**Oppgave 2: Peders parkeringsplass**

**Youtube:** <https://youtu.be/E_T-NyckODE> (Litt endret faktum, men ikke mye)

* Tvist mellom Peder og Lars
* Krav?
	+ Peder:
		- Prinsipalt: Helt ubundet av avtalen
			* Lars: Hevder at Peder er bundet
			* (Ingen subsidiære krav hvis Peder ikke er bundet)
		- Subsidiært – hvis Peder er bundet av avtalen:
			* 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: Bestrider kravet, pga han mener Peder har risikoen for grunnforholdene
			* 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)?
			* I vår sak => Nei, bare oppdragsfullmakt
			* Dermed ikke spm om god tro
		- Ikke frasagnsfullmakt
		- Ikke stillingsfullmakt
		- Ikke kombinasjonsfullmakt, jf. Rt. 2011 s. 410 og HR-2016-476
			* Vurderingstema: Berettigede forventninger fullmektigens rett
			* 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 – først og fremst ved ikke å si ifra til Lars at han ikke anså seg bundet av avtalen (passivitet) – har gitt Lars en berettiget forventning om at bindende avtale var inngått?
		- Sentralt moment: Hva Peder visste eller burde visst om avtale Hans hadde inngått med Lars på hans vegne?
		- Faktum: Sms ved avtaleinngåelsen fra Hans til Peder
			* Aka: Peder har kjent til avtalen og byggingen fra start; bare ikke prisen
			* Risikoen for intern informasjonsflyt mellom Hans og Peder, bør bæres av Peder
	+ Konk: Peder er bundet ved passivitet
* *Subsidiært* - Hvis ikke bindende. (*PS: Her går jeg mye dypere enn nødvendig på eksamen*)
* 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: Krav om prisavslag?**

* AOP(Alminnelig Obligasjonsrettslig Prinsipp): 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?
	+ Mangel: *Avvik* fra kontraktsmessig oppfyllelse + *Årsak*: ikke skyldes forhold på kreditors side
		- *Avvik* = Ja, 4 VS 6 biler
		- *Årsaksspm*: Her slaget står!
		- *Årsaksspm*: Skyldes avviket forhold på kreditors/byggherrens side? (*PS: Her er jeg mye mer omstendelig enn nødvendig)*
			* Avvikets årsak: Grunnforholdene

«Holm hadde støtt på uventede vansker med jevningen av terrenget, da det hadde vist seg å være fjell på et sted hvor Holm hadde gått ut fra at det var løsmasser som lett kunne fjernes. Det måtte utføres sprengninger, og det hadde ført til forsinkelse og fordyrelse av arbeidet..»

* + - * 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»?
				+ 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: Byggherren har risikoen med mindre entreprenøren burde skjønt at grunnforholdene ville være trøblete.

Entreprenøren har ingen alminnelig undersøkelsesplikt

PS: I virkeligheten er det normalt byggherren som gjennomfører grunnundersøkelser før anbudskonkurransen.

* + Hvordan begrunne denne regelen i «obligasjonsrettslige rettsildefaktorer»?
		- UP: Funksjonsfordelingsprinsippet
			* Byggherrens tomt er en slags «funksjon» på hans side; byggherrens bidrag til sluttresultatet
		- 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 🡺 Byggherrens 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
* Overført til vår sak:
	+ UP: Byggherren bærer følgelig risikoen for uventede grunnforhold
	+ Unt: Entreprenøren burde skjønt / undersøkt nærmere
		- Entreprenøren får en slags varslingsplikt (litt som Alutech i oppgave 1)
	+ I vår sak:
		- 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 🡺 Opplysnings/varslingsplikt?
			* 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.

* + - * => Åpenbart brudd på lojalitetsplikten
				+ (Ikke nødvendig å gå tungt inn på her, pga bare forsterker utgangspunktet)
	+ Peder: Viste til at Tastad var i god tro, og at det var Tastad som hadde inngått avtalen
		- Ikke avgjørende
		- Generelt:
			* Man kan ikke delegere seg vekk fra kravet om god tro
			* Ved fullmaktssituasjoner: Krav om god tro hos både fullmektig og fullmaktsgiver
* Delkonklusjon: Avviket skyldes et forhold på Peder Ås sin side
	+ Dermed => **Ikke mangel** at p-plass ble 4, ikke 6 biler
	+ Dermed => **Ikke prisavslag**
* Men hvis mangel: Subsidiært; 1/3 i prisavslag?
	+ Sml. Buofl § 33 (2) / hvtjl § 25 (2)
		- UP: Rettekostnadene
			* => Ikke aktuelt i vår sak
		- Subsidiær utmålingsmodell: «Mangelens betydning»
			* UP: «Objektiv verdireduksjon»
			* I vår sak: Peder fikk 4, ikke 6 biler
			* Naturlig å utmåle prisavslaget til 1/3 av prisen (100 000 kr)
	+ Subsidiær konklusjon: Peder har krav på 100 000 kr i prisavslag
* Merkn: Sensorveiledningen om at Peder har reklamert for sent…
	+ Ikke bare drøftes dette, men gis til og med medhold…
	+ Poeng: Reklamasjonsfristen begynner først å løpe *etter overtakelse*
		- Igjen: Det er entreprenøren som må varsle, ikke byggherren som må undersøke
* Tilleggsinfo:
	+ Til tross for at Peder ikke har krav på prisavslag, ville han neppe i praksis vært forpliktet til å betale full pris for 6 p-plasser dersom han bare får 4 stk. I den grad det var billigere for Lars å la være å lage de 2 siste p-plassene, har Peder krav på reduksjon av vederlaget etter reglene om avbestilling, sml. buofl. § 52 + tilsvarende bestemmelser i NS-kontraktene
	+ I vår sak har vi imidlertid ingen holdepunkter for å si noe om Lars’ besparelser

**Peder: Dagmulkt?**

* «Dagmulkt» = Objektivt utmålt normalerstatning ved «forsinkelse»
	+ «Forsinkelse» = Tidsmessig avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse som ikke skyldes forhold på kreditors side
	+ I vår sak:
		- Avvik: Ja, ferdig 2 uker senere enn avtalt
		- Årsak: Grunnforhold => Kreditors/Peders forhold, jf. drøftelsen over
	+ Delkonklusjon: Ikke dagmulkt, pga ikke forsinkelse
		- 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 ( i betydningen; tidsmessig avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse som ikke skyldes forhold på byggherrens side)
* Mulig innsigelse fra Peder: Lars har ***ikke varslet*** om «forsinkelsen»
	+ 🡺 Varslingsplikt?
		- Sml. buofl. § 11 (4): Varsel må gis uten «ugrunna opphald», eller tapes kravet på fristforlengelse
		- Alminnelige lojalitetshensyn, kreditors innrettelse ++
		- Kunne også vist til (de svært strenge) varslingsreglene i NS 8405/07 ++
	+ Essens:
		- Mye tyder på at bakgrunnsretten gir grunnlag for å pålegge entreprenøren/Lars en varslingsplikt om forsinkelsen for å ha rett til tilleggsfrist
	+ Foreløpig delkonklusjon: Kravet på tilleggsfrist er tapt pga manglende varsling
* Spm: Kan varslingsplikten tilsidesettes pga Peder (uredelig) tilbakeholdt opplysninger om grunnforholdenes beskaffenhet?
	+ Faktum: Peder kjente til de vanskelige grunnforholdene og at disse hadde medført at forrige byggeprosjekt hadde blitt skrinlagt
		- Dette er åpenbart opplysninger som Peder måtte forstå at Lars hadde grunn til å regne med å få
	+ Alminnelig prinsipp at varslingsregler tilsidesettes ved «grov uaktsomhet / uredelighet»?
		- Sml. reglene om tilsidesettelse av reklamasjonsfrister
			* Kjl. § 33, hvtjl. § 22 (3), avhl. § 4-19 (3), buofl. § 30 (4), husl. § 2-8 2. pkt, fkjl. § 27 (4) 2. pkt, CISG art 40
			* Hensyn: Lojalitetsplikten «trekker begge veier» hvis kjøper har reklamert for sent, men selger har opptrådt uredelig
	+ Peders Innsigelse: Hans visste ikke om grunnforholdene
		- => Kan ikke føre frem, jf. prisavslagsspørsmålet over
		- Grunnsynspunkt: Kan ikke delegere seg ut av ond tro
* Konklusjon: Peder har ikke krav på dagmulkt
	+ To alternative begrunnelser
		- 1) Lars’ «forsinkelse» er ikke et kontraktsbrudd, pga årsaken er forhold på Peders side
		- 2) Lars har ikke mistet retten til å påberope seg grunnforholdene som forsinkelsesgrunn pga manglende varsling, fordi Peder har opptrådt illojalt ved å tilbakeholde opplysningene om grunnforholdene
* Subsidiært: Dersom Peder hadde krav på dagmulkt, kunne det vært relevant å vurdere lemping av dagmulktsansvaret etter avtl. § 36, sml. buofl. § 23, jf. Rt-2007-862 Peis
	+ Hovedargument for lemping: Dagmulkten på 5 000 kr pr dag er svært høy sammenliknet med hva som er vanlig, sml. buofl. § 18 (2)
	+ Men: Neppe tilstrekkelig, sml. Rt-2007-862 Peis
* **Lars: Tilleggsvederlag på 60 000 kr?**
	+ UP: Kontrakten gir rett til 340 000 kr i vederlag for å bygge p-plassen
	+ Spm: Om Lars kan kreve ytterligere 60 000 kr pga merkostnadene som følge av de vanskelige grunnforholdene?
		- Rettslig grunnlag for tilleggsvederlag?
			* => Forutsetningslæren
				+ Rettspraksis: Rt-1999-922, Rt-2010-1345 og Rt-2014-866
				+ Sml. buofl. § 43
			* Entrepriserettslig prinsipp om tilleggsvederlag ved merkostnader pga byggherrens forhold?
				+ Kan tenkes, men ligger nok litt utenfor pensum
				+ Dessuten: Høyesterett har valgt å vurdere denne typen spørsmål i entreprisekontrakter også, se særlig Rt-1999-922
		- Faktisk grunnlag for tilleggsvederlag i vår sak:
			* 1) Grunnforholdene i seg selv,
			* 2) Peders manglende opplysninger om dem
	+ Vilkår for tilleggsvederlag pga forutsetningslæren: (sml. tilleggsvederlagskravet i oppgave 1)
		- Sml Rt-2010-1345 Oslo Vei (prem 63)
			* «*For at det skal kunne kreves kontraktsrevisjon etter de ulovfestede regler om bristende forutsetninger, må den* ***forutsetning*** *som ikke er blitt oppfylt, ha virket* ***motiverende*** *for løftegiveren, og forutsetningen må ha vært* ***synbar*** *for den annen part eller* ***typisk*** *for den aktuelle kontraktssituasjon. I tillegg må det foretas en* ***helhetsvurdering****. Sentrale momenter i helhetsvurderingen er hvem som ut fra en mer sammensatt vurdering bør bære risikoen for vedkommende avtaleforutsetning, og størrelsen av det tap som oppstod eller vil oppstå på grunn av den uventede utvikling, jf. Rt-1999-922 på side 931*»
		- => 3 vilkår og 1 helhetsvurdering
			* «Forutsetningssvikt»
				+ I vår sak: Lars’ forutsetning om noenlunde normale grunnforhold har sviktet
			* «Motiverende» for løftegiver/realdebitor
				+ I vår sak: Klart oppfylt
			* «Synbar» for løftemottaker/realkreditor eller «typisk»
				+ I vår sak: Lars’ forutsetning er «typisk» for denne typen kontrakter og i alle fall «synbar» for Peder
			* «Relevant» 🡺 Spørsmålet!
	+ Nærmere om «relevansvurderingen»
		- Rt-2014-866 (Fjord 1) prem 88 og Rt-2010-1345 (Oslo Vei) prem 63:
			* «*Sentrale momenter i helhetsvurderingen er hvem som ut fra en mer sammensatt vurdering bør bære risikoen for vedkommende avtaleforutsetning, og størrelsen av det tap som oppstod eller vil oppstå på grunn av den uventede utvikling, jf. Rt-1999-922 på side 931*»
		- I vår sak: Bør kommentere begge de faktiske grunnlagene for tilleggsvederlagskravet
			* 1) Uventet vanskelige grunnforhold
				+ Innenfor Peders funksjonsområde etter kontrakten – et «forhold på Peders side»
				+ 🡺 Taler for at Peder bør bære risikoen
			* 2) Peders manglende opplysninger om grunnforholdene
				+ Sml. Rt-2010-1345 (Oslo Vei) prem 65

«*…risikoen for at opplysningene i vedlegg S 30 er riktige, påhviler Statens vegvesen*»

Aka: Kreditor har risikoen for debitors sviktende forutsetninger dersom disse bygger på uriktige opplysninger fra kreditor

Samme bør gjelde for misligholdt oppysningsplikt

* + - * + 🡺 Taler også for at Peder bør bære risikoen
		- Konklusjon: Peder er nærmest til å bære risikoen for Lars’ uriktige forutsetning om noenlunde normale grunnforhold
			* 🡺 Lars har krav på tilleggsvederlag
			* Beløpet på 60 000 kr er ikke bestridt
* Mulig innsigelse fra Peder (som kanskje bør bakes inn i relevansvurderingen): Lars har ikke varslet om merkostnadene: **Varslingsplikt**?
	+ RG?
		- Alminnelige lojalitetshensyn 🡺 Realkreditor bør ha valget mellom å godta å betale økt vederlag eller avbestille
		- Contra buofl. § 43: Ingen varslingsplikt ved krav om tilleggsvederlag slik § 11 har for tilleggsfrist
	+ Uansett: På samme måte som under dagmulktsspørsmålet bør en eventuell varslingsplikt tilsidesettes pga misligholdt opplysningsplikt fra Peders side
* Konklusjon: Lars har krav på tilleggsvederlag på 60 000 kr