

Kontraktsrett 2 desember 2006

Jus 131

Kjøper sin rett til å gjøre avtalebruddet gjeldene dersom han ikke innen rimelig tid etter å ha oppdager mangelen eller burde ha oppdaget den gjør den gjeldene overfor selger etter § 4-19 (1).

En reklamasjon kan senest skje 5 år etter at kjøper tok over eiendommen om ikke selger har garantert for noe annet.

Bråten overdrar huset i august 2004, men oppdager skaden og reklamerer først juni 2006.

Spørsmålet blir her om Bråten har reklamert innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget mangelen.

At han ikke undersøker huset grundig når han overtar det, og slik § 4-9 tilsier taler for at det å reklamerer så sent som nesten to år senere ikke er innen rimelig tid

På den annen side så vil det ta noe tid fra han flytter inn om sommeren til han opplever problemer med lekkasje. Sett i sammenheng med brosjyren han fikk om taksteinen og dens kvalitet taler det for at han ikke har hatt en spesiell oppfordring til å undersøke taket. Dette taler for at han har reklamert rettidig etter § 4-19.

Denne oppgaven reiser flere problemstillinger, den vil i det videre først ta for seg forholdet mellom ekteparet Herwitz og Bråten. Oppgaven vil ikke ta stilling til ekteparet Herwitz sitt mulige ansvar for utbedring og reparasjon av taket da tvisten anses løst ved at Bråten påtar seg reparasjonen.

Tvisten står her mellom ekteparet Herwitz og professor Bråten. For å løse de spørsmålene denne tvisten reiser må en ta utgangspunkt i avtalen mellom partene. Ut i fra at avtalen og avtalens ordlyd, er det ikke noe klar løsning som peker seg ut. En må derfor ty til, som det også stod i avtalen til "gjeldene lovgivning", bakgrunnsretten.

Det er her snakk om frivillig salg, avhendig av en eiendom, og det er avhendingsloven som her kommer til anvendelse, jfr. avhl. § 1-1 (1).

Loven kan som hovedregel avvikes ved avtale jf § 1 -2(1). Dette gjelder imidlertid ikke til ugunst for kjøper dersom denne er forbruker i en rekke lovbestemmelser.

En forbruker er etter § 1-2 en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Det er ingenting som taler for at Bråten handler som ledd i næringsvirksomhet. Han er en forbruker.

Etter § 2-4 (2) går risikoen for eiendom over på kjøperen når han overtar bruken av denne. Det betyr at han fra da av har ansvaret for skade som oppstår på eiendommen som selger ikke kan bebreides for.

Denne risikoen gikk over fra Bråten i august 2004.

Spørsmålet her er om det forelå en mangel ved eiendommen allerede ved risikoens overgang.

En eiendom har en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jfr § 3-1 (1) og 3-2. Etter § 3-2 (1) litra a har en eiendom en mangel dersom den ikke egner seg for de formål tilsvarende eiendom vanligvis blir brukt til.

Er et lekk tak en mangel ved eiendommen? Ett forholdsvis nyoppført hus skal holde vær og vind ute, at taksteinene fra huset og dermed ikke taket holder de krav til kvalitet en må kunne forvente utgjør her en mangel ved eiendommen.

Denne feilen ved taksteinene forelå allerede ved leggingen av taket i 2001. Mangelen var tilstede ved risikoens overgang.

Det foreligger en mangel og denne var oppstått før risikoens overgang jf §§ 3-2(1) litra a og 3-1(2).

Er det at ekteparet Herwitz ikke opplyste om lekkasjen i taket en manglende opplysning om eiendommen.

En eiendom har også en mangel dersom kjøperen ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til. For at en slik manglende opplysning skal utgjøre en mangel etter § 3-7 må det avklares at denne opplysningen ville virket inn på avtalen.

Det er her på det rene at ekteparet Herwitz ikke kjente til mangelen, spørsmålet her er om de måtte kjenne til mangelen.

I lovens forarbeider og rettspraksis er dette noe uklare vilkåret utgjort noe nærmere som noe man ikke god unnskyldelig måtte være klar over. I CISG har vilkåret blitt uttrykk "could not be of.

Dette taler for en forholdsvis streng tolkning av vilkåret, selger må ha hatt gode og unnskyldelige grunner for å ikke kjenne til en slik mangel for å gå fri.

At de faktisk ikke visst er ikke nok. At ekteparets sønn som bodde i huset og hadde oppdaget fuktskader taler her for at det ikke foreligger noen slik unnskyldningsgrunn.

Det at ekteparet selv ikke har opplevd lekkasjeproblemene og kun har oppholdet seg der i sommerhalvåret taler mot at de "måtte kjenne til mangelen".

At ekteparet selv har utformet prospektet på huset og utført salget selv taler for at de burde ha foretatt en mer grundig undersøkelse av huset de skulle selge. At de ikke har tatt en tur opp på taket med stige eller innom loftet med en lommelykt, noe som ville være enkelt og grei ting å gjøre taler for at de her ikke foreligger noen gode unnskyldningsgrunner for at kjøper ikke fikk opplysninger om mangelen.

Det er gitt manglende opplysninger om eiendommen.

For at disse manglende opplysningene skal kunne anses som en mangel etter § 3-7 siste ledd må det ha ”verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt”.

Etter ordlyden kan en ikke tolke dette vilkåret for strengt. En eller annen form for påvirkning er nok. Etter teori og praksis, arealsviktdommen, er det antatt at det å ha ”verka inn på avtala” kan ta flere former blant annet at om opplysningen hadde vært kjent ville avtalen ikke ha vært inngått eller den ville ha vært inngått på andre betingelser eller en annen pris.

Spørsmålet her blir da ville opplysningen om lekkasje i taket har ført til at avtalen ikke ble inngått på andre vilkår eller med endret pris?

At en eiendom kjøpt på bruktmarkedet ikke er perfekt er noe de fleste huskjøpere vet og forutsetter når de kjøper hus. Et forholdsvis lite problem som en taklekkasje som vil koste ca 80 000 kr å reparere i forhold til kjøpesummen på 2,6 millioner kroner taler for at det ikke vil være av stor betydning og dermed ikke innvirke på avtalen.

På den annen side er det her snakk om en feil ved en viktig del av eiendommen som trenger en ganske kostbar utbedring, dette på toppen av allerede påløpte 2,6 millioner taler for at en slik opplysning ville ha påvirket avtalen, enten i forhold til pris eller andre vilkår

Den manglene opplysningen er en mangel som en kan gå ut i fra virket inn på avtalen.

Siden reparasjonene av taket og kostnadene rundt dette er dekket av a Bøcshen vil krav om det i det følgende ikke

Det neste spørsmålet som reises har er om Bråten kan kreve erstattet skadene påført boksamlingen hans.

Kjøper kan kreve erstatning på grunn av direkte tap som følge av mangelen etter § 4-14(1) jf 4-8(1) litra (d)

Dersom mangelen etter tapet skyldes at eiendommen allerede ved risikoens overgang ikke var i samsvar med garanti fra selgeren kan kjøperen kreve erstatning både direkte og indirekte tap etter § 4-14(2)

Hva som er direkte tap fremgår motsetningsvis av § 7-1 som for indirekte tap er uttømmene jf forarbeider og kjøpsloven § 67.

Etter § 7-1 kan kjøper kreve erstatning for det tapet kjøperen har lidt. Dett er begrenset til tap selger med rimelig grunn kunne ha reknet med som en mulig følge av avtalebruddet.

Det første spørsmålet her blir da om vilkåret for erstatning er til stede. Fore å kunne kreve erstatning må det etter alminnelige erstatningsrettslige regler og ahdl. § 7-1 foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og dette tapet må være påregnelig, adekvat, for skadevolderen.

Bøkene er skadet, det vil koste ca 40 000 å reparere dem. Skaden har slik utspring i en mangel ved salg av eiendommen.

Det som er tvilsomt her er om konsekvensen av mangelen, lekkasje i taket som førte til skaden på bøkene er så fjern og avledet at den ikke kan anses å være påregnelig?

Etter § 7-1(2) litra d anses skade på annet enn eiendommen eller annet enn noe som har nær og direkte sammenheng med det eiendommen etter forutsetningen skal brukes til som en fjern og avledet skade som regne som indirekte.

Spørsmålet her blir om oppbevaring av verdifulle antikke bøker på loftet er så nært og direkte tilknyttet eiendommen det etter forutsetningene skulle brukes til?

Rent språklig taler ordlyden for en veldig nær sammenheng, det samme finner en støtte for i lovforarbeidene til kjøpslovens § 67 som er en veldig lignede bestemmelse som gode grunner taler for at kan brukes analogisk. Disse forarbeidene har vektlagt hvor nært skader må være tilknyttet for at det skal være snakk om nær og direkte sammenheng. En maskin som ødelegger en annen maskin vil ikke være nok, en vaskemaskin som ødelegger tøyet den vasker vil på den annen side etter forarbeidene være nært og direkte nok.

Dette taler for at tilknytningen for skaden på lekkasjen i taket til bøkene ikke er nær og direkte nok.

I agurkpinningdommen fant Høyesterett at bambuspinner som overførte en muggsopp til agurkplaner i et drivhus hadde nok nær og direkte tilknytning til skadene på agurkene til at selger ble kjent erstatningspliktig.

I vårt tilfelle er det snakk om verdifulle bøker som ofte vil trenge spesiell lagring for akkurat dette formålet, noe som ikke kan sies å ha fremgått direkte av hva eiendommen var forutsatt brukt til, boligformål. Dette taler for at skaden ikke har en nær og direkte tilknytning til skaden og derfor ikke kan kreves erstattet.

At et hus skal være lett å bevare sitt innhold mot vær og vind taler for det motsatte. Manglende ved huset ødelegger innholdet.

At Bråten skulle bruke loftet som oppbevaring må også ses på som vanlig. At loftet skal være et oppbevaringssted og at eventuelle mangler ved dette vil kunne føre til at skade er påregnelig.

At han oppbevarte dyre og antikke bøker derimot taler imot at det er nær og direkte nok sammenheng.

Sammenhengen mellom manglene og skaden er ikke nær og direkte slik at det her er snakk om et indirekte tap som Bråten ikke vil kunne kreve erstattet av ekteparet Herwitz.

Etter § 4-14(2) åpner loven for erstatning for indirekte tap dersom tapet har årsak i at eiendommen ikke var i samsvar med selgers garanti.

Spørsmålet her blir da om ekteparet Herwitz ga en slik garanti etter § 4-14.

Her må en igjen ta utgangspunkt i avtalen og forholdene rundt inngåelsen av denne.

Avtalen gir også i dette tilfellet lite veiledning, men i forbindelse med visningen av huset dette ekteparet ut prospektet vedlagt brosjyren for taksteinen der disse ble gitt gode skussmål.

Spørsmålet blir her om utleveringen av denne brosjyren sammen med prospektet kan anses som en garanti for taksteinens holdbarhet fra selgerens side.

At man bruker slikt materiale for å fremheve en del av eiendommens gode kvaliteter taler for at de som selger av huset har gitt en slik garanti.

På den annen side er de ikke profesjonelle, de bare videreformidler den informasjonen de fikk da de gjorde sitt valg i samråd med en profesjonell byggmester.

Dette taler for at det ikke har gitt noen slik garanti og derfor heller ikke vil være ansvarlig for indirekte tap etter § 4-14(2) jf § 7-1.

Bråtens anførsler overfor ekteparet Herwitz vil dermed ikke kunne føre frem.

Byggmester Bösckens ansvar.

Kjøper kan etter § 4-16(1) gjøre krav på grunn av mangel ved eiendommen gjeldene mot tidligere avtalepart i samme grad som selger kunne gjøre mangelen gjeldene mot han.

Dettet åpner for at Bråten kan rette sine krav mot Böschen på lik linje med det Herwitz kunne ha gjort og dermed anvende reglen i bustadoppføringslova for sitt erstatningskrav. Det følger videre av avhendl § 4-16 (2) at kjøperen må reklamere til selgeren innen reklamasjonsfristen mellom kjøper og selger, men senest før fristen for reklamasjon som gjelder mellom selger og tidligere avtalepart går ut.

Bråten har reklamert rettidig overfor ekteparet Herwitz, jf drøftingen tidligere i oppgaven og § 4-19 (1).

Spørsmålet blir her da om Bråten har reklamert rettidig i forhold til fristen for reklamasjon som gjelder mellom ekteparet Herwitz og byggmester Böscken?

Etter § 4-19 (2) kan en reklamasjon senest skje 5 år etter at kjøperen har overtatt bruken av eiendommen dersom ikke selgeren ved avtale eller garanti har tatt på seg ansvaret for lengre tid.

Ekteparet Herwitz overtok huset i august 2001 og Bråten reklamerte til byggmesteren i september 2006, mer en fem år etter at ekteparet Herwitz overtok eiendommen. Reklamasjonsfristen på fem år er oversittet.

Spørsmålet her blir da om byggmesteren Böscken har gitt en garanti eller avtale som gir Bråten en lengre frist enn fem år slik at krav mot han fremdeles kan fremmes.

Avtalen mellom ekteparet Herwitz og byggmester Böscken må være utgangspunktet for forståelsen av om det er gitt noen garanti eller ikke.

Avtalen gir oss lite i forhold til noen konkret avtale om garanti, men samtalene mellom partene samt Böscken anbefalinger og salg av disse taksteinene med ”generasjonsgaranti”

taler for at Böscken har garantert for levetiden for disse taksteinene for mer enn et par år. Hva som konkret ligger i en generasjonsgaranti er vanskelig å få en god forståelse i fra ordlyden, men at en viss levetid skal være tilsikret må være klart.

En slik ordbruk som generasjonsgaranti har vært oppe for Høyesterett i rettspraxis tidligere. Der ble en slik generasjonsgaranti avvist, noe som taler for at Byggmester Böscken ikke har budet seg ved garanti eller avtale utover reklamasjonsfristen på fem år.

At han som selger og fagmann har vært en så aktiv pådriver for denne løsningen som en god løsning i forhold til andre og utprøvde takstein taler for at han har inneforstått for en garanti noe lenger enn hva reklamasjonsfristen på fem år tilsier.

Böscken har gitt en garanti som gir Bråten rett til å reklamere selv mer enn fem år etter at første kjøper tok over eiendommen.

Lovverket som nå kommer til anvendelse er bustadoppføringslova. Den gjelder avtaler mellom entreprenører og forbrukere om oppføring av bolig. Boufl. § 1.

Partene i denne tvisten er byggmester Böscken og professor Bråten. Professor Bråten har trådt inn i den posisjon ekteparet Herzwig ville ha hatt mot selger etter reglene i § 4-16 (2) (se drøftelse over).

Både Herzwig og Bråten er forbrukere etter bustadoppføringslova § 2 og Böscken må anses å være entreprenør i avtalen.

Avtalen mellom entreprenøren og forbruker kan ikke gjøres dårligere enn hva som følger av loven etter § 3.

Entreprenøren skal ”utføre arbeidet på faglig godt vis” og så langt forholdene tilsier det rettlede forbrukeren. Han skal hold materialene som trengs og de skal være av vanlig god kvalitet om ikke annet er avtalt, jf § 7, det foreligger en mangel ved entreprenørens ytelse dersom resultatet er i samsvar med avtalen eller reglene i blant annet § 7 eller § 25.

Det foreligger også en mangel dersom opplysningene entreprenøren har gitt om materialer ikke stemmer med resultatet eller avtaler eller markedsføring etter § 27. Dette gjelder både om opplysning er gitt av entreprenøren selv, § 27 a, eller materialleverandøren, § 27(6). Mangelen vil kun gjøres gjeldene om en kan gå ut ifra at opplysningene har virket inn på avtalen.

Entreprenøren har utført arbeidet sitt på et faglig forsvarlig vis og har levert materialer til forbrukeren. Spørsmålet her er om de har holdt den kvalitet som forbrukeren har blitt forespeilet? Taksteinen har blitt solgt til forbrukeren av en fagmann med en generasjonsgaranti. Når taksteinene går i stykker etter kun kort tid må dette kunne anses som en mangel etter § 25 jf § 7

Böschen har gitt opplysninger om taksteinene som ikke stemte, disse opplysningene har kommet både fra ham selv, men også fra materialleverandør. Dette taler for at det her er snakk om urette opplysninger.

En slik mangel vil ikke kunne gjøres gjeldene om en ikke kan gå ut ifra at den har virket inn på avtalen. For en nærmere drøftelse av ”virket inn på” se drøftelsen over av avhl § 37 der det er de samme vurderinger som skal gjøres.

De er her hevet over tvil at Herwitz ikke ville kjøpe den aktuelle taksteinen dersom de visste at den levetid var så begrenset. De var spesielt opptatt av steines levetid da avtalen ble inngått.

Det foreligger her en mangel ved taksteinene etter § 27.

Etter reglene i § 30 her forbrukeren fem års reklamasjonsfrist om ikke annet er avtalt med entreprenøren.

Det er her gått mer enn fem år siden ekteparet Herwitz overtok eiendommen. Spørsmålet her er om Bösccken her påtatt seg noe ansvar ved avtale utover fem år. Bösccken har som entreprenør solgt og markedsført taksteinen som et produkt som skal hold så lenge, faktisk så lenge at det er gitt en generasjonsgaranti. (se drøftelsen over av avhdl 4-19 (2)). Dette taler for at Herwitz (og Bråten) dermed fremdels vil ha en reklamasjonsrett etter § 30.

Etter § 35 kan en forbruker kreve økonomisk tap som er oppstått uten skyld som følge av en mangel. Dersom dette ikke skyldes hindring utenfor entreprenørens kontroll.

Forbrukerne kan også kreve erstatning for skade som ikke står i nær og direkte sammenheng med entreprenørens ytelse etter § 35.

Etter § 36 kan økonomiske tap som er påregnelig kreves tapt av forbrukeren.

Bråten har her lidd et økonomisk tap, bøkene hans har fått skade for 40 000 kr

At et tak skal holde tett og beskytte det som er under det er grunnen til at man setter opp et tak. Dette taler for at dersom det er noe feil ved taket vil det kunne få konsekvenser. At man lagrer noe av høy verdi på et loft kan ikke anses som upåregnelig.

Bråten kan kreve tapet sitt erstattet etter Bufl. §§ 35,36 jf Avhl § 4-19.