



Eksamensoppgave

JUS3112 – Formuerett I

Dato: 05.06.2025

Tid: 09:00-15:00

Marte Kirkerud var byråd for miljø og samferdsel i Storevik. Sammen med ektemannen Lars Holm eide hun en gammel enebolig med svær hage et stykke utenfor sentrum, der de bodde med sønnen Peder. De kjøpte boligen i 2021 med store planer om oppgraderinger, men renteøkninger og dyrtid gjorde at de ikke hadde hatt råd til å sette i gang. I begynnelsen av 2023 bestemte de seg derfor for å skille ut en del av tomten og oppføre en enebolig der for salg, slik at de kunne finansiere oppussingen.

Martes gode venninne, Mia, jobbet som arkitekt. Hun håpet snart å etablere egen arkitektpraksis, og derfor tok hun iblant oppdrag for venner og bekjente ved siden av jobben i et større arkitektfirma. Marte og Lars inngikk avtale med Mia om at hun skulle tegne eneboligen og bistå dem med å søke om nødvendige tillatelser. De ble dessuten enige om at hun skulle levere tegninger til oppgraderingene de etter hvert planla å gjøre i sitt eget hus. De ville blant annet løfte taket i stua, et prosjekt Mia var ekstra begeistret for fordi hun ikke hadde hatt et slikt oppdrag før. Mia ga dem en gunstig pakkepris for begge prosjektene, mot at hun skulle få bruke før-og-etter-bilder til å reklamere for seg selv på sin nye Instagram-konto, @miarkitekt. De ble enige om at Mia straks skulle gå i gang med å tegne eneboligen, mens oppgraderingene i Marte og Lars' eget hus skulle vente til eneboligen var solgt.

Det viste seg raskt at det hadde vært en dårlig idé å hyre en nær venn til jobben. Mia, som var evig tidsoptimist, hadde tatt på seg altfor mange oppdrag, og ved siden av full jobb strevde hun med å holde tritt. Marte og Lars ergret seg over de stadige utsettelsene og unnskyldningene, men syntes det var vanskelig å gi uttrykk for misnøyen, siden Mia var en nær venn. Da Mia omsider sendte inn byggesøknaden hele tre måneder etter det de var blitt enige om, ble den heldigvis raskt godkjent av kommunen. Marte og Lars inngikk avtale med DeRosa AS om oppføring av huset. De ble enige om at det var Mia som skulle stå for tegningene, mens DeRosa ellers skulle ha ansvar for planlegging og utførelse. Etter avtalen skulle eneboligen være ferdig til overtakelse 16. april 2025.

Prosjektet forløp en stund uten problemer. Da det var på tide at Mia skulle levere detaljerte arbeidstegninger for de to badene i huset, oppsto det imidlertid igjen forsinkelser. Da Mia oversendte tegningene til Marte og Lars for godkjenning, var Peder blitt syk, og verken Marte eller Lars hadde kapasitet til å svare før det hadde gått en uke. Da de sendte sine endringsforslag til Mia, var hun inne i en svært hektisk periode på jobb, og hun fikk derfor ikke innarbeidet endringene og oversendt tegningene til DeRosa AS før det hadde gått ytterligere én uke. Forsinkelsene førte til at DeRosa først mottok tegningene nesten to uker etter den avtalte fristen. Da var deres håndverkere opptatt på andre prosjekter, noe som førte til at arbeidene måtte vente enda lenger. Det var heller



UNIVERSITETET I OSLO

ikke mulig for DeRosa å hente inn forsinkelsen i den etterfølgende perioden. Da den avtalte overtakelsesdatoen kom den 16. april, gjensto det derfor om lag tre ukers arbeid. Partene var enige om at DeRosa hadde krav på tilsvarende forlengelse av fristen for ferdigstilling av boligen.

Da DeRosa så skulle gjenoppta arbeidet etter fridagene i påsken, oppdaget de at det var gjort hørverk på bygget mens Marte og Lars var på påskefjellet. En rekke vinduer var knust, og på den ene vegg var det malt et nokså stygt budskap til Marte. Hun hadde nylig spilt en sentral rolle i å skrinlegge et større veiutbyggingsprosjekt i Storevik, noe som hadde ført til voldsomme reaksjoner i Facebook-gruppen «Vi som elsker å kjøre bil i Storevik». Politiet mente det var grunn til å tro at det var personer fra dette miljøet som sto bak. Kostnadene med å reparere skadene beløp seg til i overkant av 50 000 kroner, og arbeidene ble ytterligere tre uker forsinket fordi det måtte bestilles nye vinduer. Det var ingen uenighet om at DeRosa hadde sikret byggeplassen på forsvarlig vis i forkant av hørverket.

I begynnelsen av juni sto eneboligen omsider ferdig, og den ble raskt solgt til en god pris. Det oppsto imidlertid tvist mellom Marte og Lars og DeRosa AS om slutfakturaen for arbeidene. DeRosa krevde at Marte og Lars måtte dekke ekstrakostnadene på grunn av hørverket. De viste til at skadene skjedde etter at eneboligen egentlig skulle vært overtatt av Marte og Lars, i den perioden arbeidet var forsinket som følge av at tegningene for de to badene ikke ble levert i tide. Skader på arbeidene som oppstod i denne perioden, måtte være Marte og Lars' risiko, hevdet de. I hvert fall måtte det være tilfellet når hørverket ikke var tilfeldig, men rettet mot Marte. DeRosa krevde også at Marte og Lars dekket de ekstra utgiftene de hadde hatt til å opprettholde byggeplassen som følge av at byggeperioden ble lenger enn antatt, totalt 10 000 kroner.

Marte og Lars avviste at de kunne være ansvarlige for kostnadene som knyttet seg til hørverket. Det var DeRosa som hadde risikoen for skader på bygget som oppstod før overtakelsen, mente de. At hørverket etter alt å dømme var rettet mot Marte, kunne ikke endre dette. Derfor ville Marte og Lars heller ikke gå med på å betale mer enn 5000 kroner ekstra for å opprettholde byggeplassen. De var bare ansvarlige for den forsinkelsen som skyldtes at Mias tegninger ble levert for sent, mente de. I tillegg krevde Marte og Lars dagmulkt på 18 000 kroner. De var innforståtte med at de ikke kunne kreve dagmulkt for den delen av forsinkelsen som skyldtes at Mias tegninger ble levert for sent, men de måtte i hvert fall kunne kreve dagmulkt for de tre ukene arbeidet ble forsinket som følge av hørverket. DeRosa bestred kravet under henvisning til at hørverket var Marte og Lars' risiko, og uansett var det utenfor deres kontroll, slik at de hadde krav på forlengelse av fristen for ferdigstilling av eneboligen.

Også overfor Mia oppstod det tvist. Marte og Lars ergret seg for det første over at de gikk glipp av dagmulkt fra DeRosa for forsinkelsen som skyldtes Mias sene tegninger. Det var Mias feil at de ikke hadde krav på dagmulkt for denne perioden, mente de, og de krevde derfor erstatning fra Mia som svarte til beløpet de gikk glipp av på 18 000 kroner. De krevde også erstatning for de 5000 kronene DeRosa hadde krevet for å opprettholde byggeplassen i den samme perioden. Mia avviste begge kravene. Hun viste til at forsinkelsen med tegningene ikke bare skyldtes henne, men like mye Marte og Lars, som ikke hadde oppfylt plikten til å medvirke ved å komme med tilbakemelding på tegningene hennes i tide. Til dette svarte Marte og Lars at det ikke var rimelig å legge opp til et løp der hun måtte ha nærmest umiddelbar tilbakemelding på arbeidstegninger. Årsaken til forsinkelsen



UNIVERSITETET I OSLO

var hennes egen dårlige planlegging, mente de. Som profesjonell part måtte hun være nærmest til å bære konsekvensene av det.

Marte og Lars synes det nå hadde vært så mye surr fra Mias side at de bestemte seg for å meddele henne at de likevel ikke ønsket at hun skulle levere tegningene til den planlagte oppgraderingen av deres eget hus. Mia viste til at det var inngått en bindende avtale, som de ikke kunne trekke seg fra uten videre. De hadde kjøpt tjenestene hennes som en pakkeløsning, og de kunne ikke nå nekte henne å oppfylle den andre delen av avtalen. Hun påpekte videre at det hadde vært en klar forutsetning for den lave prisen at hun fikk levere tegninger også til oppussingen, ikke minst fordi hun trengte erfaringen og muligheten til å presentere det ferdige resultatet gjennom Instagram-profilen sin. Siden avtalen ble inngått, hadde hun sagt opp jobben i arkitektfirmaet og satset fulltid på egne prosjekter, og hun hadde derfor en særlig interesse i å få fullføre oppdraget, mente hun. Marte og Lars mente på sin side at de ikke kunne holdes ansvarlig for at hun hadde valgt å satse for fullt akkurat nå.

Prinsipalt mente de at de hadde rett til å heve den resterende delen av avtalen i lys av de omfattende forsinkelsene ved Mias leveranser i det første prosjektet. Mia hadde misligholdt avtalen vesentlig da hun ikke sendte inn byggesøknaden før tre måneder etter det som var avtalt, mente de. I hvert fall måtte de kunne trekke seg fra avtalen mot å betale Mia en kompensasjon på 25 000 kroner. Til dette svarte Mia at det var for sent å gjøre gjeldende en vesentlig forsinkelse nå. Dessuten kunne ikke et eventuelt vesentlig mislighold av den første delen av avtalen få betydning for det resterende. Mia fastholdt sitt krav om å levere tegningene, men var enig i at en kompensasjon på 25 000 kroner ville være rimelig dersom det først forelå en adgang til å trekke seg.

Marte og Lars ville gjerne få saken ut av verden, og de krevde derfor å få motregne sine krav om erstatning på totalt 23 000 kroner mot Mias kompensasjonskrav på 25 000 kroner. Restsummen på 2000 kroner krevde Marte å motregne mot det Mia skyldte henne på privaten - Mia var nemlig notorisk dårlig til å betale tilbake det Marte la ut for henne på café eller restaurant, og tilfældighetene ville ha det til at Marte i løpet av det siste året hadde lagt ut for nøyaktig 2000 kroner. Mia avviste at det var grunnlag for motregning, i hvert fall når det gjaldt det hun skyldte Marte privat. Dette kravet var det jo bare Marte som hadde mot henne, og ikke Lars.

Drøft og ta stilling til de rettsspørsmålene oppgaven reiser.

Oslo, Vår 2025

Professor Ola Mestad

Faglig eksamensleder