

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

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...

Sakens parter er Kari og Peder Ås, og Vestlia hytteutleie AS ved daglig leder Hans Tastad.

Kari og Peder Ås krever prinsipielt å heve avtalen om leie av hytter grunnet dårlig skiforhold, subsidiært at det gjøres et prisavslag. Atter subsidiært krever de å avbestille hyttene, eventuelt at det skal gjøres avslag i prisen for utleiefirmaets

mulighet til å leie ut til hytten til en annen. Vestlia hytteutleie bestrider samtlige krav, og hevder at avtalen er bindende i sin form med krav på fullt vederlag.

I foreliggende tilfelle er det inngått en avtale om leie av hytte. Til tross for at det er en leieavtale, vil husleieloven av 1999 ikke komme til anvendelse på forholdet, siden loven ikke kommer til anvendelse på "leie av husrom til ferie- og fritidsbruk", jf. husll. § 1 fjerde ledd.

Siden kontrakten etter sin art dermed ikke er regulert av noen kontraktslov, vil en eventuell utfylling av avtalen måtte gjøres på grunnlag av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, slik disse kommer til uttrykk på området.

I dette tilfellet fremsettes det flere krav fra Kari og Peder Ås, og jeg vil vurdere disse enkeltvis i det følgende.

1. Heving

Den første problemstillingen er om Kari og Peder Ås kan heve avtalen som følge av de dårlige skiforholdene.

I foreliggende tilfelle fremsettes det krav om heving av en gyldig inngått avtale. En grunnleggende forutsetning for at Kari og Peder Ås kan fremsette misligholdssanksjoner er at det foreligger et kontraktsbrudd. Så vil være tilfellet dersom det foreligger et objektivt avvik fra

4/23

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

kontraktsmessig oppfyllelse, som ikke skyldes forhold på kreditor sin side. I vårt tilfelle er det potensielle avviket at skiløypene ikke var brukbare i den perioden Kari og Peder Ås skulle leie hytta.

Den første problemstillingen er dermed om dette utgjør et objektivt avvik fra det som følger av kontrakten mellom partene.

1.1 Kontraktsbrudd

For å ta stilling til hvorvidt det foreligger et kontraktsbrudd, må den kontraktsmessige ytelse fastlegges. Utgangspunktet for dette er en objektiv fortolkning av avtalen mellom partene, jf. blant annet Rt. 2010 s. 1345 (Oslo vei). Dette utelukker likevel ikke at også andre forhold vil kunne ha betydning for tolkningen, slik som partenes forutsetninger eller andre omstendigheter, jf. blant annet Rt. 2002 s. 1110 (Bodum).

I foreliggende tilfelle fremkommer det ikke mye informasjon om avtalen som ble inngått mellom partene. Det må kunne legges til grunn at hytten i seg selv holdt den nødvendige standard, men det sentrale spørsmålet her er hvorvidt også skiforholdene inngikk som en del av avtalen. Til tross for at viktigheten av skiforhold var kommunisert mellom partene, er det naturlig å anta at dette ikke var direkte regulert i den avtalen som partene hadde inngått. Avtalen må følgelig utfylles på dette punkt, med grunnlag i alminnelige prinsipper vedrørende kontraktsmessig ytelse.

1.1.2 Misligholdt opplysningsplikt

I dette tilfellet kan det være aktuelt å vurdere om hvorvidt Vestlia Hytteutleie, ved å ikke fortelle om de begrensede

skimuligheter, har misligholdt en opplysningsplikt. Dette vil i så fall medføre at ytelsen må vurderes etter hvilke berettigede forventninger Kari og Peder Ås får på grunnlag av de utelatte opplysningene, og at avvik fra denne forventning dermed medfører at ytelsen ikke er kontraktsmessig.

5/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

Et første spørsmål er om et opplysningsplikt i det hele tatt kan oppstilles på et uregulert avtaleforhold som i vårt tilfelle.

En opplysningsplikt for debitor oppstilles i samtlige kontraktslover, slik som kjl. § 19 (2) bokstav b og avhl. § 3-7, i tillegg til at den er et utslag av den alminnelige lojalitetsplikten som gjelder i kontraktsforhold. Det må derfor legges til grunn at den også gjelder på ulovfestet grunnlag.

Når det gjelder det nærmere vurdering av hvorvidt opplysningsplikten er mislighold, forutsetter dette at fire kumulative vilkår er oppfylt. I det følgende vil jeg ta utgangspunkt i kjl. § 19 (2) bokstav b, som må antas å gi uttrykk for vilkårene slik de også gjelder på ulovfestet grunnlag.

Det første vilkåret, slik det følger av bestemmelsen, er at debitor har forsømt å gi "opplysninger om et vesentlig forhold ved tingen". I vårt tilfelle er det aktuelle subjektet for opplysningsplikten Vestlia Hytteutleie AS. Siden et juridisk selskap ikke kan oppfylle en opplysningsplikt, må det foretas en identifikasjon med Hans Tastad som daglig leder.

Det første spørsmålet er dermed om skiløypene, og de begrensede mulighetene til å benytte seg av disse, utgjør "opplysninger om [...] forhold ved tingen".

Slik det følger av en naturlig språklig forståelse, tilsier vilkåret at det må gjelde opplysninger konkret knyttet til det aktuelle objektet for avtalen. Til tross for at bestemmelsen i utgangspunktet regulerer kjøp av løsøre, kan dens virkeområde også sies å være av betydning i denne sak. I vårt tilfelle er det konkrete objektet for avtalen leie av hytte, og slik det følger av faktum må det legges til grunn at denne var i kontraktsmessig stand.

Likevel taler gode grunner for at ordlyden ikke skal tolkes så snevert som den alminnelige språklige forståelsen tilsier. Det er klart at også øvrige

6/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

omstendigheter rundt den aktuelle avtalen vil kunne være av betydning for kreditor, og en for snever tolkning av hvilke opplysninger debitor potensielt må dele vil kunne avskjære hensynet til at kreditor skal kunne fatte en betenkt avgjørelse. Dette tilsier at også opplysninger om skiforhold er omfattet av plikten.

Som følge av dette må det dermed legges til grunn at opplysninger om skiløyper også utgjør "opplysninger om [...] forhold ved tingen".

Hva gjelder kravet om at opplysningene må gjelde "vesentlige forhold" ved tingen, tilsier ordlyden at opplysningene må være av kvalifisert art vedrørende ytelsen. Vurderingen her vil i utgangspunktet være objektivt, slik at en eventuell skientusiasme hos Kari og Peder Ås ikke vil være av avgjørende betydning.

Likevel må det legges til grunn at skiforhold på et hytteområde utgjør "vesentlige forhold", da muligheter for skigåing som regel vil være en sentral del av grunnlaget for å leie en hytte på fjellet.

Som følge av dette må dermed opplysningene om skiforhold i dette tilfellet klassifiseres som "vesentlige" i relasjon til

den avtalen som ble inngått.

Det neste spørsmålet er om de manglende opplysninger om skiforhold må antas å ha "innvirket på kjøpet".

En ordlydstolkning tilsier at opplysningene må ha vært motiverende for kjøper til å inngå avtalen, i den forstand at debitor med kjennskap til de riktige forhold ikke ville inngått avtalen, eventuelt på andre vilkår. Høyesterett har i Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikt), på grunnlag av bestemmelsen i avhl. § 3-8, uttrykt at det kan anlegges en objektiv vurderingsnorm. Det medfører at det sentrale er hva en alminnelig kjøper vanligvis legger vekt på ved avtaleinngåelsen.

7/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

I vårt tilfelle fremstår det som klart at de manglende skiforhold hadde betydning for ekteparets vilje til å inngå avtalen. Dette kan klart utledes av deres anførsler, og som følge av dette må det legges til grunn at vilkåret er oppfylt.

Underkonklusjonen er at de manglende opplysninger om skiforhold må antas å ha "innvirket på kjøpet".

Det tredje vilkåret er at den aktuelle opplysningen må være noe Kari og Peder Ås "hadde grunn til å regne med å få".

Ordlyden tilsier at plikten må gjelde opplysninger som debitor selv ikke har de nødvendige forutsetninger for å ha kjennskap til, og vurderingen vil derfor avhenge av subjektive forhold på debitor sin side. Vilkåret må ses i sammenheng med den alminnelige lojalitetsplikten, og vil variere

etter partsforholdet i den enkelte kontrakt. Slik det følger av blant annet ot.prp.nr. 80 (86-87) s. 62, må det i vurderingen tas hensyn til en eventuell undersøkelsesplikt hos kreditor.

I foreliggende tilfelle kan det mulig holdes fram at informasjon om skiløyper er noe leier av en hytte må sette seg inn i selv. Skiløyper vil som regel være utsatt for betydelige usikkerhetsmomenter, og det kan nødvendig tilsikres som absolutt at disse skal være i den ønskede tilstand. Dette kan tilsi at Kari og Peder Ås i utgangspunktet ikke kan ha noen berettigede forventninger om å bli opplyst om skiløypenes tilstand.

Likevel gjelder det i vårt tilfelle ikke usikkerheter rundt løypene på grunn av endret vær, men at skogeier har igangsatt betydelige skoghogstarbeider i den aktuelle perioden. Det usikkerhetsmomentet som mulig fordrer en selvstendig undersøkelse fra kreditor vil dermed ikke være like aktuelt for dette forholdet.

8/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

Det sentrale må heller sies å være at skimuligheter var en grunnleggende forutsetning for at ekteparet i det hele tatt ønsket å leie hytta. En slik forutsetning ble ved flere anledninger formidlet til Hans Tastad, i tillegg til at han var kjent med dette fra tidligere år. På grunnlag av dette må ektefellene sies å være i en situasjon hvor de kan forvente kommunikasjon fra utleier dersom disse forutsetninger ikke viser seg å holde stand.

Underkonklusjonen er dermed at informasjon om skiløypene er noe Kari og Peder Ås "hadde grunn til å regne med å få".

Endelig må det vurderes skiløypenes tilstand som følge av hugstarbeidet er noe Hans Tastad som utleier "måtte kjenne til".

Slik det følger av faktum, er det på det rene at Hans Tastad rent faktisk ikke hadde kunnskap om hogstarbeidet. Slik det følger av ordlyden, vil dette likevel ikke i utgangspunktet utelukke en opplysningsplikt. Det sentrale vil være om manglende kunnskap om det aktuelle forholdet må anses som grovt uaktsomt.

Bestemmelsen har blitt behandlet av Høyesterett i Rt. 2002 s. 696 (NEBB) i relasjon til det likelydende vilkåret i avhl. § 3-7, hvor førstvoterende med grunnlag i forarbeidene uttrykker at vilkåret er oppfylt dersom debitor ikke har noe "rimelig grunn til å være uvitende". En liknende forståelse kommer også til uttrykk i forarbeidene til kjøpsloven, og vurderingstemaet må dermed sies å være generelt for kunnskapsvilkåret.

I vårt tilfelle fremkommer det ikke mye informasjon om hvor tilgjengelig opplysninger om skogeiers fremtidige planer er for de enkelte aktører i området. Slik informasjon er likevel svært sentral for faktisk bruk, og det må antas at det i hvert fall vil være muligheter for å skaffe seg informasjonen ved nærmere undersøkelser. Siden skiforhold er svært

9/23

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

viktig for de enkelte utleiebedrifter, kan det mulig holdes fram at en daglig leder særlig bør gjøre seg kjent med slike forhold.

Det kan likevel mulig holdes fram at det ikke var noen grunn til å gjøre nærmere undersøkelser dersom en ikke hadde fått noen indikasjoner på at slik drift skulle iverksettes. Det fremkommer ikke mye informasjon om dette fra faktum, men det vil være naturlig å anta at det er skogeier selv som kommer med informasjon om hva han har tenkt til å iverksette. Dersom dette ikke ble gjort, kan det tale for at det ikke er klanderverdig av Hans Tastad å ikke foreta nærmere undersøkelser.

I dette tilfellet vil likevel det sentrale heller være at Hans Tastad hadde en selvstendig oppfordring til å undersøke skiforholdene nærmere, siden Kari og Peder Ås svært uttrykkelig i sin mail hadde formidlet sine interesser. Det fremstår som klanderverdig at det i etterkant av dette ikke ble gjort ytterligere tiltak for å faktisk forsikre seg om at skiløypene ville møte Kari og Peder Ås sine forventninger. På grunnlag av at slik informasjon må antas å være tilgjengelig, slik drøftelsen over viser, tilsier de konkrete forhold i denne sak at Hans Tastad ikke hadde noen "rimelig grunn til å være uvitende" om skiløypene.

Underkonklusjonen er dermed at hugstarbeidet, og betydningen dette hadde for skiløypene, var noe Hans Tastad "måtte kjenne til".

Siden alle de fire kumulative vilkårene i dette tilfellet er oppfylt, har Hans Tastad dermed misligholdt sin opplysningsplikt. Følgen av dette er at den kontraktsmessige ytelse skal vurderes på grunnlag av de berettigede forventninger som Kari og Peder Ås fikk på grunnlag av debtors taushet vedrørende forholdet. Dette medfører at de faktiske skiforhold i dette tilfellet utgjør et avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse.

Konklusjonen er dermed at de dårlige skiforholdene utgjør et objektivt avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse.

10/23

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

1.2 Årsak

Det er videre på det rene at årsaken til mangelen i dette tilfellet ikke skyldes "forhold på kreditor sin side", da den var en følge av at Hans Tastad hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

1.3 Heving

Det neste spørsmålet er om de manglende skiløyper i dette tilfellet medfører at Kari og Peder Ås kan kreve å heve avtalen om leie av hytte.

Det følger av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper, at kreditor har krav på å heve en avtale dersom det foreligger et "vesentlig kontraktsbrudd". Dette har blitt lagt til grunn i blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Ekte hussopp), og følger også av omforent kontraktslovgivning.

Det springende punkt er dermed om den aktuelle mangelen i dette tilfellet utgjør et "vesentlig kontraktsbrudd".

Hva gjelder det nærmere innholdet i vilkåret, tilsier en alminnelig språklig forståelse at kontraktsbruddet må være av kvalifisert art. Vilkåret har blitt ytterligere presisert i rettspraksis, hvor det følger av blant annet Rt. 1998 s. 1510 (Ekte hussopp) at det sentrale vurderingstemaet er hvorvidt kreditor har en "rimelig grunn [...] til å si seg løs fra kontrakten". Det må foretas en konkret helhetsvurdering av forholdene i den enkelte sak, hvor det oppstilles en høy terskel for at heving kan påberopes.

Det alminnelige utgangspunktet for denne vurderingen vil være størrelsen på det objektive avviket, og da i relasjon til avtalen som en helhet, jf. blant annet Rt. 1998 s. 1510. I vårt tilfelle kan det imidlertid

11/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

være noe vanskelig å ta stilling til dette, siden det ikke er hytten i seg selv som er beheftet med mangler. Det kan mulig holdes fram at nettopp det forhold at hytten er i god stand medfører at avviket ikke kan betegnes som vesentlig, siden ekteparet rent faktisk får gjennomført sitt hytteopphold.

Likevel må det også her legges til grunn at muligheter for skibruk er en sentral del av leieforholdet sett som et hele, med den følge at formålet blir forfeilet. En for isolert vurdering av hyttas betydning medfører derfor at en ikke tar i betraktning andre interesser som er av betydelig interesse for de enkelte leietakere. Dette kan tilsi at det objektive avviket må betegnes som betydelig.

I vårt tilfelle vil det også være sentralt at Hans Tastad selv har mislighold en opplysningsplikt, og at han dermed kan bebreides for den mangelen som har oppstått. At det foreligger et slikt klanderverdig forhold hos debitor kan tilsi at Kari og Peder Ås har en adekvat grunn til å si seg løs fra kontrakten, siden selgers behov for beskyttelse blir tilsvarende begrenset, jf. blant annet Rt. 2010 s. 710 (Carport).

Det kan mulig holdes fram at en mer adekvat reaksjon på misligholdet i dette tilfellet vil være at Kari og Peder Ås kan kreve prisavslag for forholdet. Heving har i rettspraksis blitt karakterisert som en svært inngripende misligholdsbeføyelse, slik at alternative sanksjonsmuligheter kan tale for at heving ikke kan påberopes, jf. blant annet Rt. 2010 s. 710 (Carport).

Likevel vil det i dette tilfellet her knytte seg betydelige

usikkerhetsmomenter til en eventuell utmåling av et prisavslag, noe som kan tilsi at heving fremstår som en mer adekvat reaksjon. I forlengelse av dette vil det også være sentralt at årsaken skyldtes klanderverdige forhold på Hans Tastad sin side, og som drøftelsen over viser, fremstår dermed Vestlia hytteutleie AS sine interesser som mindre

12/23

beskyttelsesverdige. Følgelig kan ikke dette forhold avskjære et hevingskrav i seg selv.

Endelig vil det også være sentralt at Kari og Peder Ås tidlig tok kontakt med Vestlia Hytteutleie AS for å fremsette krav om heving. Slik det følger av faktum ble ekteparet kjent med skiforholdene på reisen opp til hytten, og tok kontakt med Hans Tastad i kort tid etter at de hadde dratt hjem igjen. Dette korte tidsaspektet kan tilsi at det vil være mindre byrdefullt for Vestlia Hytteutleie at heving gjennomføres, jf. også Rt. 1999 s. 408.

Samlet sett tilsier de konkrete forhold i denne sak at Kari og Peder Ås på grunn av de dårlige skiforholdene, hadde en "rimelig grunn [...] til å si seg løs fra kontrakten.

Konklusjonen på den overordnede problemstillingen er dermed at Kari og Peder Ås kan heve avtalen om leie av hytte.

De neste drøftelser vil derfor være subsidiære.

2. Prisavslag

Den neste problemstillingen er om Kari og Peder Ås kan kreve prisavslag som følge av de dårlige skiforholdene.

Som påpekt over, et grunnleggende vilkår for å kunne fremsette krav om prisavslag at det foreligger et kontraktsbrudd. Det er på det rene at dette er tilfellet, og jeg viser til drøftelsen jeg har foretatt over.

I dette tilfellet har partene ikke inntatt en klausul om rett til prisavslag dersom ytelsen er mangelfull, og avtalen må i så fall utfylles på dette punkt. Dette fordrer to problemstillinger. For det første må det vurderes om det faktisk kan kreves prisavslag på ulovfestet grunnlag, og videre må

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

13/23

det vurderes om prisavslag kan tilkjennes i denne saken. Jeg vil behandle disse enkeltvis i det følgende.

Hva gjelder adgangen til å kreve prisavslag på ulovfestet grunnlag, er en slik rett gjennomgående regulert i kontraktslovgivningen, jf. blant annet kjl. § 38 og avhl. § 4-12. Den nærmere utforming av prisavslaget varierer likevel i de ulike lover, noe som kan gjøre det vanskelig å ta stilling til hva som gjelder på generelt grunnlag. Sistnevnte forhold kan tilsi at en slik rett ikke kan oppstilles generelt.

Likevel er prisavslagens funksjon og formål å gjenopprette balansen i avtaleforhold hvor dette er forrykket, noe som må sies å være aktuelt uavhengig av hvilken kontraktstype en står overfor. På grunnlag av dette må det derfor legges til grunn at krav på prisavslag er et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp, som dermed i utgangspunktet også kan påberopes i foreliggende avtaleforhold.

Det neste som må vurderes er om Kari og Peder Ås har krav på prisavslag i dette tilfellet.

Hva gjelder de nærmere vilkår for å kreve prisavslag, er det grunnleggende utgangspunktet at det må foreligge en mangel ved ytelsen. Dette er oppfylt i foreliggende tilfelle. I utgangspunktet oppstilles det også et tilleggsvilkår om at den aktuelle mangelen må ha hatt en verdireduserende effekt på ytelsen. Dette kan naturlig utledes av at mangelen skal gjenopprette den

økonomiske balansen mellom partene, og følgelig må ytelsen rent faktisk ha sunket i verdi.

I foreliggende tilfelle kan det mulig problematiseres hvorvidt ytelsen rent faktisk har fått en verdireduksjon på grunn av de manglende skiforhold. Dette viser seg i så fall ikke som et rent påviselig tap for Peder og Kari Ås.

14/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

Det er likevel lagt til grunn i blant annet HR-2018-392-A, at et faktisk verdireduserende effekt ikke oppstilles som et absolutt vilkår for å kunne kreve prisavslag. I dommen, som gjaldt tolkningen av buofl. § 33, hadde en bygning blitt feilplassert på en tomt, noe som var til betydelig sjenanse for huskjøperne. Det var likevel på det rene at huset ikke hadde sunket i verdi som følge av dette, men førstvoterende la likevel til grunn at også en subjektiv verdireduksjon kunne oppfylle lovens krav.

På grunnlag av dette må det legges til grunn at de manglende skiløyper uansett har medført at ytelsen for Kari og Peder Ås har hatt en subjektiv verdireduksjon. Dette medfører at de vil være berettiget til å kreve prisavslag som følge av mangelen.

Hva gjelder den konkrete utmålingen av prisavslaget, vil denne bli svært skjønnsmessig. Dette er også lagt til grunn i HR-2018-392-A. Det sentrale vil derfor være å foreta en vurdering av hvilken betydning den aktuelle mangelen hadde konkret for Kari og Peder Ås.

Konklusjonen på den overordnede problemstillingen er at Kari og Peder Ås har krav på prisavslag som følge av de manglende skiforholdene.

3. Avbestilling

Den neste problemstillingen er om Kari og Peder Ås kan avbestille hytta som følge av de dårlige skiforholdene.

I dette tilfellet fremsettes det et krav om avbestilling, som altså innebærer at den ene part ensidig trer ut av en avtale uten at det foreligger et mislighold. For den videre drøftelse legges det dermed til grunn at skiforholdene ikke utgjorde et kontraktsbrudd.

Hva gjelder adgangen til å avbestille en avtale, er det alminnelige

15/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

utgangspunktet i norsk kontraktsrett at avtaler skal holdes etter sitt innhold, jf. NL 5-1-2. Dette innebærer at den ene part i utgangspunktet ikke ensidig kan trekke seg fra denne. For at en slik mulighet skal foreligge, kreves det er særskilt grunnlag.

Det springende punkt er dermed om det foreligger et særskilt grunnlag i dette tilfellet som medfører at Kari og Peder Ås kan avbestille avtalen om leie av hytte.

Utgangspunktet for vurderingen vil være avtalen mellom partene. Slik det følger av faktum, hadde ikke partene inntatt en avbestillingsklausul. Dette utelukker likevel ikke at en slik rett mulig kan oppstilles dersom det foreligger et annet grunnlag for dette. Unntaket fra dette er dersom det fremstår klart i avtalen at partene hadde ment å avskjære en eventuell avbestillingsadgang, noe det ikke er holdepunkter for å legge til grunn i dette tilfellet.

Det må derfor vurderes om det foreligger et annet grunnlag for avbestilling.

Det er alminnelig antatt på sedvanemessig grunnlag, at en part kan avbestille visse ytelser uten å være forpliktet til å betale erstatning. Dette gjelder likevel i hovedsak mindre ytelser, slik som legetjenester eller liknende, samt ytelser av personlig art, slik som eksempelvis advokattjenester. Grensene her er likevel ikke skarpe.

I vårt tilfelle kan det nødvendig holdes fram at leie av en hytte inngår i de ytelser som på sedvanemessig grunnlag kan gi en ubetinget rett til avbestilling uten en erstatningsplikt. For det første gjelder det ingen tjenesteavtale i foreliggende tilfelle, og for det andre kan tjenesten ikke sies å være av personlig art. Som følge av dette må det derfor legges til grunn at en sedvanemessig rett til avbestilling ikke utgjør en hjemmel for avbestilling i dette tilfellet.

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

16/23

Endelig må det vurderes om særskilte lovbestemmelser gir rett til avbestilling i foreliggende tilfelle. Slik redegjørelsen over viser, er det ingen direkte lov som regulerer det aktuelle avtaleforholdet. Det vil likevel være sentralt å se hen til lovregulering hva gjelder nærliggende kontraktstyper, og hvorvidt en eventuell rett til avbestilling kan oppstilles ved analogi.

Hvorvidt kreditor har en ensidig rett til å avbestille en ytelse er ikke omforent regulert i de ulike kontraktslover. Dette har nær sammenheng med den aktuelle ytelsens art. I vårt tilfelle vil det kunne være nærliggende å se hen til pakkereiseloven av 2018, som må sies å ha et anvendelsesområde som har betydelige likheter med foreliggende avtaleforhold.

Slik det følger av pakkereiseloven § 21, har den reisende en alminnelig avbestillingsadgang forut for reisen. En liknende bestemmelse oppstilles også i hvtjl. § 39 og buofl. § 52. Bestemmelsene er oppstilt i lover som har til formål å ivareta en forbruker, noe som også kan gjøre seg gjeldene i foreliggende tilfelle.

Likevel følger det av pakkereiseloven § 21, at en avbestilling kun kan gjøres mot at den reisende betaler et "avbestillingsgebyr". Dette må forstås dithen at debitor har krav på en økonomisk kompensasjon av avbestillingen, slik at kreditor fortsatt vil ha en økonomisk forpliktelse. I vårt tilfelle er det naturlig å tolke Kari og Peder Ås sine innsigelser dithen at de mener seg uforpliktet til å betale, slik at bestemmelsen i utgangspunktet ikke vil kunne gi de anledning til å kreve seg ubundet uten forpliktelser.

Et særlig spørsmål er derfor om det forhold at skiløypene ikke kunne brukes, og at reisen for deres del dermed ble formålsløs, medfører at de likevel ikke er forpliktet til å betale for avbestillingen.

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

17/23

En rett for kreditor til å kreve avbestilling uten erstatningsplikt er nærmere regulert i pakkereiseloven § 22. Slik det følger her oppstilles det særskilte vilkår for at så skal være tilfellet, og det er dermed nærliggende å tolke disse som en uttømmende liste av hvilke forhold som kan legitimere en erstatningsfri avbestillingsadgang. En liknende oppstilling følger også av hvtjl. § 40 (2) og buofl. § 52 (4). Jeg tar i det følgende utgangspunkt i vilkårene etter pakkereiseloven § 22.

Det første spørsmålet er dermed om det foreligger "unngåelige og ekstraordinære omstendigheter" i dette tilfellet.

En ordlydstolkning av vilkåret tilsier at det må foreligge omstendigheter av svært alvorlig art, og det vil her være nærliggende å tolke begrepet i lys av de typiske omstendigheter som utgjør "force majeure". Dette tilsier at det må oppstilles

en svært høy terskel.

I vårt tilfelle gjelder det problemer vedrørende skiforhold. Selv om disse nok kan betegnes som viktige for den enkelte, kan de klart nok ikke betegnes som "uungåelige og ekstraordinære" omstendigheter. For at så skulle være tilfellet, måtte det nok med størst sannsynlighet ha foreligget forhold som vanskeliggjorde selve hytteoppholdet i seg selv i betydelig grad.

Underkonklusjonen er dermed at det ikke foreligger "unngåelige og ekstraordinære" omstendigheter i foreliggende tilfelle.

Det er videre på det rene at en slik omstendighet heller ikke foreligger "i umiddelbar nærhet" av hytta, slik at en eventuell avbestilling heller ikke kan gjøres på dette grunnlaget.

Som følge av dette synes det heller ikke være andre grunnlag i dette tilfellet som kan gi Kari og Peder Ås rett på å avbestille reisen uten å

18/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

betale en erstatning for dette.

Konklusjonen på den overordnede problemstillingen er at Kari og Peder Ås kun kan avbestille hytta mot at det betales erstatning for dette.

4. Bristende forutsetninger

Det neste som må vurderes er om Kari og Peder Ås likevel ikke er forpliktet etter avtalen på grunnlag av bristende forutsetninger.

Det legges for denne drøftelse til grunn at det ikke foreligger en avbestillingsadgang, slik at vurderingen blir selvstendig i så måte.

Som påpekt over, er det alminnelige utgangspunktet i norsk rett at partene er bundet til en avtale. Det springende punkt i dette tilfellet er likevel om den ulovfestede læren om bristende forutsetninger likevel kan medføre at Kari og Peder Ås ikke er bundet til avtalen.

Hva gjelder det nærmere innholdet i den ulovfestede læren om bristende forutsetninger, er dette et særlig grunnlag for å flytte risikoen i avtaleforhold hvor en av partenes forutsetninger ikke har vist seg å holde på grunn av senere inntrådte forhold. Hvorvidt man i det konkrete tilfellet kan foreta en revisjon, fordrer at fire kumulative vilkår oppstilt i rettspraksis er oppfylt, jf. blant annet Rt. 2010 s. 1345 (Oslo vei). Jeg vil vurdere disse vilkår i det følgende.

Det grunnleggende utgangspunktet, som muligens ikke oppstilles som et vilkår i seg selv, er at den ene parten må ha hatt en forutsetning ved avtalens inngåelse som senere viser seg å breste. I vårt tilfelle er den aktuelle forutsetningen at det skulle være mulig å bruke skiløypene i perioden hvor ekteparet skulle låne hytta.

19/23

JUS3111 1 Formuerett I Candidate xxxxxx

Det kan mulig problematiseres hvorvidt det faktisk i dette tilfellet foreligger en forutsetning som senere viser seg å briste, da planene om skoghugst nok var aktuelt allerede på tidspunktet for avtaleinngåelsen. I så fall foreligger det uriktige forutsetninger. Det fremkommer likevel lite informasjon fra faktum vedrørende denne grensedragningen, så jeg legger til grunn at læren eventuelt kan brukes i foreliggende tilfelle.

Det neste vilkåret er at forutsetningen på avtaletiden må ha vært «vesentlig», i den forstand at den hadde betydning for partens vilje til å inngå avtalen, eventuelt på andre vilkår. Som påpekt over i forbindelse med drøftelsen av heving, er det på det rene at dette er tilfellet i vår sak.

Det tredje vilkåret er at den aktuelle forutsetningen, og dens karakteristikk som vesentlig, må ha vært «synbar» for medkontrahenten på tidspunktet for avtaleinngåelsen. I vårt tilfelle er det på det rene at så er tilfellet, siden Kari og Peder Ås ved flere anledninger hadde informert om viktigheten av at skiløypene skulle være i god stand.

Endelig må det vurderes om forutsetningssvikten i dette tilfellet var «relevant». Dette fordrer en helhetsvurdering, hvor det sentrale er hvorvidt de konkrete forhold gjør det «rimelig» at risikoen for den uventede utviklingen plasseres hos den andre part, jf. blant annet Rt. 1999 s. 922 (Salhus flytebro).

Hva gjelder foreliggende tilfelle, må det alminnelige utgangspunktet være at Peder og Marte Ås må bære risikoen for egne forutsetninger. Dette tilsier at de i utgangspunktet ikke kan påberope seg at skiløypene ikke kunne brukes.

Likevel vil det i dette tilfellet være sentralt at Kari og Peder Ås i betydelig grad var avhengig av den særlige kunnskap som Vestlia Hytteutleie AS besatt, og at de også tidligere hadde kommunisert at dette var svært

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

20/23

viktig for deres opphold. Dette kan gjøre det mer rimelig at risikoen for denne utviklingen er hos Vestlia hytteutleie AS.

Samlet sett tilsier forholdene i denne sak at det er "rimelig" at risikoen plasseres hos Vestlia hytteutleie AS. Følgelig er den aktuelle forutsetningen "relevant".

På grunnlag av dette vil det dermed være grunnlag for å revidere kontrakten i tråd med den alminnelige læren om bristende forutsetninger.

5. Krav om fradrag i leie

Endelig må det vurderes om Kari og Peder Ås har krav på at det gjøres fradrag i leien for utleiers mulige inntekter ved å leie ut hytten til en annen.

I foreliggende tilfelle legges det til grunn at Kari og Peder Ås fortsatt er bundet til avtalen, slik at den aktuelle leien fortsatt gjelder etter kontraktens bestemmelser. I utgangspunktet vil ikke Vestlia Hytteutleie AS ha en plikt til å begrense vederlaget på grunn av muligheter til å leie ut til andre, siden dette er et vederlag som er bindende avtalt mellom partene.

Tilfellet vil likevel ha betydelige likheter med en eventuell avbestilling med et påfølgende erstatningsgebyr, slik at det for

drøftelsen vil være naturlig å se hen til prinsipper for utmålingen av et slikt gebyr.

Slik det blant annet følger av pakkereiseloven § 21 annet ledd, vil det i fastleggelsen av et gebyr være aktuelt å se hen til "arrangørens forventede kostnadsbesparelser og inntekter fra alternativ bruk av

21/23

JUS3111 1 Formuerett | Candidate xxxxxx

reisetjeneste". Slik det kan utledes av ordlyden, oppstilles det med dette en tapsbegrensningsplikt for den erstatningsberettigede. Dette medfører at en må se hen til alternative inntektskilder før en pålegger den erstatningspliktige et økonomisk ansvar.

Bestemmelsen kan tolkes i lys av den alminnelige

tapsbegrensningsplikten som gjelder i kontraktsretten, så vel som i alminnelig deliktserstatning. Dette kommer blant annet til uttrykk i kjl. § 70 (1) og hvtjl. § 30 (2). I tillegg må det anses som et utslag av en alminnelig lojalitetsplikt i kontraktsforholdet, ved at kravshaver søker å begrense sitt tap så mye som mulig.

På grunnlag av drøftelsen over, taler derfor gode grunner for å oppstille en liknende tapsbegrensningsplikt i foreliggende tilfelle, selv om det her ikke gjelder et faktisk krav på erstatning.

Hva gjelder de faktiske muligheter for å få dekket inn deler av leien ved andre besøkende, fremkommer det ikke mye informasjon om dette fra faktum. Det fremstår derfor nærliggende å legge til grunn at så er tilfellet, eventuelt at en slik plikt aktualiserer seg dersom Vestlia Hytteutleie får kunder som potensielt kan dekke dette.

Konklusjonen på problemstillingen blir dermed at Kari og Peder Ås har krav på at det gjøres fradrag for i leien for mulige leieinntekter ved at Vestlia hytteutleie AS kan leie ut hytten til en annen.

22/23

