

Utkast til sensorveiledning, JUR 1220 / JUS 5220, Bygge- og entrepriserett, V2018 – 4 timers eksamen

I. Innledning

Oppgaven består av en teorioppgave med følgende ordlyd:

«Redegjør for og sammenlign reglene om byggherrens og forbrukerens rett til prisavslag og erstatning ved mangler ved entreprenørens ytelse etter henholdsvis NS 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt (NS 8405) og lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

Oppgaven skal besvares både av kandidater som tar JUR1220 (emne på bachelornivå) og kandidater som tar JUS 5220 (emne på masternivå).

Vedlegg: Gjengivelse av NS 8405 punkt 36.1 til 36.5»

Det er altså gitt en felles oppgave, både for bachelor- og masteremnet. Læringskrav og pensumlitteratur for de to emnene er særskilt angitt:

<http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS5220/v18/pensumliste/index.html>

Av særskilt interesse for denne eksamensoppgaven er å bemerke at følgende er angitt både for bachelor- og masteremnet:

«Gode kunnskaper om mangler ved kontraktarbeidet, herunder mangelbegrepet, reklamasjonsreglene og mangelbeføyelsene.»

I tillegg fremkommer følgende:

«Særskilt for masteremnet: For de temaene som er behandlet i Lasse Simonsen, Bustadoppføringslova – og som er tatt inn som del av hovedlitteraturen for masteremnet, jf. nedenfor – forventes det mer dyptgående kunnskap på masteremnet enn på bacheloremnet.»

Mangelsbeføyelsene er behandlet i kapitlene 53-57 i Viggo Hagstrøm og Herman Bruserud, Entrepriserett (Hagstrøm/Bruserud), og de kapitlene med størst interesse for oppgaven er 53 og 55-57. For kandidatene på masternivå, tilkommer at temaene er behandlet i Lasse Simonsen, Bustadoppføringslova, Gyldendal Norsk Forlag, Oslo, 2011/2014 (Simonsen), kapittel 12-24. Her er det særlig kapitlene 20 og 22 som er av interesse. I denne sammenheng må man også merke seg at hovedvekten i Hagstrøm/Bruserud er lagt på NS 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt (NS 8405), mens hovedvekten i Simonsen er lagt på lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

I lys av ovennevnte kan det generelt forventes at kandidatene på masternivå har noe dypere innsikt særlig i den relevante reguleringen i bustadoppføringslova. Ytterligere kan man normalt forvente et noe høyere modenhetsnivå av studentene på masternivå, enn av studentene på bachelornivå. Dette gir en viss grunn til å differensiere mellom kandidatgruppene. Her er det også grunn til å bemerke at det formelt ikke foreligger krav om tidligere jusutdanning på bachelornivået.

II. Nærmere og oppgaven

Oppgaven spør etter en redegjørelse for, og en sammenligning av, byggherrens og forbrukerens rett til prisavslag og erstatning ved mangler ved entreprenørens ytelse etter NS 8405 og bustadoppføringslova. Dette er kjernespørsmål, og de aller fleste kandidatene bør få noe ut av oppgaven. Det er likevel slik at tidsrammene på fire timer klart ikke vil tillate at man går inn i detaljer på langt nær alle punkter. Ved sensuren må man derfor ta høyde for at man fullt forsvarlig kan velge ulike tyngdepunkter ved besvarelsen av oppgaven.

I det følgende vil jeg kun angi noen hovedpunkter som oppgaven naturlig peker i retning av. Jeg pretenderer verken å være fullstendig eller å angi noen mal for en god besvarelse. For øvrig viser jeg til det som fremkommer av pensumlitteraturen.

I oppgaven bes det om at kandidatene sammenligner reglene om prisavslag og erstatning i NS 8405 og bustadoppføringslova. Hvordan dette legges opp, er i seg selv av mindre betydning, hvis sammenligningsaspektet ivaretas. En utfordring i denne sammenheng, kan ligge i at systemene formelt ikke er helt likt bygget opp, selv om de er parallelle. Ulike løsninger på dette må være fullt forsvarlig, men det forventes at dette er et punkt som vil skille kandidatene.

Innledningsvis vil det typisk være hensiktsmessig å sette prisavslags- og erstatningsinstituttet inn i sin systematiske sammenheng, og gjerne påpeke deres plass innenfor sanksjonssystemene i NS 8405 og bustadoppføringslova. Her vil det være naturlig å vise at sanksjonene har et noe subsidiært preg, sammenliknet med krav om utbedring som fremstår som det primære. Det vil også være fint å peke på når reglene aktualiseres – det vil si i mangelssituasjoner. [Noen kandidater vil kanskje gå nærmere inn på hva en mangel er, og det er fullt forsvarlig. En slik redegjørelse bør imidlertid ikke få et omfang som går ut over behandlingen av det som er kjernespørsmålene i oppgaven.](#)

Ved den nærmere behandlingen av de sanksjonene, vil det være naturlig å starte med entreprenørens ansvar for kostnadene til utbedring foretatt av andre. Dette er (særlig) aktuelt når entreprenøren ikke oppfyller sin utbedringsplikt. Av NS 8405 pkt. 36.3 følger det at entreprenøren blir objektivt erstatningsansvarlig for slike kostnader. En tilsvarende regel følger av bustadoppføringslova § 33, men da i form av en prisavslagsregel. Ytterligere har vi en særskilt regel om dekning av slike kostnader i «nødssituasjoner» i NS 8405 pkt. 36.3 annet ledd. I denne sammenheng kan det også nevnes at et slikt kostnadsansvar kan være aktuelt i situasjoner hvor entreprenøren foretar utbedring, for kostnader byggherren eller forbrukeren pådrar seg i forbindelse med mangelen, jf. NS 8405 pkt. 36.2 første ledd og bustadoppføringslova § 32 fjerde ledd.

«Klassisk prisavslag» er etter begge regelsettene først og fremst aktuelt i situasjoner hvor det ikke foreligger utbedringsplikt, fordi utbedring ville være for byrdefullt. Dette følger direkte av NS 8405 pkt. 36.4, og indirekte av utmålingsreglene for prisavslag i bustadoppføringslova § 33. Vilklårene for øvrig er kun at det foreligger en mangel som har medført en verdireduksjon (eller at entreprenøren har oppnådd en besparelse). Reglene er således meget parallelle i NS 8405 og bustadoppføringslova.

Nylig har det kommet en avgjørelse fra Høyesterett – HR-2018-392-A – som åpner for prisavslag under bustadoppføringslova selv om det ikke foreligger noen verdireduksjon eller besparelse for entreprenøren, såkalt «subjektivt prisavslag». Det er lite grunn til å tro at dommen har betydning utenfor forbrukertilfellene, da den langt på vei eksplisitt er begrunnet i forbrukervernhensyn. Dommen

er verken nevnt i pensum eller undervisningen, og kan derfor ikke forutsettes kjent av kandidatene. Skulle noen likevel ha fått den med seg, må det gi et klart pluss.

Vender vi over til de mer klassiske erstatningsreglene, er det en del forskjeller mellom NS 8405 og bustadoppføringslova.

En første observasjon er at dekning av ulike typer tap krever ulike ansvarsgrunnlag i NS 8405: Ved uaktsomhet kan byggherren kreve erstatning for kostnader til utbedring av skader på andre deler av bygget eller anlegget som en mangel har medført. Dekning av annet tap – som normalt vil fremstå som avledet eller indirekte – kreves grovere former for skyld, grov uaktsomhet eller forsett. Reglene om dette fremkommer av pkt. 36.5.

I bustadoppføringslova § 35 finner man en klassisk kontrollansvarsregel, etter mønster av lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp § 27, jf. § 40. Ansvaret utvides etter bestemmelsens tredje ledd til også å omfatte «skade på ting som ikke står i nokon nær og direkte sammenheng med entreprenørens yting» etter en regel om culpaansvar med omvendt bevisbyrde.

I denne sammenheng bør imidlertid kandidatene også få med seg at ansvaret etter bustadoppføringslovas regler er begrenset, da det blant annet ikke gjelder for «tap i næring», jf. bustadoppføringslova § 6. For slikt tap «gjeld allmenne skadebotreglar». Hva som ligger i dette er nokså uklart, men det er i hvert fall mulig å argumentere for at man kan falle tilbake på et uaktsomhetsansvar, jf. Hagstrøm/Bruserud s. 405.

En sammenligning av erstatningsreglene i NS 8405 og bustadoppføringslova viser at de formelt er nokså ulike, men at realitetsforskjellene kanskje ikke er veldig store. Dette blir særlig tydelig når man tar i betraktning reglene om ansvaret for utbedringskostnader nevnt ovenfor. For øvrig blir forskjellene i stor grad avhengig av hvor strengt man tolker de aktuelle ansvarsgrunnlagene – dvs. fritaksreglene under kontrollansvaret, uaktsomhetsreglene og hva som skal til for at det foreligger grov uaktsomhet (eller forsett).

III. Avsluttende bemerkninger

Ved bedømmelsen av kandidatenes besvarelser må det tas høyde for at de kun har fire timer til disposisjon. Det kan derfor ikke stilles særlig omfattende krav til besvarelsene. Samtidig må oppgaven anses som sentral, og det må derfor forutsettes at de aller fleste får noe ut av den. Kandidatene vil jo også få god hjelp av lovtekst og reguleringen i NS 8405, hvor sistnevntes pkt. 36.1 til 36.5 er inntatt som vedlegg til oppgaven.

Det minnes også om at man ved bedømmelsen må ta hensyn til at man her står overfor kandidater på henholdsvis bachelor- og masternivå, jf. det som er sagt om dette innledningsvis.

Etter alminnelig erfaring, vil det som særlig skiller ut de bedre kandidatene være at de klarer å få en del ut av sammenligningsaspektet av oppgaven. En løpende sammenligning – hvor det er naturlig – vil erfaringsmessig være mest vellykket. Det er imidlertid ikke nødvendig at sammenligningen gjøres løpende, verken for å besvare oppgaven eller for å nå det øvre karaktersjikt.

Oslo, 13. mai 2018

Herman Bruserud