

DBB 14088

Afsagt 8. september 2014

Kort resumé

Ved først at rejse krav mod den bygningsagkyndige ca. 3½ år efter være blevet opmærksom på de forhold, som sagen angik, havde køber udvist en sådan passivitet, at køber ikke kunne gøre et erstatningsansvar gældende over for den bygningsagkyndige.

Kommentar

Kendelsen er medtaget, fordi den viser følgende:

Almindelige ulovbestemte regler om pligt til reklamation inden for rimelige tid gælder (naturligvis) også for erstatningskrav mod bygningsagkyndige. Køber kan således ikke vente på udfaldet af en sag mod ejerskifteforsikringen eller sælger, før køber rejser krav mod den bygningsagkyndige. Det var tydeligvis det, der var sket her, se nærmere det fulde resumé.

I øvrigt kunne det godt se ud til, at købers krav mod den bygningsagkyndige var egentligt forældet i medfør af forældelseslovens treårige forældelsesfrist. Denne forældelsesfrist gælder for de bygningsagkyndige erstatningsansvar, se fx kommentaren til DBB 14026.

Fuldt resumé

Hus købt i november 2009 med overtagelse 1. april 2010. Tilstandsrapporten var udstedt i juni 2009.

Sagen angår efter det foreliggende fejl ved elinstallationen, og det fremgår, at købers advokat havde påpeget forholdet allerede før overtagelsen.

I marts 2011 anlagde køber retssag mod sælger med påstand om sælgers betaling af ca. 112.000 kr. i anledning af forholdet.

I september 2013 blev retssagen forligt mod sælgers betaling af 60.000 kr. Baggrunden for forliget var ifølge køber, at sælger vurdering ikke var i stand til at betale mere.

I oktober 2013 rejste køber krav mod den bygningsagkyndige, der efter en korrespondance afviste kravet i februar 2014.

I juli 2014 klagede køber til klagenævnet og gjorde gældende, at den bygningsagkyndige var erstatningsansvarlig.

Klagenævnet udtalte:

Køber havde allerede før overtagelsen den opfattelse, at der kunne være fejl ved elinstallationen og kunne derfor allerede da have rejst krav mod den bygningsagkyndige. Henset hertil og til, at i hvert fald nogle af de krav, som køber nu havde rejst mod den bygningsagkyndige, indgik i retssagen mod sælger, havde køber ved først at klage over tilstandsrapporten i oktober 2013 udvist en sådan passivitet, at køber ikke kunne gøre et erstatningsansvar gældende over for den bygningsagkyndige.