

DBB 16076

Afsagt 18. august 2016

Kort resumé

Hus købt i 2011 på grundlag af en tilstandsrapport fra samme år.

I marts 2015 blev køber opmærksom på voksende skævheder m.m. Årsagen var manglende understøtning af en mur. I april 2015 anmeldte køber forholdet til ejerskifteforsikringen, og i maj 2015 tilkendegav forsikringsselskabet, at ejerskifteforsikringen dækkede med fradrag af selvrisiko 37.000 kr.

I samme måned, altså maj 2015, rejste køber krav over for den bygnings-sagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, øjensynligt om erstatning af selvriskoen. Utvivlsomt fordi den bygningssagkyndige afviste kravet eller ikke reagerede, indbragte køber sagen for klagenævnet. Dette skete i maj 2016.

Klagenævnet traf afgørelse om, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig. Klagenævnet henviste herved til, at køber ved først at klage over tilstandsrapporten i maj 2016 havde udvist en sådan passivitet, at der ikke kunne gøres et erstatningsansvar gældende over for den bygningssagkyndige.

Kommentar

De bygningssagkyndiges erstatningsansvar forældes efter forældelseslovens treårige forældelse. I sagen her løb den treårige forældelse øjensynligt fra marts 2015, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2, og købers krav var således ikke forældet. Se om forældelse af de bygningssagkyndiges erstatningsansvar Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.8.

Selvom en bygningssagkyndigs erstatningsansvar ikke er forældet, kan det imidlertid bortfalde efter almindelige ulovbestemte regler om reklamation og passivitet. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 11, afsnit 5.7.

Afgørelsen her er udslag af et almindeligt princip om, at en reklamation skal *følges op*, hvis der ikke kommer noget ud af den. Princippet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 17, afsnit 3. I sagen her fulgte køber først sin forgæves reklamation over for den bygningssagkyndige op efter et år, hvad der var for sent.

Fuldt resumé

Det korte resumé indeholder en fuldstændig fremstilling.