



KANDIDAT

4831

PRØVE

JUR200 1 Kontraktsrett II

Emnekode	JUR200
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	09.10.2020 08:00
Sluttid	09.10.2020 12:00
Sensurfrist	29.10.2020 22:59
PDF opprettet	27.09.2021 10:02

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
<input checked="" type="checkbox"/>	JUR200 H20, generell informasjon	Skjema
1	JUR200 H20, oppgave	Langsvar

JUR200 H20, generell informasjon

Tillatte hjelpemidler:

2 eksemplarer av Norges lover. Ukommenterte særtrykk

Merknader:

Lykke til :)

Det forekommer av og til spørsmål om bruk av eksamensbesvarelser til undervisnings- og læringsformål. Universitetet trenger kandidatens tillatelse til at besvarelsen kan benyttes til dette. Besvarelsen vil være anonym.

Tillater du at din eksamensbesvarelse blir brukt til slikt formål?

Velg et alternativ

Ja

Nei

1 JUR200 H20, oppgave

Peder Ås er daglig leder i Lilleøy Redningsselskap AS, lokalisert på Lilleøy utenfor Storevik. Lilleøy Redningsselskap driver redningstjeneste på havet for fritidsbåter og skip som ferdes i området utenfor Storevik. Høsten 2016 var Peder Ås på jakt etter nye lokaler til selskapet, etter at deres forrige lokale hadde blitt totalskadet som følge av brann.

Etter forhandlinger høsten 2016 inngikk Lillevik Redningsselskap AS avtale med Lysevågen 15 AS som driver eiendomsutvikling i Lysevågen på Lilleøy. Kontrakten gjaldt leie av 2. og 3. etasje av Lysevågen 15, samt kaianalegg. Lokalene skulle brukes som base for en av selskapets skøyter med besetning på fire. Avtalen hadde en varighet på 10 år, og Lilleøy Redningsselskap hadde opsjon på forlengelse. Avtalens nærmere spesifikasjoner ble dels fremforhandlet muntlig, mellom daglig leder i LysevågenAS, Hans Tastad, og Peder Ås, uten at alle detaljer ble nedfelt i avtalen.

I Avtalen sto det blant annet:

Punkt 4

1. *Husleieloven regulerer avtaleforholdet.*

Punkt 6

1. *Leieobjektet som pr. i dag benyttes til lager overtas tilrettelagt for leietakers behov. Dvs. plass til inntil 4 personer for overnatting, treningsfasilitet, kontorfasilitet, lager, samt kaiplass for båt 20 meter med fremlegg, strøm 125 ampere, og vann. Lilleøy Redningsselskap AS har med eget strømskap for tilkobling til fartøy.*

(2) Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

Leieobjektet leies ut «som det er». Utleier vil besørge eventuell søknad om endringsmelding til Lilleøy kommune vedrørende overnatting i lokalet.

Punkt 7

1. *Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 12-2.*

Hans Tastad og Peder Ås var enige om at et sentralt element i avtalen var at besetningsmedlemmer og skipsfører skulle ha mulighet til å overnatte i lokalene og ha bo- og arbeidsfasiliteter som gjorde at mannskapet kunne oppholde seg på land i beredskap store deler av tiden. Som følge av behovet for beredskap opererte Lilleøy Redningsselskap med to skift, der mannskapet er 28 dager døgnkontinuerlig på arbeid og har korresponderende 28 dager fri. Det var imidlertid sjeldent at Lillevik Redningsselskap måtte rykke ut. Peder Ås informerte derfor Lars Holm om at mannskapet befant seg på land 95 % av tiden, og at lokalene måtte innrettes deretter.

Overnattingen krevde ombygging av eksisterende lokaler og følgelig tillatelse fra kommunen til bruksendring. I forbindelse med avtaleinngåelsen bygget Lysevågen 15 AS om tredje etasje i næringsbygget fra kontorer til følgende rom: Kjøkken, bad, fire soverom og korridor, alt i ny og moderne standard. I andre etasje ble det tilrettelagt et treningsrom, overvåkingsrom/kontorrom og ett lagerrom.

Før kontrakten ble inngått, hadde Hans Tastad, forespurt en hyttenabo av ham, Lars Holm, som var plan- og bygningssjef i Lilleøy kommune om mulighetene for at Lilleøy Redningsselskap kunne etablere seg i Lysevågen. Svaret kom i form av en sms med følgende ordlyd:

«Fikk melding fra min kontakt i kommunen i dag om at en etablering burde være en kurant sak : -)»

Lilleøy Redningsselskap etablerte seg i lokalene i løpet av april 2017. Det oppstod en viss misnøye med inneklimate i lokalet, og det ble etter hvert sendt en liste over forhold som Lilleøy Redningsselskap krevde at Lysevågen utbedret. I tillegg til inneklimate gjaldt dette at kommunen ikke hadde godkjent bruksendring, samt en rekke mindre forhold, som manglende treningsapparater i trimrommet, fiberlinje, lykter på bryggen osv. Hans Tastad svarte på eposten om at de ville utbedre ventilasjonen, og at de andre forholdene ville, «bli tatt tak i!».

Utover sommeren og høsten kom det stadig flere klager fra mannskapet over vond lukt og dårlig inneklimate. Det viste seg at problemene stammet fra Selen AS som drev med plastbåtproduksjon i første etasje av Lysevågen 15. Selen AS var også leietakere av Lysevågen AS. Det ble foretatt luftmålinger som viste konsentrasjon av giftige gasser langt over Folkehelseinstituttets grenseverdier. Lysevågen 15 AS satt i gang flere tiltak for å redusere det dårlige inneklimate. De sendte flere ganger vaktmesteren for å justere på klimaanlegget. Da dette ikke førte til bedret situasjon, påla de Selen AS å bruke døgnkontinuerlig ventilasjonsanlegg. Brukstillatelsen fra kommunen uteble også. Etter gjentatte purringer fra Peder Ås sendte Hans Tastad søknad om endringstillatelse til Lilleøy kommune 1. september.

Problemene med inneklimate ble ikke bedre. I desember varslet et av mannskapet ved Lilleøy Redningsselskap om forholdet til Lilleøy kommune. Kommunen reagerte lille julaften med å pålegge Lilleøy Redningsselskap å flytte fra lokalet fordi det ikke forelå endringstillatelse. Lilleøy Redningsselskap måtte sette opp en provisorisk base i Storevik, og mannskapet ble innlosjert på hotell.

15. februar sendte saksbehandler i Lilleøy kommune Marte Kirkerud brev til Lilleøy Redningsselskap og Lysevågen AS om at vedtaket som gav brukstillatelse nå var skrevet og at godkjenning ville komme så snart naboerklæringer forelå. Peder Ås hadde i mellomtiden engasjert advokat Lur i Storevik. 16. februar sendte Advokat Lur hevingserklæring til Lysevågen AS. Han krevde også at Lysevågen AS betalte erstatning som følge av merkostnadene Lilleøy Redningsselskap hadde hatt med å flytte basen provisorisk, og innkvartert mannskapet på hotell.

Lysevågen avviste alle krav. For det første mente de at det ikke var anledning til å heve uten forhåndsvarsling jf. avtalens punkt 7. For det andre mente de at de ikke kunne være ansvarlig for om kommunen godkjente bruksendringstillatelsen, og under enhver omstendighet kunne de ikke være ansvarlige for kommunens tidsbruk. Videre mente de at heving ville ramme Lysevågen svært hardt. Lysevågen mente videre at de ikke kunne være erstatningsansvarlig, uansett om Lilleøy Redningsselskap fikk heve avtalen eller ikke.

Advokat Lur mente avtalens punkt 7 kun var en henvisning til husleielovens bestemmelser, og ikke kunne tillegges selvstendig vekt. Dersom klausulen likevel skulle legges til grunn mente han den ikke kom til anvendelse. Det var ikke tale om «vedvarende og gjentatt» mislighold, mente Lur. Etter hans skjønn hadde Lillevågen 15 AS utvist illojal opptreden av å ikke sikre et forsvarlig inneklimate for de ansatte. I avtalen var det henvist til husleielovens § 12-2 som ikke hadde noe med heving å gjøre.

Lillevågen AS repliserte at de ville ha seg frabedt påstander om illojal oppførsel. De hadde investert om lag 2,5 millioner kroner for å tilvirke utleieobjektet til leietakers helt særegne behov. Dette utgjorde en stor andel av kontraktens bruttoverdi på 4 millioner kroner. Lillevågen AS mente de også hadde strukket seg langt med hensyn til å sikre leietakernes interesser blant annet gjennom å sørge for at Selen AS avviklet sin plastbåtproduksjon. Under enhver omstendighet måtte det være klart at henvisningen til husleieloven § 12-2 var en skrivefeil, og at det skulle stått § 2-12 som var lovens hevingsbestemmelse. Klausulen innebar et omforent og vedtatt tilleggsvilkår for heving.

Uken etter mottok Lilleøy Redningsselskap et nytt brev fra Lillevågen AS. De mente at hevingserklæringen var fremsatt for sent. Lillevågen AS hadde reklamert gjentatte ganger frem til søknad ble sendt i september, og det var nå gått et halvt år siden forrige reklamasjon. Advokat Lur besvarte brevet med å kort vise til at Lillevågen hadde inngitt seg i realitetsdrøftelser av mangelen,

og at det ikke var anledning til å avskjære kravet som følge av ev. for sen reklamasjon nå. Uansett mente Lur, gjaldt det ikke noe krav til reklamasjonstid med slik illojal og ufyselig oppførsel som han mente Lillevågen hadde utvist.

Spørsmål 1) Kan Lilleøy Redingssselskap heve avtalen?

Spørsmål 2) Kan Lilleøy Redningssselskap kreve erstatning for utgifter knyttet til etablering av ny midlertidig base og hotell?

Skriv ditt svar her...

Spørsmål 1)

Det overordnede spørsmålet er om Lilleøy Redningssselskap kan heve avtalen.

Utgangspunktet for spørsmålet er avtalen mellom partene. Dette vil bero på tolkning av avtalen, altså alminnelige prinsipper for tolkning av avtaler. Den felles forståelse vil være utgangspunktet, men ellers vil det foreligge en objektiv vurdering, hvor ordlyden i avtalen har betydelig vekt. At ordlyden anses viktig, er spesielt tilfellet mellom profesjonelle parter.

Angående spørsmålet om adgangen til heving, er fremstår avtalen til en grad taus. Det følger imidlertid implisitt av punkt 7 i avtaleteksten, at det er adgang for heving. Punktet gir regler for hva slags type beskjed som er nødvendig for å gjøre hevingskrav gjeldende.

Det følger av avtalen at "*husleieloven regulerer avtaleforholdet*". Det foreligger ellers ikke relevant preseptorisk lovgivning som tilsier annen regulering.

For å heve avtalen er det avgjørende om "*mangelen*" medfører "*vesentlig kontraktsbrudd*", jf. lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven, heretter husll.).

Det er spørsmål om det foreligger "*mangel[en]*". Det anføres av Lillevik Redningsselskap AS at det forelå avvik i henhold til søknaden om bruksrett til kommunen, inneklimate i lokalene og andre mindre feil ved leieobjektet. Det sentrale punkt er at Lilleøy Redningsselskap ikke fikk oppholde seg i lokalene.

Utgangspunktet for mangelsvurderingen er avtalen mellom partene. Det er tydelig avtalt at dette er en leieavtale, og at Lilleøy Redningsselskap da skal kunne oppholde seg i bygget.

Det fremstår som at lokalene er leid ut "som det er", jf. punkt 6 (2) i avtalen. Det følger imidlertid også av samme punkt at utleier skal "*besørge eventuell søknad om endringsmelding til Lilleøy kommune...*" Ordlyden tilsier at dette er et unntak fra forbeholdet om at lokalene leies ut "*som det er*".

Først håndteres spørsmålet om hvorvidt den manglende søknaden til kommunen, og påleggelsen fra kommunen om å flytte fra lokalene som fulgte, anses som mangel.

Husrommet skal ved overlevering være i "*samsvar*" med de krav som følger av "*leieavtalen*", jf. husll. § 2-2 (1). Spørsmålet blir så om Lysevågen 15 AS ikke har overlevert i samsvar med avtalen mellom partene. Det vil bero på avtalen.

Det følger klart av avtaleteksten at "*Utleier vil besørge eventuell søknad om endringsmelding til Lilleøy kommune vedrørende vedrørende overnatting i lokalet*", jf. punkt 6 (2) i avtalen. Ordlyden skal etter alminnelig tolkningsprinsipper tillegges særlig vekt mellom profesjonelle parter.

Ordlyden tilsier tydelig at Lysevågen 15 skulle håndtere søknaden til kommunen angående overnatting i lokalet. Det foreligger ellers en tydelig felles forståelse etter faktum om at bosetningsmedlemmer og skipsfører skulle ha mulighet til å overnatte i lokalene. Det må innebære at søknaden skulle sendes inn slik at Lilleøy Redningssselskap AS ikke skulle risikere å ikke få overnatte i lokalene grunnet manglende søknad.

Etter faktum ble Lilleøy Redningssselskap bedt om å flytte fra lokalene av kommunen, grunnet manglende søknad. Lysevågen 15 sendte ikke inn søknad til kommunen før etter dette tidspunkt. Avtalen kan ikke anses opprettholdt på dette punkt. Husrommet, grunnet manglende søknad, var dermed ved overleveringen ikke i "*samsvar*" med de krav som følger av leieavtalen.

Vilkåret er ikke oppfylt slik at det foreligger avvik, jf. husll. § 2-2 (1).

Ellers gjelder forbeholdet om at lokalene er leid ut "*som det er*" i avtalen.

Det følger av husll. § 2-5 at selv om husrommet er solgt "*som det er*" foreligger mangel hvis utleieren har "*tilsidesatt sine plikter etter §§ [...] 2-4*".

Etter husll. § 2-4 foreligger det mangel dersom leieren ikke har fått "*opplysning om forhold*" som "*utleieren kjente eller måtte kjenne til*", og som "*leieren hadde grunn til å regne med å få*". Det gjelder fremdeles bare hvis det kan antas at unnlatelsen "*virket inn på avtalen*".

Det er fremstår klart at Redningsselskapet ikke fikk "*opplysning*" om inneklimate i lokalene. Det fremstår også som at dette er opplysninger de kunne "*regne med å få*", ettersom det gjaldt særdeles dårlig inneklimate hvor de skulle bo.

Spørsmålet blir så om unnlatelsen "*virket inn på avtalen*". Ordlyden til vilkåret tilsier at opplysningen må ha hatt en effekt på avtaleinngåelsen, hvis partene hadde blitt opplyst om dem. Forarbeidene til kontraktslovgivningen ellers, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) om kjøpsloven, tilsier at det ikke er nødvendig at avtalen ikke hadde blitt inngått for at vilkåret er oppfylt. Det er tilstrekkelig at avtalen hadde blitt inngått på andre vilkår, inkludert hvis den hadde blitt inngått til lavere pris.

I dette tilfellet fremstår inneklimate særdeles dårlig. Det er illeluktene og dårlig luft, som bare ble verre over tid. Etter luftmålingene var konsentrasjonen av giftige gasser over hva som var lovmessig akseptabelt. Det anses ikke tvilsomt at avtalen i det minste hadde blitt inngått på andre vilkår angående inneklimate. Unnlatelsen av opplysningen "*virket inn på avtalen*", slik at vilkåret er oppfylt.

Det springende punkt blir så om Lysevågen 15 AS "*kjente eller måtte kjenne til*" forholdet. Ordlyden tilsier at de kjente til det, eller at det er urimelig at de ikke skulle kjenne til det.

Lysevågen 15 AS leide ut 1. etasje til Selen AS, som drev med plastbåtproduksjon. Det må antas at det er rimelig at utleieren er klar over hvilken virksomhet andre leietakere i bygget driver med. Fremdeles må de ikke nødvendigvis være klar over at plastbåtproduksjon i første etasje vil føre til dårlig inneklime i de andre etasjene. Det er imidlertid rimelig at det er en aktuell risiko. En undersøker typisk lokalene som leies ut, særlig når andre i bygget driver produksjon med plast. Ettersom det dårlige inneklimate ble oppdaget ved innflytting, anses det som at Lysevågen 15 måtte være klar over forholdet. At dårlig klima kunne forverre seg over tid ettersom plastbåtproduksjonen fortsatte, er også noe en måtte være klar over. Vilkåret anses oppfylt.

Ettersom alle vilkårene er oppfylt, anses forholdet angående inneklimate som avvik, jf. husll. § 2-4. Det foreligger dermed også avvik i henhold til husll. § 2-5.

Det er også mangel dersom husrommet er i "*vesentlig dårligere stand*" enn det leietakeren hadde "*grunn til å regne med*" i henhold til leiens størrelse og forholdene ellers.

Lillevik Redningssselskap klagde over en rekke mindre feil, som manglende terningsapparater, fiberlinje, lykter og videre. Spørsmålet er om dette er å anse som "*vesentlig dårligere stand*" enn det leietakeren hadde "*grunn til å regne med*".

Ordlyden til vilkåret "*vesentlig dårligere stand*" tilsier at det er snakk om kvalifisert feil med betydelig innvirkning for leietaker. Rettspraksis angående denne vurderingen har gitt uttrykk for at det skal en viss mengde kvantitativt og kvalitativt avvik til fra hva en kan forvente. Dette må da ses i forhold til blant annet pris.

I dette tilfellet er manglende treningsapparater, fiberlinje og lykter forhold av mindre betydning, som ikke kvantitativt begrenser verdien av leieforholdet i stor grad. Kvalitativt er det å forvente at det ikke er like gunstig for leietakerne, men det kan tvilsomt gis avgjørende betydning. Hvis disse forhold anses mangelfulle vil forbeholdet om at det er leid ut "som det er" innebære liten betydning. Et slikt forbeholdt tilsier at det kan foreligge visse forhold leietakeren ville ønsket annerledes, og leietakeren har mulighet til å regne dette inn i pristilbudet. Faktum gir ikke grunnlag for at pris eller andre forhold skulle leietaker noen særlig forventning.

Forholdene angående treningsapparater, fiberlinje og lykter anses ikke for å oppfylle vilkåret om "*vesentlig dårligere stand*", jf. husll. § 2-5.

At redningsselskapet ikke fikk oppholde segi lokalene er tydelig et avvik fra det avtalte, som da følger av inneklimate ved overtakelse og den manglende søknaden til kommunen. Disse forhold anses i utgangspunktet som avvik fra det avtalte, slik anførselene angående disse forhold fører frem.

Tidspunktet for mangelsdedømmelsen er "*tidspunktet for overleveringen, jf. § 2-1*", jf. husll. § 2-7. Etter § 2-1 er tidspunktet når en har "*fått nøkler og ellers unhindret atkomst til husrommet*". Dette må anses oppfylt da Lilleøy Redningsselskap etablerte seg i lokalene i løpet av april 2017. Det er klart at avvikene angående den manglende søknaden og inneklimate forelå på dette tidspunkt, ettersom søknaden ikke var sendt og mannskapet merket seg det dårlige klimaet ved innflytting.

Forholdene er å anse som mangler i henhold til husll. § 2-7, jf. § 2-1.

Vilkåret om "*mangel[en]*" i § 2-12 er dermed oppfylt. Videre er det vilkår om at manglene medfører "*vesentlig mislighold*".

Ordlyden tilsier at det er tale om en betydelig mangel, som har større innvirkning for leietaker enn mangler ellers. I forarbeidene til kontraktslovgivningen er det presisert at det er tale om en konkret vurdering. Vurderingstemaet er om Lilleøy Redningsselskap har rimelig grunn til å si seg løs fra avtaleforholdet, jf. rt. 1998 s. 1510. I denne vurderingen har flere momenter gjort seg gjeldene i rettpraksis og juridisk teori. Det objektive avviket og betydningen det har for leietaker er sentralt. Videre er betydningen heving vil ha for partene, eventuell skyld utvist av partene og om alternative beføyelser vil rette forholdet av betydning for vurderingen. Det er grunnlag for å kumulere flere kontraktsbrudd i vurderingen, som lagt til grunn i rettpraksis, jf. rt. 1980 s. 29.

Det er grunn til å kumulere de spesifikke kontraktsbrudd i vurderingen, spesielt med hensyn til at innklimaet i samholdt med den manglende søknaden, førte til at Lilleøy Redningsselskap ikke fikk nyttiggjøre seg av lokalene. Kumulering av avvik følger rettspraksis.

Det objektive avviket anses betydelig. Lilleøy Redningsselskap ble sendt ut av lokalene, og det er uvisst når de fikk flytte inn igjen. Uansett fremstår det ikke som en ubetydelig periode, og Lilleøy Redningsselskap måtte innlosjeres på Hotell og sette opp provisorisk base. Å ikke å få bruke leielokalene slik som avtalt, slik at losji bruk av lokalene til drift må håndteres på annen måte, må anses som betydelig avvik, for så vidt både kvalitativt og kvantitativt. Det må legges til grunn at en slik situasjon har stor betydning for leieren, som er et viktig moment i vurderingen. Dette taler for at det foreligger rimelig grunn til å ville si seg løs fra avtalen.

Det anføres at Lyseøy 15 har oppført seg illojalt ovenfor Lilleøy Redningsselskap, noe Lyseøy motsier. Det ble ikke sikret forsvarlig innklima for redningsselskapet, men slik faktum fremstår gjorde Lyseøy flere tiltak for å rette mangelen, og har fått Selen AS til å avslutte sin plastbåtproduksjon. Det fremstår

tvilsomt at Lysevågen 15 har opptrådt illojalt i henhold til inn klimaet.

Lysevågen har imidlertid ventet lenge med å sende inn søknaden til kommunen, slik at når problemet oppsto var ikke søknaden ferdig behandlet, noe som ga kommunen grunnlag til pålegge Lilleøy Redningssselskap å forlate lokalene. At Lysevik ventet såpass lenge med å sende inn søknaden, til tross for purring fra redningsmannskapet, anses som illojal oppførsel.

Redningsselskapets anførsel fører til en viss grad frem, og forholdet taler for å gi rett til heving.

I tillegg har vekt hvilken betydning heving vil ha for partene. Lysevågen 15 anfører at heving vil ramme dem svært hardt. Etter faktum har Lysevågen ombygget lokalene for Lillevik Redningssselskaps behov, til hele 2.5 millioner kroner. Hvis redningsselskapet hever avtalen, kan det føre til at Lysevågens investeringer i byggets tredje etasje vil bli bortkastet. De vil også bli stående med hele andre og tredje etasje uten leietakere, som kan være økonomisk tungt. På den annen side står lokalene der, slik det er mulig å nyttiggjøre seg av dem, og nye leietakere er en mulighet etterhvert. For Lillevik Redningssselskap fremstår det mindre tungt å opprettholde avtalen. Det legges til grunn ut ifra manglende faktum at redningsselskapet har kunne tatt i bruk lokalene igjen på tidspunktet for hevingsvurderingen, og at den avsluttede produksjonen av plasbåter, gjør inn klimaet bedre. Dette taler for at de ikke har rimelig grunn til å si seg løs fra avtaleforholdet.

Hvorvidt alternative beføyelser kan rette forholdet kan ha betydning i vurderingen. Det er mulig at prisavslag eller erstatning kan gi en kompensasjon for overnattingen på hotell og bruken av midlertidig feltbase. Samtidig er ulempen med å ikke kunne bruke ordentlige lokaler til arbeidet, vanskelig å rette opp gjennom slike alternativ. Retting av mangelen og erstatning for problemene kan imidlertid anses tilstrekkelig. Det fremstår som sagt som at redningsselskapet har flyttet tilbake til lokalene, og at inn klimaet er løst. Muligheten for alternative løsninger taler for at det ikke er rimelig grunn til å si seg løs fra avtalen.

Etter en total vurdering, særlig med vekt på hvilken betydning det nå for fremtiden vil ha for partene, fremstår det ikke som at Lillevik Redningsselskap har rimelig grunn til å si seg løs fra avtaleforholdet. Vilkåret om "*vesentlig mislighold*" er dermed ikke oppfylt.

Ettersom vilkårene ikke er oppfylt er det ikke grunnlag til å kreve heving, jf. husll. § 2-12.

Det er ikke grunnlag for heving.

Subsidiært vurderes videre anførselen om manglende forhåndsvarsling. Redningsselskapet anfører at denne klausulen bare henviser til husleielovens bestemmelser om heving. Først må det avklares om det er avtalt særlig plikt til forhåndsvarsling ved heving. Dette vil bero på avtaletolkning.

Det følger av avtalens ordlyd at det kreves skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet hvis misligholdet ikke opphører, ved vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side. Ordlyden skal tillegges særlig vekt ved avtaler mellom profesjonelle parter. At en slik klausul foreligger, som kommer i tillegg til husleielovens bestemmelser om heving, anses klart.

Det følger ingen frist om hvor tidlig en slik forhåndsvarsling skal gis. Det kan fremstå som at det i det minste kan kreves at det komme før selve kravet om heving. Misligholder skal ha tid til å rette forholdet med visshet om heving i vente.

Det ble ikke gitt slik forhåndsvarsling, som altså gjør det opprinnelig kravet om heving ugyldig. Det kan imidlertid fremstå som at dette har liten effekt, ettersom avtalens ordlyd ikke gir grunnlag for at dette avskjærer fra krav om

heving senere. Et krav om heving må rimelig forstås som at misligholder har fått tilstrekkelig forhåndsvarslig om at heving kan komme.

Klausulen om forhåndsvarsling hindrer ikke senere krav om heving.

Hvorvidt henvisningen til § 12-2 i stedet for § 2-12 skal anses for gjelde eller ikke, har ikke betydning for kravet om heving. Husleielovens regler om heving kommer uansett til anvendelse i tillegg til avtalens spesielle krav om forhåndsvarsel.

Subsidiært krever også husll. § 2-8 at det innen "*rimelig tid*" etter at leietakeren "*burde oppdaget*" mangelen, gis "*melding*" til utleier om at mangelen påberopes.

Det er vilkår om når leietakeren "*burde oppdaget*" mangelen. Det legges til grunn at den overordnede mangelen, altså at Lillevik Redningsselskapet måtte forlate lokalene, først viste seg 23. desember. Det aktualiserte de andre manglene som et tydelig kontraktsbrudd. Dette er da starten på fristen for melding.

Videre er det så vilkår om at det blir sendt "*melding*". Etter kontraktslovenes forarbeid, se bl.a. Ot.prp.nr. 80, er det avgjørende at mottakeren har fått vite om hva slags type mangel som foreligger, og at rettslige virkninger kan følge. Det ble sendt hevingserklæring til Lysevågen 16. februar, altså under to måneder fra mangelen viste seg. Det er tydelig at det da ble gitt beskjed om hva slags mangel som forelå, og at rettslige virkninger kunne følge.

Det springende punkt blir så om dette er å regne som innenfor "*rimelig tid*". Ordlyden tilsier at dette skal regnes ut ifra partenes forhold og behov. Forarbeidene har gitt uttrykk for en konkret helhetsvurdering.

På den ene siden kan redningsselskapet trenge tid for å bestemme seg for om de vil gjøre mangelen gjeldende. Det tilsier at de skal ha en viss tid på seg til å

avgjøre dette. Det har i praksis blitt lagt til grunn frist på omtrent to måneder tidligere, som kan tilsi at dette er innenfor.

På den annen side kreves det ikke mye av erklæringen, og det var en betydelig mangel som forelå, slik at det ikke kan ta for lang tid før en bestemmer seg for at krav kan bli aktuelt. Hensyn til utleier tilsier at de skal få beskjed, slik at de kan innrette seg mot mulige krav. Det er fremdeles ikke nødvendig med veldig rask beskjed for å ha mulighet for å innrette seg, og det fremstår etter faktum som at de fremdeles ikke hadde flyttet inn igjen i lokalene, slik at saken ikke kunne fremstå gammel.

Totalt sett anses det som at det er gitt beskjed innen "*rimelig tid*". Ettersom vilkårene er oppfylt er ikke bestemmelsen til hinder for heving, jf. § 2-8.

Spørsmål 2)

Det overordnede spørsmål er om det kan kreves erstatning.

Lysevågen 15 AS anfører at de ikke er erstatningsansvarlige.

Utgangspunktet for vurderingen er avtalen mellom partene. Avtalen fremstår taus om forholdet. Dermed faller en tilbake på bakgrunnsretten.

Det er klart at husleielovens bestemmelser kommer til anvendelse, jf. drøftelse i oppgave 1.

Det er alminnelig prinsipp at det kreves fire vilkår for å kreve erstatning i kontraktsforhold, som kommer til uttrykk i lovens bestemmelser. Dette er mislighold, økonomisk tap, adekvat årsakssammenheng og ansvarsgrunnlag.

Det følger av husll. § 2-13 (1) at det kan kreves erstatning for tap som følge av "*mangel*". Etter vurderingen i oppgave 1 er det klart at mangel foreligger.

Det er så spørsmål om det foreligger ansvarsgrunnlag.

Etter husll. § 2-13 (1) kan som nevnt leieren kreve erstatning. Dette gjelder imidlertid ikke hvis mangelen skyldes en "*hindring*" om er "*utenfor utleierens kontroll*" som utleieren "*ikke med rimelighet kunne ... tatt i betraktning*" eller "*overvunnet følgende av*".

Først er det vilkår om at mangelen skyldes "*hindring*". Mangelen angående at redningsselskapet ikke fikk nyttiggjøre seg av utleielokalene, som følge av avvik angående søknad og inneklimate. At disse forhold kan anses som "*hindring*" er oppfylt.

Det er også vilkår om at utleieren ikke skulle kunne ta hindringen "*i betraktning*" ved avtaleinngåelsen. Ordlyden tilsier at en ikke må være allvitende, det er hva en med rimelighet kunne forutsett. Det er for så vidt tydelig at manglende søknad kunne føre til at en ikke fikk oppholde seg i lokalene. Dette kunne en tatt i betraktning. Angående inneklimate må det legges til grunn at Lysevågen var klar over produksjonen i første etasje, og må anses måtte vite at inneklimate kunne være dårlig og bli værre, se tidligere vurdering i oppgave 1. En kunne også tatt i betraktning at dårlig inneklimate kunne føre til problemer. Vilkåret er ikke oppfylt.

Så er det vilkår om utleieren ikke kunne "*overvunnet følgende av*" hindringene. Forarbeidene til kjøpsloven gir uttrykk for at dette ikke må være objektiv umulighet, men at praktisk umulighet er tilstrekkelig. Dette fremstår ikke oppfylt, ettersom Lysevågen kunne sendt søknaden tidligere. Det kan virke som at det var vanskelig å utbedre det dårlige inneklimate, men fremdeles kunne de stanse produksjonen av plastbåter tidligere. Vilkåret anses ikke oppfylt.

Det er vilkår om at hindringen skal være "*utenfor utleierens kontroll*". I agurkpinnedommen, jf. rt. 2004 s. 675 ble det lagt til grunn en streng standard, hvor muligheten for å anskaffe produkter som ikke hadde samme feilen var tilstrekkelig for at det var innenfor selgers kontroll. Det gjaldt løsørekjøp, men må anses viktig i denne sak. Dette er en streng standard, og dommen har blitt kritisert innenfor juridisk teori. Det kan fremstå som at dommen harmoniserer dårlig med forarbeidene til blant annet kjøpsloven. Fremdeles er det grunn til å anvende en tilsvarende streng standard som dommen.

I dette tilfellet har ikke utleieren sendt inn søknad, og inneklimateet har ikke blitt utbedret før mangelen om at en ikke fikk anvende lokalet, oppsto. Lysevågen kunne ha sendt søknaden tidligere, og kunne også gjort mer for å forbedre inneklimateet tidligere, som å stoppe plastbåtproduksjonen. I tråd med den strengere standarden i agurkpinnedommen, kan ikke vilkåret anses oppfylt.

Ettersom alle vilkårene ikke er oppfylt kommer ikke unntaket til anvendelse. Det foreligger dermed ansvarsgrunnlag, jf. husll. § 2-13.

Det følger imidlertid av husll. § 2-13 (3) at reglene i blant annet § 2-13 (1) ikke kommer til anvendelse ved "*indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd*".

Tapet angående hotellutgifter og utgifter til provisorisk base anses ikke å falle under § 2-14 (2). Det følger i tillegg uttrykkelig av § 2-14 (3) at annet ledd ikke gjelder "*kostnader ved vanlige tiltak som kompenseres for at husrommet [...] har mangler*". Utgifter til hotell og provisorisk base når lokalene ikke kan brukes, må anses å oppfylle dette vilkåret.

Tapet er i dette tilfellet ikke å anse som "*indirekte tap*" slik at husll. § 2-13 (1) fremdeles kommer til anvendelse, jf. § 2-13 (3) jf. § 2-14 (2) og (3).

Subsidiært kan det drøftes som om tapet er å anse som indirekte tap. Det følger av § 2-13 (4) at leieren i alle tilfeller kan kreve erstatning er mangelen skyldes "*feil eller forsømmelse*" fra utleierens side. Dette er da tale om skyld, og er Culpaansvar.

Vilkårene blir om utleieren kunne og burde ha handlet annerledes.

Det er for så vidt klart at de kunne handle annerledes, ved å som nevnt sende inn søknad tidligere og gjøre mer for å forbedre inneklimate.

Det springende punkt blir om de burde handlet annerledes. Det er tydelig at søknaden burde blitt sendt tidligere, ettersom det var nødvendig for å forsikre at lokalene kunne brukes. Det kan stilles spørsmål med hvorvidt inneklimate burde blitt håndtert raskere. Lysevågen forsøkte flere tiltak for å fikse problemet. Fremdeles viste senere målinger at nivået gift i luften var over hva som var akseptabelt. Da er det rimelig å iverksette strengere tiltak for å fikse problemet. Vilkåret om at de burde handlet annerledes anses også oppfylt.

Det foreligger "*feil eller forsømmelse*", og dermed subsidiært culpaansvar.

Følgende håndteres de andre vilkår om økonomisk tap og advekat årsakssammenheng.

Etter husll. § 2-14 skal erstatningen svare til det "*økonomiske tap*" parten har lidt "*som følge av*" mangelen. Dette gjelder bare tap som utleieren "*med rimelighet kunne forutsett som en mulig følge*".

Det er altså krav om økonomisk tap, faktisk årsakssammenheng og adekvans mellom misligholdet og tapet for å utmåle erstatning.

Det fremstår klart at det foreligger "*økonomisk tap*". Reiseselskapet måtte bo på hotell for å fortsette sin drift, noe som naturligvis medfører kostnader. Det er også sannsynlig at den provisoriske basen i Storevik meførte kostnader.

I tillegg skal det foreligge faktisk årsakssammenheng, jf. ordlyden i husll. § 2-14 "*som følge av*". Det er nødvendig at tapet var en følge av misligholdet. Ettersom redningsselskapet fikk beskjed om å flytte fra lokalene som en følge av inneklimate og den manglende søknaden, fremstår det tydelig at faktisk årsakssammenheng foreligger.

Årsakssammenhengen skal også være advekat, jf. ordlyden "*med rimelig kunne forutsett*" i § 2-14. Advekansvurderingen i henhold til det alminnelige prinsipp kan deles opp i en vurdering av påregnelighet, nærhet og rimelighet.

Påregnelighet vil gå ut på utleieren kunne forutse følgene av mangelen. At redningsselskapet måtte finne annet losji når de ikke kunne bruke lokalene, og at dette i så fall kunne føre til tap i form av hotell og provisorisk base, er noe en ved alminnelighet kunne forutse. Påregnelighet anses dermed å foreligge.

Følgene anses også tilstrekkelig nære misligholdet; De kunne ikke bruke lokalene, så de måtte finne en nødløsning med hotell.

Rimelighet vil bero på hvem som er nærmest til å bære risikoen for tapet. Ettersom Lysevågen er utleier, og ikke sendte inn søknad i tide til kommunen, fremstår det tydelig at de er nærmest til å bære risikoen.

Totalt sett anses adekvans for å foreligge, slik at det foreligger adekvant årsakssammenheng.

Ettersom alle vilkår for å kreve erstatning foreligger, kan Lilleøy Redningsselskap kreve erstatning for utgifter tilknyttet hotell og provisorisk

base. Lysevågens anførsel fører ikke frem.