



## Mangler i byggesager – regler om reklamation og forældelse

Reglerne om reklamation og forældelse er vigtige at kende, fordi de fastlægger, hvor længe entreprenøren/rådgiveren er ansvarlig for mangler efter AB 18/ABR 18/ABT 18. Forældelse af et mangelkrav sker efter reglerne i forældelsesloven og må ikke forveksles med reklamationsreglerne.

Bygherren (AU) skal opfylde tre betingelser for ikke at miste retten til sit mangelkrav på grund af forældelse:

- 1) Reklamation skal skriftligt meddeles til entreprenøren hurtigst muligt efter, at en mangel er opdaget
- 2) Reklamationen skal meddeles senest 5 år efter arbejdets aflevering
- 3) Forældelsesfristen på 3 år skal afbrydes (endeligt eller midlertidigt)

**ad 1:** Reklamation afgives ved en simpel, skriftlig meddelelse til entreprenøren.<sup>1</sup> Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor bygherren opdager eller burde have opdaget manglerne. Rettidig reklamation inden for 5-årsfristen afbryder IKKE forældelsesfristen (se pkt. 3).

**ad 2:** AB 18, § 55, stk. 1 indeholder en 5-årsfrist for bygherren (AU) til at fremkomme med krav mod entreprenøren efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren. Fristen er absolut, da den allerede regnes fra tidspunktet for afleveringen af byggearbejdet. 5-årsfristen er derfor ikke betinget af, hvornår bygherren faktisk opdager eller burde have opdaget manglen. Bygherren skal således sørge for at reklamere overfor eventuelle mangler inden for denne 5-årige periode. Alle krav, der bliver reklameret over inden for perioden, er undergivet den 3-årige forældelsesfrist i forældelsesloven. Hvis bygherren inden for rimelig tid reklamerer over for en mangel dagen inden den 5 årige periode udløber, da forældes kravet først 3 år efter reklamationen.

Hvis entreprenøren har afhjulpet påklagede mangler, løber der en ny 5-årsfrist.<sup>2</sup> Mangelsansvaret for afhjulpne mangler ophører dog senest 8 år efter aflevering. Uanset den maksimale reklamationsfrist bevarer bygherren sit mangelkrav, hvis der foreligger groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side mv.<sup>3</sup>

**ad 3:** For at være på den sikre side og undgå forældelse (efter forældelsesloven) skal bygherren (AU) afbryde forældelsesfristen inden 3 år efter, at bygherren har eller burde have konstateret en mangel, medmindre fristen er afbrudt på anden vis. Endelig afbrydelse sker enten ved at entreprenøren over for AU erkender manglens eksistens

<sup>1</sup> AB 18 § 49, stk. 2

<sup>2</sup> AB 18 § 55, stk. 2

<sup>3</sup> AB 18 § 55, stk. 4





eller ved at foretage retslige skridt, eksempelvis ved indlevering af klageskrift til voldgiftsnævnet eller indlevering af stævning til retten.<sup>4</sup> Der skal afbrydes over for alle relevante aktører, dvs. entreprenør, rådgiver, medbygherre mfl. Vigtigt: Entreprenørens afhjælpning af en mangel er ikke en erkendelse af manglen.

Midlertidig afbrydelse sker ved at iværksætte syn og skøn i sagen eller indledning af forhandlinger om mangelkravets eksistens. Kravet forældes tidligst 1 år efter afslutning af skønsforretning/forhandlinger.

Alternativt kan der efterfølgende indgås en frivillig suspensionsaftale med entreprenøren samt øvrige parter i sagen: Hvis sagen trækker ud, og der er en nærliggende fare for, at forældelsesfristen overskrides, kan parterne aftale, at forældelsesfristen afbrydes midlertidigt, indtil parterne opsiger suspensionsaftalen<sup>5</sup>, hvorefter forældelsesfristen fortsætter.

Der henvises til Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, AB 18, med AU's fravigelser og tilføjelser og for bygherre. Kontakt Bygningssekretariatet i AU Økonomi og Bygninger for mere info.

<sup>4</sup> Forældelseslovens § 16, stk. 1

<sup>5</sup> Formålet er at give tid til at undersøge sagen og finde en fælles løsning