

Kort resumé

UfR 2011 s. 291 V. Købers reklamation over for den bygningssagkyndige et år og otte måneder efter købers konstatering af den defekt, der var tale om, var rettidig. Herved henvist til, at den bygningssagkyndige var professionel, og til, at køber ikke havde givet den bygningssagkyndige grundlag for at gå ud fra, at der ikke ville blive rejst krav. Desuden henvist til karakteren af den bygningssagkyndiges fejl

Kommentar

Der gælder en almindelig ulovbestemt reklamationsregel, hvorefter en køber, der vil påberåbe sig en mangel ved den købte ejendom, skal reklamere inden for rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget den mangel, der er tale om. Reklamationsreglen er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 med hensyn til forholdet mellem køber og sælger og kapitel 11, afsnit 5.7 med hensyn til forholdet mellem køber og den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapport.

Det er efter sagens natur lidt usikkert, hvad der ligger i, at reklamationen skal ske inden for »rimelig tid«. I Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 udtales, at der ved rimelig tid muligvis typisk forstås omkring et år. Denne udtalelse sigter til forholdet mellem køber og sælger, men kan formentlig i princippet også overføres til forholdet mellem køber og den bygningssagkyndige.

I sagen her accepterede landsretten en reklamation over for den bygningssagkyndige ca. 1 år og 8 måneder efter, at køber havde opdaget den defekt, der var tale om. Landsretten henviste herved til forskellige forhold, bl.a. karakteren af den bygningssagkyndiges fejl. I denne henvisning må ligge en forudsætning om, at en høj grad af culpa hos en erstatningsansvarlig kan medføre en længere reklamationsfrist end ellers. Landsretten henviste også til, at den bygningssagkyndige var professionel. Heri ligger vel en forudsætning om, at reklamationskravet efter omstændighederne er lempeligt ved professionsansvar.

Som også nævnt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3 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, der løber fra det tidspunkt, hvor køber har eller burde have fået kendskab til manglen. Den treårige forældelsesfrist varetager vel i tilstrækkelig grad de hensyn, som retspraksis har villet tilgodese med den ulovbestemte reklamationsfrist.

Resumé

Angik et hus fra 1923. S solgte huset til K1 i 1999 under brug af huseftersynsordningen. I tilstandsrapporten var angivet, at der var fugt i krybekælderen m.m. K1 betingede sig, at der blev foretaget udbedring, således at

huset kunne forsikres mod svamp, og S foranstaltede en sådan udbedring. Den bestod tilsyneladende i etablering af et nyt gulv.

I 2004 solgte K1 huset til K2 under brug af huseftersynsordningen. Tilstandsrapporten indeholdt ikke angivelser om fugt.

I juli 2005 konstaterede K2, at der stod vand i krybekælderen. Årsagen var efter sagens oplysninger en meget høj grundvandsstand. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, tilsyneladende med den begrundelse, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade (oplysning om selskabets synspunkter indeholdes i den nedennævnte kendelse fra Ankenævnet for Forsikring). I november 2005 reklamerede K2 over for K1. K2 indbragte desuden sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ved kendelse af 11. september 2006 i sag 68508 tilkendegav Ankenævnet for Forsikring, at ankenævnet ikke kunne afgøre sagen, da en stillingtagen ville forudsætte en nærmere bevisførelse. I marts 2007 reklamerede K2 over for et selskab O, som den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten ved salget fra K1 til K2, var ansat i. I maj 2007 anlagde K2 sagen mod K1 og O, med påstand om erstatning.

Byretten frifandt K1 med henvisning til, at K1 hverken vidste eller burde vide, at der var fugt i kælderen, hvorfor K1 ikke havde tilsidesat sin loyale oplysningspligt. Byretten anså derimod O for erstatningsansvarlig som følge af, at den bygningssagkyndige ikke havde undersøgt, om der var fugt i kælderen. Byretten henviste herved, at den bygningssagkyndige havde kendt tilstandsrapporten ved salget fra S til K1, og til nogle udtalelser fra en skønsmand. Byretten dømte herefter O til at betale en erstatning på ca. 170.000 kr. til K2 til dækning af udbedringsudgiften m.m. med fradrag for forbedringer. Udbedringen var tilsyneladende udført. Det fremgår ikke, hvad den havde bestået af.

O ankede til landsretten, hvor sagen kun angik spørgsmålet, om K2 havde reklameret rettidigt over for selskabet.

Landsretten henviste til, at O var en professionel virksomhed, og til, at K2 ikke havde givet O anledning til at gå ud fra, at K2 ikke ville rejse krav mod O. Landsretten henviste videre til karakteren af den bygningssagkyndiges faglige fejl. Landsretten fandt herefter, at K2's krav ikke var bortfaldet ved passivitet, hvorfor landsretten stadfæstede byretsdommen med hensyn til O.