



Eksamensoppgave

JUS3112 – Formuerett I

Høst 2024

Dato: 10.12.2024

Tid: 09:00-15:00

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 prinsipielt 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.



UNIVERSITETET I OSLO

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.

Oslo, Høst 2024

Professor Inger Berg Ørstavik

Faglig eksamensleder