



## SENSORVEILEDNING

**JUS4121 – Rettsøkonomi Høst 2022**

**Høst 2022**

Dato: 21.11.2022

Tid: 4 timer, 0900 - 1300

---

### Sensorveiledning JUS4121 – Rettsøkonomi Høst 2022

#### Oppgave 1a)

Siden oppgaven dreier seg om oppfyllelse av kontrakter, bør den gode studenten definere de juridiske begrepene *oppfyllelsesinteresse*, *positiv kontraktsinteresse* og *negativ kontraktsinteresse*. I det videre opplegget for besvarelsen står studenten ganske fritt. Den gode studenten bør gjøre bruk av alle opplysningene i oppgaven.

En mulig løsningsstrategi, men ikke den eneste, er å sette situasjonen opp som et spill mellom Marte og Peder. Marte har strategiene *betale depositum/ikke-betale depositum*, mens Peder har strategiene *oppgradere/ikke-oppgradere*. Videre antas det at avtalen kun kommer i stand for strategikombinasjonen «betale depositum»/«oppgradere leiligheten».

Studenten kan anta at Marte får en gevinst på  $7000 - 5000 = 2000$  pr. måned dersom leieavtalen trer i kraft. Depositumet er ikke en betaling, men en sikkerhet Marte setter. Hun kan regne med å få tilbake depositumet dersom leieavtalen ikke trer i kraft, men det er mulig å regne en del av det «d» som tapt dersom Peder trener tilbakebetalingen i tilfellet avtalen ikke kommer i stand.

Videre kan studenten anta at Peder fordeler oppgraderingskostnaden over flere måneder f.eks. 10, sånn at oppgraderingskostnaden blir 1000 pr. måned. Peder får dermed en gevinst på  $5000 - 1000 = 4000$  av å leie ut. Det antas at sokkelleilighetene ikke har noen alternativ bruk. Til slutt dersom Peder oppgraderer leiligheten, og Marte ikke betaler depositumet, så vil kontrakten ikke komme i stand og Peder tape oppgraderingskostnaden dvs. 1000 pr. måned.

Spillet vil da se slik ut:

<b>Peder (utleier) →</b>	<b>Oppgraderer leilighet</b>	<b>Oppgrader ikke</b>
<b>Marte (leietager) ↓</b>		
<b>Betaler depositum</b>	2000, 4000	15000-d, 0
<b>Betaler ikke</b>	0, -1000	0, 0



I dette spillet er det ingen likevekt i dominante strategier: Hvis Peder oppgraderer, er det gunstig for Marte å betale depositumet. Hvis han ikke oppgraderer, bør Marte ikke betale depositumet. Det samme gjelder Peder, han bør bare oppgradere dersom Marte betaler depositumet. Dermed kan det hende at kontrakten ikke kommer i stand selv om kontrakten er til det beste for dem begge.

Det er mulig med andre pay-off strukturer i dette spillet. Det viktige er at studenten har et godt resonnement rundt pay-off strukturen.

Det er ikke gitt at studenten kommer på å sette opp kontraktssituasjonen som et spill siden det ikke eksplisitt er bedt om det i oppgave teksten. Et alternativt svar på a) er at studenten diskuterer mulige kontrakter mellom Marte og Peder. I oppgaven er det eksplisitt nevnt at depositumet er 15000 dvs. leieprisen er 5000 pr. måned. Kontrakten bør spesifisere at denne leieprisen bare gjelder dersom det gjennomføres visse oppgraderinger.

Det springende punkt i oppfyllelsen av kontrakten er om Peder klarer å få gjennomført oppgraderingene før Marte flytter inn. Kontrakten kan dermed f.eks. spesifisere en redusert leie for Marte inntil oppgraderingene er gjennomført. Den reduserte leien bør være lik Martes betalingsvilje for leiligheten uten oppgraderingene. Dette er ikke oppgitt i oppgaven, men hvis leien er 5000, så må opplagt leien i tiden mens Marte venter på oppgraderingene være lavere enn 5000.

Alternativt kan studentene diskutere hvorvidt det er sannsynlig at Marte og Peder inngår en kontrakt om utleie av sokkelleilighetene til en pris på mellom 6000 og 7000 *gitt* at Peder gjennomfører et sett av nærmere spesifiserte oppgraderinger. Marte har jo en betalingsvillighet på 7000/måned. Hvis Peder har en horisont på et studieår dvs. 10 måneder, vil han være villig til å gjennomføre oppgraderingene dersom han får 6000 per måned dvs. 1000 mer enn hans opprinnelige leiepris (det er OK å se bort fra diskontering pga. den korte tidshorisonten). Marte er imidlertid innstilt på å betale opptil 7000, så det er mulig Peder kan forhandle seg frem til å få noe mer.

Oppfyllelsesinteresse kan likestilles med positiv kontraktsinteresse. Dvs. at Marte skal settes i samme økonomiske stilling som om kontrakten hadde blitt oppfylt. Hvis Marte hadde vært villig til å leie leiligheten til 5000,- slik den var, og de var enige om 6000,- med oppgraderinger, vil Marte komme like godt ut dersom hun får leie den til 5000,- i perioden frem til oppgraderingene er gjennomført. Det samme resonnementet kan gjennomføres for en avtalt leie på 5000,-, men det er da ingen opplysninger i oppgaven som sier noe om hva Marte ville ha vært villig til å betale for leiligheten uten oppgraderinger.

### *Oppgave 1b)*

Erstatning for negativ kontraktsinteresse betyr at skadelidte skal settes i samme økonomiske stilling som om kontrakten ikke var inngått. Manglende oppfyllelse fra Peders side, vil da kunne føre til at Marte kan oppheve kontrakten, få tilbake depositumet og få erstatning for alle kostnader hun har hatt knyttet til kontrakten. Marte skulle vel uansett flytte fra Lillevik, men det er mulig flyttelasset ville ha hatt en annet innhold dersom hun hadde leid et annet sted. Erstatning for deler av flyttekostnadene er derfor aktuelt. Videre vil strøm og internettabonnement antagelig måtte inngå på nytt på et nytt sted, slik at det er rimelig hun får full erstatning for dette.

### *Oppgave 1c)*

Fordelen med en rettsregel som gir erstatning for både positiv og negativ kontraktsinteresse er at den gir et sterkere incentiv for partene til å oppfylle kontrakten. Igjen er det flere måter å diskutere dette på, men



dersom studenten har tatt utgangspunkt i en spillsituasjon i første oppgave, er det naturlig å fortsette med dette.

Spillet i a) kan f.eks. endres på flg. måte:

<b>Peder (utleier) →</b>	<b>Klargjør leilighet</b>	<b>Klargjør ikke</b>
<b>Marte (leietager) ↓</b>		
<b>Betaler depositum</b>	2000, 4000	-d*15000, -3000
<b>Betaler ikke</b>	0, -1000	0, -3000

Her antas det at Marte kan kreve dekning for utgifter selv om hun ikke har innbetalt depositumet så lenge Peder ikke har gjennomført oppgraderingen. Hvis det er tilfellet, har spillet en likevekt i dominante strategier dvs. avtale inngås og begge oppfyller.

I det tredje alternativet for besvarelse på 1a) hvor avtalt husleie er 6000 og Marte kan betale 5000 inntil oppgraderingene er gjennomført, kunne det hende at Peder utsatte oppgraderingene på ubestemt tid og var fornøyd med å få 5000,-. Marte på sin side kunne ha vært villig til å betale mer enn den reduserte månedsleien for at oppgraderingene ble gjennomført dvs. 2000 istedenfor 1000. I kontraktsforhandlingene kan det være ønskelig for Marte å skjule sin egentlige betalingsvilje for oppgraderingene med den hensikt å oppnå lavest mulig husleie. Dersom negativ kontraktsinteresse gjelder, kan imidlertid Marte true Peder med å flytte noe som vil gjøre Peder erstatningsansvarlig for noen av Martes flyttekostnader. Dette kan dermed utgjøre et ekstra incentiv for Peder til å gjennomføre de avtalte oppgraderingene.

Den gode kandidaten nevner også ulemper ved negativ kontraktsinteresse. I læreboken diskuteres det hvordan denne rettsregelen kan føre til over-investering ifm. kontraktsinngåelsen.

### *Oppgave 2a)*

Dersom Peder har ansvaret for ovnen, får han sin fetter til å reparere den for 1000. Peder kan kanskje hevde at ovnen ble brukt mer enn et vanlig leieforhold tilsier, og dermed få Marte med på å betale en del. Dersom Marte har ansvaret må Marte i utgangspunktet betale 2000, men hun spør kanskje Peder om han kjenner noen og de to kan dermed bli enig om at Peder ordner oven til en pris mellom 1000 og 2000.

### *Oppgave 2b)*

Transaksjonskostnader er viktige for om Marte kan få Peder til å overta ansvaret for å reparere ovnen selv om hun egentlig har ansvaret. Det er åpenbart best for de to i fellesskap at Peder fikser ovnen og ikke Marte, siden de dermed kan spare 1000, men ved høye transaksjonskostnader er det ikke sikkert det blir utfallet.

### *Oppgave 2c)*

Her bør den gode kandidaten ta opp Coase teoremene, og gjennomføre en diskusjon av hvordan rettsregler kan føre til at Coase teoremene lettere oppfylles. Dette er behørig diskutert i læreboken.



### *Oppgave 3a)*

Den gode studenten bør starte med å diskutere kommunens målfunksjon. Vi kan anta at kommunen søker å representere studentene. Videre at kommunen har begrensede muligheter til å subsidiere studentboligene slik at bygging lenger unna universitetet betyr lavere månedsleie for studentene og vise versa. Det følger da at dersom studentene har lav verdsettelse av lokasjon, så bør kommunen bygge lenger unna for å få ned månedsleien. Videre følger det at dersom studentene har høy verdsettelse av lokasjon, så bør kommunen bygge så nærme universitetet som mulig uten at månedsleien stiger over en på forhånd definert maks verdi.

I denne oppgaven teller det positiv om man bruker et diagram med pris på Y-aksen og enten avstand til universitetet eller antall boenheter til leie på X-aksen. I det siste tilfellet kan man gjennomføre et resonnement hvor tilbuds- og etterspørselskurver skifter utfra lokaliseringen på studentboligene. Selv om det vanskelig å komme helt i mål med et slikt resonnement, skal diagrambruk telle positivt.

### *Oppgave 3b)*

Forutsetningene er omtalt over. Vi antar mao. ikke at kommunen maksimerer sin profitt dvs. bygger for å maksimere inntektene til kommunen. Det kan imidlertid være at dette ikke er tilfelle siden studentene ikke er innbyggere i kommunen. Dersom kommunen opptrer som monopolist på studentboligmarkedet, vet vi at kommunen vil bygge slik at de kan få høyest mulig overskudd pr. utleie enhet. Det er ikke i studentenes interesse – for få studentboliger vil tilbys til en for høy pris. På den annen side er kommunen i konkurranse med andre kommuner om studenter til sitt universitet. Det taler for at mulighetene til å opptre som monopolist på studentboligmarkedet er begrenset.

### *Oppgave 3c)*

Det er åpenbart at kommunen ikke kan kjenne studentenes preferanser for lokasjon versus pris perfekt. Videre skal kommunen tilfredsstillende manges interesser, og noen av disse kan komme i konflikt med studentenes interesser. Opplysningen om at det er dyrere å bygge nær universitetet tyder på at arealene nær universitetet også er attraktive for næringsvirksomhet og/eller boliger. Kommunestyret som gjerne vil gjenvelges, kan komme til å prioritere arbeidsplasser/boliger for innbyggerne fremfor tilflyttende studenter som ikke har stemmerett i kommunen. Dette kan gjøre at studentboligene kommer for langt unna universitetet dvs. studentene hadde vært villig til å betale ekstrakostnaden ved å bo nærmere universitetet, men kommunen prioriterer disse arealene for egne innbyggere selv om disse ikke er villig til å betale like mye som studentene pr. kvadratmeter boligareal.

\*\*\*

Oslo, høst 2022

Mads Greaker