

## UfR 2019 s. 2671 Ø

Angår salg af lejlighederne i en ejendom, der var under indretning som ejerligheds-ejendom. Overtagelsesdagene for salgene var i 2005 og 2006. Salgsaftalerne indeholdt et standardvilkår, der var konciperet af sælger, om at sælgers ansvar for mangler ophørte 5 år efter afleveringsforretningen for lejligheden. Sagen var anlagt af ejerforeningen i juli 2016 og drejede sig om et krav fra ejerforeningen mod sælger i anledning af forskellige mangler ved ejendommen. Dommen angår alene, om kravet var forældet. Landsretten tilsidesatte det omtalte aftalevilkår i medfør af aftalelovens § 36 som urimeligt og fastslog, at ejerforeningens krav herefter var omfattet af forældelseslovens 10-årige forældelsesfrist. Desuden fastslået, at denne forældelsesfrist løb fra 1. marts 2005, der var overtagelsesdag for hovedparten af lejlighederne. Yderligere konstateret, at forældelsen havde været foreløbigt afbrudt i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 5, som følge af forhandlinger mellem ejerforeningen og sælger om manglerne. Ejerforeningens krav herefter ikke var forældet, idet sagen var indlagt inden udløbet af 1-års fristen i henhold til bestemmelsen. Et enkelt krav, der ikke havde været omfattet af de omtalte forhandlinger, var dog forældet, da ejerforeningen først havde fået kendskab til det i 2007 og dermed efter udløbet af den 10-årige forældelsesfrist.

### Kommentar

1) Grunden til, at denne dom er optaget i ugeskriftet, er formentlig landsrettens tilsidesættelse i medfør af aftalelovens § 36 af aftalevilkåret om, at sælgers mangelshæftelse ophørte efter 5 år. Den generelle interesse ved denne afgørelse er dog nok begrænset, da der reelt er tale om et særegent overgangsspørgsmål i forbindelse med forældelseslovens ikrafttræden. Denne ikrafttræden skete 1. januar 2008 og ligger således efterhånden langt tilbage, og en lignende sag kommer meget muligt ikke til at foreligge igen.

Det omtalte overgangsspørgsmål kan sammenfattes således:

Forældelsesloven gælder også for fordringer stiftet før lovens ikrafttræden, jf. forældelseslovens § 30, stk. 1. Efter sagens natur gælder dette dog ikke for lovens regler om præceptivitet, der er indeholdt i § 26, og som (kort gengivet) går ud på følgende:

§ 26, stk. 1: En forudgående aftale om længere forældelse, end hvad der følger af forældelsesloven, er ugyldig.

§ 26, stk. 2: En forudgående aftale i forbrugerforhold til skade for forbrugeren om kortere forældelse, end hvad der følger af forældelsesloven, er også ugyldig.

Med en enkelt undtagelse skete salgene af ejerlejlighederne i sagen til private købere, dvs. forbrugere. Hvis disse salg var sket efter forældelseslovens ikrafttræden, ville det omtalte aftalevilkår derfor have været ugyldigt i medfør af forældelseslovens § 26, stk. 2. Da salgene var sket før forældelseslovens ikrafttræden, kunne denne bestemmelse imidlertid ikke bruges. Landsretten faldt derfor tilbage på den generelle regel i aftalelovens § 36 og nåede herved til det samme resultat, som forældelseslovens § 26, stk. 2, ville have ført til. Denne bestemmelse ville ganske vist ikke kunne have været anvendt på

salget af den lejlighed, der ikke blev solgt til en privat køber, men denne lejlighed spillede ingen speciel rolle i dommen. Tværtimod lagde landsretten ved afgørelsen om at tilsidesætte aftalevilkåret i medfør af aftalelovens § 36 bl.a. vægt på, at lejlighederne for størstedelens vedkommende var solgt til forbrugere.

2) Afgørelsen om, at ejerforeningens krav (bortset fra et enkelt) ikke var forældede som følge af foreløbig afbrydelse af forældelsen i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 5: Denne afgørelse ses at være en konkret afgørelse på grundlag af sagens omstændigheder. Men forhandlinger mellem parterne medfører altså en foreløbig afbrydelse af forældelsen, dvs. efter omstændighederne som her reelt en forlængelse af forældelsesfristen.

3) Forældelseslovens regler er unægtelig komplicerede og ikke let tilgængelige, og det ovenstående er måske derfor vanskeligt at forstå umiddelbart. Resuméet nedenfor indeholder en mere uddybet fremstilling.

## **Resumé**

Resuméet er oversigtligt med udeladelse af forskellige enkeltheder, da andet ikke er skønnet nødvendigt. Den måde, som dommen er gengivet i ugeskriftet på, vanskeliggør også refereringen. Følgende fremgår imidlertid:

Sagen angår en ejendom, der i 2004 blev ombygget og indrettet som ejerlejlighedsejendom med nogle beboelseslejligheder og en erhvervslejligheder. Lejlighederne blev solgt med overtagelsesdag 1. marts 2005, for en enkelt lejlighed dog 1. januar 2006. Købsaftalerne var alle udformet på en standardformular, der var udarbejdet af sælger, og som bl.a. indeholdt en angivelse om, at sælgers ansvar for mangler ophørte 5 år efter afleveringsforretningen for lejligheden.

Øjensynligt i forbindelse med en 5-års gennemgang i begyndelsen af 2011 blev der konstateret mangler ved elevatortårn, tag, tagterrasse, tagbelægning og brandsikring. Der var herefter et langvarigt forløb med tekniske undersøgelser, indhentelse af forskellige skønserklæringer og forligsforhandlinger mellem ejerforeningen og sælger (dvs. formelt et selskab, der havde overtaget sælger, hvilket der ses bort fra i det følgende). I september 2015 fremsatte sælger et forligstilbud, som ejerforeningen ikke kunne acceptere, og i juli 2016 anlagde ejerforeningen den retssag, som dommen angår. Rets sagen var anlagt mod sælger og mod en anden virksomhed, hvis rolle ikke synes at fremgå.

Retssagen angik øjensynligt et krav fra ejerforeningen i anledning af de omtalte mangler og derudover også diverse mangler ved taget. Dommen angår kun spørgsmålet, om ejerforeningens krav var forældet. Landsrettens udtalelser om dette spørgsmål kan (til dels meget stærkt sammentrængt) gengives således:

Det refererede vilkår i købsaftalerne om, at sælgers ansvar for mangler ophørte efter 5 år, havde ikke været genstand for individuel forhandling og var en fravigelse i forhold til den dagældende 20-årige forældelsesfrist. Dette aftalevilkår indebar desuden en betydelig skævhed i parternes rettigheder

og forpligtelser til skade for køberne, der for størstedelens vedkommende købte deres lejligheder ved forbrugeraftale, jf. aftalelovens § 38 a, stk. 2. Landsretten fandt herefter, at aftalevilkåret skulle tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36, da det ville være urimeligt at gøre det gældende. Spørgsmålet om forældelse skulle herefter afgøres efter forældelsesloven, jf. lovens § 30, stk. 1.

Aftalelovens § 38 a-38d indeholder nogle særlige regler om forbrugeraftaler, der i § 38 a, stk. 2, defineres som aftaler, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når den anden part hovedsagelig handler uden for sit erhverv.

Efter aftalelovens § 36 kan en aftale ændres eller tilsidesættes, hvis det ville urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, idet der herved skal tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Efter forældelseslovens § 30, stk. 1., finder forældelsesloven anvendelse på tidligere stiftede fordringer, der ikke er forældede ved lovens ikrafttræden 1. januar 2008, med forskellige modifikationer, der er uden betydning for sagen.

Landsretten udtalte videre:

Forældelsestidspunktet for krav, der støttes på aftaler om overdragelse af fast ejendom, regnes normalt fra overtagelsesdagen, jf. forældelseslovens § 2, stk. 3, og der var ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Begyndelsestidspunktet for den 10-årige forældelse efter forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 4, skulle derfor regnes fra 1. marts 2005, hvor størstedelen af køberne overtog deres lejligheder. Ejerforeningen fik først kendskab til de påberåbte diverse mangler ved taget i 2017, og kravet i anledning af disse mangler var derfor forældet, da ejerforeningen fik kendskab til det. Ejerskifteforeningen havde derimod fået kendskab til de øvrige påberåbte mangler i 2011, og de derefter følgende forhandlinger om dem mellem ejerforeningen og sælger måtte ses som et samlet forhandlingsforløb, der begyndte i februar 2011 og dermed inden udløbet af den 10-årige forældelsesfrist 1. marts 2015. Da sagen var anlagt i juli 2016 og dermed inden et år efter forhandlingernes afslutning, var kravene vedrørende de øvrige mangler ikke forældede, jf. forældelseslovens § 21, stk. 5, jf. § 16, stk. 1.

Forældelseslovens § 2, stk. 3, som landsretten henviste til, går ud på følgende: For fordringer, som opstår ved misligholdelse af kontrakt, regnes forældelsesfristen for tidspunktet for misligholdelsen.

Landsrettens henvisning til forældelseslovens 10-årige forældelsesfrist sigter til følgende: Forældelsesfristen for krav som i sagen er rettelig tre år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1, men regnes først fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren har eller burde have kendskab til kravet, § 3, stk. 1. Forældelsen indtræder dog senest efter 10 år, jf. § 10, stk. 3, nr. 4.

Forældelseslovens § 21, stk. 5, som landsretten ligeledes henviste til, medfører en såkaldt foreløbig afbrydelse af forældelsen og går ud på følgende: Hvis der inden forældelsesfristens udløb er indledt forhandlinger mellem skyldneren og fordringshaveren, indtræder forældelse tidligst 1 år efter forhandlingernes af-

slutning. Lovens § 16, stk. 1, som landsretten også henviste til, er den almindelige regel om, at forældelse afbrydes ved retsskridt, dvs. at der derved sker en egentlig afbrydelse af forældelsen.

Som det fremgår, opererer forældelsesloven med to former for afbrydelse af forældelsen, dvs. (egentlig) afbrydelse og foreløbig afbrydelse. Om de to former for afbrydelse kan bemærkes:

(Egentlig) afbrydelse sker ved visse retlige skridt og bevirker, der løber en ny forældelsesfrist fra afbrydelsen. Dette er enkelt nok.

Begrebet foreløbig afbrydelse dækker derimod over nogle komplicerede og ikke let tilgængelige spørgsmål, der er nærmere reguleret i forældelseslovens kapitel 6. Følgende overordnede beskrivelse er formentlig forsvarlig:

Reglerne om foreløbig afbrydelse har til formål at undgå, at der indtræder forældelse i visse situationer, hvor dette ville være uhensigtsmæssigt, fx under en verserende klagesag ved et klagenævn, under et udenretligt syn og skøn eller under forhandlinger mellem parterne m.m. Foreløbig afbrydelse er en midlertidig afbrydelse, der indtræder i sådanne situationer, og som senere ophører igen. Hvis der fx som i sagen er tale om forhandlinger mellem parterne, indtræder den foreløbige afbrydelse ved forhandlingernes begyndelse og ophører ved deres afslutning.

At den foreløbige afbrydelse er en afbrydelse, betyder at forældelse ikke kan indtræde, mens den foreløbige afbrydelse står på, og at forældelse tidligst kan indtræde et år efter, at den foreløbige afbrydelse er ophørt.

At den foreløbige afbrydelse kun er foreløbig, viser sig ved, at den som sagt ophører igen på et tidspunkt. Efter dette ophør løber forældelsen videre, som om den ikke havde været afbrudt, men således at forældelsen som nævnt tidligst kan indtræde et år efter den foreløbige afbrydelses ophør. Hvis den almindelige forældelsesfrist først udløber senere, har den foreløbige afbrydelse været uden nogen betydning for forældelsen.

Landsretten traf herefter afgørelse om, at ejerforeningens krav i anledning af diverse mangler ved taget var forældet, men ejerforeningens øvrige krav ikke var forældet.