

# nyhetsbrev

## Formuesforhold mellom samboere

En viktig forskjell på å være gift og samboer er at formuesforholdet mellom ektefeller er regulert gjennom ekteskapsloven, mens det mellom samboere er ordinære regler om eiendomsrett som gjelder. Forholdet er i liten grad lovregulert. Ved samlivsbrudd mellom ektefeller skal formuen som hovedregel deles likt (felleseie), mens hovedregelen mellom samboere er at hver samboer beholder sine egne eiendeler og sin egen gjeld.

Mange kjenner ikke til de økonomiske konsekvensene av at det ikke finnes lovregler som er tilpasset samboerforhold. Det som er en naturlig arbeids- og utgiftsfordeling under samboerskapet kan medføre stor økonomisk skjevhet på sikt. For eksempel dersom den ene bruker alle inntekter til dekning av forbruksutgifter, mens den andre investerer i fast eiendom.

I rettspraksis har det utviklet seg en regel hvor den ene samboer kan få vederlag av den annen, basert på "alminnelige restitusjons- og berikelsesprinsipper". I utgangspunktet er dette et snevert unntak fra hovedregelen om at oppgjøret mellom samboere følger eiendoms grensene, men det har i de senere år vært flere eksempler på at domstolene har gitt vederlag. I september 2011 kom det imidlertid til nye dommer fra Høyesterett som setter enda strengere grenser for å kunne



tilkjenne slikt vederlag. Blant annet må man ha tilført den andre parten en betydelig økonomisk fordel.

De to nye dommene fra Høyesterett gjør det viktigere enn noen gang å inngå avtaler mellom samboere. Innholdet i slike avtaler bør regulere flere spørsmål, bl.a.: Hvem eier boligen? Hvem skal overta boligen ved et evt. brudd, og til hvilken verdi? Hvem skal betale bo- og forbruksutgifter? Hva skjer hvis den ene faller fra?

Det å inngå avtaler med den man bor sammen med kan fremstå som overdrevent, dyrt og "forretningsmessig". Livet kan imidlertid raskt endre seg, og gjennom avtaler vil man begrense risikoen for kostbare konflikter i fremtiden. Avtaler om formuesforholdene vil skape trygghet og forutsigbarhet på et område som ikke er regulert av lovgiver.

## Cloud Computing – alle data i skyen?

Cloud Computing, Software as a Service (SaaS-tjenester) eller andre former for skytjenester har etter hvert blitt kjente begreper for datalagring og bruk av dataprogrammer på servere som står i eksterne serverparker knyttet til Internett. Skytjenester gir vanligvis rimeligere løsninger fordi kunden kan leie kapasitet etter behov, og enkelt skalere opp og ned. Fra leverandørs ståsted er det ofte viktig at han, eller hans underleverandører, kan flytte og behandle dataene der det er teknisk og økonomisk hensiktsmessig både innenfor et land og over landegrensene. Tanken er at så lenge dataene er tilgjengelige, så trenger ikke kunden å vite hvor dataene er lokalisert. Dette gir imidlertid juridiske utfordringer.

De fleste virksomheter lagrer personopplysninger, enten av ansatte, kunder eller brukere. Dette innebærer at man må følge personvernrelaterte lover med krav om risikovurdering og særskilte prosedyrer ved behandling og overføring til land utenfor EU/EØS-området. Andre relevante lover er bokføringsregulenes krav om at regnskapsmateriale skal lagres i Norden betryggende sikret mot ødeleggelse, tap og endring, samt IKT-forskriften med krav om planlegging, risikoanalyse mv.

For å finne en skytjeneste som kan anvendes på lovlig måte, må man derfor klargjøre hvilke land

leverandøren, og evt. underleverandører, vil lagre og behandle dataene i og hvilke land leverandøren vil overføre data mellom. Flere tilbydere tilbyr territorielt begrensede nettskyer, og dette vil kunne løse en del problemer. Det "letteste" er i så måte å benytte leverandører som bare benytter servere i Norden og avtale at norsk rett regulerer behandlingen. Alternativt, kan man velge leverandører som bare benytter servere i EU, forutsatt at man ikke skal lagre regnskapsmateriale. Dersom leverandøren benytter servere utenfor EU, bør man benytte leverandører som er tilknyttet den såkalte Safe Harbor-avtalen.

I tillegg må det foretas en risikoanalyse, hvor bl.a. sikkerhet og tilgjengelighet vurderes. Dersom risikoanalysen er tilfredsstillende, og man velger skytjenesten, er det viktig å avtalefeste bl.a. hvordan opplysningene skal behandles, og at opplysningene bare kan behandles for de formål som kunden bestemmer, samt kravene til sikkerhet, som for eksempel sikkerhetskopiering, kryptering, loggin, revisjon mv. Avtalen bør også regulere oppetid og responstid, med rapportering og sanksjoner, samt hva som skjer ved opphør av tjenesten vedr. sletting og overføring av data til kunden eller ny leverandør.



Eurojuris Norge har lagt bak seg et aktivt år. Nye kontorer og advokater har kommet til, og bidratt til å styrke vårt landsdekkende samarbeid. Ytterligere kontorer og byer vil bli representert i 2012.

Eurojuris Norges nylig inngåtte samarbeidsavtale med NHO om leveranse av næringsjuridiske tjenester til organisasjonens medlemmer, dokumenterer kontorenes konkurransekraft og kvalitet.

Eurojuris Norge har nå tilknyttede kontorer i 12 norske byer, med samlet ca 125 advokater. Nettverket er bygget på grunnverdier som høy faglig og etisk standard, gode kvalitetsrutiner og et ønske om å tilby kundene en mer verdi. Et sterkt og godt nettverk er et gode for våre kunder. Gjennom Eurojurissamarbeidet gis de lokale advokater enkel tilgang til input og kunnskap, både fra nasjonale og internasjonale samarbeidsfirmaer. I sum gir dette Eurojurisadvokatenes tjenester en tilleggsdimensjon som øker potensialet for gode løsninger og verdiskapning hos våre kunder.

Vi takker for et godt samarbeide i 2011 og ønsker alle en fredfull høytid.

Bjarte Røyrvik  
Styreleder i Eurojuris Norge AS

## Bedrifter kan få 100 .no domenenavn

Fra 30. november kan hver virksomhet få 100 domenenavn under .no. Dagens grense på 20 er dermed utvidet så mye at det bør holde for de fleste virksomheter - både i forhold til aktiv og mer preventiv registrering for å unngå "domenepirater".



## GPS overvåking av ansatte – bruk ved oppsigelse?

Høyesterett har nå avgjort at utskrifter av GPS-logger i visse tilfeller kan brukes som bevis i en oppsigelsessak. Saken gjaldt en sjåfør i et renovasjonsselskap som ble oppsagt fordi arbeidsgiver mente at han hadde tatt for lange pauser i arbeidstiden og uberettiget skrevet overtid.

Renovasjonsselskapet innførte GPS-overvåking for å administrere bedriftens oppgaver, utarbeide arbeidsplaner og normere tidsforbruket på rutene. I arbeidsrettssaken som fulgte anførte arbeidstaker at det som kom ut av GPS-overvåkingen ikke kunne brukes som bevis for å avdekke ureglementert overtid, men fikk ikke medhold. I alle instanser fant retten at en slik bruk av opplysningene fra GPS-systemet var ulovlig, men retten tillot likevel at beviset ble brukt fordi betydning av beviset for å få en materielt riktig avgjørelse i arbeidsrettssaken var viktigere enn den ansattes personvern.

Det er også verd å merke seg at lagmannsretten i sin vurdering kommenterer de tidligere



arbeidsrettssakene der man har nektet ført hemmelige videoovervåking som bevis. I så måte påpeker retten at krenkelsen her er mer begrenset bl.a. fordi overvåkingen var informert og kjent for den ansatte, og at det er sammenstillingen av opplysningene som utgjør krenkelsen. Retten åpner også for at sammenstillingen av opplysningene kunne vært rettmessig dersom drøftings- og informasjonsplikten hadde blitt ivarettatt.

## Garanti?

Et varekjøp reguleres av kjøpsloven eller forbrukerkjøpsloven, og den avtale som inngås mellom kjøper og selger. Ofte gir selger eller produsenten også en "garanti". Men mange slike garantier er egentlig ikke en garanti...

For at noe skal være en garanti, må den gi rettigheter utover det som følger av loven. Garantien kan være en forlengelse av reklamasjonsperioden, eller at man kan reklamere på mer, for eksempel også "slitedeler", eller en kombinasjon av dette. Forbrukerrådet foretok nylig en gjennomgang av de 20 største bilmerkene garantivilkår, og fant at flere av vilkårene var rettsstridig.

For at en bilgaranti på fem år skal være rettmessig ved salg til forbruker, må kjøper kunne reklamere på mer enn det som følger av forbrukerkjøpsloven, som gjelder alle deler som er ment å være vesentlig lenger enn to år. Flere bilmerker har gitt garanti i 3 år eller



100 000 km. Hvis forhandleren dekker også slitedeler i år 3, har garantien betydning.

For forbrukere er det viktig å huske at de etter loven uansett har reklamasjonsrett i år 4 og 5 over mangler på deler som er ment å være mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for andre bransjer. En garanti skal være et tillegg og ikke bare de rettigheter som allerede følger av lov.

## Delinnbetaling ved kjøp av bolig under oppføring – renter og garanti

Det er ikke uvanlig at man ved inngåelse av avtale om kjøp av ny bolig under oppføring må innbetale et beløp – gjerne 10% av kjøpesummen – til meglers klientkonto.

Justisdepartementets lovavdeling har tidligere uttalt at slik innbetaling ikke er å anse som forskudd eller avdrag etter bustadoppføringsloven § 47, slik at det ikke er krav om garantistillelse fra entreprenør for beløpet. Dette forutsetter at beløpet skal stå på meglers klientkonto frem til overtakelse, og at beløpet frem til dette tidspunkt oppbevares hos megler på kjøpers vegne slik at beløpet er utilgjengelig for entreprenøren og entreprenørens kreditorer.

Lovavdelingen har fulgt opp dette synet i en ny tolkingsuttalelse, hvor det fremgår at opptjente renter av beløpet i perioden fra innbetaling og frem til overlevering skal tilfalle kjøperen. Videre fremgår det at dersom det i avtalen er forutsatt at delinnbetalingen skal tilfalle entreprenøren, er betalingen å anse som forskudd og det må da stilles garanti for beløpet.



## Næringseiendom – nye meglerstandarder

Det er nylig distribuert nye meglerstandarder for salg av næringseiendom. Meglerstandarden har blitt et alminnelig utgangspunkt for kontraktsutarbeidelse mellom profesjonelle parter, og det er derfor viktig å være klar over disse.

De vesentlige endringene i kjøpekontrakten kan oppsummeres slik:

- Tilstrekkelig med «forenklet revisorkontroll» av revidert balanse.
- Utvidet reklamasjonsfrist til tre år for eierskap til aksjene og eiendommen.
- Ingen ansvarsbegrensning for brudd på garantier om eierskap til aksjene og eiendommen, samt utdeling og andre rettigheter til aksjene.
- Ved skade på eiendommen før overtakelse, må selger besørge bekreftelse på gjeninnflytting fra leietakere, for at selger skal kunne avskjære mangelskrav fra kjøper.

Eurojuris Norge er en sammenslutning av samarbeidende advokatfirmaer fra Kristiansand i sør til Harstad i nord. Vårt hovedfokus er kvalitet, faglig dyktighet og lokalkunnskap om våre klienter og deres nærmiljøer. Vårt internasjonale nettverk gir oss tilsvarende kontaktnett i Europa, og i utvalgte byer og regioner i resten av verden.

Vi tror at lokal forankring er viktig for våre klienter. Har du spørsmål til innholdet i nyhetsbrevet eller behov for juridisk bistand, kontakt ditt lokale Eurojuris kontor.

**HARSTAD**  
 Advokatfirmaet Eurojuris Harstad DA  
 Telefon: 77 00 21 00 · E-post: harstad@eurojuris.no

**BODØ**  
 Advokatfirmaet Holm og Benson ANS  
 Telefon: 75 52 05 58 · E-post: bodo@eurojuris.no

**TRONDHEIM**  
 ADNOR Advokat AS  
 Telefon: 73 99 09 00 · E-post: advokat@adnor.no

**MOLDE**  
 Advokatfirmaet Larhammer & Aarseth ANS  
 Telefon: 71 19 16 00 · E-post: molde@eurojuris.no

**SOGNDAL**  
 Advokatfirmaet Tollefsen  
 Telefon: 57 62 88 50 ·  
 E-post: post@advokat-tollefsen.no

**BERGEN**  
 Advokatfirma Stiegler ANS  
 Telefon: 55 21 54 00 · E-post: bergen@eurojuris.no

**HAUGESUND**  
 Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS  
 Telefon: 52 70 10 30 · E-post: haugesund@eurojuris.no

**STAVANGER**  
 Projure Advokatfirma DA  
 Telefon: 51 85 84 00 · E-post: stavanger@projure.no

**LILLEHAMMER/GJØVIK**  
 Advokatfirma Alver AS  
 Telefon: 61 26 87 00 · E-post: firmapost@alver.as

**OSLO**  
 Advokatfirmaet Nordia DA  
 Telefon: 23 10 30 00 · E-post: oslo@nordialaw.com

**DRAMMEN**  
 Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS  
 Telefon: 32 25 55 00 · E-post: drammen@eurojuris.no

**PORSGRUNN**  
 Advokatfirmaet Frøstrup Løitegaard DA  
 Telefon: 35 93 19 00 · E-post: firmapost@lov.as

Nyhetsbrevet er et samarbeid mellom samtlige medlemskontorer i advokatnettverket Eurojuris. [www.eurojuris.no](http://www.eurojuris.no)