

KANDIDAT

XXXXXX

PRØVE

JUS3111 1 Formuerett I

Emnekode JUS3111

Vurderingsform Hjemmeeksamen

Starttid 09.12.2020 07:45

Sluttid 09.12.2020 12:30

Sensurfrist 07.01.2021 22:59

JUS3111 Eksamensoppgave - Høst 2020

Ekteparet Kari og Peder Ås gikk av med pensjon som 67-åringer i 2016. De hadde alltid vært mye ute i marka og trent mye. Skiløping ble en vesentlig del av pensjonistlivet, med Birkebeinerrennet som årlig høydepunkt.

I store deler av skisesongen pleide de to å leie hytte i Vestlia fra selskapet Vestlia Hytteutleie AS. Det høytliggende skogsterrenget var snøsikkert fra begynnelsen av november til slutten av april, og i samarbeid mellom de store hytteutleiefirmaene, hotellene og grunneieren i området, Oskar Løvensverd, var det anlagt et

fantastisk løypenett. Løypene ble godt preparert gjennom hele sesongen. Kari og Peder ble etter hvert godt kjent med daglig leder i Vestlia Hytteutleie AS, Hans Tastad, og de snakket ofte med ham om hvordan skiløping gav dem helse og mening i livet.

I juni 2019 bestilte Kari hytteopphold for neste sesong, fra 17. november 2019 til 12. januar 2020. Tastad sendte henne en e-post 12. juni, der han bekreftet å ha reservert en fin og romslig hytte for det ønskede tidsrom. Han opplyste at prisen for 8 uker var kr 50.000,-.

Kari skrev tilbake til Hans Tastad:

«Hei, Hans!

Takk for bekreftelsen. Vi legger til grunn at løypene blir like gode som i fjor og gleder oss.

Beste hilsen

Kari og Peder»

Om morgenen 17. november dro Kari og Peder av gårde til Vestlia. De svingte innom kontoret til Vestlia Hytteutleie som lå nede i bygda, fikk oppgitt hytta de skulle få leie og fikk utlevert nøkkelen. Da de kjørte videre oppover mot hytta, fikk de sjokk. Utover høsten hadde Løvensverd satt i gang enorm skoghugst i området. Løypene var bare hjulspor, kvist og kvas. De fikk raskt bragt på det rene at arbeidet skulle fortsette en uke til, og deretter kom det igjen til å ta flere uker med snøfall og preparering før løypene kunne brukes til skikkelig skiløping igjen.

Kari og Peder leverte tilbake nøkkelen og dro rett hjem til Oslo. I en rasende e-post til Tastad trakk de seg fra avtalen.

På vegne av Vestlia Hytteutleie AS bestred Tastad at det var rettslig adgang til dette. Han viste til avtalen og krevde full betaling for det bestilte oppholdet. Han hadde ikke kjent til hogstplanene.

Ekteparet anførte at skitilbudet de fikk da de kom opp var klart mangelfullt. De hadde i bestillingen presisert betydningen av løypenettets kvalitet, noe som tilsa at Vestlia Hytteutleie AS måtte ha risikoen for de ødelagte løypene. Under enhver omstendighet burde selskapet undersøkt om løypenettet ville være klart til november, når Tastad visste hvor mye dette betød for dem. Vestlia Hytteutleie AS hadde derfor misligholdt sin opplysningsplikt. Dette måtte lede til at de to kunne heve avtalen, og i hvert fall kreve et prisavslag.

Tastad bestred at det forelå noe mislighold, og heving kunne i hvert fall ikke komme på tale. Det var ikke noe feil med selve hytta. Når det gjaldt kravet om prisavslag, måtte det avvises fordi Kari og Peder ikke led noe økonomisk tap.

Kari og Peder hevdet videre at når det gjaldt avtaler av denne art og karakter måtte de ha anledning til å trekke seg på kort varsel. I alle fall måtte dette gjelde i denne situasjonen der de ødelagte løypene medførte at hele formålet med avtalen for deres del falt bort.

Tastad pekte på at det var inngått en bindende avtale som ikke sa noe om avbestillingsadgang, og at ekteparets formål med avtalen ikke forandret dette.

Ekteparet anførte endelig at selv om de skulle være bundet av avtalen, måtte det i alle fall gjøres fradrag i leien for mulige leieinntekter ved å kunne leie ut til andre.

Drøft og avgjør alle spørsmål oppgaven reiser, så vel prinsipale som subsidiære.

Besvarelse

Skriv ditt svar her...

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

Skriv ditt svar her...

Det er oppstått tvist mellom ekteparet Kari og Peder Ås (heretter omtalt som "Ås") og Vestlia Hytteutleie AS, representert ved daglig leder Hans Tastad (heretter omtalt som "Tastad" eller "Vestlia"), i forbindelse med et hytteopphold. Avtalen om hytteoppholdet er inngått mellom ekteparet Ås som forbrukere, og Vestlia/Tastad som næringsdrivende, og gjelder et leieforhold. Husleieloven (husll.) kommer imidlertid ikke til anvendelse, jf. § 1-1 fjerde ledd annet punktum. Bakgrunnsretten vil dermed i utgangspunktet utgjøres av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper og eventuell analogisk anvendelse av husll.

Ekteparet Ås fremsetter en rekke krav mot Tastad, hvor det prinsipielle er at de vil trekke seg fra avtalen, mens Tastad på sin side krever naturaloppfyllelse – full betaling. Aktuelle rettslige grunnlag for Ås sitt krav er avbestilling og ugyldighet. Videre mener Ås at de kan heve avtalen som følge av Tastads mislighold av opplysningsplikt. Dette forstås her som en subsidiær anførsel dersom avbestilling eller ugyldighet ikke skulle føre frem. Atter subsidiært krever Ås prisavslag, og igjen etter subsidiært berikelse som kravgrunnlag for fradrag i leien.

1. Kan Ås trekke seg fra avtalen?

1.1. Kan Ås avbestille hytteoppholdet?

Ås trekker seg fra avtalen med Tastad gjennom en e-post, som bør forstås som en avbestilling; ensidig erklæring fra Ås (kreditor) om å nekte å betale vederlaget. Tastad på sin side mener det ikke er rettslig adgang til dette da avtalen ikke sier noe om avbestillingsadgang, og krever full betaling (naturaloppfyllelse).

Helt kort kan det fastslås at avtalen etter det oppgitte ikke sier noe om avbestilling. Et eventuelt rettslig grunnlag må dermed utledes fra bakgrunnsretten.

Avbestilling utgjør et klart unntak fra prinsippet om at avtaler skal holdes, og behøver dermed særlig rettslig grunnlag. Det vil si at det ikke foreligger noen alminnelig avbestillingsrett. I foreliggende sak, hvor avtalen er taus om spørsmålet og kontraktstypen ikke er lovregulert, må en eventuell avbestillingsrett for Ås være ulovfestet. Det antas i teorien at det foreligger en ulovfestet avbestillingsadgang for dagligdagse forbrukeravtaler og tilvirkede ytelser (dog mot erstatning, se Hagstrøm (2011) s. 249). Avbestilling er ikke regulert i husll.; her vil det oftere være tale om oppsigelse.

Noe av begrunnelsen bak en avbestillingsadgang er hensynet til kreditor og samfunnshensyn; det er mer samfunnsøkonomisk å rette innsatsfaktorer mot ytelser det er behov for eller etterspørsel etter på markedet. Kreditor skal slippe å få en ytelse han ikke vil ha. På den andre siden står hensynet til debitor: Selv om han som regel vil kompenseres i form av erstatning, kan debitor ha behov for å levere eller utføre ytelsen av andre hensyn, slik som markedsføring av egne tjenester eller sysselsetting.

Om avbestilling skulle utgjøre et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp, vil det her være naturlig å se hen til forbrukerkjøpsloven § 41. Etter bestemmelsens første ledd første punktum kan selger ikke fastholde kjøpet og kreve betaling hvis forbrukeren avbestiller tingen før levering. For dette kan selgeren kreve erstatning for tap som følge av avbestillingen, jf. andre punktum. Etter kjøpsloven § 52 (2) første punktum gis selger en adgang til å fastholde kjøpet etter kjøpers avbestilling dersom avbrudd vil medføre en betydelig ulempe eller risiko for at han ikke får erstattet tap. Om kjøpet ikke kan fastholdes, skal det utmåles erstatning, jf. bestemmelsens andre punktum.

Under den forutsetning at det er mulig å oppstille en ulovfestet avbestillingsadgang for denne kontraktstypen, må det klarlegges hvilke vilkår for dette som eventuelt foreligger. Etter forbrukerkjøpslovens bestemmelser vil et naturlig inngangsvilkår være at avbestillingen skjer før levering, og kanskje også krav til innen rimelig tid før ytelsen skal skje. Etter kjøpslovens regulering burde det også forutsettes at avbestilling på ulovfestet grunnlag ikke kan skje om det vil medføre betydelig ulempe eller tap for selgeren. Ut ifra generelle rimelighetsbetraktninger burde det kunne oppstilles en generell avbestillingsadgang i avtaler med forbrukerkjøpspreg, gitt at dette ikke er urimelig tyngende for selger (eller her, utleier). Fritak fra erstatning er imidlertid langt mer tvilsomt; typisk for slike kontrakter vil i det minste være en form for gebyr, muligens depositum for lengre leieperioder. Dette ville også kunne kompensert utleier den perioden frem til han finner noen nye for den aktuelle leieperioden.

Hva gjelder tvisten mellom Ås og Tastad, burde det kunne fastslås ganske greit at avbestilling skjer etter levering (av nøkkel). I hvert fall skjer den svært sent. Det er ingen tid for Tastad til å omstille seg og eventuelt finne nye gjester til perioden. Oppholdet er riktignok langvarig, så det er sannsynlig at han vil kunne få leieinntekter senere. Tidspunktet for avbestillingen i seg selv taler derfor for at Tastad skal kunne fastholde avtalen og kreve betaling. I tillegg taler dette for at avbestillingen er en ulempe og vil medføre tap for Tastad.

Avslutningsvis er det altså svært uklart om det i det hele tatt er adgang for Ås til å avbestille oppholdet – kontraktslovgivningen varierer og rettspraksis har ikke avklart spørsmålet. Om en snever

avbestillingsadgang skulle anses for å foreligge basert på en ren rimelighetsbetraktning, hvor de generelle vilkårene i kjøpslovgivningen brukes som modell, vil konklusjonen like fullt måtte bli at Ås ikke hadde rett til å avbestille ytelsen, da særlig begrunnet i tidspunktet for "avbestillingen". Det kan imidlertid tenkes at Ås kunne avbestilt dersom de hadde erstattet Tastads positive kontraktsinteresse, men dette anføres ikke.

1.2. Er avtalen ugyldig?

Ugyldighet anføres ikke direkte av Ås, men er et mulig grunnlag for at ekteparet skal kunne si seg ubundet av avtalen. Mest nærliggende vil det være å ta utgangspunkt i bristende forutsetninger og opplysningsplikt, som er de anførselene som fremkommer direkte og forutsetningsvis av faktum, selv om avtaleloven § 36 også kunne vært et mulig grunnlag. Vurderinger etter denne bestemmelsen ville imidlertid sammenfalt i stor grad med bristende forutsetninger-vurderingen. I det følgende drøftes ugyldighet som følge av bristende forutsetninger. Opplysningsplikt drøftes under misligholdsvurderingen, da det er i denne sammenheng anførselen fremkommer i faktum.

1.2.1. Ugyldighet på grunnlag av bristende forutsetninger

Læren om bristende forutsetninger er teori- og domstolsskapt, og eksisterer ved siden av avtl. § 36. I rettspraksis er det blitt oppstilt fire kumulative vilkår, se for eksempel Rt. 1999 s. 922 (Salhus Flytebru) på s. 931 og Rt. 2001 s. 1345 (Vegsaltdommen) avsn. 36. I korte trekk må det foreligge en forutsetning for avtaleinngåelsen som må ha vært motiverende (kausal) for løftegiver som har bristet, og denne må ha vært synbart for motparten. Forutsetningssvikten må være rettslig relevant. At forutsetningen er bristende betyr at den slår feil hva gjelder utviklingen etter kontraktsinngåelse, i motsetning til en uriktig forutsetning, som rett og slett skyldes feil oppfatning av et forhold ved kontraktsinngåelsestidspunktet. For at forutsetningen skal anses som kausal, kreves det ikke at avtalen ellers aldri ville vært inngått. Synbarhetskravet angår både forutsetningen i seg selv og at den var motiverende. Individuelle forutsetninger må som regel eksplisitt kommuniseres til motparten for å være synbar. Relevansvurderingen er en helhetsvurdering; hva er en rimelig risikoplassering og byrdefordeling i kontrakten? Relevante momenter i denne vurderingen vil være om motparten burde forstått og/eller forutsett at forutsetningen kom til å breste, og om noen av partene, direkte eller indirekte, har fremkalt forutsetningsbristen.

I foreliggende faktum er det klart at det ligger en forutsetning til grunn for avtaleinngåelsen: Skiløping, og i forlengelsen av det, skiløyper. Denne var videre klart motiverende for Ås, som har pleid å leie hytte i Vestlia i skisesongen. Det er ikke tvilsomt at dette var synbart for (og tydelig kommunisert til) Tastad, da de ofte har snakket med ham om skiløping. Videre hadde de presisert betydningen av løypenettets kvalitet i bestillingen, og Kari hadde også sendt en e-post som refererte til det samme forholdet da hun fikk bestillingsbekreftelse fra Tastad. Det er heller ikke tvilsomt at forutsetningen har bristet, da løypene nå var "hjulspor, kvist og kvas", at arbeidet ville fortsette i en uke til, og at det da igjen ville ta flere uker før de kunne brukes til skikkelig skiløping igjen. Det kan eventuelt sås tvil ved hva som ligger i "skikkelig" skiløping - om dette er mer seriøs skiløping og at løypene kan brukes til "vanlig" skiløping før den tid - men Kari og Peder er pensjonister, så denne formuleringen bør ikke dveles ved. Selv om det ikke kreves at avtalen aldri ville vært inngått for at forutsetningen anses kausal, kan det uansett fastslås at Ås med stor sannsynlighet hadde valgt en annen destinasjon gitt de faktiske forutsetningene på Vestlia. Dette taler i deres favør.

Det punktet som burde vies mer oppmerksomhet er relevansvurderingen. Hovedspørsmålet her blir om det er rimelig å legge risikoen for forutsetningen til Tastad. Utgangspunktet er at avtaleparter bærer risikoen for sine egne forutsetninger. Unntaket gjøres ved ekstraordinær og upåregnelig utvikling som kan gjøre kontrakten urimelig. Her kan det først påpekes at det dreier seg om en avtale mellom forbrukere og næringsdrivende, som tilsier en lavere terskel for slik risikooverføring, se Rt. 2013 s. 388 (Røeggen). I utgangspunktet kan det tenkes rimelig at Ås selv bærer risikoen for gode skiforhold, all den tid dette vil avhenge av typisk værforhold. I dette tilfellet er det imidlertid "enorm skoghugst" som er grunnen til forutsetningsbristen. Denne driftes av Oskar Løvensverd, grunneieren i området. Løypenettet i området er ifølge faktum anlagt gjennom et samarbeid med blant annet Vestlia og Løvensverd. Dette tilsier at Tastad burde hatt kunnskap om hugsten i området – enten med basis i dette samarbeidet eller på ren rimelighetsbasis da "enorm skoghugst" fremstår ganske inngripende i et hytteområde. I slik sammenheng kunne dette vært anført som bristende forutsetning for et vanlig hytteopphold hvor skiløping spesifikt ikke er en konkret forutsetning. Selv om Tastad anfører at han ikke kjente til hogstplanene, kan ikke dette tillegges særlig vekt – han var nærmest til å kjenne til planene av partene, og burde kjent til dette. Sannsynligvis var hogsten allerede planlagt i juni da Kari la inn bestillingen. Det kan riktignok i den sammenheng anføres at han burde gjort seg kjent med tilstanden til løypenettet da det var klart nok kommunisert fra Kari og Peder at dette var en forutsetning for oppholdet, hvor motargumentet vil være at han ikke hadde noen grunn til å gjøre det all den tid han ikke visste om hogstplanene, men det vil uansett ikke være avgjørende for vurderingen. Avslutningsvis kan det spørres om det kreves at omstendighetene skal være "ekstraordinære", se f.eks. Rt. 2014 s. 866 (Fjord1), men samlet sett ser det ikke ut til at Høyesterett legger noe mer i denne formuleringen enn de vilkår som hittil er drøftet.

Avslutningsvis kan det altså konkluderes at det foreligger en klar forutsetningsbrist som Tastad må bære risikoen for. Fordi forutsetningen var så sentral for avtalen, vil den rimelige virkningen av dette være

ugyldighet.

1.2.2. Ugyldighet på grunnlag av opplysningsplikt

Ås anfører at Tastad har misligholdt sin opplysningsplikt. Misligholdt opplysningsplikt er et mulig grunnlag for ugyldighet men da denne anførselen fremsettes i forbindelse med misligholdsbeføyelsene heving og prisavslag, drøftes det ikke nærmere her.

2. Subsidiært: Kan Ås heve avtalen?

Heving er en misligholdsbeføyelse som kan slå hardt ut over den andre parten, og er et klart avvik fra utgangspunktet om at avtaler skal holdes. Som hovedregel kreves derfor vesentlig kontraktsbrudd for å heve en avtale. I det følgende drøftes derfor først om Tastad har misligholdt avtalen, og videre hvorvidt vilkårene for heving foreligger. Deretter drøftes det subsidiært hvorvidt Ås har rett på prisavslag, og atter subsidiært hvorvidt det kan gjøres fradrag i leien med berikelse som kravsgrunnlag.

2.1. Har Tastad misligholdt avtalen?

Grunnvilkåret for at det skal foreligge en mangel er et avvik mellom faktisk og kontraktsmessig ytelse. Det stilles ikke krav om skyld hos eventuell misligholder. Først må det altså fastslås hva som utgjør kontraktsmessig ytelse – hva som er avtalt. I utgangspunktet dreier det seg om en avtale om hytteleie i åtte uker. Tastads anførsel om at det ikke foreligger mislighold fordi det ikke var noe "feil med selve hytta" forstås slik at han mener avtalen kun omfatter hytteutleie. Ås anfører at skitilbudet var mangelfullt - dette kan føre galt av sted, da de ikke har inngått noe avtale om skitilbud. Spørsmålet er heller om dette inngikk i avtalen. Basert på den forutgående drøftelsen om bristende forutsetninger med særlig henvisning til at det i bestillingen var presisert at løypenettet hadde stor betydning, er det rimelig å anse skitilbud for å inngå i avtalen. Noe som taler særlig for dette er at Tastad bør anses som delvis ansvarlig for løypenettet sammen med øvrige hytteutleiefirmaer, hoteller og grunneier.

Under den forutsetning at skitilbud – altså eksistensen av et skitilbud – inngår i avtalen, representerer den faktiske ytelsen et avvik fra kontraktsmessig ytelse. Basert på opplysningene i faktum vil det ikke være noen skimuligheter for Kari og Peder i løpet av det åtte ukers oppholdet. Det foreligger dermed en mangel ved ytelsen.

2.1.2. Foreligger det mangel om skitilbud ikke anses for å inngå i avtalen?

Under den forutsetning at skitilbud ikke inngikk i avtalen, kan det anføres mislighold på bakgrunn av brutt opplysningsplikt fra Tastads side. Utgangspunktet er igjen at kontraktsparter må ivareta egne interesser og bære risikoen for egne forutsetninger, se Rt. 2002 s. 1110 (Bodum). Men hvor det vil være uredelig av debitor å holde tilbake opplysninger, må kravene til ytelsen fastlegges etter kreditors forventninger i forhold til debtors taushet. Ifølge Hagstrøm (2011, s. 154) er det bare opplysningsplikt der det vil være uredelig for realdebitor å forholde seg taus.

Opplysningsplikt er konsekvent regulert i kontraktslovgivningen, og gjelder som et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp med utspring fra lojalitetshensynet. Med utgangspunkt i husll. § 2-4, som samsvarer godt med øvrige reguleringer, foreligger det en mangel dersom leieren ikke har fått opplysninger om forhold utleieren kjente eller måtte kjenne til, og som leieren hadde grunn til å regne med å få. Videre så må unnlatelsen antas å ha virket inn på avtalen. Bestemmelsens første punktum sikter hovedsakelig til fysiske egenskaper ved et husrom, men omfatter også andre forhold med betydning for leieforholdet, slik som støy eller et planlagt bygg på nabotomten. Dette indikerer at hogst i seg selv kan anses som noe som burde opplyses om i forbindelse med oppholdet, uavhengig av skitilbudet. Hva gjelder kravet til at utleier måtte kjenne til forholdet, omfattes ikke bare ting som utleier positivt visste om, men også forhold han måtte kjenne til, se Rt. 2002 s. 696 (NEBB-tomta) som gjelder den tilsvarende regelen i avhendingsloven. Kravet til debtors kunnskap i forbindelse med mangel har i rettspraksis blitt satt til "visste eller måtte vite". Etter Rt. 2002 s. 696 forstås dette som strengere enn "burde kjenne til", og viser til grov uaktsomhet.

I foreliggende sak dreier den utestående opplysningen seg som kjent om tilstanden til løypenettet. For å unngå for mye dobbeltbehandling, jf. drøftelsen ovenfor, kan det forholdsvis kort slås fast at dette er et forhold Tastad burde kjent til. Hva gjelder terskelen grov uaktsomhet kan det anføres at denne bør anses innfridd da det fremstår grovt uaktsomt å ikke gjøre seg kjent med omfattende hogstplaner som vil ha åpenbar betydning for naturen i et område hvor man driver hytteutleie. Innvirkningskravet er ikke spesielt strengt, men skal som utgangspunkt være en objektiv vurdering; hva kjøpere flest legger vekt på, se f.eks. Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikt). Det er imidlertid tidligere fastslått at opplysninger om skiløypene ville hatt klar innvirkning på avtalen, og det er ingen grunn til å gjengi denne på nytt. Det kan imidlertid tilføyes at det etter en objektiv vurdering er stor sannsynlighet for at det for gjester flest ville lagt vekt på en slik opplysning i forbindelse med leie av hytte på vinterstid.

Etter dette må Tastad altså anses for å ha brutt opplysningsplikten, og at ytelsen derfor vil kunne anses for å ha en mangel også på dette grunnlaget.

2.2 Er misligholdet vesentlig?

Heving er nokså konsekvent regulert i kontraktslovgivningen, dog med variasjoner i vilkår og virkning ut fra kontrakttypenes karakter. I denne saken vil det igjen være nærliggende å se hen til husleieloven, hvor heving reguleres i § 2-12. I likhet med øvrige hevingsreguleringer, legges terskelen her til vesentlig mislighold, hvor det ved mangler må tas utgangspunkt i mangelens betydning for den konkrete leier og hvilken kunnskap utleier hadde om dette. I husll. er det ingen formkrav til leiers hevingskrav, og heller ikke krav om spesifisert reklamasjon forut for hevingen (alminnelig reklamasjon etter § 2-8 er tilstrekkelig). Heving ved vesentlig kontraktsbrudd er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp, hvor det skal gjøres en helhetsvurdering av om parten har rimelig grunn til å si seg fri fra avtalen. Momenter i vurderingen inkluderer objektivt avvik, betydning for kreditor og debitor, skyld, tidsforløp mv., se f.eks. Rt. 2010 s. 710 og Rt. 1998 s. 1510.

Spørsmålet her er om misligholdet av avtalen er vesentlig. Ofte vil størrelsen på avviket være sentralt i denne vurderingen. Det er imidlertid vanskelig å si noe konkret om i dette tilfellet. Det er mer nærliggende å legge vekt på misligholdets betydning for de respektive partene. Det er tidligere fastslått at misligholdet har stor betydning for ekteparet all den tid formålet med utleien faller sammen. Hva gjelder Vestlia/Tastad, er det i all hovedsak prisen på 50.000,- som har betydning for hvor hardt han rammes. Det er riktignok en betydelig pengesum, men det er ikke tale om noen spesiell tilvirkning her; Tastad vil kunne skaffe leieinntektene, om enn ikke for hele perioden, så i hvert fall for deler av den, gjennom andre gjester. Det kan innvendes at med den omfattende hogsten så kan det være vanskelig å skaffe nye gjester, men dette må det uansett være Tastad som bærer risikoen for.

Hva gjelder Tastads opptreden, så kan ikke den karakteriseres som spesielt illojal. Dette taler mot hevingsrett for Ås. Han kan imidlertid til en viss grad bebreides for misligholdet all den tid han ikke hadde gjort seg kjent med de sentrale inngrepene i hytteområdet. For dette teller det at Tastad har god kjennskap til Peder og Karis lidenskap for skiløping. Dette taler for heving.

Et annet moment er hvorvidt heving er nødvendig – om andre misligholdsbeføyelser kan rette opp kontraktsforholdet. Her er det imidlertid en så grunnleggende forutsetningssvikt ved hele oppholdet at dette er tvilsomt. Dessuten vil heving sannsynligvis ramme Tastad mildere enn et større prisavslag eller erstatning, dersom dette hadde medført at Ås valgte å bli på hytta; ved heving får han mulighet til å leie ut hytta til noen andre og bøte på eventuell tapt leie gjennom nye leieinntekter.

Avslutningsvis bør det vektlegges at det dreier seg om heving ex nunc, hvor restitusjon mv. ikke er nødvendig å drøfte. Da stilles det ikke krav til grov skyld eller at kontraktsbruddet er særlig grovt, slik som ved heving ex tunc.

Samlet sett fremstår heving som den rimeligste løsningen for begge kontraktsparter, og må anses berettiget da mangelen gjelder en vesentlig forutsetning for kontrakten (og dermed må anses som vesentlig). Ekteparet Ås har med dette rett til å heve avtalen.

3. Subsidiært: Har Ås rett på prisavslag?

Prisavslag er en misligholdsbeføyelse som er aktuell ved mangler (ved forsinkelser kompenseres kontraktsbrudd gjennom erstatning). Prisavslag er også ansett som et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp, men utmålingsmodellene varierer i kontraktslovgivningen. Det eneste egentlige vilkåret for å tilkjenne prisavslag er at det foreligger en mangel. Det er hverken krav om skyld eller at mangelen er av kvalifisert art. Det kreves imidlertid en verdireduksjon, og hovedregelen er at den økonomiske verdien ved ytelsen må være redusert – mangelen må medføre at ytelsen ikke er verdt like mye på markedet. For noen kontraktstyper tilkjennes imidlertid prisavslag også for mangler som reduserer bruksverdien, se fklj. § 31 (2) og hvtjl. § 25 (2).

Husleieloven har en regel om avslag i leie som følge av mangel i § 2-11 annet ledd. Etter denne kan leieren kreve avslag slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie tilsvarer forholdet mellom husrommets leieverdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette er en utmålingsmodell for et forholdsmessig prisavslag som tilsvarer den i kjøpsloven § 38 og avhendingsloven § 4-12. Retten til leieavslag i husll. er objektiv; det er nok at det foreligger en mangel, sml. Rt. 1998 s. 1510 på s. 1518 som omhandler avhl. Etter forarbeidene bør leieren også kunne kreve leieavslag i den tiden det vil ta å utbedre mangelen (i dette tilfellet vil det altså si frem til skiløypene er brukbare igjen).

Med dette som bakgrunn, er problemstillingen i foreliggende sak hvorvidt det foreligger en verdireduksjon. Tastad mener prisavslag ikke kan tilkjennes fordi Ås ikke har lidd noe økonomisk tap. Dette har Tastad rett i. Ei heller er selve husrommet i mangelfull stand, sml. husll. § 2-11 annet ledd. Spørsmålet blir derfor om det kan tilkjennes prisavslag for redusert bruksverdi for en slik kontraktstype. Gode grunner taler for

dette; som nevnt er Ås forbrukere i møte med næringsdrivende, og en slik tilnærming er lagt til grunn i forbrukerlovgivningen. Det vil derfor være nærliggende å komme til at

prisavslag kan tilkjennes for mangel som reduserer bruksverdien.

Neste spørsmål blir dermed om bruksverdien her er redusert. Formuleringen i fkjl. § 31 (2) er at prisavslaget kan settes til mangelens betydning for forbrukeren. Dette er en utpreget subjektiv vurdering. Med drøftelsene ovenfor som bakgrunn bør det imidlertid være rimelig klart at bruksverdien for Ås er redusert - ifølge dem selv nærmest bortfalt - da skiløypene var hovedformålet med hytteleien. Det må derfor kunne konkluderes med at Ås har rett på prisavslag. Noen nærmere drøftelse av selve utmålingen av dette er det ikke grunnlag for å gå inn på.

4. Subsidiært: Kan det gjøres fradrag i leien med berikelse som kravgrunnlag? Det er lite håndfast rettsgrunnlag for en utførlig drøftelse av dette spørsmålet, og anførselene i faktum er knappe. Grunnen til at dette kan være et mulig rettslig grunnlag i dette tilfellet, da i forbindelse med ekteparets siste subsidiære anførsel, er at dette er under den forutsetning at leieavtalen blir stående, men de benytter seg ikke av den. Tastad vil dermed i teorien ha muligheten til å opparbeide seg doble leieinntekter i perioden.

Det er diskutert i litteraturen hvorvidt berikelse kan oppstilles som et selvstendig ulovfestet kravgrunnlag. Hagstrøm (2011) formulerer det på s. 684 som et spørsmål om det kan oppstilles en allmenn grunnsetning for at den som tilfeldig har fått en økonomisk fordel på bekostning av en annen, plikter å gi fordelene fra seg til rette vedkommende. Berikelsesfradrag har typisk betydning i forbindelse med *condictio indebiti*. Ifølge

Hagstrøm er det ikke dommer som klart kan sies å begrunne et berikelsesprinsipp, men det synes etter rettspraksis å foreligge uttalelser som er åpne for tanken (s. 686). Avgjørende må det være at hvert tilfelle "vurderes konkret og under hensyn til rimelighet", jf. Rt. 1985 s. 290. Det som er felles for dommene som tilkjenner berikelseskrav er nettopp konkrete rimelighetsbetraktninger. Men også en sterk familiepolitisk begrunnelse har vært fremtredende, se f.eks. Rt. 2000 s. 1089 som gjaldt vederlagskrav for stell og pleie. Hagstrøm mener videre at en berikelsesregel ikke kan begrenses til tilfeller hvor det foreligger ond tro (s. 687). Ellers er det spredte eksempler på berikelseskrav i lovgivningen; åndsverkloven § 55 (2), selskapsloven § 2-23 (1), aksjeloven § 6-17 (3), allmennaksjeloven § 6-17 (3).

Det som kan trekkes ut av dette er at det er vanskelig å oppstille en konkret rettssetning på ulovfestet grunnlag. Under den forutsetning at Ås kan kreve fradrag i leien på bakgrunn av berikelse, må det gjøres en konkret rimelighetsvurdering. I favør Ås taler det at de slettes ikke behøver gi Tastad muligheten til å skaffe seg slike inntekter – de har rett på hytta i leieperioden. Det er derfor gode reelle hensyn i sammenheng med alminnelige lojalitetshensyn som tilsier at Tastad bør etterkomme dette kravet. Et motargument kan være at det vil kreve ekstra arbeid for Tastad å skulle finne nye gjester og inngå avtale med dem. I tillegg vil han ha flere å forholde seg til. Dette kan imidlertid ikke tillegges særlig vekt. Ettersom Ås ofte tilbringer tid på Vestlia, taler gode grunner for at Tastad med henblikk til lojalitetsplikt burde gjøre fradrag i leien dersom han leier ut hytta i perioden Ås har krav på den. Ekteparet bør derfor gis medhold i også dette kravet.

