



UNIVERSITETET I OSLO

KANDIDAT

XXXXXX

PRØVE

JUS3112 1 Formuerett I

Emnekode	JUS3112
Vurderingsform	Individuell skriftlig prøve
Starttid	10.12.2024 08:00
Sluttid	10.12.2024 14:00
Sensurfrist	03.01.2025 22:59
PDF opprettet	08.01.2025 11:09

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
---------	--------	-------------



Informasjonsdokument

Informasjon eller ressurser

Seksjon 2

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
----------------	---------------	--------------------

1	Svarfelt	Langsvar
---	----------	----------

Det nyoppstartede eiendomsselskapet Eiendom AS, hvor Peder Ås var daglig leder, kjøpte 25. august 2012 en eiendom av Property AS i et gammelt industriområde, i håp om at området kunne brukes til å bygge boliger og næringsbygg. Overtagelse skjedde 30. august 2012. Ettersom det var stor usikkerhet knyttet til om området ville bli omregulert til bolig og næring, fikk Eiendom AS kjøpe eiendommen til en meget rimelig pris, men «som den er». Eiendom AS hadde ikke på forhånd undersøkt grunnforholdene, og de spurte heller ikke Property AS om grunnforholdene. Property AS hadde kjøpt eiendommen "som den er" i 2009. Property AS hadde heller ikke undersøkt grunnforholdene nærmere. Daglig leder i Property AS var imidlertid kjent med at eiendommen for mange år siden hadde vært brukt som avfallsdeponi, men uten at han fant grunn til å opplyse Eiendom AS om dette ved inngåelsen av kjøpekontrakten 25. august 2012.

I mars 2015 fikk Eiendom AS omsider byggetillatelse for et bygg på 1000 m² bestående av 5 etasjer på eiendommen, hvor første etasje skulle romme næringsvirksomhet, mens de øvrige 4 etasjene skulle bestå av til sammen 10 leiligheter. Basert på prosjektbeskrivelsen, gikk Eiendom AS våren 2015 i forhandlinger med entreprenørselskapet Bygg AS og en annen entreprenør om oppføring av bygget. Etter harde forhandlinger mellom Ås og daglig leder i Bygg AS, Hans Tastad, tilbød Bygg AS til slutt, 27. juli 2015, en pris på kr 80 millioner, overtagelse 1. august 2017 og to års reklamasjonsfrist. Prisen var 5 % under tilbudet fra den andre entreprenøren, som dessuten inneholdt et forbehold om byggetomtens beskaffenhet. Styret i Eiendom AS ba 29. juli 2015 Ås om å akseptere tilbudet fra Bygg AS. Ås hadde da akkurat reist til Patagonia på fiskeferie, men sendte 30. juli 2015 en e-post til Tastad hvor han aksepterte Bygg AS' tilbud på MNOK 80, overtagelse 1. august 2017 og to års reklamasjonsfrist. Ås skrev i samme e-post at «Detaljer når det gjelder kontrakt etc. får vi lande når jeg er tilbake fra ferie». Tastad svarte på e-post samme dag at Bygg AS med dette anså «avtalen for å være i boks», og at de basert på dette nå ville signere underentreprisekontraktene og snarest iverksette arbeidet. Ås svarte umiddelbart på e-post at «Dette høres utmerket ut». Bygg AS inngikk 3. august 2015 underentreprisekontrakt med Grunnarbeid AS om grunnarbeidet.

Etter at Ås var tilbake fra ferie 1. september 2015, oppsøkte han byggeplassen, og han kunne tilfreds observere at Bygg AS var godt i gang med arbeidet. Han traff samtidig Tastad, som sa at det for ordens skyld kunne være greit å «lande papirarbeidet knyttet til kontrakt etc.». Ås svarte imidlertid at han var mer opptatt av tillit enn kontrakter, at prosjektet gikk på skinner, og at det derfor ikke burde være nødvendig å bruke tid på advokater og papirarbeid. Tastad svarte at de i det minste burde vurdere å bruke en standardkontrakt for entrepriser, men han hørte ikke noe mer fra Ås om dette. Ås hadde i mellomtiden leid ut første etasje til henholdsvis en restaurant og en eiendomsmeglerkjede fra og med 10. august 2017, noe som ville sikre Eiendom AS leieinntekter på kr. 500.000 i måneden. I løpet av våren 2017 var dessuten alle leilighetene solgt med overtagelse 10. august 2017. Byggeprosjektet fortsatte å gå bra, og bygget ble klart for overtagelse 1. august 2017. Kjøperne overtok leilighetene 10. august 2017, og fra samme dato var de to leietakerne på plass.

I desember 2018 startet imidlertid problemene. Daglig leder av restauranten kunne melde om at parketten på gulvene hadde begynt å bule flere steder, og at deler av gulvet var blitt skjevt. Ås tok umiddelbart kontakt med Tastad. Tastad svarte at dersom dette stemte, skulle Bygg AS umiddelbart sørge for utbedring. I løpet av juleferien 2018, mens restauranten uansett var stengt, utbedret Bygg AS gulvene. I april 2019 gjentok det samme seg i den delen av lokalene som var utleid til

eiendomsmeglerkjeden. Til tross for at det fortsatt var ukjent hvorfor gulvene hadde begynt å bule, sørget Bygg AS igjen for å utbedre gulvene uten kostnader for Eiendom AS. Problemet var at eiendomsmeglerkjeden krevde å få redusert husleien for mai 2019 med kr. 200.000 mens utbedringsarbeidet pågikk, og at Ås ikke klarte å overtale Tastad om at Bygg AS skulle dekke dette tapet. Eiendom AS krevde at Bygg AS erstattet den tapte husleien. Bygg AS hevdet prinsipalt at kravet måtte anses som et indirekte tap, og at ansvar for slike tap – i tråd med vanlig praksis i entreprisekontrakter – måtte være betinget av grov uaktsomhet. Eiendom AS bestred dette under henvisning til at partene ikke hadde avtalt å bruke noen standardkontrakt for entreprise, og at spørsmålet derfor måtte løses på grunnlag av bakgrunnsretten. Bygg AS bestred Eiendom AS' anførsel om at bakgrunnsretten for kontrakten ga grunnlag for kontrollansvar etter mønster av kjøpsloven. Eiendom AS anførte dessuten at det ikke var tale om et indirekte tap, og at det uansett ikke var grunnlag for å begrense kontrollansvaret til indirekte tap. Eiendom AS og Bygg AS var enige om at manglene ved gulvene ikke skyldtes grov uaktsomhet hos Bygg AS, og de var også enige om at vilkårene for kontrollansvar var oppfylt – hvis kontrollansvaret kom til anvendelse på kontrakten.

Bygg AS anførte subsidiært at de heller ikke hadde utvist simpel uaktsomhet, og at de derfor uansett ikke var ansvarlig for indirekte tap basert på bakgrunnsretten.

Den 12. august 2022 reklamerte flere av kjøperne av leilighetene overfor selgeren, Eiendom AS, på store skader i taket inne i leilighetene, og de krevde retting. Fukten viste seg å skyldes at det hadde gått hull i membranene på badene i etasjen ovenfor. Eiendom AS svarte at det var uklart hvorfor det hadde gått hull i membranene, men at kjøpernes krav uansett ikke var fremsatt innenfor reklamasjonsfristen på fem år fra overtagelse.

Kjøperne av leilighetene engasjerte da et anerkjent rådgivende ingeniørfirma til å se nærmere på fuktskadene, og de ble også opplyst om at gulvene hadde bulet. I en rapport datert 30. august 2022 konkluderte det rådgivende ingeniørfirmaet med at bygget hadde alvorlige setningsskader, noe som både forklarte at gulvene hadde bulet, og at det hadde gått hull i membranene på badene. Etter at det rådgivende ingeniørfirmaet hadde undersøkt grunnboken for eiendommen, oppdaget de at eiendommen i mellomkrigstiden hadde blitt brukt som avfallsdeponi, men at avfallet senere hadde blitt dekket med store mengder stein og løsmasser. Setningsskadene skyldtes derfor at konstruksjonen og grunnarbeidet ikke hadde tatt høyde for at det underliggende avfallsdeponiet gjorde byggetomten ustabil.

Basert på denne rapporten anførte kjøperne i et brev datert 1. oktober 2022 at Eiendom AS ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen på fem år fordi manglene skyldtes grov uaktsomhet hos Bygg AS eller Grunnarbeid AS. Overfor kjøpernes krav bestred ikke Eiendom AS at manglene skyldtes grov uaktsomhet, men anførte at de ikke kunne identifiseres med Grunnarbeid AS' grove uaktsomhet.

For sikkerhets skyld hadde Eiendom AS allerede 12. august 2022 rettet kjøpernes krav videre mot Bygg AS, som avviste kravet med at Eiendom AS, i egenskap av byggherre, hadde risikoen for skjulte mangler ved byggetomten, og at reklamasjonsfristen mellom Bygg AS og Eiendom AS uansett var utløpt. I mellomtiden hadde også Bygg AS blitt kjent med rapporten. Ettersom Bygg AS hadde dekket utbedringskostnadene i den tro at manglene ved gulvene skyldtes feil på deres side, og ikke mangler ved byggherrens tomt, krevde Bygg AS at Eiendom AS dekket de pådratte kostnadene til å utbedre gulvene. Eiendom AS bestred kravet

under henvisning til at Bygg AS i 2018 og 2019 frivillig hadde dekket utbedringskostnadene uten å ta noe som helst forbehold.

Setningsskadene, kombinert med stor risiko for ytterligere setninger, ble ansett som en mulig sikkerhetsrisiko. Kommunens byggesaksavdeling bestemte derfor at problemene med setninger måtte utbedres innen ett år; hvis ikke ville det bli ilagt pålegg om at bygget ikke kunne brukes. Utbedringen ville bli svært kostbar, og Eiendom AS, som allerede hadde svak økonomi, gikk konkurs sent på høsten 2022.

Etter at kjøperne ble oppmerksomme på at daglig leder i Property AS hadde vært kjent med at eiendommen hadde vært brukt som avfallsdeponi, uten å opplyse Eiendom AS om dette, krevde kjøperne erstatning av Property AS basert på det alminnelige skyldansvaret utenfor kontrakt. Property AS avviste kravet under henvisning til at de hadde solgt eiendommen «som den er» til Eiendom AS, at de ikke hadde plikt til å opplyse om hva eiendommen tidligere hadde vært brukt til overfor en profesjonell eiendomsutvikler som Eiendom AS, og at reglene om erstatning utenfor kontrakt ikke kunne brukes til å omgå reglene om foreldelse. Kjøperne og Property AS var enige om at kravet mot Property AS var foreldet etter reglene i foreldelsesloven §§ 3 og 10, men at et eventuelt slikt krav ikke var foreldet etter foreldelsesloven § 9.

Drøft og ta stilling til rettsspørsmålene som oppgaven reiser.

¹ Svarfelt

Skriv ditt svar her

1. Innledning

Oppgaven reiser en rekke spørsmål som jeg finner hensiktsmessig å dele inn i to tvister. Den første tvisten står mellom Eiendom AS og Bygg AS, hvor Eiendom AS krever erstatning for tapt husleie på grunn av utbedringsarbeid. Tvisten reiser spørsmål om den tapte husleia er indirekte tap, om adgang til ulovfestet kontrollansvar og hva det eventuelle kontrollansvaret vil innebære.

Den andre tvisten handler om hvem som skal dekke kostnadene for retting. Det vil si rettekostnader som allerede er utført og fremtidige utbedringskostnader som er pålagt av kommunen. Først krever kjøperne retting av Eiendom AS. Dermed er det spørsmål om Eiendom AS kan kreve rettekostnadene av Bygg AS. Videre krever Bygg AS erstatning fra Eiendom AS for at rettekostnadene de allerede har pådratt seg, men som skyldes feil på byggherrens side og som Eiendom AS skulle ha dekket. Til slutt krever kjøperne erstatning utenfor kontrakt av tidligere eier av tomte, Property AS.

2. Eiendom AS mot Bygg AS - erstatning for tapt husleie

2.2 Innledning/hovedspørsmål

Eiendomsmeglerfirma krevde redusert husleia med kr 200 000 mens utbedringsarbeidet pågikk. Eiendom AS krever at Bygg AS erstatter den tapte husleia. Bygg AS bestrider kravet.

Kontraktsforholdet mellom Eiendom AS og Bygg AS er et entrepriserettslig kontraktsforhold. Forholdet er ikke regulert i kontraktslovgivningen og partene har ikke benyttet standardkontrakter fra Standard Norge, som er vanlig i entrepriseforhold. Man er dermed på ulovfestet område og det er den beskjedne avtalen og alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper som er det rettslige grunnlaget mellom partene.

Hovedspørsmålet er om Eiendom AS kan kreve den tapte husleia på kr 200 000 erstattet av Bygg AS.

Bygg AS anfører prinsipalt at den tapte husleia er indirekte kostnader som ikke kan dekkes i deres kontraktsforhold. Det krever grov uaktsomhet. Bygg AS bestrider at kontrollansvaret kom til anvendelse på ulovfestet grunnlag etter mønster av kjøpsloven. Partene er enige om at manglene ikke skyldtes grov uaktsomhet og at vilkårene for grov uaktsomhet er oppfylt hvis kontrollansvaret kom til anvendelse.

1.3 Spørsmål om kontrollansvar på ulovfestet område

Rettstilstanden er usikker når det gjelder anvendelse av kontrollansvaret på ulovfestet område. Det er uenighet i teorien om det er en slik ulovfestet adgang, og hva det ulovfestede kontrollansvaret eventuelt skal dekke.

Kontrollansvar er gjennomgående regulert i kontraktslovgivningen, både for mangler og forsinkelser. Dette taler for at kontraktslovgivningen er uttrykk for et alminnelig prinsipp, jf. blant annet kjl. § 40, hvtjl. § 28, avhl. § 4-5 og buofl. § 35 for mangler. Selv om kontrollansvaret ikke passer like godt i mangelstilfellene, brukes de samme vilkårene der, jf. Rt-2004-675 (agurkpinne). I den nevnte dommen legges det til grunn et strengt kontrollansvar. Saken gjaldt kjøpsloven.

Mindretallet i Rt-2008-537 (Linsedommen) uttaler at kontrollansvar også må gjelde på ulovfestet grunnlag dersom det ikke finnes særlig lovregulering, jf. avsnitt 58. Dommens dissens handlet ikke om dette spørsmålet. Flertallet mente de ikke trengte å ta stilling til spørsmålet i saken, og avstod dermed fra å uttale seg om ulovfestet kontrollansvar.

Et motargument er at kontrollansvaret er et tilnærmet objektivt ansvar med fritaksgrunner i spesielle situasjoner. Man kan hevde at et så strengt ansvar bør være positivt regulert for at det skal gjelde. Legger man til grunn et ulovfestet kontrollansvar, betyr det at man aktivt må regulere seg bort fra kontrollansvaret i kontrakter på ulovfestet område. Det kan skape rettsusikkerhet. Kontrollansvaret er en utvikling av det tidligere unntaket for force majeure i den gamle kjøpsloven, og skal som nevnt forstås strengt. Agurkpinne-dommen er kritisert i teorien for sin strenge forståelse av kontrollansvaret, men HR-2022-192-A (Elvia) stadfester Agurkpinne-dommen.

De beste grunner taler imidlertid for at kontrollansvaret gjelder på ulovfestet område. Den gjennomgående kontraktslovgivningen og mindretallet i linsedommen er bakgrunn for det. Hagstrøm støtter også en slik forståelse.

1.4 Spørsmål om hva et ulovfestet kontrollansvar omfatter.

Det er to spørsmål man må avgjøre dersom det oppstilles kontrollansvar på ulovfestet grunnlag. For det første om det bare gjelder for generiske/artsbestemte ytelser (genuskjøp), eller om det også gjelder spesifikke ytelser (specie kjøp).

Mindretallet i linsedommen (avsnitt 58) og Hagstrøm mener at ulovfestet kontrollansvar bare gjelder for generisk bestemte forpliktelser. Forarbeidene til kjøpsloven av 1988 (kjl.) påpeker at selgeren ikke vil ha alternative muligheter til å oppfylle ved salg av individuelt bestemte ting, slik som et maleri eller en bestemt bruktbil, jf. Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 92. Selgerens muligheter til å unngå eller overvinne følgene av en hindring blir da mye mindre enn ved genuskjøp. Dette støtter Hagstrøm og linsedommens syn.

Likevel uttales det i neste avsnitt i forarbeidene at selgeren selvsagt kan bli ansvarlig for skjulte feil ved individuelt bestemte kjøp som forelå på avtaletiden dersom mangelen var synbar. Dersom mangelen var synbar på avtaletiden, har det også betydning om selgeren har oppfylt sin opplysningsplikt. Dersom mangelen ikke var synbar på avtaletiden, vil det som regel utgjøre en hindring utenfor selgers kontroll, og man vil ikke bli ansvarlig etter kontrollansvaret. Dette er et argument for at at kontrollansvaret også kan gjelde speciekjøp.

Oppføring av boliger ligger nærmest bustadoppføring og tilvirkningskjøp. I disse kontraktslovene gjelder kontrollansvaret. De beste grunner taler for at det også skal gjelde for ytelsen Bygg AS har ytt i vår sak.

På tidspunktet før partene fikk en fagkyndig vurdering trodde begge at manglene skyldtes forhold på Bygg AS sin side. Når de leverte mangelfulle gulv, oppstod manglene etter avtaleinngåelsen og partene måtte anta det skyldes forhold innenfor Bygg AS sin kontroll.

Neste spørsmål er om det ulovfestede kontrollansvaret bare gjelder for direkte tap, eller om indirekte tap også omfattes.

Mindretallet i linsedommen uttaler at kontrollansvaret i kjøpsloven bare gjelder for direkte tap, og at det samme må gjelde på ulovfestet område med mindre det finnes særskilt hjemmel for noe annet. En slik begrensning har gode grunner for seg. Ettersom kontrollansvaret er et

strengt ansvar vil det kunne være urimelig å kreve at man må dekke indirekte tap uten at det er særskilt regulert. Kontrollansvaret blir da enda nærmere et rent objektivt ansvar.

Begrensningen om indirekte tap har en sammenheng med hvilke tap man kan anse som adekvate og påregnelige. At bare indirekte tap skal dekkes av kontrollansvaret henger sammen med hvilke forhold man "med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden", jf. f.eks. kjl. § 40. jf. § 27. Det vil dermed være å strekke kontrollansvaret for langt å innta ansvar for indirekte tap. Det vil innebære at man positivt må regulere seg bort fra et slikt ansvar. Det kan skape rettsusikkerhet når kontraktslovgivningen i all hovedsak ikke omfatter indirekte tap. Et strengere kontrollansvar på ulovfestet område er derfor ikke rimelig uten særskilt grunnlag. Hensynet til selgere og entreprenører og hensynet til samfunnsøkonomien tilsier at man ikke bør ha en så streng regulering. Det kan gjøre at selgere og entreprenører frykter ansvar.

Det ulovfestede kontrollansvaret omfatter ikke indirekte tap.

1.5 Spørsmål om den tapte husleia er et indirekte tap

Kjl. § 67 (2) annet ledd gir uttrykk for alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper om hva som anses som indirekte tap. Lista er uttømmende, og alle andre tap anses som direkte. Direkte tap omfatter blant annet tapt fortjeneste påført ved kontraktsbruddet, som man med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge, jf. bestemmelsens definisjon i første ledd.

Den tapte husleia er tapt fortjeneste som er påført ved kontraktsbruddet. Spørsmålet er om man med rimelighet kunne ha forutsett tapet som en rimelig følge. Om definisjonen i kjl. § 67 (2) fanger opp tilfellet eller ikke vil gi svar på spørsmålet. Eventuelt unntaket fra indirekte tap i bestemmelsens tredje ledd.

Kjl. § 67 (2) bokstav c gir uttrykk for at "tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort eller ikke blir riktig oppfylt" anses som indirekte tap. I vår sak taper Eiendom AS fortjeneste på leieinntekter fra en tredjemann fordi kontrakten ikke blir riktig oppfylt. Når det pågår utbedring på leieobjektet er leieobjektet ikke i tråd med leieavtalen med meglerfirmaet.

Det følger videre av samme bokstav i kjl. § 67 (2) at tapet bare er indirekte "for så vidt kjøperen uten rimelig grunn lar være å foreta dekningskjøp eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet". Det er ikke opplyst om at det forelå noen rimelig tiltak for Eiendom AS til å unngå eller minske de tapte leieinntektene. Det er ingen holdepunkter i faktum om at Eiendom AS kunne tilby midlertidige lokaler som ville begrense tapet. Det ville også innebære kostnader for hele meglerfirmaet å flytte frem og tilbake. Det kan derfor ikke sies at Eiendom AS "uten rimelig grunn" lar være å treffe tiltak for å minske tapet.

Den tapte husleia er ikke et indirekte tap.

Bygg AS anfører at de heller ikke hadde utvist simpel uaktsomhet og at de derfor uansett ikke var ansvarlig for indirekte tap basert på bakgrunnsretten. Ettersom det er lagt til grunn et ulovfestet kontrollansvar, trengs det ikke skyld/uaktsomhet for å bli ansvarlig. Kontrollansvaret er et objektivt ansvar med fritaksgrunner.

Hovedkonklusjon: Eiendom AS kan kreve den tapte husleia på kr 200 000 erstattet av Bygg AS.

2. Kravet om retting fra kjøperne

2.1 Innledning

Tvist 2 behandler alle krav som stammer fra kjøpernes rettingskrav. Selv om ulike parter krever det dekket fra hverandre omhandler tvist 2 hvem som skal dekke kostnadene ved å utbedre manglene som skyldes grunnforholdene.

2.2 Kjøpernes krav om retting mot Eiendom AS

2.3 Spørsmål om retting er tapt på grunn av for sen reklamasjon

Siden kjøperne ikke operer som byggherre overfor entreprenøren, kommer ikke bustaoppføringslova til anvendelse, jf. buofl. § 1. Den gjelder bare dersom forbrukeren og entreprenøren har direkte kontakt. I vår sak er det Eiendom AS som er byggherre. Dermed gjelder ikke reklamasjonsreglene i buofl. direkte. Det alminnelige lojalitetskravet i kontraktsforhold danner likevel grunnlag for reklamasjonsreglene og det følger av Rt-20121779 (Victocor) at reklamasjonsregler gjelder på ulovfestet område, jf. avsnitt 55. I dommens neste avsnitt uttales det at kontraktslovene gir veiledning for reklamsjon på ulovfestet grunnlag.

Ved kjøp av nyoppførte og eldre boliger gjelder det en absolutt reklamasjonsfrist på 5 år, jf. buofl. § 30 og avhl. § 4-19. Dette er en veiledende absolutt frist på ulovfestet område. Det uttales i Victocor-dommen at det er lite rimelig å stille lempeligere krav til reklamasjon på ulovfestet område, jf. avsnitt 64. Uttalelsen gjelder reklamasjonens innhold, men kan sammen med uttalelsen om at kontraktslovene gir veiledning, tolkes som at en absolutt frist på fem år er rimelig på ulovfestet grunnlag. Dette av hensyn til at debitor ikke skal svare for skjulte feil og mangler i veldig lang tid. Når ny eier har eid boligen i fem år, tilsier rimelighetshensyn at nye eier bør ta over risikoen for skjulte feil og mangler. Debitor må kunne forsone seg med salget og anse salget som oppgjort.

I vår sak ble det reklamert 5 år og to dager for sent. Den absolutte fristen hadde dermed utløpt.

Det er gjennomgående i kontraktslovgivningen gjort unntak fra reklamsjonsfrisen dersom mangelen skyldes grov uaktsomhet, jf. blant annet de to ovennevnte reklamasjonsreglene. Unntaket er uttrykk for et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp, som også springer ut av lojalitetsplikten. Partene er enige om at mangelen skyldes grov uaktsomhet.

Spørsmålet er om grov uaktsomhet hos Bygg AS eller Grunnarbeid AS gjør at reklamasjonsfristen ikke kan påberopes.

Det avgjørende er om Eiendom AS kan identifiseres med Bygg AS eller Grunnarbeid AS. Etter alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper hefter den som bruker en kontraktsmedhjelper til å oppfylle en kontraktsmessig forpliktelse, som hovedregel for kontraktsbrudd som følge av medhjelperens handlinger på samme måte som disse var foretatt av ham selv, jf. Rt-19861386 (Block Watne). I vår sak er det tale om kontraktsbrudd som knytter seg direkte til skader på kontraktsgjenstanden. Hovedregelen må derfor gjelde i et tilfelle som dette.

For det første kan det legges til grunn at selskapet hefter for sine ansattes utviste skyld, jf. Rt2007-1665 (Vekter). Videre anfører Eiendom AS at de ikke kan identifiseres med Grunnarbeid AS. Eiendom AS har kjøpt en eiendom og benyttet Bygg AS som kontraktsmedhjelper for å levere boliger til kjøperne. Eiendom AS hefter derfor for mangler som skyldes Bygg AS, som om Eiendom AS hadde utført arbeidet selv. Det faktum at man ikke vet om det er hovedentreprenøren eller underentreprenøren, eller begge, som har vært grovt uaktsomme har ikke betydning. Bygg AS identifiseres med Grunnarbeid AS, og slik sett tilknyttet de også Eiendom AS. Det vil måtte gjøres opp i regressomgangen mellom disse partene.

Dersom ansvaret til Eiendom AS hadde forsvunnet dersom det var et kontraktsledd i mellom byggherre og feilen, ville man enkelt kunne omgå skyldansvar ved å ansette kontraktsmedhjelpere i lengre kontraktskjeder. Hensynet til kreditor tilsier at man skal kunne forholde seg til sin kontraktsmotpart når det oppstår mangler.

Eiendom AS kan identifiseres med Bygg AS og Grunnarbeid AS.

Grov uaktsomhet hos Bygg AS eller Grunnarbeid AS gjør at reklamasjonsfristen ikke kan påberopes.

Kravet om retting er ikke tapt på grunn av for sen reklamasjon.

Konklusjon: Kjøperne kan kreve retting av Eiendom AS.

2.3 Eiendom AS krav om at Bygg AS dekker rettekostnadene som skyldes grov uaktsomhet.

Eiendom AS retter kjøpernes krav om utbedring videre til Bygg AS. Bygg AS avviser kravet og viser til at Eiendom AS, som byggherre, har risikoen for skjulte mangler ved byggetomten. Det er riktig at byggherren har risikoen for grunnforhold. Dette er anerkjent i entrepriseretten. Det følger funksjonsfordelingsprinsippet, som er gjennomgående i entrepriseretten. Partene bærer risikoen for svikt på eget funksjonsområde. Regelen er en presisering av det alminnelige obligasjonsrettslige prinsippet om at partene bærer risikoen for egne forutsetninger, jf. Rt-2002-1110 (Bodum). Det er byggherren som stiller tomta til rådighet for entreprenøren til å bygge på. Det har derfor ikke noe å si at Bygg AS ikke inntok et forbehold om byggetomtens beskaffenhet, slik den konkurrerende entreprenøren hadde gjort.

Subsidiært anfører Bygg AS anfører at reklamasjonsfristen uansett var utløpt. Eiendom AS reklamerte mer enn fem år etter overtakelse. Partenes avtalte reklamasjonsfrist på 2 år var for lengst utløpt. Den korte reklamasjonsfristen på stod partene fritt til å avtale. Utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet og begge partene er profesjonelle.

Likevel må unntaket om grov uaktsomhet også gjelde i det ulovfestede kontraktsforholdet mellom Eiendom AS og Bygg AS. Bygg AS kan derfor ikke påberope seg reklamasjonsfristen.

Eiendom AS kan ikke kreve rettekostnadene som skyldes grov uaktsomhet av Bygg AS fordi byggherren har ansvar for grunnforholdene.

2.4 Spørsmål om tilbakebetaling av rettekostnader Bygg AS pådro seg som Eiendom AS var ansvarlig for.

Bygg AS krever at Eiendom AS dekker de pådratte kostnadene til å utbedre gulvene. Eiendom AS bestrider kravet under henvisning til at Bygg AS frivillig hadde dekket utbedringskostnadene uten å ta noe som helst forbehold.

Grunnen til at Bygg AS pådro seg utbedringskostnadene var faktisk villfarelse. Bygg AS trodde at manglene skyldes forhold på sin side. Entreprenøren undersøkte imidlertid ikke. Utgangspunktet i norsk rett er at partene bærer risikoen for egen villfarelse. Partene bærer risikoen for egne forutsetninger, og Bygg AS burde ha undersøkt hva manglene skyldes eller i det minste tatt forbehold.

Intervensjonsbetaling er tilfeller hvor noen betaler en annens gjeld. Det følger av Rt-2004-782 at dersom man på grunn av villfarelse frivillig betaler en annens gjeld, så har man ikke krav på å få pengene tilbakebetalt fra den man betalte til. Det avgjørende er at betalingen skjedde uten forbehold og utelukkende for å ivareta egne interesser, jf. dommens avsnitt 14. Det samme

gjelder i vår sak. Bygg AS må derfor kreve regress av Eiendom AS slik entreprenøren gjør i oppgaven.

Bygg AS må dermed kreve tilbakebetalt utbedringskostnadene med grunnlag i de ulovfestede reglene om *Condictio Indebiti*. Læren anvendes bare dersom det har skjedd en formuesoverføring uten korresponderende forpliktelse. Det har altså ikke vært en avtale om ytelse mot ytelse. Det er oppfylt i Bygg AS sitt tilfelle.

"Det er et grunnleggende trekk i læren om *condictio indebiti* at hvert tilfelle skal vurderes konkret og under hensyn til rimelighet", jf. Rt-1985-290 (Birgo). Det må gjøres en avveining av korreksjonshensynet og oppgjørshensynet.

Oppgjørshensynet har atskillig vekt når det er lenge siden betalingen ble gjort. I Birgo-dommen var 19 måneder et moment som talte sterkt mot tilbakebetaling. I vår sak begynte de første utbedringene i desember 2018 og kravet om tilbakebetaling kom midt i august 2022. Det er omtrent 19-20 måneder. Dette trekker sterkt i retning av at tilbakebetalingskravet kommer for sent.

I tillegg kan det tillegges vekt at Bygg AS kunne undersøkt hva som var bakgrunn for manglene og slik sett unngått å dekke utbedringskostnadene. Når det heller ikke ble tatt forbehold er Bygg AS å bebreide.

I motsatt retning trekker korreksjonshensynet. Det rimelige, sett bort i fra tid og skyld, er at den rettmessige skyldner skal dekke kostnadene. Feilaktige betalinger bør rettes opp. Eiendom AS er et stort eiendomsselskap som inngikk avtale med entreprenøren på 80 millioner kroner. Slik sett er det gode grunner for at Eiendom AS har tilgjengelige midler til å gjøre opp.

Et avgjørende moment i Birgo-dommen var at utbetalingen skyldtes forbryterske forhold hos skyldneren. Dette skiller seg fra vår sak. Også i vår sak mente Bygg AS seg rettslig forpliktet til å betale.

Det avgjørende i vår sak er at Eiendom AS er et stort selskap med midler til å tilbakebetale, og at Bygg AS pådro seg utbedringskostnadene i god tro om at de var forpliktet. Siden forbryterske forhold var avgjørende i Birgo-saken, tillates det sene tilbakebetalingskravet i vår sak.

Bygg AS kan kreve tilbakebetalt rettekostnadene han pådro seg som Eiendom AS var ansvarlig for.

Siden alle mangler skyldes grunnforhold som Eiendom AS er ansvarlig for, kunne Bygg AS også muligens krevd tilbakebetalt erstatningen for den tapte husleia på kr 200 000. Denne ble utbetalt fordi man ikke hadde informasjon om grunnforholdene. Det måtte i så fall vurderes konkret. Oppgaven legger ikke opp til en slik vurdering.

2.4 Kjøpernes erstatningskrav mot Property AS

2.4.1 Innledning

Kommunen pålegger ytterligere utbedringer på grunn av sikkerhetsrisiko. Ettersom Eiendom AS er konkurs fremmer kjøperne erstatningskrav mot tidligere eier av tomta. Erstatningskravet er utenfor kontrakt. Erstatning innenfor kontrakt er ikke aktuelt fordi de kravene er foreldet. Property avviser kravet på flere grunnlag.

Siden erstatningskravet ikke springer ut av kontrakt, har det ingenting å si at det ikke foreligger noe kontraktsforhold mellom kjøperne og Property AS ("Property"). Det er ikke tale om direktekrav fordi man ikke trenger å hoppe over et kontraktsledd. Det er erstatning på grunn av brutt opplysningsplikt som har forvoldt skade på bygget til kjøperne.

Hovedspørsmålet er om kjøperne kan kreve erstatning fra Property basert på det alminnelige skyldansvaret.

Property anfører for det første at de har solgt eiendommen "som den er". Det betyr likevel ikke de har fraskrevet alt ansvar for skjulte mangler. Salget kan ha vært direkte regulert av avhl. på grunn av salg av eiendom. Der hefter man for skjulte mangler selv om eiendommen blir solgt som den er. Lojalitetsplikten står seg også selv om man selger eiendommen "som den er". Property har derfor uansett en opplysningsplikt. Property kan derfor ikke høres med denne anførselen.

2.4.2 Misligholdt opplysningsplikt

Spørsmålet er om Property misligholdt opplysningsplikten ved å ikke informere om at eiendommen tidligere hadde blitt brukt som avfallsdeponi.

Opplysningsplikten er et utslag av lojalitetshensyn og gjelder som alminnelig ulovfestet prinsipp. Opplysningsplikten er gjennomgående regulert i kontraktslovgivningen og reguleringene gir uttrykk for fire vilkår som må foreligge for at opplysningsplikten skal være brutt. Avhl. § 3-7 er et eksempel hvor det må være tale om vesentlige forhold, om forhold selgeren måtte kjenne til, som hadde innvirket på kjøpet og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.

I vår sak har Property tilbakeholdt opplysninger som selskapet hadde om at eiendommen var brukt til deponering av avfall. Dette er vesentlig informasjon som enhver alminnelig person burde forstå at kan påvirke grunnforholdene. Det kan ikke anses tvilsomt om dette var informasjon som hadde innvirket på kjøpet og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.

Det fremkommer også at det rimelige prisen knyttet seg til usikkerheten rundt omregulering, ikke usikkerhet om grunnforholdene. Eiendom AS hadde ikke inngått avtalen på samme vilkår dersom han visste om avfallsdeponeringen.

Property har misligholdt opplysningsplikten ved å ikke informere om at eiendommen tidligere hadde blitt brukt som avfallsdeponi.

2.4.3 Erstatning utenfor kontrakt

Spørsmålet er om kjøperne kan kreve erstatning utenfor kontrakt, og om det kan medføre at kravet ikke er tapt på grunn av foreldelse.

Det følger av rettspraksis (Bori-dommene) at alminnelige erstatningsregler kan anvendes ved siden av kontraktsrettslige erstatningsregler. Et slik supplerende ansvar krever imidlertid at pliktbruddet er grovt og at tredjemann er blitt påført et betydelig tap og er satt i en vanskelig situasjon, jf. HR-2021-2201-A (Kruse Smith) avsnitt 73.

Bori-dommene gir anvisning på en streng norm og det skal mye til før et slikt ansvar inntreffer, jf. Kruse Smith avsnitt 72. Dette er blant annet fordi man ikke ønsker å påvirke det finmaskede ansvarssystemet i kontraktsforhold i for stor grad.

Det er heller ikke tvilsomt at erstatningsreglene kan påberopes med den virkning at ansvaret utvides i tid, jf. Kruse Smith avsnitt 58. Hvis man først får påberope seg erstatningsansvar

etter den strenge normen, benyttes altså foreldelsesregelen i § 9. Property kan derfor ikke høres med at reglene om erstatning utenfor kontrakt ikke kan brukes til å omgå foreldelsesreglene.

Første spørsmål er om kjøperne er påført et betydelig tap. Ettersom de er pålagt utbedring av setningsskader og forhindring av nye setningsskader innen ett år, vil kjøperne bli påført betydelige kostnader når byggherren er konkurs. Det er tale om svært dårlige grunnforhold og man må i tillegg til å utbedre skadene, sikre grunnforholdene. Dette koster betydelig mye, spesielt når boligene allerede er oppført. Også med tanke på at eiendommen er så stor. Selv om kostnadene vil deles på 10 kjøpere, vil det være et betydelig beløp. Spesielt med tanke på at det er beløp som påføres forbruker som har investert i bolig.

Neste spørsmål er om kjøperne er satt i en vanskelig situasjon. De aller fleste gjør sin aller største investering i bolig. I vår sak er det tale om 10 boligkjøpere som har investert i boliger som ikke er beboelige dersom ikke det foretas store utbedringer innen ett år. Kjøperne vil miste hjemmene sine og med stor sannsynlighet også deres livs største økonomiske investering. Ettersom kostnadene blir så høye er det ikke sikkert at de vil ha råd til å utbedre i tråd med kommunens krav. Kjøperne vil da også slite med å få solgt. Kjøperne blir derfor satt i en vanskelig situasjon.

Til slutt er spørsmålet om pliktbruddet er grovt. Eksempelet som løftes frem i Kruse Smith er at pliktbruddet er knyttet til grunnleggende forhold som et bygg skal ivareta, jf. avsnitt 73. Grunnforhold er en av de mest grunnleggende forholdene for at et bygg skal kunne stå trygt. Det nevnes i samme avsnitt at det kan være pliktbrudd av betydning for sikkerhet og helse. Kommunen har i vår sak konkludert med at setningsskadene som følge av grunnforholdene utgjør en sikkerhetsrisiko. Det er derfor ikke tvilsomt at pliktbruddet omhandler temaer som kan medføre grove brudd.

Selv om den misligholdte opplysningsplikten medførte grove mangler som gikk utover sikkerheten, så kan det diskuteres om selve tilbakeholdelsen av informasjonen ikke var grov på salgstidspunktet. At det ble brukt som avfallsdeponi under krigen kunne Property kanskje tenke at ikke var så relevant informasjon siden det var så lenge siden. Industriområde hadde jo stått seg i alle disse årene. Likevel visste Property at kjøpet ble gjort i håp om å bygge boliger og at det derfor skulle oppføres store bygg på området. Og som nevnt bør man skjønne at avfallsdeponi kan bli et problem.

Pliktbruddet var grovt.

Spørsmålet er om kjøperne kan kreve erstatning utenfor kontrakt. Kravet er dermed ikke foreldet etter fl. § 9.

Hovedkonklusjon: Kjøperne kan kreve erstatning fra Property basert på det alminnelige skyldansvaret.

Ord: 3907