

NOTAT

Til: Norges Hytteforbund
Fra: Advokatfirmaet Økland & Co DA v/advokat Kitty Moss Sørensen og advokatfullmektig Marte Risøy
Dato: 17. mars 2020

KORONAVIRUSET COVID-19 OG PÅVIRKNING PÅ HYTTELIVET

Koronaviruset har de siste ukene hatt en betydelig spredning, med økende smitte nasjonalt og internasjonalt. Myndighetene har igangsatt en rekke omfattende smittevernstiltak, som direkte eller indirekte berører både bransjer og enkeltpersoner.

Verden og Norge står med dette i en ekstraordinær situasjon. Det ble nylig innført svært dramatiske tiltak for å beskytte oss selv og andre best mulig mot smitte. Viktige samfunnsinstitusjoner som skoler, barnehager og utdanningsinstitusjoner er stengt. Deler av befolkningen har hjemmekontor, mange er i karantene og alle tar forhåndsregler som påvirker hverdagslivet i stor grad. Mange kjenner på en uro for hvordan Korona-pandemien vil påvirke våre nærmeste, næringslivet og sentrale samfunnsinstitusjoner. Uroen for dårligere tider blir selvforsterkende.

Smitteverniltakene og restriksjonene som er innført får omfattende konsekvenser, som stiller både privatpersoner og virksomheter i en sårbar situasjon. En rekke rettsregler som vanligvis ikke aktualiseres, er det nå helt sentralt å forstå rekkevidden av når man skal beskytte seg og sin virksomhet.

Hytteiere er bedt om å ikke dra til hyttene sine, når de ligger i andre kommuner enn hjemkommunen, for å hjelpe hyttekommunen. Regjeringen har vedtatt forskriftsbestemmelse om forbud mot opphold på fritidseiendom i annen kommune enn hjemstedskommunen. Bestemmelsen er ikke i kraft, evt. tidspunkt for ikrafttredelse bestemmes av departementet. Det vil være unntak for strengt nødvendig vedlikehold eller tilsyn som er nødvendig for å avverge store materielle skader.

For hytteiere som leier ut hyttene sine kan det være store utfordringer knyttet til kontraktsbrudd og ellers irregulær utvikling i løpende kontraktsforhold. Det er forventet at utfordringene blir flere med tiden. Som hytteeier kan man oppleve at avtale om hytteutleie bortfaller som følge av regjeringens forbud mot å reise på hytta.

Velforeninger/hytteierforeninger kan på den ene siden oppleve at kommunen fortsetter å brøyte veier og kjøre opp løyper og fakturerer velforeningen for dette, uten at hytteeierne får benytte seg av godene. På den annen side kan velforeninger oppleve at brøyting og løypekjøring uteblir. Dette kan ha ulike årsaker, for eksempel sykdom eller smitteverniltak blant kommunens ansatte.

Et spørsmål som oppstår i kjølvannet av dette er hvem som bærer risikoen for den ene kontraktsparts manglende oppfyllelse av avtalen.

I noen tilfeller er svaret regulert i avtalen. Ved manglende regulering i avtalen faller man tilbake på alminnelig avtalerett. Det gjeldende utgangspunkt i norsk rett er at avtaler skal holdes. Et viktig unntak er imidlertid force majeure-begivenheter. Dvs. hendelser som er ekstraordinære og for partene upåregnelige og påvirker partenes oppfyllelsesmuligheter.

Korona-pandemien er en force majeure-begivenhet. På nærmere angitte vilkår vil force majeure-begivenheter føre til at den ene kontraktspart kan bryte kontrakten uten konsekvenser. Om unntaket

ØKLAND

kan gjøres gjeldende i det konkrete tilfellet beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Det må blant annet vurderes hvor tyngende det vil være for kontraktsparten å oppfylle avtalen.

Her i Advokatfirmaet Økland er vi fullt ut operative og er klare for å bistå dere i alle de juridiske temaer som aktualiseres av situasjonen – både forebyggende og når situasjonen har oppstått. Vi har selv innført en rekke tiltak for både å begrense smitterisiko og for å være godt rustet til å ivareta våre kunder, ved bistand per video, telefonkonferanser, mobil og e-post.

Vi er her når dere trenger oss, ikke nøl med å ta kontakt.

Ta vare på hverandre.