

Kort resumé

Sælger af andelslejlighed pålagt at betale afslag i anledning af mangler ved en forbedring af lejligheden på grundlag af reklamation ca. 13 år efter salget. Udtalt, at købeloven ikke gælder for mangler ved andelslejligheder. Desuden udtalt, at mangler ved andelslejligheder kan danne grundlag for afslag. (Kan eventuelt forstås således, at dette kun gælder for mangler ved forbedringer).

Kommentar

1) Det forekommer efter landsrettens udtalelser lidt usikkert, om det efter landsrettens opfattelse kun er mangler ved forbedringer af andelslejligheder, der kan danne grundlag for afslag, og som forældes efter reglerne om mangler ved fast ejendom, eller om dette også gælder for andre mangler ved andelslejligheder, altså mangler, der ikke har sammenhæng med forbedringer. Umiddelbart er det imidlertid lidt vanskeligt at se nogen grund til, at der skulle gælde noget forskelligt, alt efter, om en mangel ved en andelslejlighed angår en forbedring eller ikke. Retspraksis synes da også generelt at gå ud på, at sælgere af andelslejligheder har mangelshæftelse på samme måde som andre sælgere af fast ejendom (bortset fra, at de ikke kan gøre brug af huseftersynsordningen). Se nærmere Mangler ved fast ejendom kapitel 1, afsnit 11.

2) Som følge af overgangsreglen i forældelseslovens § 30, stk. 1, var S' forpligtelse til at betale afslag omfattet af den tidligere 20-årige forældelsesfrist. Dette var tilfældet, selvom den nugældende kortere forældelsesfrist i forældelsesloven (3 år med absolut reklamationsfrist 10 år) også gælder for fordringer, der er stiftet før forældelseslovens ikrafttræden 1. januar 2008. Som følge af § 30, stk. 1, er forældelseslovens kortere forældelsesfrist først slået igennem på »gamle« sager om mangler ved fast ejendom pr. 1. januar 2011.

Resumé

S købte en andelslejlighed i 1985. I 1987 fik han indrettet et badeværelse i lejligheden. Indretningen blev udført af håndværkere, herunder en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør, og blev godkendt af kommunen.

I 1994 solgte S lejligheden til K1, der i 2006 videresolgte lejligheden til K2. I 2006 eller 2007 konstaterede K2, at der trængte vand ud fra badeværelset. K2 reklamerede over for K1, der i 2007 reklamerede over for S. Årsagen til vandudtrængningen var, i hvert fald i alt væsentligt, at afløbet fra badeværelset var udført forkert. Udbedringsudgiften på domstidspunktet var ca. 31.000 kr., medens den på tidspunktet for salget fra K1 til K2 var ca. 30.000 kr. og på tidspunktet for salget fra S til K1 ca. 20.000 kr.

K2 anlagde sag mod K1 med påstand om betaling af et beløb i anledning af forholdet, og K1 adciterede S med påstand om friholdelse. Sagen mellem

K2 og K1 blev efter rettens forslag forligt mod K1's betaling af 28.000 kr. til K2, og dommen angår derfor kun forholdet mellem S og K1.

S gjorde principalt gældende, at salg af en andelslejlighed, dvs. formelt salg af en andel i en andelsboligforening med brugsret til en lejlighed, skal betragtes som salg af løsøre, således at krav vedrørende mangler ved en andelslejlighed forældes efter den toårige reklamationsfrist i købelovens § 54.

S fik imidlertid ikke medhold i dette synspunkt, hverken ved byret eller landsret, og landsrettens udtalelser kan lidt sammentrængt gengives således:

Grundretten ved andelslejligheder består i en vedvarende adgang til brug af lejligheden. Forbedringer ved en andelslejlighed kan ikke isoleret set betragtes som løsøre, og den retlige kvalifikation af andelslejligheder medfører, at misligholdelsesbeføjelser i anledning af mangler ikke bortfalder efter den toårige reklamationsfrist i købelovens § 54. K1's krav mod S var derfor omfattet af det før forældelsesloven gældende regelsæt om forældelse af krav vedrørende fast ejendom, jf. forældelseslovens 30, stk. 1, og var derfor ikke forældet. Misligholdelsesbeføjelsen afslag kan bringes i anvendelse på mangler ved forbedringer ved andelslejligheder, og K1 var derfor berettiget til et afslag hos S.

På baggrund af enighed mellem parterne om, hvilke foranstaltninger afslaget skulle dække, fastsattes afslaget til 15.000 kr., hvilket beløb det herefter pålagdes S at betale til K1.

Dommen er også trykt i TBB 2010 s. 184.