

## Ny lovgivning

### Forældelse

Ved lov nr. 522 af 6. juni 2007 er der indført nye generelle regler om forældelse. Loven er trådt i kraft den 1. januar 2008. Der er tale om en større omlægning af hidtil gældende lovgivning, om lovfæstelse af tidligere retspraksis og om ændringer af tidligere retspraksis.

Den nye forældelseslov (også benævnt lov om forældelse af fordringer) er blevet til efter et årelangt udvalgsarbejde, hvor de forældelsesmæssige aspekter af alle retsområder har været overvejet, herunder også byggeriets forhold. Der er således foretaget ændringer i andre love med forældelsesbestemmelser, f.eks. vedr. skatteområdet, jordforurening og forsikring. Under Folketingets behandling af lovforslaget blev foretaget enkelte justeringer, der bryder med den systematik og ensartethed, der var lagt op til. F.eks. er lønkrav underlagt 5 års forældelse

Meget overordnet indebærer den nye forældelseslov, at den tidligere 20-års regel nu er en **10-års** regel. Og at den tidligere 5-års regel nu er en **3-års** regel. Men reglerne er skruet sammen på en noget anderledes måde end tidligere. Og på enkelte områder gælder længere totalfrister, således 30 år i sager om personskade og om forurening.

Den såkaldte 1908-lov om forældelse er ophævet. Det samme gælder Danske Lov 5-14-4 om 20-års forældelse, som indtil for nylig var dansk lovs hovedbestemmelse om forældelse.

Den største teoretiske enkeltændring gælder for mangler ved salg af fast ejendom, hvor forældelsestiden lovmæssigt er gået ned fra 20 år til 3 år. Den hidtidige praksis har dog bevirket, at realitetsændringen er knapt så stor.

På byggeriets område er der især sket ændringer for forbrugere, der indgår aftale med professionelle modparter. Her er der nu mulighed for at gøre krav gældende i 10 år, forudsat det sker inden rimelig tid (og max 3 år) efter forbrugeren opdager eller burde have opdaget den skjulte mangel/fejl. Det gælder også ved køb af byggematerialer (købeloven) og det gælder uanset AB92 eller ABR89 måtte være aftalt mellem parterne, fordi forældelsesloven indeholder en bestemmelse om, at loven ikke kan fraviges til skade for forbrugeren ved forudgående aftale. De bygningsejere, der hører under Byggeskadefonden, er ikke forbrugere i lovens forstand – heller ikke private andelsboligforeninger.

#### *Reglernes hovedindhold*

Den nye generelle forældelsesfrist på 3 år regnes fra den dag, fordringshaveren (bygningsejeren) kunne kræve fordringen opfyldt, i praksis den dag, han vidste eller burde vide, at kravet eksisterede (der er en fejl/mangel).

For at undgå, at krav om skjulte forhold kan rejses i det uendelige gælder der ved siden af en seneste frist – en absolut frist. Den seneste forældelsesfrist er 10 år, ligeledes regnet fra den dag, fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. I kontraktsforhold er det misligholdelsesdagen, ved mangler leveringsdagen, d.v.s. i relation til byggeri afleveringsdagen.

Begge frister regnes til den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. Aflevering 1. februar medfører således forældelse den 2. februar 3/10 år senere. Sker udløb i en weekend el.l. udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag.

Fristerne på 3 og 10 år kan afbrydes bl.a. ved retslige skridt mod skyldneren eller ved at skyldneren erkender sin forpligtelse (ingen tvist om gældens eksistens og størrelse) over for fordringshaveren. Ved afbrydelse løber der en ny forældelsesfrist.

Fristerne på 3 og 10 år kan også afbrydes foreløbigt i en række tilfælde, med den konsekvens, at forældelse tidligst indtræder 1 år efter afslutningen af de tiltag, der er tale om. Mest praktisk er her afslutning af syn & skøn, afslutning af forligsforhandlinger og afslutning af rets- eller voldgiftssag, der ikke har ført til realitetsafgørelse.

#### *Særligt om byggeri, der hører under Byggeskadefonden*

Der er ikke foretaget ændringer i AB92, ABT93 eller ABR89, som indeholder en normal reklamationsfrist på 5 år fra afleveringen. Men da forældelsesloven ikke ved **forudgående** aftale kan fraviges til skade for skyldneren (entreprenøren, rådgiveren, leverandøren) indtræder forældelse 3 år efter en mangel eller fejl kunne være opdaget. I byggerier, der er omfattet af Byggeskadefonden vil fristen normalt løbe fra den dag bygningsejeren har modtaget 1-års rapporten og fondens følgebrev om resultatet af eftersynet. I nogle tilfælde kan eller burde forholdet være opdaget tidligere, f.eks. ved afleveringen eller ved ibrugtagning. I andre tilfælde ser man (eller burde man først se) forholdet på et senere tidspunkt, f.eks. ved 5-års eftersynet.

Der kan indgås suspensionsaftale **efterfølgende**. En sådan aftale indebærer f.eks. at en rådgiver ikke vil gøre forældelsesindsigelsen gældende i en afgrænset periode.

Med mindre der er indgået suspensionsaftale, der udsætter forældelse, vil bygningsejeren have fortabt sit krav på erstatning m.v., hvis der ikke er anlagt sag inden 3 år efter modtagelsen af 1-årsrapporten. Det er ikke tilstrækkeligt at reklamere inden 3 år. I realiteten er det kun en begrænset skærpelse af retstilstanden, fordi ejeren også kan blive ramt af retsfortabende passivitet. Efter AB 92 skal entreprenøren have skriftlig meddelelse om mangler inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Efter ABR89 skal ejeren reklamere skriftligt over for rådgiveren, så snart klienten er eller burde være blevet opmærksom på tilstedeværelsen af rådgiverens mulige erstatningsansvar.

Domstols-/voldgiftspraksis har vist, at passivitet kan statueres allerede 1-1½ år efter konstatering af en mangel.

Sagsanlæg består i indlevering af stævning ved domstolene eller indlevering af klageskrift til Byggeriets Voldgiftsnævn. Som noget nyt kan anmodning om syn & skøn (udenretligt) også anvendes.

Efter de nye regler kan det ofte være en fordel at starte en mangelsag med syn & skøn, fordi Byggeskadefonden/bygningsejeren får 1 års løbetid, når syn & skøn er afsluttet, og fordi normal rets- eller voldgiftssag ofte vil trække så langt ud, at en forhøjelse af påstanden (d.v.s. kravet om erstatning) ikke kan ske på grund af forældelse. Paradoksalt nok giver indenretligt syn & skøn ikke den samme foreløbige afbrydelse af forældelse på 1 år, som udenretligt syn & skøn og forligsforhandlinger giver.

Hvis en bygningsejer ikke reklamerer på grundlag af fondens brev om resultatet af et 1-års eftersyn med tilhørende rapport, følger op med forhandlinger, evt. anmeldelse eller syn & skøn/ voldgift, vil de påpegede svigt ikke kunne gøres gældende på tidspunktet for gennemførelse af 5-års eftersynet. Inden 4-års dagen indtræder forældelse.

Efter 5-års eftersynet gælder tilsvarende, at nye svigt og skader, der ikke blev konstateret ved 1-års eftersynet, er underlagt 3 års forældelse. Da AB og ABR stadig gælder, skal reklamation som hidtil ske

inden 5 år fra afleveringen. Den nye 10-års regel slår ikke igennem her, da den ved forudgående aftale kan fraviges til skade for fordringshaveren (bygningsejer, der ikke er forbruger).

### **Salg på skøde**

Den, der har solgt et samlet byggeri til f.eks. en andelsboligforening, kan gøres ansvarlig for skjulte fejl og mangler i op til 10 år fra afleveringen. I alment byggeri gælder det samme for bygherrens ansvar i tilfælde, hvor bygherren er fundet i konkurrence, og hvor driftsherren (ejer) er forskellig fra bygherren. Det 5-årige byggeansvar gælder ikke i forholdet mellem sælger (bygherren) og køber (andelsboligforeningen eller driftsherren).

### **Overgangsregler**

Forældelsesloven gælder som udgangspunkt for alle fordringer, uanset om de er stiftet før eller efter 1. januar 2008, naturligvis bortset fra fordringer, der allerede var forældet inden denne dato.

Derfor er der nogle overgangsregler for tidligere stiftede fordringer, som er gældende i perioden 1. januar 2008 til 1. januar 2011. Sådant en fordring kan tidligst forældes den 1. januar 2011, medmindre fordringen inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter de nye som efter de gamle bestemmelser. I det sidstnævnte tilfælde anvendes det seneste tidspunkt for forældelsens indtræden.

Yderligere gælder bl.a., at en afbrydelse af forældelse, som har fundet sted før den 1. januar 2008 har virkning som afbrydelse efter den nye lov, selv om afbrydelsen ikke er sket på den måde, som foreskrives i loven.

For private andelsboligforeninger købt på skøde, som er omfattet af Byggeskadefonden, vil der i næsten alle tilfælde være tale om forældelse af krav mod sælger den 1. januar 2011 (skæringsdato 1. januar 2001 eller tidligere).

Forbrugerens 10-års beskyttelse er naturligvis ikke er indført tilbagevirkende.