



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 11. august 2026

Sag BS-47576/2025-HJR
(2. afdeling)

A
(advokat Jørgen Torpe Kann)

mod

Ejendomsmæglerfirmaet B ved B
(advokat Rasmus Mehl)

og

C
(advokat Thomas Jensen)

og

D

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 1. november 2022 (BS-47045/2020-ALB) og af Vestre Landsrets 4. afdeling den 1. april 2025 (BS-48911/2022-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Hanne Schmidt, Jan Schans Christensen, Jørgen Steen Sørensen, Søren Højgaard Mørup og Mohammad Ahsan.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, A, har nedlagt påstand om, at landsrettens dom ophæves, og at sagen hjemvises til fortsat behandling i byretten.

De indstævnte, C og Ejendomsmæglerfirmaet B ved B, har påstået dommen stadfæstet.

D har heller ikke for Højesteret indgivet processkrifter i sagen.

Anbringender

A har vedrørende kravet mod C og D anført navnlig, at det følger af forældelseslovens § 2, at forældelsesfristen løber fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt. En forældelsesfrist kan som følge heraf ikke være begyndt at løbe før det tidspunkt, hvor fordringshaveren kan afbryde forældelsen af kravet ved indgivelse af en stævning.

Ved køb af fast ejendom kan en køber først stævne en sælger for mangler ved ejendommen efter den juridiske overtagelsesdag, idet køberen forud for dette tidspunkt ikke er juridisk ejer af ejendommen og ikke har en ejers rettigheder og forpligtelser. Omvendt har sælgeren ikke opgivet en ejers rettigheder og forpligtelser før den juridiske overtagelse. En aftale om disposition over ejendommen er primært praktik i forhold til indflytning, forsikring, forbrug mv. Det vil fortsat være den juridiske overtagelse, der er skæringsdagen for, hvornår sælger skal levere sin kontraktmæssige ydelse. Forældelsesfristen i denne sag begyndte derfor tidligst at løbe fra den 1. december 2017, hvorfor kravet, der var undergivet en forældelsesfrist på 3 år, ikke var forældet ved indleveringen af stævningen den 30. november 2020. Dette synspunkt understøttes af det, der er anført i den juridiske litteratur.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at det i Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale, der var tilknyttet købsaftalen, er anført, at risikoens overgang fremrykkes til dispositionsdagen den 15. november 2017. Det skyldes, at risikoens overgang vedrører udefrakommende skader, men ikke forældelse af mangelskrav eller reklamationer over mangler. Risikoens overgang har derfor ikke betydning for spørgsmålet om forældelse.

Med hensyn til kravet mod Ejendomsmæglerfirmaet B ved B bemærkes, at den skadegørende handling, som er videregivelse af de fejlagtige oplysninger om vinduernes alder, ikke umiddelbart resulterede i konstaterbare skader. Forældelsesfristen løb derfor først fra det tidspunkt, hvor hun havde rimelig anledning til at rejse erstatningskravet, og det må være den 1. december 2017, hvor hun blev retmæssig ejer af ejendommen.

Hertil kommer, at en ejendomsmægler er en sælgers befuldmægtigede repræsentant i handlen. Det er derfor logisk at fastholde, at forældelsesfristen for et

krav mod mægleren ikke begynder at løbe tidligere end forældelsesfristen over for sælgeren.

Herudover bemærkes, at der som følge af forældelseslovens § 21, stk. 3, ikke er indtrådt forældelse for kravet mod ejendomsmæglerfirmaet, idet hun indbragte kravet mod firmaet for Klagenævnet for Ejendomsformidling, og den 1-årige tillægsfrist skal regnes fra landsrettens dom den 24. september 2021 i sagen mellem ejendomsmæglerfirmaet og klagenævnet. Den nævnte tillægsfrist medfører, at hendes krav mod ejendomsmæglerfirmaet tidligst blev forældet den 24. september 2022.

C har anført navnlig, at et krav mod hende var forældet på tidspunktet for indleveringen af stævningen den 30. november 2020. Det skyldes, at forældelsesfristen begyndte at løbe fra den 15. november 2017, som må anses for leveringstidspunktet, idet A den nævnte dato fik dispositionsret over ejendommen. Dette følger af, at forældelsesfristen for krav som følge af misligholdelse af en kontrakt efter forældelseslovens § 2, stk. 3, regnes fra tidspunktet for misligholdelsen. Ved mangler er dette leveringstidspunktet. Dette synspunkt understøttes af, at leveringstidspunktet efter almindelige obligationsretlige principper, jf. herved købelovens § 17 og § 44, sædvanligvis vil være sammenfaldende med risikoens overgang.

I forlængelse heraf bemærkes, at det af Standardvilkår for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftale – der var en del af købsaftalen i sagen – fremgik, at ”Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen”. Det er en følge af det aftalte – sammenholdt med ejendommens leveringstidspunkt – at risikoen for ejendommen overgik til A den 15. november 2017.

Køberen af en ejendom får ved fysisk overtagelse af ejendommen fuld rådighed over ejendommen i forhold til sælgeren. Sælgeren kan efter dispositionstidspunktet ikke længere disponere over ejendommen, ligesom sælgeren ikke længere kan indfinde sig på ejendommen, f.eks. for at fjerne genstande eller udbedre mangler. Køberen får fra dispositionstidspunktet ret til at påtale og reklamere over mangler ved ejendommen samt ret til at stævne sælgeren, idet retten til at påtale og reklamere over manglerne ellers ville være uden betydning. Det gøres derfor gældende, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristens beregning er den 15. november 2017.

Spørgsmålet herefter er, hvor længe forældelsesfristen blev suspenderet på grund af As ukendskab til kravet, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2. A har anført, at hun få dage efter dispositionsdagen konstaterede, at vinduerne var ældre end oplyst. Forældelsesfristen kan derfor alene være suspenderet til omkring

17.-20. november 2017. Under alle omstændigheder løb forældelsesfristen senest fra den 26. november 2017, hvor A reklamerede over vinduernes alder til ejendomsmæglerfirmaet. Det er således uomtvistet, at A allersenest på dette tidspunkt havde de fornødne oplysninger om kravet. Uanset hvilken af de nævnte datoer forældelsesfristen begyndte at løbe fra, er As indgivelse af stævningen den 30. november 2020 sket efter udløbet af den 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, stk. 1.

Ejendomsmæglerfirmaet B ved B har anført navnlig, at kravet mod ham er et erstatningskrav uden for kontrakt. Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden, jf. forældelseslovens § 2, stk. 4, og § 3, stk. 1.

Skadens indtræden er det tidspunkt, hvor skaden har manifesteret sig på en sådan måde, at A har haft rimelig anledning til og mulighed for at rejse et erstatningskrav, jf. herved også betænkning nr. 1260/2005 om revision af forældelseslovgivningen samt Højesterets domme af 28. august 2018 (UfR 2018.3584) og af 22. juni 2020 (UfR 2020.3547), der angik rådgiveransvar.

I denne sag er manifesteringstidspunktet primært købsaftalens indgåelse den 30. august 2017, alternativt dispositionsdagen den 15. november 2017 og allersenest den 27. november 2017, hvor A ubestridt reklamerede over vinduerne. En tydeligere manifestation end reklamation er vanskelig at forestille sig.

Der er ikke grundlag for at antage, at forældelsesfristen for As krav mod ham skal løbe fra samme tidspunkt som hendes krav mod sælgerne. As anbringender herom har hverken støtte i lovens ordlyd, forarbejderne, retspraksis eller den juridiske litteratur.

Forældelsesfristen var ikke suspenderet efter forældelseslovens § 3, stk. 2, idet A var vidende om sit påståede krav og tilmed havde reklameret i den anledning senest den 27. november 2017.

Den 1-årige tillægsfrist efter forældelseslovens § 21, stk. 3, løb fra den 31. maj 2018, hvor Klagenævnet for Ejendomsformidling afsendte afgørelsen, og udløb derfor den 31. maj 2019. Der er ikke grundlag for, at denne tillægsfrist udvides til også at gælde den efterfølgende domstolsprøvelse i sagen mellem klagenævnet og ham, som A i øvrigt ikke var part i. Den 1-årige tillægsfrist skal således ikke regnes fra landsrettens dom den 24. september 2021, men som nævnt fra den 31. maj 2018.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstillinger

A købte ved aftale af 30. august 2017 en ejendom i Hadsund af C og D. Salget blev formidlet af Ejendomsmæglerfirmaet B ved B.

Ejendomsmæglerfirmaet B havde i salgsoptstillingen oplyst, at "Huset er ... med ... pæne vinduer, der er ca. 10 år gamle".

Af købsaftalen fremgik, at overtagelsesdagen var den 1. december 2017, at A fik dispositionsret over ejendommen den 15. november 2017, og at salgsoptstillingen var en del af aftalen.

Efter at have fået dispositionsret over ejendommen den 15. november 2017 blev A få dage senere bekendt med, at flere af ejendommens vinduer var betydeligt ældre end anført i salgsoptstillingen. Den 26. november 2017 reklamerede hun over for Ejendomsmæglerfirmaet B, og den 8. januar 2018 klagede hun over ejendomsmæglerfirmaet til Klagenævnet for Ejendomsformidling over de ukorrekte oplysninger om vinduernes alder samt fremsatte et erstatningskrav på knap 107.000 kr. for udskiftning af vinduerne.

Ved kendelse af 31. maj 2018 tog klagenævnet klagen over ukorrekte oplysninger om ejendommens vinduer til følge, men afviste at tage stilling til erstatningskravet mod Ejendomsmæglerfirmaet B, da sagens oplysninger ikke gav tilstrækkeligt grundlag for det.

Ejendomsmæglerfirmaet B anlagde sag mod klagenævnet. Københavns Byret frifandt ved dom af 23. januar 2020 nævnet. Dommen blev stadfæstet af Østre Landsret den 24. september 2021.

Den 30. november 2020 anlagde A den foreliggende sag mod Ejendomsmæglerfirmaet B og mod C og D med påstand om betaling af knap 107.000 kr.

Sagen angår for Højesteret alene, om de krav, A har rejst mod C og D samt Ejendomsmæglerfirmaet B, er forældede, idet byretten har udskilt dette spørgsmål til særskilt behandling.

Kravet mod sælgerne

As krav mod C og D er omfattet af forældelseslovens § 2, stk. 3, om fordringer, som opstår ved misligholdelse af kontrakt. For sådanne krav regnes forældelsesfristen – der efter forældelseslovens § 3, stk. 1, er 3 år – fra tidspunktet for misligholdelsen.

Højesteret tiltræder, at forældelsesfristen efter § 2, stk. 3, skal regnes fra den 15. november 2017, hvor A i overensstemmelse med købsaftalen fik dispositionsret over ejendommen, og C og D skulle præstere kontraktsmæssig ydelse.

Højesteret bemærker, at den omstændighed, at "overtagelsesdagen" efter købsaftalen var den 1. december 2017, ikke var til hinder for, at A inden denne dato kunne have afbrudt forældelsesfristen ved at anlægge sag mod C og D vedrørende manglerne.

Såfremt fordringshaveren var ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2. Som nævnt reklamerede A den 26. november 2017 over for Ejendomsmæglerfirmaet B, og hun var således i hvert fald på dette tidspunkt bekendt med, at flere af ejendommens vinduer var betydeligt ældre end anført i salgsopstillingen. Forældelsesfristen på 3 år skal derfor regnes fra dette tidspunkt, og kravet er således forældet den 26. november 2020.

Da stævningen i sagen først blev indgivet den 30. november 2020, tiltræder Højesteret, at As krav mod C og D er forældet.

Kravet mod ejendomsmæglerfirmaet

As krav mod Ejendomsmæglerfirmaet B er et krav for skade forvoldt uden for kontraktforhold. Forældelsesfristen på 3 år for sådanne krav regnes efter forældelseslovens § 2, stk. 4, fra tidspunktet for skadens indtræden, og suspensionsreglen i forældelseslovens § 3, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

Af de grunde, der er anført ovenfor, finder Højesteret, at § 3, stk. 2, indebærer, at forældelsesfristen også i forhold til Ejendomsmæglerfirmaet B skal regnes fra den 26. november 2017, og at også dette krav derfor var forældet på tidspunktet for indgivelsen af stævningen den 30. november 2020.

Såfremt en sag om fordringens eksistens eller størrelse eller en sag, som er afgørende herfor, inden forældelsesfristens udløb er indbragt for et privat klagenævn, indtræder forældelsen tidligst 1 år efter, at nævnet har givet meddelelse om sin afgørelse, jf. forældelseslovens § 21, stk. 2, 1. pkt., og stk. 3. Højesteret tiltræder, at disse bestemmelser ikke kan føre til et andet resultat, idet den 1-årige tillægsfrist udløb et år efter Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse af 31. maj 2018.

Konklusion

Højesteret stadfæster landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale 31.250 kr. til C og 25.000 kr. til Ejendomsmæglerfirmaet B ved B.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Omkostningerne for Højesteret i forholdet mellem A og D ophæves.