

Kort resumé

Køber skal reklamere over for sælger inden for rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget en mangel, og en reklamation efter mere end to år var for sen. Det gjorde ikke forskel, at manglens årsag ikke var kendt, og at køber straks havde henvendt sig til den håndværker, der havde udført den mangelfulde bygningsdel.

Kommentar

Det centrale i sagen var tilsyneladende nærmest et rent bevismæssigt spørgsmål, om hvornår køber havde reklameret over for sælger. Ifølge sin oplysning havde køber reklameret ca. et år før det reklamationstidspunkt, der blev lagt til grund. Sælger bestred det imidlertid, og landsretten lagde til grund, at det ikke var sket.

(Noget kunne ganske vist tyde på, at det var rigtigt, se sidste punktum i referatet i dommen af den kvindelige sælgers forklaring for landsretten, men landsretten fandt det altså ikke bevist).

Dommen er i øvrigt i overensstemmelse med en fast praksis om, at der gælder en ulovbestemt reklamationsregel på ca. et år, se herom Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3.

Som også omtalt der kunne man måske spørge, om det er nødvendigt at opretholde en ulovbestemt forholdsvis kort reklamationsfrist ved siden af den treårige forældelsesfrist efter forældelsesloven. Sagen her er dog uden relevans for dette spørgsmål, da den tidligere 20-årige forældelse fandt anvendelse som følge af overgangsreglen i forældelseslovens § 30, stk. 1.

Resumé

Angik en landbrugsejendom, som S solgte til K i 2004 (uden brug af husefetersynsordningen, der ikke kan anvendes ved landbrugsejendomme).

Stuehuset var nyopført i 1999 efter en brand. Købsaftalen indeholdt en klausul om, at S fik gennemført 5-års gennemgang af stuehuset og fik udbedret eventuelle fejl og mangler. I klausulen var endvidere specielt omtalt revner i nogle gulvklinter i et badeværelse. S fik udbedret disse revner før K's overtagelse af ejendommen, der skete i 2005.

I begyndelsen af 2006 konstaterede K nye revner i det pågældende gulv. K henvendte sig i den anledning til den murermester, der havde udført gulvet, hvorefter murermesteren udskiftede de revnede gulvklinter.

Ca. 2007 konstaterede K nye revner i det omtalte gulv. K henvendte sig igen til murermesteren, der imidlertid ikke reagerede. Ifølge sin oplysning reklamerede K derefter over for S, der imidlertid bestred, at dette var sket. Senere henvendte K sig til advokat. I juli 2008 reklamerede advokaten over for S.

Det blev ved syn og skøn under sagen konstateret, at revnerne skyldtes en forkert konstruktion af gulvet. Skønsmanden anviste en udbedring og ansatte udgiften hertil til ca. 59.000 kr.

Sagen var anlagt af K mod S med påstand om, at S blev pålagt at betale erstatning svarende til det nævnte udbedringsbeløb. K gjorde gældende, at S som følge af den omtalte klausul i købsaftalen havde afgivet garanti for, at manglerne ved gulvet ville blive udbedret. Byretten dømte S i overensstemmelse med K's påstand, dog med et mindre fradrag for forbedringer.

S indbragte sagen for landsretten, der udtalte:

En køber, der vil gøre mangelsansvar gældende over for en sælger, skal reklamere inden rimelig tid efter, at køber har eller burde have opdaget manglen.

Reklamationsfristen var begyndt at løbe i første kvartal 2006, da K efter sin forklaring konstaterede revner, og det kunne ikke lægges til grund, at K havde reklameret over for S før i foråret [sommeren?] 2008. En reklamation mere end to år efter, at manglen er konstateret, er imidlertid for sen. Det kunne ikke føre til andet resultat, at årsagen til manglen ikke var kendt, da K konstaterede revnerne, eller at K straks havde rettet henvendelse til murermesteren.

Landsretten frifandt herefter S.