



Eksamensoppgave

JUS3112 – Formuerett I

Dato: 27.05.2026

Tid: 09:00-15:00

Del I: Teori (estimert tidsbruk: 3 timer)

Gjør rede for og sammenlign vilkårene for realkreditors rett til heving i utvalgte lovfestede og ulovfestede kontraktstyper. Velg kontraktstyper som er egnet til å vise at vilkårene til dels er forskjellige basert på kontraktsbruddets art, realytelsens art og partsforholdet. Bruk relevant praksis fra Høyesterett aktivt i drøftelsene.

Del II: Praktikum (estimert tidsbruk: 3 timer)

Våren 2008 arvet Peder Ås 500.000 kroner etter faren sin. Peder Ås, som var revisor av yrke, bestemte seg for å plassere pengene på en sparekonto. Han sjekket renten i ulike banker. Valget falt på Lillevik sparebank, som reklamerte med «god rente» og «konkurransedyktige betingelser» på sine nettsider. Banken tilbød 5,25 % rente på sparekontoene sine, noe som tilsvarte styringsrenten på avtaletidspunktet.

Avtalen inneholdt blant annet følgende vilkår:

«Rentesats ved avtaleinngåelse: 5,25 %»

Litt lenger ned, under «alminnelige vilkår», stod det:

«Saldoen forrentes etter de til enhver tid gjeldende satser. Banken kan ensidig sette rentesatsen opp eller ned begrunnet i styringsrenten, endringer i det generelle rentenivået eller andre forhold.»

Kort tid etter at avtalen var inngått, ble verden rammet av en finanskrise. I løpet av ett år falt styringsrenten til 1,7 %, og Lillevik sparebank satte ned renten på Peder Ås' sparekonto til 0,1 %.

I årene som fulgte svingte styringsrenten noe, og fra 2022 gikk den kraftig opp igjen.

Vinteren 2026 bestemte Peder Ås seg for å bruke sparepengene sine til å kjøpe en ny bil. Han stusset over at beløpet nesten ikke hadde vokst. Han oppdaget at renten på sparekontoen hadde stått stille på 0,1 % siden 2009. Peder Ås ble forbanna. Han flyttet sparepengene ut av kontoen og sa opp kontoavtalen. Deretter begynte han å google. Han fant ut at Finansklagenemnda i januar 2026 hadde slått fast i to prinsippaker at vilkår om renteendringer i boliglånsavtaler var urimelige etter avtaleloven § 36 og direktiv 93/13 om urimelige vilkår i forbrukerforhold (forbrukeravtaledirektivet). Sakene fra Finansklagenemnda hadde kommet i kjølvannet av at EFTA-domstolen i 2024 hadde konkludert med at tilsvarende vilkår i islandske



UNIVERSITETET I OSLO

boliglånsavtaler var uklare og ubalanserte. Peder Ås mente at det samme måtte gjelde for vilkårene i hans kontoavtale.

I mars 2026 klaget han derfor til Finansklagenemnda. Han anførte at vilkåret om bankens adgang til å endre renten, inntatt under "alminnelige vilkår", var uklart og ubalansert, og derfor urimelig etter avtaleloven § 36, tolket i lys av forbrukeravtaledirektivet.

Han anførte prinsipielt at vilkåret om bankens rett til å endre renten måtte settes helt til side. Banken måtte dermed betale et beløp tilsvarende 5,25 % årlig rente i hele perioden 2008 til 2026 ihht. vilkåret om rentesatsen på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

Subsidiært mente Peder Ås at avtalen måtte endres slik at renten til enhver tid skulle tilsvare styringsrenten, slik situasjonen var på avtaletidspunktet.

Atter subsidiært mente han at hele avtalen måtte settes til side, og at han måtte kompenseres for rentetap i perioden gjennom en skjønnsmessig fastsatt rente.

Banken avviste kravet i tilsvaret til nemnda. Den anførte at vilkåret ikke var urimelig etter avtaleloven § 36 og viste til at terskelen for å sette til side et avtalevilkår er høy. Som revisor hadde dessuten Peder Ås særskilt økonomisk kunnskap, og kunne og burde fulgt bedre med, mente banken. Peder Ås kunne når som helst ha flyttet pengene sine til en annen bank dersom han var misfornøyd med renten Lillevik sparebank tilbød.

For det tilfellet at vilkåret var urimelig, avviste banken at det utløste noen form for krav. Å omgjøre avtalen til en fastrenteavtale eller en avtale med rentesats tilsvarende styringsrenten kunne ikke komme på tale. Begge alternativer ville etter bankens syn endre avtalens karakter vesentlig. Heller ikke for det tilfellet at hele avtalen ble satt til side, kunne Peder Ås ha noe krav mot banken. Kontoavtalen var allerede avsluttet, og Peder Ås hadde fått tilbake sparebeløpet.

Løs tvisten. Spørsmål om foreldelse skal ikke behandles. Det er ikke nødvendig å beregne Peder Ås' eventuelle krav eller å fastsette nøyaktig rentesats for alternativet om skjønnsmessig fastsatt rente.

Oslo, Vår 2026

Førsteamanuensis Sverre Magnus Bergslid Salvesen

Sverre Magnus B. Salvesen
Faglig eksamensleder