**Oppgave 2: Peders parkeringsplass**

**Youtube:** [**https://youtu.be/E\_T-NyckODE**](https://youtu.be/E_T-NyckODE)

* Tvist mellom Peder og Lars
* Krav?
  + Peder:
    - Prinsipalt: Helt ubundet av avtalen
      * Lars: Peder er bundet
      * Merk: Ingen subsidiære krav hvis Peder ikke er bundet
    - Subsidiært – hvis bundet:
      * Vederlag: Ikke betale mer enn 300’ i vederlag
        + (Lars’ innsigelse: 340’,- pga i god tro om instruksen fra Peder til Hans)
      * Prisavslag: Reduksjon i prisen på 100’, pga bare 4 plasser
        + Lars: Nei, pga risiko for grunnforhold
      * Dagmulkt: 70’ i dagmulkt
        + Lars: Nei, pga risiko for grunnforhold
  + Lars:
    - Vederlag: 340’. pga i god tro om instruksen fra Peder til Hans
    - Tilleggsvederlag på 60’ pga økte kostnader som følge av vanskelig grunnforhold + brutt opplysningsplikt
      * Peder: Uenig, men ikke i beløpets størrelse
  + Oversikt over spørsmål:
    - 1) Har bindende avtale kommet i stand?
    - 2) Peder: Prisavslag på 100’?
    - 3) Peder: Dagmulkt på 70’?
    - 4) Lars: Tilleggsvederlag på 60’?
* Bakgrunnsrett?
  + Normalt: Kommenter kort innledningsvis at…
    - Kontraktstype => Ulovfestet næringsentreprise => Alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper slik disse gir seg til kjenne i entrepriseretten
      * Nærliggende kontraktslovgivning: Buofl (entreprise om oppføring av bustadhus m/ forbruker)
  + Men akkurat her:
    - Oppstår et avtalerettslig spørsmål først
    - 🡺 Alminnelige regler på tvers av kontraktstypene
      * Aka: Kommenter kontraktstype og bakgrunnsrett etter bindingsspørsmålet er avgjort
      * PS: Dette er en av grunnene til at vi skiller mellom avtalerett og kontraktsrett 🡺 Rettskildebildet er ganske forskjellig…

**Bindingsspørsmålet?**

* Peder: Ikke bindende, pga Hans manglet fullmakt
  + PS: Hvordan ta løse fullmaktsspørsmål?
    - Egen film + side (jusserlattis.no)
    - Vis figur + spørsmålsskjema
* Så vår sak 🡺 Peder: Ikke bindende, pga Hans manglet fullmakt
  + Rett?
    - Nei, åpenbart ikke
  + Legitimasjon?
    - => Spm om legitimasjonsgrunnlag eller om fullmakten er «bare meddelt fullmektigen», jf avtl. § 11 (2)
      * Ivs: Long story short => Nei, bare oppdragsfullmakt
      * Dermed ikke spm om god tro
    - Ikke frasagnsfullmakt
    - Ikke stillingsfullmakt
    - Ikke kombinasjonsfullmakt
      * Vurderingstema: Berettigede forventninger
      * Tidspunktet for vurderingen: Avtaletiden
      * Relevanskriterium: Momentene må utledes av fullmaktsgivers forhold
  + Konk: Ikke bindende
* **Senere binding ved passivitet/konkludent atferd fra Peder?**

- Alternativ spørsmålsformulering: Om ugyldighetsinnsigelsen er fremmet for sent? (ref. Bremanger kommune)

* + Skjønnstema: Om Peders opptreden har gitt Lars en berettiget forventning om at bindende avtale er inngått?
    - Faktum: Uklart mtp hva Peder rent faktisk fikk kunnskap om
      * ....da avtalen ble inngått
      * …og da han kom hjem fra ferie
      * Både kunnskap om avtalen og prisen
    - Sensorveiledningen: ganske spekulerende på dette punktet, men det skyldes faktum.
      * Ikke gjør det på eksamen! Bruk faktumet du har fått. Hvis noe er uklart gjør du en forutsetning – vurder med begrunnelse
    - Poeng:
      * Forutsatt at Peder fikk **kunnskap** om **avtalen**/byggingen **+ prisen** da han kom hjem 🡺 Må anses å ha akseptert avtalen pga ikke sagt ifra før p-plass ferdig
        + Klar oppfordring til å reagere raskt
        + Illojalt å la være. Bevisst/uaktsom spekulasjon i Lars’ villfarelse
        + Selv om Hans ikke formidlet prisen til Peder 🡺 Peder bør bære risikoen for manglende informasjonsflyt mellom Peder og Hans
    - Konk: Mye tyder på binding ved konkludent atferd og passivitet, men her er faktum uklart
      * Aka 🡺 Grunn til å si noe om begge situasjoner
        + Kort: Hvis ikke bindende
        + Deretter: Drøfte tvisten under forutsetning av at Peder er bundet av avtalen
* Hvis ikke bindende: Spm om rettsvirkningen av at Lars har laget en parkeringsplass til 4 biler på tomten til Peder?
  + Dette tilfellet: Spesialregulert i hendl. (IKKE viktig i pensum)
    - UP: Hendl. § 8 🡺 tilfaller Peder
    - Mod: Vederlagskrav etter §§ 10 og 11 for berikelsen
  + Tenke Hendl. borte
    - 🡺 Erstatning?
      * Nei, pga forutsetter uaktsomhet fra Peder
        + Altså uaktsomt at Peder protesterte mot byggingen etter han kom hjem, men forholdt seg som om avtale var inngått
      * Og hvis uaktsomhet 🡺 Binding => Vederlag, ikke erstatning
    - 🡺 Alminnelig berikelsesgrunnsetning?
      * Aka: Alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp om at ubegrunnet berikelse på annens bekostning skal avlegges?
        + Kort sagt => Uklart. Antakelig ikke alminnelig prinsipp
        + Men ikke nødvendig å gå inn på
    - 🡺 Condictio indebiti?
      * Kjernen: Feilbetaling av pengeforpliktelser 🡺 For lite, for mye, feil kreditor eller ikke forpliktelse i det hele tatt.
      * Men gjelder også for realytelser, jf. Lilleholt
        + => Helhetsvurdering om rimelig at Lars har krav på et visst vederlag for berikelsen Peder har oppnådd, pga byggingen av parkeringsplassen
        + (Det trur eg vi kan seie)
        + Men spørsmålet kommer altså ikke på spissen pga hendl.
* I det flg: Forutsett at bindende avtale er kommet i stand…

**Peder: Prisavslag?**

* **AOP**: Kan kreve prisavslag hvis **mangel** + som hovedregel også **verdireduksjon, jf. HR-2020-475-A (premiss 148)**
* Bakgrunnsrett?
  + - Kontraktstype => Ulovfestet næringsentreprise => Alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper slik disse gir seg til kjenne i entrepriseretten
      * Nærliggende kontraktslovgivning: Buofl. (entreprise om oppføring av bustadhus m/ forbruker)

Mangel: Avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse + ikke skyldes forhold på kreditors side

Avvik = Ja, 4/6 biler

Årsaksspm: Her slaget står!

* + - Årsaksspm: Skyldes avviket forhold på kreditors/byggherrens side?
      * Avvikets årsak: Grunnforholdene

«…byggegrunnen innehold en god del organisk masse som hadde råtnet i forbindelse med gravearbeidene, og dermed satte bygget seg.»

* + - * SPM: Er de vanskelige grunnforholdene et forhold på Peders side?
        + Svar => Ja. 2 selvstendige grunner

1) Utgangspunktet om fordeling grunnforholdsrisiko (funksjonsfordelingsprinsippet)

2) At Ås visste om de vanskelige grunnforholdene og forholdt seg taus om dette (brutt opplysnings-/lojalitetsplikt)

* + - * Er grunnforholdene et «forhold på kreditors/byggherrens side»?
        + Faktum:

Holm hadde funnet ut at Peder Ås selv måtte ha vært klar over at en del av grunnen besto av fjell, fordi dette var blitt avdekket i forbindelse med et tidligere byggeprosjekt på eiendommen som var blitt skrinlagt nettopp på grunn av dette. Holm mente at han skulle ha fått opplysning om fjellgrunnen før avtale ble inngått. Ås nektet ikke å ha hatt kjennskap til fjellgrunnen, men hevdet at Holm selv som profesjonell entreprenør måtte ha risikoen for å undersøke forholdene på stedet før han påtok seg arbeidet til fast pris. Dessuten viste Ås til at det var Hans Tastad som hadde inngått avtalen på vegne av Ås. Tastad hadde ingen forutsetninger for å vite noe om grunnens beskaffenhet.

* + - * + La oss starte med «det egentlig riktige svaret»: NS8407 pkt 23.1 (regulering av «grunnforholdsrisiko» i entrepriseretten)

Essens:

Entreprenøren har risikoen for forhold ved grunnen som han hadde «grunn til å regne med»

Byggherren har risikoen alt annet; aka: Uventet vanskelige grunnforhold

Konk: BH har risikoen med mindre EP burde skjønt at grunnforholdene ville være trøblete.

PS:

EP har ingen alminnelig undersøkelsesplikt

Normalt er det BH som gjennomfører grunnundersøkelser før anbudskonkurransen.

Hvordan begrunne denne regelen i «obligasjonsrettslige rettsildefaktorer»?

UP: Funksjonsfordelingsprinsippet

Byggherrens tomt er en slags «funksjon» på hans side

Effektivitets-/ressurshensyn

Ikke nødvendig å undersøke veldig grundig

Bedre at EP kan gå ut ifra at grunnen er normal, pga en overfladisk undersøkelse

Hvis en sjelden gang avvik 🡺 BHs risiko

Rimelighet:

Byggherren bestiller et bygg/anlegg på tomten sin 🡺 Grunnforholdenes karakter er noe enhver entreprenør må forholde seg til (Forhold på BH’s side)

*Ved forutgående tilbudskonkurranse*: Særlige effektivitets-/likebehandlingshensyn

Mer effektivt at byggherren undersøker selv, enn at 100 entreprenører gjennomfører hver sin undersøkelse

UP: Funksjonsfordelingsprinsippet

Byggegrunnen anses som et av byggherrens bidrag til sluttresultatet (forutsatt at han eier tomten)

🡺 Byggherren bærer følgelig risikoen for uventede grunnforhold

Unt: EP burde skjønt / undersøkt nærmere

🡺 EP får en slags varslingsplikt (litt som Alutech i oppgave 1, del III)

Ivs:

Ingen ting konkret som tilsier at Lars burde vært kjent med grunnforholdene

PAS: Ikke gjennomført noen grunnundersøkelse 🡺 I strid med vanlige krav til fagmessig utførelse?

Nei, ikke i utgangspunktet. I utgangspunktet trenger ikke entreprenøren å bekymre seg for svikt i BHs funksjoner – dette er byggherrens risiko. Når det gjelder grunnforhold, plikter imidlertid entreprenøren å gjennomføre en «aktsom besiktigelse» av tomten, men det betyr ikke at han må gjennomføre en grunnundersøkelse

Imidlertid: Peder var kjent med grunnforholdene fra før 🡺 Opplysningsplikt?

Faktum:

Holm hadde funnet ut at Peder Ås selv måtte ha vært klar over at en del av grunnen besto av fjell, fordi dette var blitt avdekket i forbindelse med et tidligere byggeprosjekt på eiendommen som var blitt skrinlagt nettopp på grunn av dette. Holm mente at han skulle ha fått opplysning om fjellgrunnen før avtale ble inngått. Ås nektet ikke å ha hatt kjennskap til fjellgrunnen, men hevdet at Holm selv som profesjonell entreprenør måtte ha risikoen for å undersøke forholdene på stedet før han påtok seg arbeidet til fast pris. Dessuten viste Ås til at det var Hans Tastad som hadde inngått avtalen på vegne av Ås. Tastad hadde ingen forutsetninger for å vite noe om grunnens beskaffenhet.

(Ikke nødvendig å gå tungt inn på her, pga bare forsterker utgangspunktet)

=> Illojalt å forholde seg taus? / Kunne Lars regne med å få denne opplysningen

* Det litt vanskelige: Realkreditors opplysningsplikt <=> realdebitors opplysningsplikt
  + Hensyn i begge relasjoner => Lojalitetsprinsippet
* Sml Oslo Vei (10/1345): Uriktige opplysninger VS opplysningsplikt => Ikke viktig, uansett opplysningssvikt

=> IKKE mangel at p-plass ble 4, ikke 6 biler

Men hvis: Subsidiært; 1/3 i prisavslag?

Buofl / hvtjl🡺 rettekostn; nei 🡺 Objektiv verdireduksjon 🡺 1/3 høres sweet ut

* Merkn: Sensorveiledningen om at Peder har reklamert for sent…
  + Ikke bare drøftes dette, men gis til og med medhold… (LOL)
  + Poeng: Reklamasjonsfristen begynner først å løpe etter overtakelse
    - Igjen: Det er entreprenøren som må varsle, ikke byggherren som må undersøke

**Peder: Dagmulkt?**

UP: Nei, pga ikke forsinkelse, pga grunnforhold, som er Peders risiko, jf. drøftelsen over

* Avviksvurderingen eller Årsakssvurderingen? Ref. mine merknader til sensorveiledningen
* Sensorveiledningen: Drøfter dette som et spm om revisjon/lemping/ugyldighet etter avtl. § 36, forutsetningslæren og kontraktstolkning
  + => Rett og slett feil. Tror sensorveiledningen overser at dagmulkten ikke begynner å løpe av seg selv; først må det foreligge en forsinkelse

MEN: Lars har ***ikke varslet*** om «forsinkelsen» (Mulig innsigelse fra Peder)

Derfor 🡺 Lars har ikke krav på fristforlengelse - **Varslingsplikt**?

RG?

Buofl. § 11 (4): Varsel må gis uten «ugrunna opphald», eller tapes kravet på fristforlengelse

Alminnelige lojalitetshensyn? Realkreditors innrettelse ++

MEN: Aktuelt å tilsidesette evt. varslingsplikt pga illojalitet (grov uaktsomhet) hos byggherren? (sml. reglene om tilsidesettelse av reklamasjonsfrister)

* Få frem Peders anførsel: Hans visste ikke om grunnforholdene
  + => Kan ikke delegere seg ut av ond tro

**Lars: Tilleggsvederlag?**

UP: Kontrakten => 340’

RG tilleggsvederlag: Forutsetningslæren, jf RP? Sml. buofl. § 43?

Faktisk grunnlag: 1) Grunnforholdene i seg selv, og 2) Peders manglende opplysninger om dem

Salhus Flytebro (99/922)

Arne Bech fra Salhus Flytebro: Det er ”berettiget å si at vår rett anerkjenner som en relevant forutsetning for entreprenørens pris at situasjonen er normal i forhold til en nøktern vurdering av tilgjengelige data. En vesentlig svikt i disse forutsetninger og dermed en vesentlig svikt i grunnlaget for kalkylen gir entreprenøren rett til justering av kontrakten."

Hagstrøm: ”Dette betyr at entreprenøren kan få endret avtalen, eksempelvis gjennom krav om forlenget byggetid med kompensasjon for den forlengede byggetid, dersom de byrder entreprenøren påføres står i klart misforhold til dem en kunne ta i betraktning da avtalen ble inngått”

Sandvik, Hagstrøm og Høyesterett er enige…

Oslo Vei (10/1345)

Avsnitt 50: ”Ved anbudsinnbydelsen måtte Oslo Vei etter min mening kunne gå ut fra at de tall for saltforbruk som er oppgitt i vedlegg S 30, reflekterte den mengden salt som var nødvendig for å oppfylle de dagjeldende standardkrav.”

Avsnitt (66): ”Hvis kontrakten ikke hadde inneholdt bestemmelser om hvilke konsekvenser det skal ha at vedlegg S 30 ikke gir riktige opplysninger om tidligere saltforbruk, ville de ulovfestede regler om bristende forutsetninger kunne ha gitt Oslo Vei grunnlag for å kreve erstatning for at forutsetningen om nivået for tidligere saltforbruk svikter”

Aka: I vår sak: Hvor kontrakten mellom Peder og Lars ikke regulerer rettsvirkningen av at Peder bryter opplysningsplikten 🡺 Tilleggsvederlag

Mulig innsigelse fra Peder: Lars har ikke varslet om merkostnadene: **Varslingsplikt**?

RG?

Alminnelige lojalitetshensyn? 🡺 Realkreditor bør ha valget mellom å godta å betale økt vederlag eller

MEN også her: Aktuelt å tilsidesette evt. varslingsplikt pga illojalitet (grov uaktsomhet) hos byggherren? (sml. reglene om tilsidesettelse av reklamasjonsfrister)