

## JUS3111 Eksamensoppgave - Høst 2020

9. desember 2020 kl. 0900-13.00

Ekteparet Kari og Peder Ås gikk av med pensjon som 67-åringer i 2016. De hadde alltid vært mye ute i marka og trent mye. Skiløping ble en vesentlig del av pensjonistlivet, med Birkebeinerrennet som årlig høydepunkt.

I store deler av skisesesongen pleide de to å leie hytte i Vestlia fra selskapet Vestlia Hytteutleie AS. Det høytliggende skogsterrenget var snøsikkert fra begynnelsen av november til slutten av april, og i samarbeid mellom de store hytteutleiefirmaene, hotellene og grunneieren i området, Oskar Løvensverd, var det anlagt et fantastisk løypenett. Løypene ble godt preparert gjennom hele sesongen. Kari og Peder ble etter hvert godt kjent med daglig leder i Vestlia Hytteutleie AS, Hans Tastad, og de snakket ofte med ham om hvordan skiløping gav dem helse og mening i livet.

I juni 2019 bestilte Kari hytteopphold for neste sesong, fra 17. november 2019 til 12. januar 2020. Tastad sendte henne en e-post 12. juni, der han bekreftet å ha reservert en fin og romslig hytte for det ønskede tidsrom. Han opplyste at prisen for 8 uker var kr 50.000,-.

Kari skrev tilbake til Hans Tastad:

«Hei, Hans!

Takk for bekreftelsen. Vi legger til grunn at løypene blir like gode som i fjor og gleder oss.

Beste hilsen

Kari og Peder»

Om morgenen 17. november dro Kari og Peder av gårde til Vestlia. De svingte innom kontoret til Vestlia Hytteutleie som lå nede i bygda, fikk oppgitt hytta de skulle få leie og fikk utlevert nøkkelen. Da de kjørte videre oppover mot hytta, fikk de sjokk. Utover høsten hadde Løvensverd satt i gang enorm skoghugst i området. Løypene var bare hjulspor, kvist og kvas. De fikk raskt bragt på det rene at arbeidet skulle fortsette en uke til, og deretter kom det igjen til å ta flere uker med snøfall og preparering før løypene kunne brukes til skikkelig skiløping igjen.

Kari og Peder leverte tilbake nøkkelen og dro rett hjem til Oslo. I en rasende e-post til Tastad trakk de seg fra avtalen.

På vegne av Vestlia Hytteutleie AS bestred Tastad at det var rettslig adgang til dette. Han viste til avtalen og krevde full betaling for det bestilte oppholdet. Han hadde ikke kjent til hogstplanene.

Ekteparet anførte at skiltbudet de fikk da de kom opp var klart mangelfullt. De hadde i bestillingen presisert betydningen av løypenettets kvalitet, noe som tilsa at Vestlia Hytteutleie AS måtte ha risikoen for de ødelagte løypene. Under enhver omstendighet burde selskapet undersøkt om løypenettet ville være klart til november, når Tastad visste hvor mye dette betød for dem. Vestlia Hytteutleie AS hadde derfor misligholdt sin opplysningsplikt. Dette måtte lede til at de to kunne heve avtalen, og i hvert fall kreve et prisavslag.

Tastad bestred at det forelå noe mislighold, og heving kunne i hvert fall ikke komme på tale. Det var ikke noe feil med selve hytta. Når det gjaldt kravet om prisavslag, måtte det avvises fordi Kari og Peder ikke led noe økonomisk tap.

Kari og Peder hevdet videre at når det gjaldt avtaler av denne art og karakter måtte de ha anledning til å trekke seg på kort varsel. I alle fall måtte dette gjelde i denne situasjonen der de ødelagte løypene medførte at hele formålet med avtalen for deres del falt bort.

Tastad pekte på at det var inngått en bindende avtale som ikke sa noe om avbestillingsadgang, og at ekteparets formål med avtalen ikke forandret dette.

Ekteparet anførte endelig at selv om de skulle være bundet av avtalen, måtte det i alle fall gjøres fradrag i leien for mulige leieinntekter ved å kunne leie ut til andre.

Drøft og avgjør alle spørsmål oppgaven reiser, så vel prinsipale som subsidiære.