gjelder familiens bolig og daglige underhold", samt sørge for betalingen av offentlige skatter/avgifter. Dette er den mest betydningsfulle forskjellen mellom fullmaktstypene. De nærståendes representasjonsfullmakt er i stor grad begrenset - det er kun det mest nødvendige som er regulert.

En fremtidsfullmakt således vil være vesentlig mer egnet til å disponere over hele fullmaktsgiverens forhold. En fremtidsfullmakt brukes derfor i stadig større omfang - den kan gi mulighet til å disponere over fullmektigens andre verdifulle eiendeler som eksempelvis biler og båter. Det kan være svært praktisk for å hindre at kreditorer tar beslag i fullmektigens eiendeler, og selger dem på åpne marked.

### *Tilbakekallelse:*

Et løfte om tilbakekall av en fremtidsfullmakt er bindende, når fullmaktsgiveren har evnen til å forstå dette jf. 89. Et slikt tilbakekall vil sjelden være praktisk. En nærståendes representasjonsrett kan derimot ikke tilbakekalles eller utelukkes, med mindre forholdet reguleres av en fremtidsfullmakt.

## 3 Oppgave 3 (Praktikum):

**Spørsmål a):** Har Peder Ås krav på betaling fra Lillevik kommune for uttak av vann?

**Spørsmål b):** Forutsett at Peder Ås har krav på betaling for uttak av vann: Må kommunen betale for uttak av vannet som ble levert til industriområdet på Kollsnes?

**Spørsmål c):** Forutsett at kommunen må betale for vannet som ble levert til industriområdet på Kollsnes: Er det grunnlag for revisjon av avtalen ut fra avtaleloven § 36?

**Skriv ditt svar her...**

### Oppgave 3:

#### Spørsmål 1:

Partene i tvisten er Peder Ås mot Lillevik kommune. Lillevik kommune anfører at de ikke hadde noen avtale med Peder om at de skulle betale for uttak av vann. Peder motsetter seg dette.

Det er først og fremst uomtvistet at det i det hele tatt er inngått en avtale om uttak av vann fra kommunens side. Problemet knytter seg til om kommunen må betale Peder for vannuttaket eller ikke.

Utgangspunktet i norsk er at en avtalepart bare kan binde seg selv - noe som må sees på bakgrunn av vi er individer med selvbestemmelsesrett. Kommunen kan derfor i utgangspunktet ikke bindes av avtalen om betaling av vann som foreligger mellom vannverket og Peder.

Spørsmålet er om avtalen mellom kommunen og vannverket også innebærer Peder har krav på betaling. Det må bero på en tolkning av deres avtale, i tråd med alminnelige avtalerettslige prinsipper. Retningslinjene for avtaletolkning fremgår av langvarig og samstemt høyesterettspraksis - domstolene gir sjelden prinsipielle uttalelser, men det fremgår hovedlinjer i tråd med domstolenes avgjørelser.

Utgangspunktet ved avtaletolkning er at avtalen skal tolkes i henhold til partenes felles forståelse, eller i henhold til den ene partens forståelse dersom den andre kjente/burde kjenne til denne forståelsen jf. Rt.1969 s.1 Haslum. I denne tvisten er det vanskelig å foreta en slik bevisbedømmelse, og tolkningen må undergis en objektiv fortolkning med innslag av subjektive elementer jf. Ekoglitt. Spørsmålet er hva som er det mest nærliggende tolkningen av avtalen, alle forhold tatt i betraktning.

Lillevik kommune inngikk i 1993 avtale med Storstranden vannverk om å overta "samtlige installasjoner og tinglyst avtale om rett til uttak av vann fra Steinsvannet".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden til avtalen er at kommunen overtar både vannverket og vannverket sin avtale med Peder i sin helhet. Det er etter ordlyden ingen reservasjoner om at vannverkets avtaler med Peder, om betaling av vann, skal falle bort. Det taler for at Peder har rett til betaling av kommunen for vannet.

Formålet med avtalen står videre sentralt i avtaletolkningen jf. Rørmateriell. Kommunens formål med overtagelsen var å etablere en kommunal vannforsyning til industriområdet ved Kollsnes. Det var slikt sett ikke et formål at kommunen skulle overta alle vannrettighetene - de trengte bare en større forskyning. Det trekkes i retning av at kommunen må betale for vannuttaket.

Forholdene ved avtaleinngåelsen innebærer at Lillevik betaler 2,3 millioner kroner for overtagelsen av vannverket. Kommunen anfører at dette gjør at Peders rett til ytterligere vederlag faller bort. På den ene siden kan dette være et moment som taler for at kommunens betalingsplikt faller bort. På den andre siden kan denne betalingssummen neppe ha betydning overfor Peder, ettersom Peder ikke mottar vederlaget - det betales til vannverket. Det kunne hatt betydning dersom det var en klar forutsetning fra kommunens side at disse skulle gå til Peder, men det er ingenting som tyder på dette. Lilleviks betaling var derfor kun en engangssum for overtagelse av de fysiske installasjonene til vannverket og erstatning til selve vannverket som mister sin virksomhet. Det taler derfor for at betalingsplikten til Peder består.

De etterfølgende omstendighetene i saken tyder på at kommunen har fortsatt å betale Peder vederlag for sitt uttak av vann. Det var først i 2013 og 2014 de ikke betalte. Kommunen beklager også i et møte av 2015 at de ikke har betalt den uomtvistende delen av avtalen - dvs. betaling av vannuttak for Storestrand. Det tyder på at kommunen var klar over deres betalingsplikt, og taler for at kommunen må betale for uttaket av vann.

I samme retning trekker rådmannens innstilling i 1993, hvor han anbefaler kommunen å betale de erstatninger som er nødvendige. Et slikt vedtak ble fattet i kommunen, uten at partene noen gang kom i

stand med en slik avviklingsavtale. Det gir en sterk indikasjon på at betalingsplikten til Peder fortsatt består.

Etter en samlet vurdering er det mest nærliggende å anta at avtalen mellom vannverket og kommunen innebar at kommunen overtok vannverkets forpliktelse til å betale for vannet. Det mest avgjørende må være at de fleste momentene trekker i denne retning - både ordlyden, formålet med avtalen og de etterfølgende omstendighetene.

**Konklusjonen** er at kommunen plikter å betale Peder for uttak av vann.

#### Spørsmål 2:

Den overordnede problemstillingen er om Lillevik også må betale for uttak av vannet som ble levert til industriområdet på Kollsnes.

Twisten må igjen løses på bakgrunn av en avtalerettslig tolkning av avtalen. Her må det imidlertid sees hen til avtalen som ble inngått mellom Peder og vannverket. Kommunen er i såfall bundet av denne avtalen jf. drøftelse overfor.

Kommunen anfører for det første at Kollsnes ligger utenfor leveringsområdet til den opprinnelige avtalen. Spørsmålet er om kommunen kan høres med dette.

Etter avtalen mellom Peder og vannverket hadde Storstranden rett til å hente ut "det vannet som vannverket til enhver tid har bruk for i fremtiden". Ordlyden av dette må kunne tolkes dithen at alt vannuttak fra Peders eiendom skulle omfattes. Formålet med avtalen må også ha vært at Peder skulle ha betaling for alt uttak.

Kommunens første anførsel kan dermed kort avfeies.

Kommunen anfører videre at 1969-avtalen forutsetter at det skal betales vannavgift for hver husstand - noe som innebærer at industriområdet Kollsnes ikke omfattes. Spørsmålet er om dette er en forutsetning for avtalen.

Avtalen sier at vannverket skulle betale grunneier en årlig avgift utregnet etter 5 % av innbetalt vannavgift, som "for tiden" er satt til 180kr "for hver normalhusstand og tilsvarende for andre forbrukere".

Ordlyden av "for tiden" "for hver normalhusstand og andre forbrukere" tyder etter en naturlig språklig forståelse på at det ikke er en forutsetning at det bare skal betales vannavgift per husstand. Uttrykket "for tiden" indikerer et dynamisk begrep, hvor avtalen må kunne revideres i tråd med samfunnsutviklingen. Henvisningen "tilsvarende for andre forbrukere" kan antyde at alle andre som uthentet vann på denne tiden også skulle inngå i betalingsplikten.

Ser en på formålet med avtalen var det å etablere en vannforskyning for tettstedet, mot betaling til grunneieren Peder. Formålet for Peder må ha vært å få betaling for alt uttaket sitt, uavhengig av om det var til husstand eller industri. Det ville vært merkelig om Peder skulle sagt fra betaling for uttak til industri, da forbruket av vann gjerne er vesentlig høyere enn til husstander. Det taler for at kommunen må betale 5 % av vannavgiften også for industriområdet.

De etterfølgende omstendighetene i saken indikerer at Lillevik kommune faktisk betalte Peder for alt uttaket sitt fra Steinsvannet. Det var først i 2013 og 2014 kommunen ikke betalte, da de nå mente at det ikke fantes rettslig grunnlag for å betale 5 % av vannavgiften som de fikk fra industrien på Kollsnes. Kommunen forholdt seg tidligere til en innbetaling iregnet industri. Det taler for at kommunen også senere må betale for dette.

Etter en helhetsvurdering taler de beste grunner for at kommunen også må betale for uttaket til industriområdet, ettersom ordlyden åpner for en dynamisk tolkning.

**Konklusjonen** er at kommunen også må betale for vannuttaket til industriområdet Kollsnes.

#### Spørsmål 3:

Den overordnede problemstillingen er om avtalen kan revideres ut fra avtalelovens § 36.

Det fremgår av § 36 at en avtale "helt eller delvis kan settes til side eller endres så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende". Ved vurdering skal det tas hensyn til "avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig". Avgjørende er en totalbedømmelse av avtaleforholdet.

Etter ordlyden rammer bestemmelsen både urimelige avtaler og avtaler som er i strid med god forretningsskikk. Det fremgår imidlertid av forarbeidene at den selvstendige betydning av "god forretningsskikk" neppe er stor. Det fremheves videre at begrepet "urimelig" skal oppfattes som et strengt kriterium, som det ikke skal være "kurant å påberope". Det er med andre ikke nok at det kan tenkes bedre og mer rimeligere løsninger.

Rettsprakis underbygger forarbeidens synspunkt, og fastholder at bestemmelsen er en snever unntaksbestemmelse fra utgangspunktet om at avtaler skal holdes slik de er inngått jf. NL 5-1-2. I rettspraksis er det fremholdt at hver enkelt sak må bedømmes konkret og ut fra sine egne saksforhold.

I denne saken er det først og fremst de senere inntrådte forhold som er det sentrale. Kommunen anfører at betalingen fra kommunen til Peder ville bli vesentlig høyere enn de opprinnelige avtalepartene hadde forutsatt ved avtaleinngåelsen, ettersom de måtte betale for industrianlegget ved Kollsnes.

På den ene siden kan en slik omfattende økning i utgifter tilsi at avtalen bør endres, ettersom avtalen opprinnelig ikke hadde et så stort omfang. Det kan tale for revisjon eller lemping.

På den andre siden følger det av rettspraksis at det kreves mer enn bare en negativ etterfølgende omstendighet for å sette en avtale til side. I Periscopus-dommen hvor det var spørsmål om tinglyste husleiekontrakter kunne revideres i henhold til avtl. § 36 pga. økning i omkostninger, markedsleie og inflasjon, ble det av Høyesterett uttalt at "økningen i den reelle markedsleie [...] ikke gir grunnlag for å endre leiebestemmelsene. At eierens brutto inntekter av leiligheten er blitt mindre [...] hører til de risiki han må bære selv". Dommen kan tas til inntekt for at det en økning/ reduksjon av tidligere avtalebeløp som utgangspunktet tilhører partenes egne risiko. Overført til den herværende sak kan det følgelig ikke være nok at kommunens betalingsplikt blir større enn partene forutså ved avtaleinngåelsen. Det taler imot revisjon eller lemping.

Et ytterligere moment er at en økning i kommunens betalingsplikt fører til en mer rimelig balanse i avtalen, ettersom Peders vann blir benyttet i en mye større grad. Dette taler imot lemping og revisjon.

Det er etter en konkret vurdering mest naturlig å konkludere med at avtalen ikke kan revideres, ettersom en slik betalingsplikt vil være føre til en rimelig balanse i avtaleforholdet.

**Konklusjonen** er at avtalen ikke kan endres i henhold til § 36.