

Oslo 22. desember 2020

**Sensorveiledning –
JUS 3111
Høsten 2020**

Lasse Simonsen

Innhold

1	Innledning	1
2	Kontraktsbrudd	2
2.1	Mangelsspørsmålet	2
2.2	Heving.....	4
2.3	Prisavslag.....	5
3	Avbestilling	6
3.1	Bakgrunnsretten	6
3.2	Uforutsette forhold – avbestilling uten erstatning.....	7
4	Hytteutleies krav om full betaling	9
5	Coronapandemien	10

Sensorveiledning

Oppgaveteksten er oversiktlig og skulle ikke by på noen problemer for kandidatene.

Heller ikke anførselene og innsigelsene bør representere noen stor utfordring. De kan håndteres i den rekkefølgen som de er framsett i.

Når det gjelder rettsspørsmålene, er samtlige hentet fra kontraktsretten, og er slik sett innenfor det mest sentrale fagområde for JUR 3111. Den delen av oppgaven som gjelder mangelslæren, vil også konkret angå kjente problemstillingen. Anvendelse av det tradisjonelle mangelsbegrepet på den aktuelle innsigelsen kan likevel framstå som noe uvant.

Går vi over til avbestilling, vil nok mange kandidater føle at man er utenfor sin faglige komfortsone. Her møter man problemstillinger som stiller krav til kandidatens evne til resonnere på et rettsområde som ikke er like velkjent som de tradisjonelle temaene om mislighold.

Spørsmålet til slutt i oppgaven ser uskyldig ut, men kan gi rom for den gode kandidat til å score noen ekstra poeng.

Erfaringer med studentenes prestasjoner vil bli gitt i tilknytning til de enkelte spørsmål som oppgaven reiser.

Litteratur: Hovedtemaene i oppgaven er behandlet hos:

- Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2 utg, Oslo 2011:
 - o Mangelsvurdering: Kapittel 6
 - o Heving: Kapittel 18
 - o Bristende forutsetninger: Kapittel 12
 - o Avbestilling: Kapittel 11
- Jo Hov og Alf Petter Høgberg, Obligasjonsrett, Oslo 2017:
 - o Mangelsvurdering: Punkt 6.3
 - o Heving: Punkt 10
 - o Bristende forutsetninger: Punkt 22.4
 - o Avbestilling: Punkt 22.2
- Kåre Lilleholt, Kontraktsrett og obligasjonsrett, Oslo 2018:
 - o Mangelsvurdering: Punkt 14.1 og 14.2
 - o Heving: Punkt 22
 - o Bristende forutsetninger: Punkt 17.4.2
 - o Avbestilling: Punkt 19.3

1 INNLEDNING

Tvisten: Kari og Peder Ås (ekteparet) leide en hytte av Vestlia Hytteutleie AS (heretter bare Hytteutleie), ved Hans Tastad, i en tomånedersperiode i vintersesongen 2019–2020. Bakgrunnen for leieavtalen var det gode

løypenettet som området kunne tilby langrennsinteresserte. Tvisten mellom partene oppsto da ekteparet oppdaget at løypenettet var ødelagt som følge av omfattende skoghugst. En situasjon som ville vedvare i flere uker.

Kravene: Som følge av det ødelagte løypenettet trakk Kari og Peder seg fra avtalen om leie. De anførte en rekke grunnlag for dette standpunktet. Utleier representert ved Hans Tastad avviste samtlige anførsler, og krevde på sin side full betaling for det bestilte oppholdet.

Bakgrunnsretten: Avtalen gjelder leie av fritidsbolig. Det følger av lov 26. mars 1999 nr 17 om husleieavtaler § 1-1 fjerde ledd at loven ikke kommer til anvendelse for avtaler om leie av husrom til ferie- og fritidsbruk. (Det kan også nevnes at heller ikke pakkereiseloven kommer til anvendelse, jf definisjonen i § 6.) Bakgrunnsretten vil dermed bestå av de alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper slik disse må antas å være for leieforhold. Fordi husleieloven regulerer avtaler om tilsvarende realytelser, vil man likevel kunne trekke vekslers på de rettsprinsippene som framkommer her. Det er videre å bemerke at det dreier seg om et forbrukerforhold, en omstendighet som vil kunne få en viss betydning i enkelte av tvistepunktene, se mer om dette senere.

Videre disposisjon: Det er nærliggende å ta utgangspunkt i Kari og Peders anførsler for å kunne tre ut av avtalen ved den videre disponeringen av besvarelsen. I punkt 2 drøftes kontraktsbrudd som grunnlag for påstanden, herunder prisavslag, og i punkt 3 om det foreligger noen avbestillingsrett. Til slutt i punkt 4 behandles spørsmålet om det økonomiske oppgjøret dersom ekteparet anses bundet av avtalen.

2 KONTRAKTSBRUDD

2.1 MANGELSPØRSMÅLET

Det første grunnlaget Kari og Peder anfører for å trekke seg ut av avtalen, er at ytelsen fra Hytteutleie var mangelfull.

Det følger av de alminnelige obligasjonsrettelige prinsippene at det foreligger en mangel dersom ytelsen ikke er i samsvar med avtalen, jf eksempelvis kjl § 17 og husll § 2-2. Spørsmålet er om løypenettet og dets tilstand kan sies å være en del av utleieytelsen.

Kandidatene vil trolig slite noe med å anvende de ordinære mangelsreglene på denne problemstillingen. Disse reglene er først og fremst designet for å vurdere egenskaper ved selve kontraktsytelsen, i vårt tilfelle leieobjektet. Det ekteparet påberoper seg er imidlertid en reduksjon i nytteverdien av realytelsen som følge av eksterne forhold. (Det er eksempelvis ikke helt treffende å trekke inn selgers risiko for kjøpers spesifikke formål, jf kjl § 17 (2) b), da det ikke dreier seg om en

egenskap ved ytelsen som sådan.) Utgangspunktet er at kreditor selv bærer risikoen for slike forhold. At en normal leietaker hadde berettiget forventning om et godt vedlikeholdt løypenett, jf prinsippet om «alminnelig god vare», er eksempelvis ikke tilstrekkelig. Skal tilstanden til løypenettet kunne utgjøre en mangel, må det påvises særlige forhold. I nærværende sak foreligger tre mulig grunnlag.

(1) For det første påberoper Kari og Peder seg *avtalen*. Det de her har i tankene er følgende passusen i sin e-post av 12. juni til Hytteutleie: «Vi legger til grunn at løypene blir like gode som i fjor og gleder oss.» Det er naturlig å forstå synspunktet til ektefellene slik at man på denne måten har definert hva de har krav på med hensyn til løypenettets kvalitet. En annen rettslig innfallsvinkel er å betrakte uttalelsen i e-posten som en rettslig betingelse for at avtalen trer i kraft.

Mange kandidater legger avgjørende vekt at e-posten kommer etter den egentlige avtaleslutningen. Dette blir for formalistisk siden den tross alt sendes i umiddelbar tilknytning til avtalebekreftelsen.

Avgjørende er hvorledes man ut fra en objektiv lesing av utsagnet naturlig må forstå innholdet. (Her vil kandidatene kort kunne redegjøre for tolkingsstandardene i norsk rett.) Det er vanskelig å tillegge en slik høflighetsfrase avgjørende betydning for å fastlegge avtalens innhold eller gyldighet. Passusen kan ikke betraktes som en rettslig definering av forventet ytelse eller som et rettslig forbehold. Uklarhetsrisikoen må utvilsomt påhvile ekteparet.

(2) For det andre framholder Kari og Peder at Hytteutleie har misligholdt sin *opplysningsplikt*. I eldre lære tok man gjerne utgangspunkt i avtl § 33 for å fastlegge opplysningspliktens innhold, mens man i dag søker støtte i den moderne kontraktslovgivningen om manglende opplysninger, jf eksempelvis husll § 2-4 og avhl § 3-7. (Dette er bedre utgangspunkter enn kjl § 19 (1) b), som er utformet direkte med tanke på as is-tilfellene. Først ved hvttjl § 19 ble det utformet en helt generell regel om opplysningsplikt i norsk kontraktslovgivning.)

Disse reglene inneholder flere objektive og ett subjektivt element.

Tas det utgangspunkt i husll § 2-4, består de objektive elementene av vilkårene «forhold ved husrom», «hadde grunn til å regne med å få» og «virket inn på avtalen». Kandidatene må se at de to sistnevnte glir over i hverandre. Når det gjelder det første, bør nevnes at enkelte lover operer med det skjerpede kriteriet «vesentlig». I vårt tilfelle betyr dette lite siden vilkårene klart nok er oppfylt.

Interessen i foreliggende tvist knytter seg til om det subjektive vilkåret er oppfylt – hvorvidt Hytteutleie kan sies å «måtte kjenne til» ødeleggelsene

av løypenettet. (Det må legges til grunn at firmaet faktisk ikke hadde slik kunnskap.) Her påpeker en del kandidater at fkjl § 16 første ledd bokstav b opererer med en lavere terskel. Dette skyldes import av jus gjennom forbrukerdirektivet.

Kandidatene må få fram at vilkåret «måtte kjenne til» ikke gir uttrykk for en ordinær aktsomhetsvurdering. Dermed påhviler det heller ikke utleiefirmaet en egentlig undersøkelsesplikt. Forholdene må ha ligget slik i dagen at Hytteutleie ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om dem.

Vurderingstidspunktet vil her kunne bli helt utslagsgivende. Da avtalen ble inngått, var ikke skogshuggingen startet. Med mindre Hytteutleie hadde kjennskap til hugstplanene, og det er det ingen indikasjoner på i oppgaveteksten, har de ikke brutt sin opplysningsplikt på dette tidspunktet.

Et høyst berettiget synspunkt er imidlertid at Hytteutleie hadde en plikt til å informere Kari og Peder så snart firmaet fikk kjennskap til forholdene. En slik plikt vil følge av den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold, noe også den ordinære opplysningsplikten er et utslag av. Legges dette til grunn, er det vanskelig å komme forbi at Hytteutleie måtte ha kjent til den omfattende huggingen av skog i området.

Problemet her ligger i hva denne informasjonsplikten skulle brukes til. Nedenfor legges det til grunn at ekteparet ikke har noen avbestillingsrett. Derimot påhviler det Hytteutleie en tapsbegrensningsplikt, se punkt 4 nedenfor. Ved en tidlig beskjed om de ødelagte løypene må det antas at denneplikten vil kunne redusert leiekostnadene til ekteparet betydelig.

Konklusjon: Gode grunner taler for at det foreligger kontraktsbrudd i foreliggende sak.

(3) For det tredje kan det også anføres at Hytteutleie må ha *risikoen* for det aktuelle hendelsesforløpet. Her er det i tilfelle samarbeidsforholdet mellom hytteutleiefirmaene, hotellene og grunneieren som kan bringes inn. Dette er et objektivt tilknytningskriterium hvor det ikke er spørsmål om Hytteutleie kan bebreides. Det framgår av oppgaveteksten at disse aktørene anla løypenettet, og at de også i fellesskap sørget for at det ble preparert gjennom hele sesongen. Synspunktet har mye for seg.

Dette er for øvrig et argument som like gjerne kan framføres under læren om bristende forutsetninger, se nedenfor i punkt 3.2

2.2 HEVING

Forutsettes det å foreligge en mangel ved ytelsen til Hytteutleie, er hovedspørsmålet om Kari og Peder kan heve avtalen.

Det alminnelige vilkåret for å heve er at det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd. I rettspraksis er vilkåret tolket slik at kreditor må ha en rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen, se eksempelvis Rt-1998-1530 Ekte hussopp. Hvorvidt så er tilfelle, skal avgjøres på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering hvor konsekvensene for kreditor står i sentrum.

Enkelte kandidater trekker inn skillet mellom heving ex nunc og ex tunc, hvilket skulle være helt unødvendig da ekteparet hever umiddelbart.

I foreliggende sak bør ikke hevingsvurderingen by på særlige problemer når det først legges til grunn at det foreligger en mangel. Leie av hytta var basert på utnyttelsen av skimulighetene, en forutsetning som utleier var fullt klar over. Dermed må Kari og Peder gis medhold i sitt krav om heving. Langtrukne drøftelser her, hvor kandidatene tømmer seg for alle de momentene de har lært, bør ikke premieres.

Konklusjon: Foreligger det første et kontraktsbrudd, får Kari og Peder medhold i kravet om heving.

2.3 PRISAVSLAG

Subsidiært, under forutsetning av at hevingskravet ikke fører fram, krever Kari og Peder prisavslag.

Prisavslag gir uttrykk for en gjensidighetsbeføyelse hvis formål er å rette opp den ubalansen i avtaleforholdet som mangelen har ført til, jf eksempelvis Rt-2000-199 Revefarmdommen. Beføyelsen gir dermed uttrykk for en grunnleggende likevektstanke i kontraktsretten og anses som en del av den alminnelige obligasjonsretten.

Prisavslag er en ubetinget mangelssanksjon. Det fordres med andre ord ikke mer enn at det foreligger en mangel ved den avtalte ytelsen. (Dette innebærer ikke nødvendigvis at prisavslag er objektivt. Ved innsatsforpliktelser forutsettes det brudd på profesjonsnormen – culpa – og da vil også prisavslag romme dette vilkåret.)

Hvis det er fastslått at det foreligger en mangel, er vilkårene for denne sanksjonen til stede.

Hytteutleie innvender imidlertid at kravet på prisavslag kan avvises fordi ekteparet ikke har lidd noe økonomisk tap. Denne innvendingen vil de ikke kunne bli hørt med. Det er ikke et vilkår for prisavslag at kreditor har lidd et økonomisk tap i den forstand at han har blitt belastet med ekstrakostnader eller mistet en fortjeneste. Kreditor har betalt for en ytelse, og prisavslaget gir uttrykk for kontraktsverdien av mangelen.

Når det skal avgjøres hva som er kontraktsverdien av mangelen, er den store hovedregelen at man tar utgangspunkt i verdiminuset som mangelen representerer. Ødelagte løyper vil utvilsomt senke markedsverdien av hytta; den er mindre verdt med mangelen enn uten. At utmålingen av verdiminuset kan være vanskelig og skjønnspreget, stenger imidlertid ikke for kravet om prisavslag, jf HR-2020-475 Aksjefond, se avsnitt 151, hvor det uttales at «dette ikke [kan] være avgjørende for retten til prisavslag, så lenge det sannsynliggjøres at ytelsen objektivt sett hadde en lavere verdi for andelseierne enn kontraktsmessig ytelse».

Mange kandidater vil nok intuitivt trekke inn HR-2018-392 i denne drøftelsen (feilplassering av bolig) som tillot en rent subjektiv utmåling av prisavslaget. Denne dommen gjaldt spørsmålet om en forbruker kunne få kompensert et skår i bruksnytelsen som kjøpere generelt ikke tillegger vekt, såkalt ikke-økonomisk tap. Skal denne dommen trekkes inn på en relevant måte, må kandidaten enten forutsette at det ikke foreligger et verdiminus, hvilket er unaturlig slik oppgaveteksten er utformet, eller at ekteparet blir rammet langt hardere enn andre leietakere, noe det kan argumenteres for.

Det er ikke angitt noe krav om prisavslagets størrelse, og oppgaven legger ikke opp til at dette skal drøftes.

Konklusjon: Kari og Peder får medhold i kravet om prisavslag.

3 AVBESTILLING

3.1 BAKGRUNNSRETEN

Det første synspunktet til Kari og Peder når det gjelder avbestilling, er at en slik rett følger av bakgrunnsretten, jf frasen «avtaler av denne art og karakter». Problemstillingen må anses som vanskelig, og det kan ikke forventes for mye av kandidatene.

På dette punktet er det viktig at kandidatene viser systemforståelse. Når det gjelder løpende ytelser, skilles det mellom tidsbegrensede og tidsubestemte avtaler. I førstnevnte tilfelle har kreditor tatt en avgrenset risiko, og det foreligger ingen avbestillings- eller oppsigelsesrett. I sistnevnte situasjoner er det derimot nødvendig å innrømme ham en uttredelsesrett i form av en rimelig oppsigelsesperiode. Dette systemet framkommer blant annet av husleielovens regler om leieforholdets varighet i kapittel 9, se særlig husll §§ 9-2 og 9-4. Leie av fritidseiendom må følge denne tvedelingen av kontraktstypene.

Riktig nok er det ikke helt uvanlig å innrømme leietaker en avbestillingsrett ved ulike typer løpende ytelser dersom dette skjer i rimelig tid før kontraktsperiodens begynnelse. Ofte er disse avtalene

utformet med en gradert betalingsplikt avhengig av når avbestillingen finner sted. Om disse avtalene er så utbredt at de gir uttrykk for sedvane innen sine felt, kan diskuteres. I pakkereiseloven er denne type arrangementer lovfestet, jf § 21. Uansett så opphører avbestillingsretten når kontraktperioden starter, og de er derfor ikke aktuelle som rettskilde for å tre ut av en påbegynt kontraktsytelse.

De fleste kandidater trekker fram sedvanen for å avbestille dagliglivets små avtaler, hvilket ikke omfatter foreliggende tilfelle. Mange viser også til avbestillingsretten ved tilvirkningskontrakter, jf avhl § 39 første ledd og buofl § 52 første ledd, men da mot erstatning. (Prinsippet må antas å gjelde for alle ytelser som ikke er prestert, typisk tjenesteytelser.) Heller ikke disse reglene kommer til anvendelse.

Konklusjon: Kontraktstypen gir ikke ekteparet en adgang til å avbestille eller si opp leieforholdet. Nedenfor i punkt 4 skal imidlertid vises at det må antas å gjelde en tapsbegrensningsplikt i disse tilfellene. Denne plikten gjør at man får en situasjon som ligner avbestilling mot full erstatning.

Dersom kandidatene kommer fram til at det gjelder en ikke-avtalefestet rett til avbestilling, må det sies noe om virkningen av en slik uttredelsesrett. At de skal kunne trekke seg ut umiddelbart uten noen form for økonomisk kompensasjon, er uaktuelt som generelt prinsipp. Ved avbestilling er den store hovedregel at det skal svares full erstatning, og ved oppsigelse at det løper en rimelig oppsigelsesperiode. Særlig erstatningsplikten leder oss over til drøftelsen i punkt 4 om utleiers tapsbegrensningsplikt, og det vises til drøftelsen der.

3.2 UFORUTSETTE FORHOLD – AVBESTILLING UTEN ERSTATNING

Det andre grunnlaget for å trekke seg ut av avtaleforholdet, er at «de ødelagte løypene medførte at hele formålet med avtalen for deres del falt bort». Poenget med denne anførselen er at på grunn av konkrete og uforutsette forhold må de kunne avbestille uten at det utløser et krav om erstatning.

Denne anførselen utfordrer kandidatenes evne til å argumentere på grunnlag av mer generelle prinsippet på et ukjent rettsområde. Det synes nærliggende å benytte to hovedinnfallsvinkler til problemstillingen.

(1) Den første er å ta utgangspunkt i de *allmenne revisjonsdoktrinene* i norsk kontraktsrett – generalklausulen i avtl § 36 og læren om bristende forutsetninger. Kandidatene må forventes å ha god generell kunnskap om disse doktrinene, og det kan her vises til framstillingen i litteraturen om temaene. Langdryge framstillinger av doktrinene bør ikke premieres. Vanskeligheten består i å kunne anvende disse på en relevant og edruelig måte uten å ende opp i rene rimelighetsbetraktninger. I den forbindelsen er det påkrevd å definere risikoen som ekteparet mener skal overføres til

Hytteutleie. Dette avklares nedenfor i punkt 4 angående Hytteutleies tapsbegrensningsplikt. Dessuten er det naturlig å komme inn på hvilken risiko ekteparet uansett har for vær og vind, det vil si at de måtte være forberedt på noe vekslende kvalitet på løypenettet.

Som nevnt i punkt 2 vil samarbeidet mellom Hytteutleie og skogeier kunne framføres om et viktig argument for å pålegge førstnevnte risikoen for det som har skjedd.

Konklusjon: Når Hytteutleies tapsbegrensningsplikt trekkes inn i bildet og den generelle risikoen for varierende løypekvalitet, er det noe tvilsomt om ekteparet kan kreve å trekke seg ut omkostningsfritt. Samarbeidspoenget trekker imidlertid i motsatt retning.

Her er det imidlertid kandidatenes argumentasjon som bør stå i sentrum, ikke konklusjonen.

(2) Den andre angrepsvinkelen tar utgangspunkt i den særlige beskyttelse som forbrukere kan ha i den moderne kontraktsretten, det vil si når en forbruker inngår avtale med en profesjonell aktør. Spørsmålet er om det kan sies å ha utviklet seg en særlig avbestillingsrett i forbrukerforhold når formålet med avtalen faller bort som følge av uforutsette forhold.

Både buofl § 52 fjerde ledd og hvtjl § 40 andre ledd har bestemmelser som gir forbrukeren adgang til å gå fra avtalen uten å måtte betale erstatning i ved forhold utenfor hans kontroll. I de nevnte lovene dreier det seg imidlertid om ekte avbestilling (ex nunc), det vil si at man stanser den videre oppfyllelse av avtalen fra realdebitors side. Ved leie eksisterer på den andre siden realytelsen, og vi snakker dermed om oppsigelse eller omgjøring av en avtale (ex tunc).

Husleieloven inneholder på sin side ingen særregler med hensyn til at leietaker eksemplvis rammes av force majeure. Erfaringen fra coronaviruset er at slike forhold ikke gir grunnlag for å trekke seg ut av avtalen.

En annen lov som kan trekkes inn i vurderingen, er pakkereiseloven § 22 som gjelder avbestilling av reisen uten å måtte betale gebyr etter § 21. Den reisende har etter denne bestemmelsen adgang til å avbestille dersom det inntreffer ekstraordinære omstendigheter «som i vesentlig grad vil påvirke gjennomføringen av pakkereisen eller transporten av personer til bestemmelsesstedet». Om man kan innfortolke en tilsvarende begrensning utenfor lovens virkefelt, er tvilsomt. Under enhver omstendighet gjelder avbestillingsretten bare før reisen er påbegynt.

Konklusjon: Det er nok tvilsomt at det er utviklet en særlig avbestillingsrett i norsk forbrukerrett ved uforutsette forhold. Men også

her er det kandidatenes argumentasjon som må være utslagsgivende for karaktersetting.

4 HYTTEUTLEIES KRAV OM FULL BETALING

Dersom Kari og Peder ikke får medhold i noen av sine anførsler, må det tas stilling til om Hytteutleie kan kreve full betaling av hele det avtalte vederlaget på 50 000 kroner.

Spørsmålet er om Hytteutleie har en plikt til å begrense sitt tap ved å leie ut til andre i den avtalte leieperioden, se ekteparets innsigelse på dette punktet.

Problemstillingen er krevende for kandidatene, og svært mange misforstår også problemstillingen. En god del drøfter om det skal gjøres fradrag for den berikelse utleier kan få ved å leie ut til andre. Andre trekker inn spørsmålet om prisavslag. Mange behandler det hele som et spørsmål om tapsbegrensning ved avbestilling mot full erstatning.

Fra en rettssystematisk synsvinkel er dette en noe komplisert problemstilling fordi krav på vederlag er noe annet enn krav på erstatning. Vi kan tenke oss to systembetraktninger. Det ene er at vederlagskravet konverteres til et erstatningskrav når leietaker (kreditor) gjør det klart at han vil ut av avtalen. I forbrukerkjøp er dette tilfelle dersom «avbestillingen» skjer før levering, jf fkjl § 41 – «kan selgeren ikke fastholde kjøpet og kreve betaling». Det andre er å fastholde at det foreligger en vederlagskrav, men at man gir tapsbegrensningsplikten tilsvarende anvendelse.

Uansett hvilken teoretisk innfallsvinkel man velger, så taler prevensjonshensyn sterkt for at Hytteutleie har en plikt til å utnytte de utleiemulighetene som byr seg. På dette punktet kan det ikke forlanges mye av kandidatene. Når det gjelder leie etter husleieloven, anfører Kåre Lilleholt, Kontraksrett og obligasjonsrett, Oslo 2017, side 284, følgende:

«Skulle utleigaren ha rett til å lata husrommet stå tomt i lang tid, ville det vera eit spill av ressursar og ei sterkt urimeleg løysing for leigaren. Ei plikt til å redusere tapet ved å leige ut til andre bør derfor kunne stillast opp på ulovfesta grunnlag.»

Tilsvarende må gjelde leieavtaler som faller utenfor lovens virkeområde.

Opgaven legger ikke opp til en konkret drøftelse av hva som forlanges. Som profesjonell utleier må imidlertid Hytteutleie avertere hytta på nytt, men må samtidig opplyse om de ødelagte løypene. Dermed er det to tapskomponenter som Kari og Peder må dekke: Perioden uten ny leieinntekt og redusert leienivå som følge av ødelagte løyper.

Kostnadene ved tapsbegrensningen kan Hytteutleie kreve erstattet.

Konklusjon: Trolig påhviler det Hytteutleier en plikt til å redusere tapet (vederlaget) ved rimelig tiltak. På grunn av spørsmålet vanskelighetsgrad bør man ikke være for streng i bedømmelsen, men heller se om kandidatene har noen poenger.

5 CORONAPANDEMIEN

I forbindelse med undervisningssituasjonen under coronapandemien, har dekanatet besluttet følgende angående karaktersettingen:

«Pandemien har preget undervisningen på 3111 hele semesteret. Alle kurs og forelesninger har vært holdt digitalt. Det er lagt ut forelesningsopptak og i tillegg er powerpoint fra forelesningene gjort tilgjengelig for studentene. Kursundervisningen har vært digital, og det har ikke vært lagt ut opptak fra selve kursene, men videogjennomganger av flere av oppgavene har vært lagt ut på Youtube. Innholdsmessig har undervisningen i all hovedsak vært av tilsvarende kvalitet som om den hadde vært gjennomgått ved fysisk tilstedeværelse. Det er imidlertid liten tvil om at det er vanskeligere å oppnå god kontakt mellom lærere og studenter på digitale plattformer, og det er forståelig at mange studenter opplever situasjonen som frustrerende slik at det går utover motivasjonen.

Årets eksamen er avholdt som hjemmeeksamen, men det skal settes karakterer. Pandemien har gjort den generelle studiesituasjonen svært krevende dette semestret. Dekanatet har besluttet at karaktersettingen skal ta hensyn til dette. Enhver tvil om karakteren skal falle ut til kandidatens fordel.»

Lasse Simonsen