

Kort resumé

Professionel bygherre pålagt at betale afslag svarende til udbedringsudgiften i anledning af forskellige mindre mangler. Købers endelige reklamation knap 2 år efter overtagelsen var rettidig, da den blev afgivet, efter at sælger havde færdigmeldt byggeriet og derved havde tilkendegivet, at mangler ansås for udbedret. Udtalt, at tvisten angik handel med fast ejendom og ikke et entrepriseforhold.

Kommentar

1) Det er ganske interessant, at det beløb, det pålagdes S at betale til K, formelt var et afslag i købesummen. Reelt var der tale om erstatning, da afslaget blev udmålt som svarende til de aktuelle udbedringsomkostninger. Præmissernes henvisning til udbedringsomkostningerne på handelstidspunktet synes uden realitet. Forholdet kan ses som et udslag af følgende, der også er berørt i Mangler ved fast ejendom kapitel 15, afsnit 4.2: Retspraksis er til dels uvillig over for formelt at pålægge professionelle bygherrer erstatningsansvar for mangler og pålægger i et vist omfang i stedet de professionelle bygherrer pligt til at betale afslag. Ofte adskiller disse afslag sig imidlertid kun ved navnet fra erstatning.

2) Der gælder en almindelig ulovbestemt regel om, at køber skal reklamere over for sælger inden rimelig tid efter, at køber har opdaget eller burde have opdaget den mangel, der er tale om. Ved »rimelig tid« forstår retspraksis muligvis ca. et år, se Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3. På den anden side har køber utvivlsomt ret til at afvente afhjælpningsforsøg fra sælger. I sagen her havde sælger foretaget forgæves afhjælpningsforsøg og havde til sidst ligefrem tilkendegivet, at afhjælpningen var færdig. Køber anlagde retssagen ca. 4 måneder derefter, hvilket (naturligvis) var rettidigt.

Som nævnt i Mangler ved fast ejendom er det i øvrigt nok et spørgsmål, om der er grund til at opretholde en forholdsvis kort ulovbestemt reklamationsfrist, efter at forældelsesloven har indført en almindelig treårig forældelsesfrist.

Resumé

Dommens sagsfremstilling er noget kortfattet, men dommen kan tilsyneladende gengives således:

K købte af et ejendomsselskab S en ejerlejlighed i en ejendom, som S var i færd med at opføre, og K overtog lejligheden 1. juli 2006. Efter overtagelsen reklamerede K tilsyneladende flere gange over forskellige mindre mangler ved ejerlejligheden, uden at manglerne blev udbedret. I marts 2008 »færdigmeldte« S byggeriet og tilkendegav derved, at alle mangler ansås udbedret. I maj 2008 reklamerede K på ny over manglerne, og da de fortsat ikke blev udbedret, anlagde K i juli 2008 sagen mod S med påstand om betaling af et beløb i anledning af manglerne.

Byretten lagde til grund, at ejerlejligheden havde forskellige mangler, og udtalte videre: Som følge af, at der var tale om en nyopført ejerlejlighed, kunne manglerne ikke karakteriseres som bagatelagtige. Under hensyn til manglernes mindre iøjnefaldende karakter og til, at S i marts 2008 færdig-meldte entreprisen og mangelsudbedringen, havde K reklameret rettidigt. Tvisten vedrørte handel med fast ejendom og ikke et entrepriseforhold, hvorfor K havde sædvanlige mangelsbeføjelser som køber. Der tilkom her-efter K et afslag i købesummen fastsat med udgangspunkt i udbedrings-omkostningerne på handelstidspunktet. Da udbedringen ikke ville medføre forbedringer, fastsattes afslaget til de udbedringsomkostninger, der var an-slået af en skønsmand, dvs. ca. 22.000 kr., og byretten dømte herefter S til at betale dette beløb til K.

S ankede til landsretten, der udtalte, at S var professionel bygherre, og at landsretten kunne tiltræde, at der var tale om retligt relevante mangler. Af de grunde, der i øvrigt var anført af byretten, og da der ikke for landsretten var fremkommet oplysninger, der kunne føre til andet resultat, stadfæstede landsretten endvidere dommen.