

Kandidatspeciale

**En analyse af købers retsstilling ved køb af et
enfamilieshus med defekte kloakker**

Kent Kallehauge
studienummer 2005 1623

Vejleder Carsten Munk-Hansen

Aalborg Universitet, den 8. maj 2017

Abstract

This master thesis examines a buyers legal position when buying a single family house with defective sewers.

The buyer can make a claim against the previous owner of the house, or make a claim against the special insurance that covers ownership change. The location of the defective sewer - specifically whether it is inside or outside the building - determines which party may bear liability for the defects.

First the master thesis examines the law that regulates the buyers legal position. The law was revised in 2012, adding a new subsection concerning sewers. The consequences of this are analyzed. The analysis focuses on the new concept that was introduced in the new subsection: When a defective sewer outside the building results in damages inside the building, the seller of the house may avoid liability, leaving the buyer unable to make a claim against anyone.

Secondly, case law regarding sewers are analyzed, especially case law, where it is uncertain whether the seller or the insurance company are liable to cover repair costs of the defective sewer.

Thirdly other questions regarding defective sewers are analyzed, such as the sellers gross negligence and the implications of the separation of the public sewerage system.

The master thesis concludes by presenting a suggestion for a revision of the subsection. The suggested revision offers a more clear legal position in which all sewers on the property are covered by insurance.

Indholdsfortegnelse

Abstract	1
1. Introduktion, problemformulering, afgrænsning, metode og den retlige regulering.....	5
1.1 Introduktion.....	5
1.2. Problemformulering	5
1.3. Afgrænsning.....	6
1.4. Metode	6
1.5. Den retlige regulering.....	8
1.5.1. Forbrugerbeskyttelsesloven	8
1.5.2. Mindstedækningsbekendtgørelsen	9
1.5.3. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen	10
1.5.4. Bygningsbegrebet	11
2. Lovreguleringen.....	12
2.1 Betænkning 1520/2010	13
2.1.1. Udvalgets behandling af bygningsbegrebet	14
2.1.2. Udvalgets behandling af den bygnings-sagkyndiges undersøgelse	14
2.1.3. Udvalgets gennemgang af domstolspraksis om omfangsdræn og faskiner.....	16
2.1.4. Udvalgets gennemgang af domstolspraksis før 2012 om udendørs kloakker	17
2.1.5. Ændring af ankenævnspraksis vedrørende kloakker uden for bygningen.	18
2.1.6. Landsrettens afklaring af retsstillingen	19
2.1.7. Lovændringen i 2012	20
3. Retstilstanden i praksis.....	22
3.1. Skader på kloakker under huset	22
3.2. Defekt udendørs kloakstikledning.....	22
3.3. Defekt septiktank.....	23
3.4. Udendørs skader der har manifesteret sig i bygningen	23
3.4.1. Lugtgener.....	24
3.4.2. Fugtskader	25
3.4.3. Rotter.....	26
3.4.4. Sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og forsikringsdækning	28
3.4.5. Et muligt hul i lovgivningen	29
3.5. Sammenfatning af retstilstanden	30
4. Sælgers grove uagtsomhed	31

4.1. Eksempler på hvad der er grov uagtsomhed.....	33
4.1.1. Oplysningsansvar - toiletter.....	34
4.1.2. Oplysningsansvar - sivedræn og trikstank.....	36
5. Selvbyg.....	36
5.1. Drænarbejde.....	37
6. Nedslag i erstatning på grund af slid og ælde	39
7. Krav om separat kloakering	42
7.1. Domspraksis om separatkloakering	44
8. Konklusion	46
9. Perspektivering.....	47
Litteraturliste.....	51
Afgørelser	52

1. Introduktion, problemformulering, afgrænsning, metode og den retlige regulering

1.1 Introduktion

Formålet med dette kandidatspeciale er at beskrive retsstillingen for købere af enfamiliehus, der efter købet konstaterer defekte kloakker. Den almindelige huskøber har næppe fokus på husets kloakker, når der skal træffes en beslutning om, hvorvidt der skal indgås en handel eller ej. Det skyldes dels at kloakker i de fleste tilfælde fungerer uden problemer, og dels at kloakker befinder sig under jorden, hvor ingen kan se dem.

Ved størstedelen af alle hushandler udarbejdes der med hjemmel i forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning en tilstandsrapport og elinstallationsrapport, og køber tegner ofte en ejerskifteforsikring. Den bygningsagkyndige foretager som udgangspunkt ikke destruktive indgreb, og kloakker er derfor ikke udsat for nogen nærmere undersøgelse. Endvidere er den del af kloakken, der ligger uden for huset, som udgangspunkt ikke omfattet af huseftersynsordningen, og ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke skader derpå.

Huskøbere, der opdager en skade på kloakkerne, står i mange tilfælde over for en omkostningsfuld reparation, og de vil derfor ofte vurdere om de kan opnå en økonomisk kompensation ved at rette et krav mod andre, eller om de må bære omkostningerne selv.

1.2. Problemformulering

På baggrund af ovenstående bliver opgaven i dette speciale:

Hvad er retsstillingen for købere af enfamiliehus med defekte kloakker?

Kandidatspecialet analyserer retsstillingen for husejere, der har konstateret defekte kloakker, hvilket i specialet primært angår, om køberen af det brugte enfamiliehus kan gøre mangelsansvar gældende mod sælger eller rejse skadeskrav mod ejerskifteforsikringsselskabet under anvendelse af reglerne i huseftersynsordningen.

Specialets hovedfokus er på om det er sælger, ejerskifteforsikringen eller køber selv, der skal bære omkostningerne ved defekte kloakker.

En ejerskifteforsikring kan tegnes med standarddækning og udvidet dækning, og spørgsmål i relation til dette vil blive behandlet i specialet.

Kloakker i et hus består af de installationer og rør, der leder spildevand fra primært badeværelses,- bryggers,- og køkkenafløb ud af huset. Spildevandet ledes i de fleste tilfælde igennem en stikledning fra huset og ud til en kommunalt ejet hovedledning, der løber langs vejen til et kommunalt renseanlæg,¹ men der findes også huse, hvor spildevandet ledes ud i en septiktank. Kloakkerne består altså af rør mv. inde i huset og under huset, og så rør og eventuelle andre installationer udenfor huset.

1.3. Afgrænsning

En husejer der har defekte kloakker kan udover sælgeren og ejerskifteforsikringsselskabet rette krav mod sælgers sælger, bygningsagkyndige, offentlige myndigheder og eventuelle andre parter. Disse andre parter inddrages ikke i kandidatspecialet.

Forsikringsretlige spørgsmål i relation til forsikringsaftalelovens regler om eksempelvis urigtige oplysninger, redningsforanstaltninger, fremkaldelse af forsikringsbegivenheden og så videre behandles ikke.

Formelle spørgsmål i relation til forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning, eksempelvis om betingelserne for at opnå hæftelsesfritagelse fra sælgers side er opfyldt, bliver ikke behandlet. Ligeledes behandles erhvervsejendomme ikke i specialet.

1.4. Metode

I kandidatspecialet belyses købers retstilling når kloakker lider af defekter, som køber ikke kunne påregne. Dette er en undersøgelse af gældende ret, hvorfor der anvendes retsdogmatisk metode. Det betyder at der tages udgangspunkt i retskilder, og de i praksis udøvede fortolkningsprincipper. Metodens udgangspunkt er det samme som i den juridiske metode. Den juridiske metode anvendes i det praktiske liv til opgaveløsning, hvor den retsdogmatiske metode anvendes til at analysere og beskrive retstilstanden på et givent område.² Derudover kan den retsdogmatiske metode anvendes til at finde eller fastlægge almindelige regler og principper for et retsområde. Dertil kan den bidrage til at finde nye relevante perspektiver. Den retsdogmatiske forsker kan forholde sig til hypotetiske eller

¹ Renseanlæg er typisk ejet af selvstændige kommunale § 60-fællesselskaber.

²Jf. Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, s. 190.

faktiske konflikter, men har ikke som domstolene beslutningstvang, tværtimod skal der præciseres eventuel retlig tvivl.³

Retsstillingen for købere af huse, der har defekte kloakker beskrives ved at undersøge retskilder i form af love og bekendtgørelser. Ved fortolkningen af love inddrages lovforarbejder. Dertil kommer analyse af domme. Når retskilderne skal fortolkes, anvendes de almindelige fortolkningsprincipper, men når disse ikke er tilstrækkelige vil der blive inddraget relevant juridisk litteratur. Ved siden af dette inddrages også afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring.

Det fremgår af hjemmesiden for Ankenævnet for Forsikring at det er et privat klagenævn, oprettet i 1975 af Forbrugerrådet Tænk, og Forsikring & Pension. Det nævnes endvidere på nævnets hjemmeside, at det er godkendt af Erhvervs- og Vækstministeren og det anføres at det derfor er "autoriseret" til at behandle forsikringsklager.⁴

Domstolene er ikke bundet af Ankenævnet for Forsikrings afgørelser, og derfor har ankenævnets kendelser ikke samme vægt som eksempelvis en landsrets- eller højesteretsafgørelse. Dertil skal det bemærkes at ankenævnet udelukkende afklarer retsforholdet mellem forsikringstager og forsikringsselskabet. Ankenævnet ser ikke på, om sælger eller andre parter eventuelt kunne være ansvarlige. Når den nuværende retstilling for købere af ejerboliger med defekte kloakker skal findes, er omfanget af relevant retspraksis begrænset. Derfor er en analyse af afgørelser fra ankenævnet formålstjenligt uanset, at værdien af afgørelserne er mindre end domstolsafgørelser. Samtidig kan det anføres, at den almindelige huskøber i mange tilfælde ikke kan eller vil bruge økonomiske ressourcer på at anlægge en retssag, og derfor vil mange spørgsmål i relation til kloakskader aldrig blive prøvet af domstolene, men udelukkende af ankenævnet, og derfor dannes købers retsstilling af afgørelserne fra Ankenævnet for Forsikring, indtil domstolene en dag får lejlighed til at behandle det pågældende spørgsmål.

Retsstillingen for en køber af et hus med defekte kloakker er reguleret af forbrugerbeskyttelsesloven, og særligt af lovens § 2, stk. 6. Denne bestemmelse blev indføjet i loven i 2012 og derfor ses der i specialet nærmere på det udvalgsarbejde, der ligger til grund for

³Jf. Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, s. 202-203.

⁴ Jf. Ankenævnet for Forsikrings hjemmeside, <http://ankeforsikring.dk/om-ankeforsikring/Sider/Om-at-klage.aspx>.

lovændringen. Det er interessant at se på udvalgsarbejdet for at forstå hvilke hensyn, der ligger bag lovændringen og derigennem få en større forståelse for den nuværende retsstilling.

Herefter vil kandidatspecialet analysere den foreliggende rets- og ankenævnspraksis, og sammenstille den med reguleringen i forbrugerbeskyttelsesloven og tilhørende bekendtgørelser, og derigennem beskrive retsstillingen for købere af huse med defekte kloakker. I forlængelse af dette, forsøges det afslutningsvist i specialet, at vurdere hensigtsmæssigheden af den nuværende retstilstand og give et forslag til, hvordan reguleringen i stedet kunne se ud.

1.5. Den retlige regulering

I dette afsnit præsenteres de retskilder og begreber, der udgør den retlige ramme, om analysen af retsstillingen for køberen af et enfamilieshus med defekte kloakker.

1.5.1. Forbrugerbeskyttelsesloven⁵

Den første centrale retskilde er lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Loven indeholder reglerne om huseftersynsordningen og reglerne om ejerskifteforsikring. Den første forbrugerbeskyttelseslov er en relativ ny lov, der trådte i kraft den 1. januar 1996. Loven har udviklet sig siden sin start i 1996, og denne udvikling redegøres der for nedenfor i afsnit 2.1.

Inden der redegøres nærmere for udviklingen af forbrugerbeskyttelsesloven præsenteres den bestemmelse i loven, der er central for dette kandidatspeciale.

Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælger under opfyldelse af en række betingelser kan opnå hæftelsesfritagelse for fysiske mangler ved ejendommen. I § 2, stk. 6 indsnævres hæftelsesfritagelsen i forhold til husets kloakker:

§ 2, stk. 6.

"Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbej-

⁵ Bekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

delse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten."

Den umiddelbare retstilstand er altså, at sælger opnår hæftelsesfritagelse for den del af kloakken, der er i og under huset, men at sælger stadig hæfter for fejl ved stikledningen. Sælgers hæftelse for fejl ved stikledningen kan dog bortfalde, hvis fejlen har *manifesteret* sig på en måde, der gør at den bygningsagkyndige burde have opdaget den. Dette manifesteringsbegreb vil blive behandlet nærmere nedenfor i afsnit 2.

Forbrugerbeskyttelsesloven indeholder altså en sondring mellem, hvorvidt kloakskaden sker i huset eller på stikledningen.

1.5.2. Mindstedækningsbekendtgørelsen⁶

Forbrugerbeskyttelseslovens regler om huseftersynsordningen, der giver sælger mulighed for hæftelsesfritagelse, hænger umiddelbart sammen med købers mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er reguleret af lovens § 5, og en tilhørende bekendtgørelse, der kaldes mindstedækningsbekendtgørelsen, da minimumskravene til ejerskifteforsikringens dækningsomfang fremgår heraf. Dækningsomfanget i forhold til kloakker fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b.

bilag 1, nr. 2, litra b.

"Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer"

Ejerskifteforsikringen giver altså køberen mulighed for, at få kompensation for den del af de mangelfulde kloakker, der befinder sig i eller under bygningen, men ikke udenfor bygningen, dvs. eksempelvis stikledningen, sådan som det er beskrevet i lovens § 2, stk. 6, jf. ovenfor afsnit 1.5.1.

⁶ Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Mindstedækningsbekendtgørelsen opererer med et særligt skadesbegreb, sådan at det defineres præcist i bekendtgørelsen, hvad der udgør en skade, og dermed hvad forsikringen skal dække. Skadesbegrebet følger af bilag 1, nr. 2, litra c.

bilag 1, nr. 2, litra c.

... Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand...

Det følger ligeledes af bestemmelsen, at forsikringen også skal dække, hvis der foreligger en nærliggende risiko for en skade.

1.5.3. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen⁷

Forbrugerbeskyttelseslovens regler om sælgers hæftelse for mangler, herunder kloakstikledninger, og mindstedækningsbekendtgørelsens regler om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, er de to overordnede reguleringer, der bestemmer retsstillingen for køberen af et enfamilieshus med defekte kloakker. En anden vigtig regulering er bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Det fremgår af § 14, 4. pkt., hvordan den bygningssagkyndige skal undersøge huset.

§ 14, 4. pkt.

Medmindre andet aftales, skal gennemgangen være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

Kloakkerne befinder sig i huset under gulvene, og udenfor huset er kloakkerne under jorden. Kloakker kan undersøges ved en TV-inspektion af en kloakmester, hvor der føres et kamera igennem kloakrørene. Men det er ikke en undersøgelse som den bygningssagkyndige udfører. Kloakker kan også undersøges ved at grave ned til dem, hvor det kan undersøges om der er brud på dem, eller om der i øvrigt er mangler ved dem. Dette vil dog kræve et destruktivt indgreb, som den bygningssagkyndige ikke gennemfører, jf. den netop ovenfor nævnte bestemmelse i § 14, 4. pkt.

⁷ Bekendtgørelse nr. 1426 af 30. november 2016 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen.

Den bygningsagkyndige skal altså ikke undersøge kloakkerne, medmindre andet aftales, som det formuleres indledningsvist i § 14, 4. pkt. Formuleringen må betragtes som en mulighed for i specielle tilfælde at foretage eksempelvis et destruktivt indgreb, hvis der er en særlig mistanke om at der er en skade.

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b, jf. ovenfor i afsnit 1.5.2., at kloakker indenfor husets fundaments yderside er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det har derfor ingen umiddelbar betydning for købers mulighed for at opnå dækning fra ejerskifteforsikringen, at den bygningsagkyndige ikke undersøger kloakkerne.

I forhold til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, om sælgers hæftelse for kloakstikledninger, jf. ovenfor afsnit 1.5.1. kan huseftersynsbekendtgørelsens § 14, 4. pkt. få betydning. Sælger kan blive fritaget for at hæfte for mangler ved kloakstikledningerne, hvis forholdet har manifesteret sig i bygningen på en sådan måde, at den bygningsagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Bekendtgørelsens § 14, 4. pkt. indskrænker den bygningsagkyndiges mulighed for at konstatere en sådan manifestering. Hvis der står spildevand op ad toilettet, er det en manifestering, som den bygningsagkyndige kan få øje på. Manifesteringen kan dog også være mindre synlig, i form af op-hobning af spildevand i husets kloakrør, som endnu ikke er blevet synlig, men måske bliver det kort efter at køberen har overtaget huset.

Bekendtgørelsen om huseftersynsordningen er altså en anden regulering, der sammen med forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen bestemmer retsstillingen for køberen af et enfamilieshus med defekte kloakker.

1.5.4. Bygningsbegrebet

Forbrugerbeskyttelsesloven, mindstedækningsbekendtgørelsen og bekendtgørelse om huseftersynsordningen indeholder alle bestemmelser, hvor ordet bygning indgår. Det fremgår af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælger kan blive fritaget for hæftelse vedrørende bygningens fysiske tilstand. Af mindstedækningsbekendtgørelsen fremgår det af bilag 1, nr. 1 at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Endeligt fremtræder ordet bygning flere gange i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

En definition af bygningsbegrebet er derfor central, når købers retsstilling skal analyseres, herunder om den nuværende retsstilling er hensigtsmæssig, eller om en anden retsstilling kunne være at foretrække. Dette ses der nærmere på til sidst i kandidatspecialet under afsnit 9.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, om sælgers hæftelse for kloakstikledninger, og mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b, hvor det præciseres at kloakker indenfor husets fundaments yderside dækkes, tegner umiddelbart et klart billede af retstilstanden. Køber kan opnå dækning fra ejerskifteforsikringen for en kloakskade under husets gulve. Når kloakskaden sker uden for husets fundaments yderside må køber rette et krav mod sælger.

Retstilstanden bliver mere uklar når et forhold ved en kloakstikledning manifesterer sig i bygningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6. I den situation kan det ikke ud fra mindstedækningsbekendtgørelsen eller forbrugerbeskyttelsesloven fastlægges, hvem der skal dække skaderne på kloakstikledningen. Udgør kloakstikledningen i den situation en del af bygningen sådan, at ejerskifteforsikringen skal dække skaden, eller må køberen selv bære omkostningerne ved en reparation af den del af kloakken, der ligger uden for bygningens fundaments yderside.

En definition af bygningsbegrebet er derfor interessant, når retsstillingen for en køber af et enfamilieshus med defekte kloakker skal analyseres. Retskilderne giver ikke en definition af bygningsbegrebet, og en nærmere definition må derfor ske ud fra almindelig fortolkning, og i øvrigt ud fra den juridiske litteratur. Bygningsbegrebet diskuteres mere indgående nedenfor i analysen i afsnit 2.1.

Det ovenfor præsenterede udgør altså de centrale dele af den retlige ramme omkring analysen af retsstillingen for køberen af et enfamilieshus med defekte kloakker.

2. Lovreguleringen

I det følgende undersøges det, hvordan retsstillingen er for køberen af et enfamilieshus med defekte kloakker. Den første del af analysen tager udgangspunkt i betænkning

1520/2010⁸ om huseftersynsordningen, der blandt andre emner behandler forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, om sælgers hæftelse for kloakstikledninger, jf. ovenfor afsnit 1.5.1.. Der redegøres for udvalgets arbejde og der forholdes kritisk til det.

I den anden del af analysen tegnes et mere fuldendt billede af købers retsstilling, ud fra en række faktiske situationer, der kan opstå når et hus har defekte kloakker.

Herefter vil der i den tredje del af analysen blive set på andre forhold ved siden af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, der kan have indflydelse på købers retsstilling.

2.1 Betænkning 1520/2010

I dette afsnit ses der nærmere på, hvad forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven siger om sælgers hæftelsesfritagelse for skader på kloakker, herunder dels sondringen mellem skader inden for bygningens fundament, hhv. udenfor bygningens fundament og dels, hvad forarbejderne siger om manifesteringsbegrebet, der kort blev omtalt ovenfor i afsnit 1.5.1.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, er en ny bestemmelse, der blev føjet til loven ved lov nr. 609 af 14. juni 2011, med ikrafttrædelse den 1. januar 2012. Lovændringen indgik i en større revision af forbrugerbeskyttelseslovens huseftersynsordning. Forslaget bygger på anbefalingerne i betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen, som Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen afgav i juni 2010.

Forud for betænkningens udarbejdelse havde Realdania lavet en analyse af huseftersynsordningen, der bl.a. indeholdte en opinionsundersøgelse af en repræsentativt sammensat gruppe på omkring 1.000 boligejere. Analysen blev afsluttet med en rapport i 2006 "Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne". Rapporten indeholder en oversigt over hvilke områder, hvor forbrugerne ønsker en udvidet huseftersynsordning, og her fremgår det, at der er stor tilslutning til at indretninger uden for bygningen, såsom dræn og kloakker, omfattes af ordningen.⁹

Udvalget behandler spørgsmålet om, hvorvidt dræn og kloakker udenfor bygningerne skal være omfattet af huseftersynsordningen. Udvalget starter med at undersøge forarbejderne til den første forbrugerbeskyttelseslov fra 1995. Den dagældende huseftersynsordning

⁸ Jf. Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen afgivet af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen.

⁹ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 55-60.

omfattede ikke fysiske mangler udenfor bygningerne, sådan som det også er hovedreglen i den nuværende udformning af forbrugerbeskyttelsesloven.

2.1.1. Udvalgets behandling af bygningsbegrebet

I betænkningen behandler udvalget bygningsbegrebet, jf. ovenfor afsnit 1.5.4., og tager udgangspunkt i Lars Hjortnæs' kommentar til loven. Hjortnæs mener, at det afgørende må være om en konstruktion er bestemt til varig forbliven på stedet. Dette omfatter udover beboelsesbygningen også garager, carporte, skure mv. Hjortnæs mener også, at mure opført i forbindelse med bygninger må være omfattet. Derimod mener han ikke, at fritliggende olietanke, udendørs svømmebassiner og havepejse er omfattet af bygningsbegrebet.

10

Kloakker eller stikledninger er ikke direkte anført noget sted i ovennævnte definition, men det kan forekomme logisk, at sådanne installationer er omfattet af bygningsbegrebet sådan som Hjortnæs definerer det. Kloakledninger må anses for at være bestemt til varig forbliven på stedet, og de kan ikke siges at være fritliggende i forhold til beboelsesbygningen. I stedet hænger de sammen med huset, og kan siges at være opført i forbindelse med huset, ligesom læmure som Hjortnæs mener er omfattet af bygningsbegrebet.

Såfremt netop anførte betragtning, om at kloakstikledninger udenfor huset er en del af bygningen, er rigtig, ville disse ledninger være omfattet af huseftersynsordningen. Men som det fremgår af den nuværende forbrugerbeskyttelseslovs § 2, stk. 6 og den dertil hørende mindstedækningsbekendtgørelses bilag 1, nr. 2, litra b, jf. afsnit 1.5.1 - 1.5.2., sondres der mellem bygningen og stikledningen udenfor bygningens fundaments yderside.

2.1.2. Udvalgets behandling af den bygningsagkyndiges undersøgelse

I det følgende ses der nærmere på udvalgets arbejde med henblik på at forstå, hvad der har ført til at det har anbefalet den bestemmelse, der findes i lovens § 2, stk. 6, om at stikledninger er undtaget fra sælgers hæftelsesfritagelse medmindre skader på disse har manifesteret sig i fejl på bygningen. Udvalget refererer til den dagældende bekendtgørelse

¹⁰Jf. Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer, DJØF forlag 1997, s. 44-45.

om huseftersynsordningen, hvor der i § 16, er angivet en række forhold som den bygnings-sagkyndiges undersøgelse ikke omfatter. Nr. 7. har følgende ordlyd¹¹:

§ 16, nr. 7:

"Indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik,"

Udvalget henviser igen til Lars Hjortnæs' kommentar til den første forbrugerbeskyttelseslov.¹² Her nævner han ovennævnte bestemmelse, og anfører på baggrund af denne, at udendørs svømmebassiner og kloakanlæg heller ikke er omfattet af den bygnings-sagkyndiges undersøgelse.¹³

Lars Hjortnæs' konklusion, om at kloakanlæg og udendørs svømmebassiner uden for bygningen ikke er omfattet af den bygnings-sagkyndiges undersøgelse, kan siges at være en sammenfatning af hans definition af bygningsbegrebet og huseftersynsbekendtgørelsens § 16, nr. 7 jf. ovenfor. Hans definition af bygningsbegrebet omfatter ikke udendørs svømmebassiner, og hans konklusion om at kloakanlæg uden for bygningen ikke er omfattet af undersøgelsen, må antages at være en logisk slutning ud fra at vandstik kan sammenlignes med kloakanlæg.

En sådan logisk slutning kan forekomme rigtig. Vandstik og kloakanlæg, fx en kloakstikledning er sammenlignelige og kan derfor bedømmes på samme måde juridisk. Lars Hjortnæs' konklusion indgår i udvalgets argumentation for, at kloakker udenfor bygningen ikke skal være omfattet af huseftersynsordningen. Der kan dog være grund til, at se lidt nærmere på denne ligestilling mellem kloakker og vandstik. Vandstik er en installation, der tilfører beboelsesbygningen vandforsyning udefra. Modsat er kloakstikledninger en installation, der leder spildevand væk fra huset. Indholdet i vandstikledningen har sit udgangspunkt i en hovedvandledning, hvor indholdet i kloakstikledningen har sit udgangspunkt i husets kloakker. Hvis denne tankegang videreføres kan det udtrykkes, at kloakstikledninger i højere grad end vandstik har en naturlig tilknytning til huset. En vandstikledning og en kloakstikledning er altså to forskellige indretninger, og derfor kunne der argumenteres for, at de to indretninger skulle reguleres forskelligt.

¹¹ Bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

¹² Jf. Betænkning 1520/2010 s. 178.

¹³ Jf. Lars Hjortnæs, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer, DJØF forlag 1997, side 103.

Udvalget holder sig imidlertid til Lars Hjortnæs' konklusion, om at kloakanlæg er en indretning uden for bygningen, og konklusionen indgår i deres fortsatte analyse af den dagældende retstilstand forud for lovændringen i 2012.

2.1.3. Udvalgets gennemgang af domstolspraksis om omfangsdræn og faskiner

Efter at udvalget har behandlet forarbejderne til den dagældende forbrugerbeskyttelseslov, og Lars Hjortnæs' kommentar til forbrugerbeskyttelsesloven, analyserer de den dengang foreliggende domstols- og forsikringsankenævnspraksis.

Udvalget gennemgår en afgørelse fra Østre Landsret, U2004.2556 Ø, der omhandler et drænrør/privat vandløb, hvor landsretten udtaler at et sådant ikke kan anses for at være omfattet af den faste ejendoms bygninger. Udvalget konkluderer på baggrund heraf, at omfangsdræn ikke kan antages at høre til bygningen, sådan at sælger fritages for hæftelse.¹⁴

Udvalget henviser også til afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring, vedrørende ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvor det er fast praksis at skader på omfangsdræn og faskiner, og eventuelle følgeskader på bygningen ikke dækkes af forsikringen.¹⁵

Udover praksis vedrørende omfangsdræn og faskiner, henviser udvalget også til praksis fra Ankenævnet for Forsikring vedrørende vandstikledninger og nedsivningsanlæg, hvor nævnet heller ikke finder at skader på sådanne installationer er omfattet af ejerskifteforsikringen.¹⁶

Efter at have konstateret at ovennævnte installationer, ikke er omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse, antager udvalget at lovgiver ikke har villet at stikledninger, herunder kloaker skulle omfattes af sælgers fritagelse for mangelshæftelse. Udvalget henviser til forarbejdernes definition af bygningsbegrebet, jf. ovenfor i afsnit 2.1.1., og omfanget af den bygnings sagkyndiges undersøgelse, jf. ovenfor i afsnit 2.1.2. om huseftersynsbekendtgørelsen. Udvalget sammenholder dette med ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvor udvalget anfører at: "*ejerskifteforsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, f.eks*

¹⁴ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 179-180.

¹⁵ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 180, hvor der henvises til afgørelser af 1. december 2004 (sagsnr. AK 63.855) og 18. august 2005 (sagsnr. AK 65.247).

¹⁶ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 181, hvor der henvises til afgørelser af 22. november 2006 (sagsnr. AK 68.925) og 2. april 2007 (sagsnr. AK 69.371).

grundforurening, udendørs svømmebassiner, nedgravede olietanke, faskiner, omfangsdræn mv."¹⁷

Det fremhævede følger ikke direkte af den dagældende mindstedækningsbekendtgørelse fra 2000.¹⁸ Af denne fremgår det kun af bilag 1, nr. 1, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Udvalgets antagelse må altså bygge på den tidligere gennemgang af bygningsbegrebet, hvor svømmebassiner og olietanke blev nævnt jf. afsnit 2.1.1. Udvalget tilføjer så selv faskiner og omfangsdræn på baggrund af deres tidligere gennemgang af domstols- og ankenævnsspraksis jf. ovenfor.

2.1.4. Udvalgets gennemgang af domstolspraksis før 2012 om udendørs kloakker

Udvalget behandler tre landsretsafgørelser, vedrørende kloakker, hvor sælger er blevet fritaget for mangelshæftelse.¹⁹

I den første sag, U2005.2628 Ø, er forholdet det, at en trikstank og et sivedræn er skyld i at spildevandsafløbene i huset stopper til. En trikstank og et sivedræn er installationer uden for bygningen, hvor slutbehandlingen af spildevandet sker. Installationerne er altså i følge udvalgets ovenfor anførte argumentation, jf. afsnit 2.1.1-2.1.2, ikke undtaget fra sælgers hæftelsesansvar. Imidlertid vurderer landsretten, at når installationerne udenfor huset er skyld i at toilet- og badekarsafløb inde i huset stopper til, må fejlene på installationerne omfattes af begrebet, bygningens fysiske tilstand. Dette kan også siges at være udtryk for det manifesteringsbegreb, som udvalget senere foreslår, og som bliver vedtaget ved lovændringen af forbrugerbeskyttelsesloven i 2012.

I den anden sag, U2006.1005 V, er forholdet det, at spildevandet fra badeværelse og vaskemaskine, ledes ud på jorden i haven, 3-4 meter fra huset, og at dette afløb derfor tilstopper i frostvejr, sådan at spildevandet står op af afløbene i huset. Sagsøgerne påberåber sig forbrugerbeskyttelseslovens bestemmelse om ulovlige bygningsindretninger. Landsretten kommer frem til, at da afløbene ligger uden for huset, udgør de ikke en ulovlig bygningsindretning. I stedet mener landsretten, at det forhold at spildevandet står op af afløbene i huset, omfattes af begrebet, bygningens fysiske tilstand, som sælger fritages for

¹⁷ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 181.

¹⁸ Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

¹⁹ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 183-185.

at hæfte for. Afgørelsen i denne sag, er altså også udtryk for det før omtalte manifesteringsbegreb.

Endeligt gennemgår udvalget en utrykt afgørelse fra Østre Landsret fra den 19. marts 2008.²⁰ Forholdet er her at toiletterne tilstoppes, hovedsageligt pga. fejl ved kloakrør, der ligger under husets gulve. Landsretten finder, at sådanne fejl må anses for at angå bygningens fysiske tilstand, som sælger ikke skal hæfte for, når huseftersynsordningen anvendes. I denne afgørelse er der fejl på den del af kloakken, der ligger under huset. I de to andre refererede afgørelser var der også fejl på den del af kloakken, der befandt sig uden for bygningen. Kloakfejlene i den netop refererede afgørelse, må derfor i højere grad end i de to foregående anses at vedrøre bygningens fysiske tilstand.

Indtil udvalgets gennemgang af de tre ovenfor refererede afgørelser, argumenterede udvalget for at kloakker uden for bygningen ikke vedrørte bygningens fysiske tilstand, og dermed at sælger fortsat hæftede for fejl og mangler vedrørende disse. De tre landsretsafgørelser peger umiddelbart i en anden retning, men de må ses i lyset af manifesteringsbegrebet, hvor det afgørende er, hvorvidt fejl på installationer uden for bygningen har medført fejl i selve bygningen, eksempelvis et tilstoppet toilet.

Retsstillingen er derfor, at sælger stadig hæfter for isolerede fejl på kloakstikledninger og andre installationer uden for bygningen. Såfremt fejlene har medført problemer med afløbene i huset, kan sælger dog blive fritaget for hæftelse efter reglerne i huseftersynsordningen.

2.1.5. Ændring af ankenævnspraksis vedrørende kloakker uden for bygningen.

De tre ovenfor refererede landsretsafgørelser har haft indflydelse på praksis fra Ankenævnet for Forsikring. Forud for landsretsafgørelserne var det fast praksis, at stikledninger ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. afgørelserne fra 2. maj 2005 (sagsnr. AK 64.504) og 22. februar 2006 (sagsnr. AK 65.591). Efter landsretsafgørelserne har ankenævnet behandlet to sager i 2008 (sagsnr. AK71.432 og AK 72.748), vedrørende kloakker, hvor ankenævnet i henhold til dets vedtægter har afvist at træffe afgørelse, på grund af sagernes principielle karakter. Ankenævnet ønsker i stedet at

²⁰ Jf. Østre Landsret, 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07).

domstolene skal fastlægge, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal dække skader, der skyldes fejl på kloakstikledninger.²¹

2.1.6. Landsrettens afklaring af retsstillingen

Klagerne fra en af de afviste sager i 2008, jf. foregående afsnit, anlagde sag mod forsikringsselskabet, for at opnå dækning.²² Klagerne havde forud for den afviste ankenævns sag, anlagt sag mod sælger, jf. den utrykte afgørelse fra 2008, der er refereret ovenfor i afsnit 2.1.4., for at opnå dækning fra denne, under anbringende af at de omhandlede fejl på kloakkerne ikke var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse. Landsretten fandt i den sag, at fejlene vedrørte bygningens fysiske tilstand. I den nye landsretssag skulle retten så tage stilling til, om fejlene på kloaksystemet var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Østre Landsret (5. afd., B-1049-07) traf afgørelse i sagen den 11. januar 2010. Der medvirkede tre dommere i sagen, og to af dem fandt at fejlene på kloakkerne var omfattet af begrebet "*bygningens fysiske tilstand*". Dommerne fortolkede på bygningsbegrebet, sådan som det også er gennemgået af udvalget, jf. ovenfor afsnit 2.1.1. Samtidig så de på forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, herunder særligt, hvilke hensyn der ligger bag ordningen. Dommerne vurderede, at det ikke kan have været lovgivers intention at køber skal sættes i en situation, hvor denne hverken kan få dækning fra sælger eller fra ejerskifteforsikringen. De to dommere nævner herefter i deres præmisser at de kloakfejl der medfører tilstopning "*helt overvejende er under husets gulve*". Derudover nævnes det at de indvendige afløbsinstallationer ikke opfylder en række krav i Norm for Afløbsinstallationer. På denne baggrund konkluderer dommerne at fejlen vedrører bygningens fysiske tilstand.²³

En landsretsdommer dissenterer i afgørelsen. Denne dommer lægger vægt på, at kloakkerne i og udenfor huset ikke indgår i den bygningsagkyndiges undersøgelse efter reglerne i huseftersynsbekendtgørelsen. Samtidig finder dommeren ikke, at kloakkerne udenfor huset omfattes af bygningsbegrebet. Udover dette, finder dommeren heller ikke at den

²¹ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 186.

²² Jf. Betænkning 1520/2010 s. 187.

²³ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 189.

del af kloakken, der befinder sig under huset kan omfattes af begrebet "*en bygnings fysiske tilstand*".²⁴

Flertallet lægger altså vægt på at fejlene på kloakkerne befinder sig under gulvet i huset, i modsætning til at de befinder sig helt udenfor huset. Mindretallets udtalelse må forstås på den måde, at ejerskifteforsikringen kun skal dække fejl på den del af kloakken/vvs-installationerne der befinder sig inde i selve huset, over gulvniveau.

Udvalget bemærker, at der i den omhandlede sag var tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og at fejlene på kloakken i overvejende grad befandt sig under gulvet, samt at de indvendige afløbsinstallationer ikke var udført korrekt.²⁵ Disse forhold må anses for at have haft indflydelse på resultatet i dommen.

Når denne landsretsafgørelse stilles ved siden af de tre ovenfor refererede landsretsafgørelser, tegnes der umiddelbart et billede af, at køber i mange tilfælde ikke kan rette et krav mod sælger vedrørende fejl på husets kloakledninger, da fejlene har indflydelse på bygningens fysiske tilstand. Det er dog mere tvivlsomt, om køber i stedet kan rette et krav mod ejerskifteforsikringen. Det kunne køber i den sidst refererede afgørelse, men som det blev bemærket af udvalget, jf. ovenfor, var der en række forhold, der pegede i retning af at dækning fra ejerskifteforsikringen forekom nærliggende.

Udvalget mener på baggrund af de ovenfor refererede afgørelser at købers retsstilling er usikker, og foreslår derfor følgende retstilstand, hvor:

"køber kan påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten."

Bestemmelsen blev indføjet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, i 2012.²⁶

2.1.7. Lovændringen i 2012

Udvalget mener at lovændringen er en præcisering af den daværende retstilstand, som udvalget antager har været lovgivers intention med huseftersynsordningen.²⁷ Den umiddel-

²⁴ Jf. Betænkning 1520/2010 s. 191.

²⁵ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 192.

²⁶ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 192.

bare retsstilling efter lovændringen er derfor, at sælger som udgangspunkt hæfter for stikledninger uden for bygningen, men er fritaget for hæftelse for skader på kloakker i og under bygningen. Det skal ses i sammenhæng med mindstedækningsbekendtgørelsens bestemmelse i bilag 1, nr. 2, litra b, om at ejerskifteforsikringen dækker skader på vvs-installationer i og under bygningen indtil yderkanten af husets fundament. Dette kalder Munk-Hansen bestemmelsens fysiske afgrænsning og nævner herefter bestemmelsens retlige afgrænsning, der indeholder manifesteringsbegrebet, hvorefter sælger alligevel kan blive fritaget for hæftelse, hvis fejl på stikledningen har resulteret i skader i huset. Munk-Hansen mener at bestemmelsen er inspireret af retspraksis før lovændringen, jf. blandt andet U2005.2628 Ø.²⁸ Dommen, der handler om at forhold uden for bygningen resulterer i mangler i bygningen, er refereret ovenfor i afsnit 2.1.4.

Rosenmeier påpeger, at der ved lovændringen syntes at være forudsat, at ejerskifteforsikringen dækker den situation, hvor forhold uden for bygningen har manifesteret sig i skader eller fejl i bygningen. En sådan regel ses dog ikke at være fastsat.²⁹ Mindstedækningsbekendtgørelsens regel i bilag 1, nr. 2, litra b, regulerer skader på vvs-installationer i og under de forsikrede bygninger. Ejerskifteforsikringen dækker altså kun skader på installationer i og under huset, og ikke på stikledningen uden for huset, der har resulteret i skader i huset.

Manifesteringsbegrebet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, betyder altså at der i lovgivningen ikke er fuldstændigt sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er derfor op til domstolene, at fastlægge købers retsstilling i den situation, hvor en skade på en udvendig kloakstikledning har resulteret i en kloakskade i huset. Forud for lovændringen i 2012 tog Østre Landsret i 2010 stilling til en sådan situation, jf. ovenfor i afsnit 2.1.6, hvor det tidligere i en anden afgørelse var blevet fastslået at sælger ikke skulle hæfte. Østre Landsret fandt at ejerskifteforsikringen skulle dække skaderne. Det fremgår dog af præmisserne, at fejlene på kloakken i overvejende grad befandt sig under huset, i modsætning til uden for huset. Samtidig havde køber tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Dommens præjudikatværdi i forhold til at vurdere den nuværende retstilstand er derfor begrænset.

²⁷ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 192.

²⁸ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 161.

²⁹ Jf. Rosenmeier, s. 58.

3. Retstilstanden i praksis

I det foregående er der redegjort for udvalgets beskrivelse af retspraksis frem til 2012, hvor forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6 blev tilføjet. I det følgende ses der på, hvordan retsstillingen er i dag, for den køber der overtager et hus med defekte kloakker. Skader eller mangler på kloakker kan opstå flere forskellige steder på ejendommen. Det kan være i huset under gulvene, eller uden for huset på stikledningen. Analysen tager udgangspunkt i forskellige situationer, hvor en kloakskade kan opstå.

3.1. Skader på kloakker under huset

Der kan være skader på kloakrør, der ligger under husets gulve. Sådanne skader kan dækkes af ejerskifteforsikringen, hvis betingelserne herfor i mindstedækningsbekendtgørelsen er opfyldt, jf. ovenfor i afsnit 1.5.2. Sælger er som udgangspunkt fritaget for hæftelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, medmindre der foreligger andre forhold såsom grov uagtsomhed, jf. nedenfor i afsnit 4. Det er altså et spørgsmål mellem køberen og ejerskifteforsikringsselskabet, om hvorvidt der kan opnås forsikringsdækning. Det følger af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b, at kloakker indenfor yderkanten af husets fundament dækkes af ejerskifteforsikringen. Det er dog samtidig en betingelse i følge bilag 1, nr. 3, at det ulovlige forhold forelå, både på opførelsestidspunktet, og på tidspunktet for anmeldelse af skaden til forsikringsselskabet. Der vil ikke yderligere blive analyseret på de forskellige spørgsmål, primært af forsikringsretlig karakter, der kan opstå mellem køber og forsikringsselskabet om, hvorvidt der kan opnås dækning for en defekt indvendig kloak.

3.2. Defekt udendørs kloakstikledning

I dette afsnit, belyses det, hvordan købers retsstilling er, når der er en skade eller mangel på den del af kloakledningen, der løber fra yderkanten af husets fundament til den kommunale hovedledning.

Ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, jf. stk. 2, fritages sælger ikke for hæftelse for mangler ved stikledninger. Sælger kan dog alligevel undgå hæftelse, hvis fejlen har manifesteret sig i bygningen. Udgangspunktet er således at sælger hæfter for en isoleret mangel på en udendørs kloakstikledning, der ikke har manifesteret sig i bygningen. Det kan for eksempel være et tilfælde, hvor der er et brud på den udvendige kloakstikledning.

Spildevandet vil i den situation blive ledt væk fra huset, og ud på grunden, i stedet for at blive ledt til hovedledningen. Det kan resultere i at spildevandet ophobes i haven, og give gener for husets beboere og dets naboer. Den mangelfulde udvendige kloakstikledning vil i denne situation ikke have manifesteret sig i huset, og derfor hæfter sælger for manglen.

3.3. Defekt septiktank

I dette afsnit ses der på, hvem der skal hæfte for en defekt septiktank. Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, at sælgers hæftelsesfritagelse vedrører en bygnings fysiske tilstand. En septiktank er beliggende uden for bygningen, og er derfor ikke omfattet af bygningsbegrebet, jf. afsnit 2.1.1. Såfremt skaden er på selve septiktanken, uden at det har konsekvenser for afledning af spildevand fra huset, må retsstillingen være den samme som ved en defekt udendørs kloakstikledning. Sælger hæfter for mangler ved en septiktank.

3.4. Udendørs skader der har manifesteret sig i bygningen

I de to foregående afsnit er det beskrevet, at sælger hæfter for skader på udendørs kloakstikledninger og septiktanke, der ikke har manifesteret sig i bygningen. Spørgsmålet er herefter, hvordan retsstillingen er for køber når skader på installationer uden for bygningen har manifesteret sig i bygningen.

Under gennemgangen af retspraksis op til lovændringen i 2012, jf. afsnit 2.1.4., blev der refereret fra to afgørelser, hvor forhold uden for bygningen, manifesterede sig i bygningen. I U2005.2628 Ø, var en defekt trikstank og et sivedræn årsag til tilstoppede toiletter og i U2006.1005 V, hvor spildevandet blev ledt ud i haven, stoppede afløbene i huset til i frostvejr.

Udvalget refererede udover disse to afgørelser, til en utrykt landsretsafgørelse, se afsnit 2.1.4. og konkluderede på baggrund af disse afgørelser, at der var behov for at præcisere retsstillingen. Præciseringen har udmøntet sig i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6.

Når lovændringen er en præcisering af den daværende retstilstand, må fastlæggelsen af den nuværende retstilstand ses i lyset af retspraksis før lovændringen, og den retspraksis, der foreligger efter lovændringen. De tre landsretsafgørelser er konkret begrundede. Faktum er forskelligt i de tre afgørelser, men de har det til fælles, at der er tale om tilstoppede afløb eller toiletter. Det kan derfor anføres, at domstolene i de tre sager har fundet at de udendørs

skader på kloakkerne har manifesteret sig i bygningen, således at sælger bliver fritaget for hæftelse. Men det fremgår ikke i øvrigt af dommene, hvor meget der kræves før at der er tale om en manifestering,

Tilstoppede toiletter og afløb er en måde, at en defekt kloak udenfor bygningen kan manifestere sig på i bygningen. Defekte kloakker udenfor bygningen kan også på andre måder give problemer i huset. Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, at defekte kloakstikledninger skal have manifesteret sig på en sådan måde at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten, før at sælger kan blive fritaget for hæftelse.

En sådan indretning af retstilstanden må forudsætte, at der eksisterer en bagatelgrænse, hvor den udvendige defekt har manifesteret sig på en sådan ringe måde, at den bygningssagkyndige ikke burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. I det følgende vil retstilstanden i forhold til manifesteringsbegrebet blive belyst ud fra forskellige typiske problemer, som skader på udendørs kloakker kan forårsage.

3.4.1. Lugtgener

En defekt kloakstikledning kan eventuelt forårsage lugtgener i huset, uden at defekten også har resulteret i tilstopning af afløb. Lugtgener forårsaget af, at spildevandet ikke ledes effektivt væk fra huset, vil sandsynligvis for mange købere opleves stærkt generende, og det vil også nedbringe husets værdi i en videresalgssituation. Spørgsmålet er dog om lugtgener kan betragtes som værende en manifestering, sådan som begrebet skal fortolkes i henhold til lovens ordlyd, og den hidtidige retstilstand som loven er en præcisering af.

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, at forholdet ved den udvendige kloakstikledning skal have manifesteret sig i bygningen på en sådan måde, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Såfremt lugtgener skal betragtes som en manifestering, der kan fritage sælger for hæftelse, kræver det altså at den bygningssagkyndige skal registrere lugtgenerne under bygningsgennemgangen. Lugtgener må betragtes som værende mere diffuse end eksempelvis et tilstoppet afløb og fugtskader. Det kan derfor bære tilfældighedens præg, om den bygningssagkyndige registrerer lugtgenerne på netop det tidspunkt, hvor bygningen gennemgås. Det må derfor formodes at lugtgenerne skal have en vis intensitet før at de kan betragtes som en manifestering, og i

den situation vil det forhold som lugtgenerne er en manifestering af, i mange tilfælde også have manifesteret sig på en anden måde, fx et tilstoppet afløb, som den bygningssagkyndige højst sandsynligt vil opdage. Bortset fra dette, må der teoretisk set kunne opstå situationer, hvor lugtgenerne i huset har en så høj intensitet, at de kan betragtes som en manifestering i relation til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, sådan at sælger ikke skal hæfte for kloakstikledningerne.

3.4.2. Fugtskader

Fugtskader kan være en manifestering af en skade på en udendørs kloakstikledning. Ankenævnet har i to afgørelser fra 2014 (sagsnr. 85244) hhv. 2016 (sagsnr. 89.253) behandlet sager om fugtskader forårsaget af en kloakskade uden for bygningen. I afgørelsen fra 2014 er faktum følgende: Under en ombygning konstateres det, at en udvendig kloakinstallation ikke er udført korrekt. Klageren kæder dette forhold sammen med fugtproblemer i huset. Ejerskifteforsikringsgesellschaft mener ikke at der foreligger årsagssammenhæng, og nævnet udtaler også at det på det foreliggende grundlag ikke kan tage stilling til, om der er årsagssammenhæng mellem den udvendige skade og skaderne i huset.

Nævnet anfører i sin kendelse følgende begrundelse for at selskabet ikke skal dække skaden på det udvendige kloakrør:

"Nævnet finder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringens basisdækning, da der er tale om forhold uden for bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2."

Forsikringsbetingelsernes punkt 2 er gengivet i afgørelsen, og af relevans for afgørelsen indeholder de en bestemmelse om, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forsikringen dækker altså ikke forhold uden for bygningerne, såsom kloakstikledninger.

Nævnets begrundelse for ikke at dække skaden på kloakstikledningen, er altså at kloakstikledningen er beliggende uden for bygningen. Nævnet behandler ikke sammenhængen mellem kloakskaden uden for bygningen, og den påståede konsekvens af skaden i form af fugtskaden i bygningen. Det ses altså ikke, at manifesteringsbegrebet har haft nogen plads i vurderingen af forholdet. I stedet er der fokuseret på forsikringsbetingelserne, og dækningsomfanget i disse.

I ejerskifteforsikringen er der også tegnet en udvidet dækning vedrørende vvs- og kloak-installationer. Nævnet finder at kloakskaden er omfattet af den udvidede dækning. Det skal her bemærkes, at det ikke burde være nødvendigt at tegne en udvidet dækning, for at blive omfattet af den dækning, som antageligt burde være konsekvensen af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6. Bestemmelsens modsvar i ejerskifteforsikringen må være basisdækningen, og ikke den udvidede dækning.

I afgørelsen fra 2016 (sagsnr. 89.253), retter køber flere krav mod ejerskifteforsikrings-selskabet. Et af kravene handler om, at en udendørs kloakskade i indkørslen blandt andet har resulteret i fugtige gulve i huset. Sagen behandles sideløbende med en sag (2016 sagsnr. 89.252) køberne har anlagt mod sælgers husforsikring, der delvist har anerkendt kloakskaden i indkørslen. Husforsikringsselskabet vil udbedre kloakskaden i indkørslen ved en lave en strømpeforing. I sagen mod ejerskifteforsikringsselskabet handler det om, at kloakledningen i indkørslen udover brud, der kan repareres ved en strømpeforing har bagfald, sådan at spildevandet ikke ledes effektivt væk fra huset. Ejerskifteforsikrings-selskabet anfører overfor nævnet at "*...Kloakservice har konstateret bagfald på ledningen i indkørslen. ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold udenfor bygningen, jf. punkt 2,3 og 5 i forsikringsbetingelserne*".

Nævnet udtaler vedrørende bagfald på ledningen i indkørslen følgende: "*Nævnet bemærker, at forsikringen alene dækker forhold i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af bygningens fundament, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 og 5.2. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende kloakledning under indkørsel*".

Der anvendes altså en lignede begrundelse som i sagen fra 2014. Nævnet tager ikke stilling til om de indendørs skader er et resultat af de udendørs skader, sådan at ejerskifteforsikringsselskabet skal dække skaderne uden for huset. Der fokuseres på forsikringsbetingelserne, som det ses af nævnets udtalelse med henvisning til, at betingelserne er udarbejdet på baggrund af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b.

3.4.3. Rotter

Rotter i huset, vil ligesom, lugtgener givetvis blive anset for generende og værdiforringende af de fleste huskøbere. Når der er rotter i huset er der også en nærliggende risiko for,

at de gør skade på huset, eksempelvis ved at gnave ledninger over, eller at de i øvrigt gnaver, eller på anden måde gør skade på bygningsdelene.

Det skal her undersøges, ligesom ved foregående afsnit om lugtgener, om rotter i huset kan betragtes som en manifestering af skader på kloakstikledninger. Ankenævnet for Forsikring har i 2015 (sagsnr. 87619) behandlet en sag vedrørende ejerskifteforsikringsdækning for følgeskader på et hus, i form af rotteangreb. Køberen overtog huset i 2010, og anmeldte i 2014 skader forårsaget af rotterm der var trængt ind i huset via et ulovligt afproppet rør. I kendelsen henviser nævnet til forsikringens basisdækning, hvoraf det fremgår af forsikringsbetingelserne, at basisdækningen ikke omfatter indretninger uden for bygningen herunder kloakanlæg

Det følger af nævnets kendelse, at de mener at der er årsagsforbindelse mellem det ulovlige rør og rotteangrebet. I forlængelse af dette udtaler nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved *selve* bygningen, der indebar en nærliggende risiko for skade i form af rotteangreb.

Nævnet udtaler endvidere, at forekomsten af rotter i en bygning i sig selv kan udgøre en skade i basisforsikringens forstand, men nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet, ca. 4 år før skadesanmeldelsen til selskabet var et rotteangreb i huset.

Udtalelserne må forstås på den måde, at nævnet ikke afgør sagen efter reglen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6. I stedet deles skaderne op i røret udenfor huset og rotteangrebet inde i huset, og det bliver derfor ikke aktuelt at anskue situationen i lyset af manifesteringsbegrebet.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med en udvidet dækning, der omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger uden for bygningen. Nævnet mener at forsikringen derved kun dækker lovliggørelse, og ikke følgeskader forårsaget af et rotteangreb. Nævnet henviser her til en anden afgørelse fra 2014 (sagsnr. 85.582), der også handler om rotteangreb.

Nævnet mener altså heller ikke, at der med den udvidede dækning, skal skabes en sammenhæng mellem skaden på stikledningen og rotteangrebet i huset.

Skaden på den udvendige kloakinstallation bliver i denne sag dækket på grund af, at ejerskifteforsikringen er tegnet med en udvidet dækning. Ankenævnet for forsikring tager ikke i sagen stilling til, om rotteangrebet kan siges at være en manifestering af skaden på kloakrøret uden for bygningen.

3.4.4. Sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og forsikringsdækning

De ovenfor analyserede afgørelser i afsnit 3.5. - 3.6. giver ikke et klart billede af, hvordan manifesteringsbegrebet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, skal forstås i praksis. Afgørelserne tegner snarere et billede af, at Ankenævnet for Forsikring ikke beskæftiger sig med begrebet, når det træffer afgørelse. I stedet ser nævnet isoleret på forsikringsbetingelserne, og vurderer ud fra disse om der er dækning for en konkret skade.

Der er tidligere i specialet refereret fra tre landsretsafgørelser, hvor præmisserne kan ses i lyset af det senere vedtagne manifesteringsbegreb. Derfor må den naturlige umiddelbare antagelse være at domstolene efter indføjelser af § 2, stk. 6 i forbrugerbeskyttelsesloven, vil fortsætte med at tage højde for manifesteringsbegrebet. Det fremføres i betænkning 1520, at hvis der ikke er sammenhæng mellem sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækningsomfang, vil køber stilles i en urimelig situation. Køber vil ikke kunne rette et krav mod sælger, og kan samtidig ikke opnå erstatning fra ejerskifteforsikringen.³⁰

Ovennævnte generelle betragtning om, hvem der skal bære risikoen ved skader, når huseftersynsordningen anvendes forekommer umiddelbart rigtig. Såfremt køber ikke har mulighed for at rette et krav mod hverken sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet, stilles køberen ringere, end i en handel, hvor huseftersynsordningen ikke anvendes. Forbrugerbeskyttelsesloven ville derfor i et kloakstikledningsmangelstilfælde udelukkende beskytte sælger, og samtidig forringe købers retsstilling. Spørgsmålet er dog, hvorvidt ovenstående sammenhæng mellem sælgers hæftelsesfritagelse og ejerskifteforsikringens dækningsomfang har støtte i nogle retskilder.

I betænkningen henvises der til Højesterets afgørelse fra 2002, U2002.828 H, der vedrører ulovlige bygningsindretninger.³¹ I den dagældende forbrugerbeskyttelseslov var der, ligesom i dag en undtagelsesbestemmelse, hvorved sælger stadig hæfter for ulovlige byg-

³⁰ Betænkning 1520/2010, s. 181.

³¹ Betænkning 1520/2010, s. 181.

ningsindretninger. Højesteret skriver i sine præmisser, at baggrunden for undtagelsesbestemmelsen må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold, som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport, og som køberen ikke kan forsikre sig imod.

I forhold til ulovlige bygningsindretninger mener Højesteret altså at der bør være en sammenhæng mellem sælgers hæftelsesfritagelse og købers mulighed for at opnå dækning fra ejerskifteforsikringen. Som det også fremgår af betænkning 1520, vedrører ovennævnte højesteretsdom, ulovlige bygningsindretninger, som er omfattet af en udtrykkelig undtagelsesbestemmelse, og derfor ikke kan overføres direkte på kloakstikledninger.³²

3.4.5. Et muligt hul i lovgivningen

De tidligere behandlede landsretsafgørelser, jf. ovenfor i afsnit 2.1.4., viser eksempler på at manifesteringsbegrebet anvendes. Samtidig viser forarbejderne til den oprindelige forbrugerbeskyttelseslov, at der er tiltænkt et sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og købers mulighed for at opnå forsikringsdækning. Dette ses eksempelvis i udvalgsarbejdet, der gik forud for loven, hvor det formuleres, at det vil være hensigtsmæssigt med en forsikringsmæssig løsning, der kunne dække den tilbageværende risiko for skjulte fejl og mangler.³³

Ifølge betænkning 1520/2010 har det været lovgivers intention, at der skal være førnævnte sammenfald og foreslår derfor manifesteringsbegrebet, som en del af præciseringen af loven vedrørende kloakstikledninger.³⁴ På baggrund af dette skulle retsstillingen derfor være den at ejerskifteforsikringen dækker skader på kloakstikledninger, når disse har resulteret i skader i bygningen.

Imidlertid er der ikke nogen bestemmelse i mindstedækningsbekendtgørelsen, der regulerer situationen, hvor sælger er fritaget efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, fordi der er sket en manifestering i bygningen. Ejerskifteforsikringsselskabernes basisdækning skal som minimum leve op til dækningsomfanget i mindstedækningsbekendtgørelsen, og derfor er bekendtgørelsen afgørende for, hvad køberen kan opnå af dækning, når der indtræffer en skade.

³² Jf. Betænkning 1520/2010, s. 183.

³³ Jf. Betænkning 1276/1994, s. 154-155.

³⁴ Jf. betænkning 1520/2010, s. 192.

Når Ankenævnet for forsikring så samtidig har fokus på forsikringsbetingelserne, og ikke ser på det store billede og inddrager sælgers forhold, så bliver den umiddelbare retstilstand at køberen ikke kan opnå dækning, for skader på kloakstikledninger, når disse har manifesteret sig i bygningen.

Domstolene er ikke bundet af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, og med ovennævnte betragtninger kan der samtidig argumenteres for at Ankenævnet for Forsikring ikke følger retspraksis fra domstolene med hensyn til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, herunder manifesteringsbegrebet.

3.5. Sammenfatning af retstilstanden

I dette afsnit sammenfattes de to afsnit ovenfor, hhv. 2.1. om lovreguleringen og 3. om retstilstanden i praksis. I betænkning 1520/2010 vurderer udvalget, hvordan retstilstanden skal være for de købere, der overtager et hus med defekte kloakker. Udvalget behandler bygningsbegrebet og bekendtgørelsen om huseftersynsordningen og konkluderer at udvendige kloakstikledninger ikke udgør en del af bygningen, og dermed at sælger ikke kan opnå hæftelsesfritagelse for skader på den del af kloakkerne. Udvalgets konklusion bygger på lovfortolkning, juridisk litteratur og på praksis om omfangsdræn og faskiner. Som der er redegjort for i afsnit 2.1, kan der stilles spørgsmålstejn ved udvalgets konklusion. Der kan argumenteres for at kloakstikledninger udgør en del af bygningen, og dermed at retstilstanden ville være en anden, hvor alle kloakker på ejendommen var omfattet af sælgers hæftelsesfritagelse.

I betænkning 1520/2010 er der refereret en række landsretsafgørelser, hvor sælger alligevel fritages for hæftelse for udvendige kloakstikledninger på grund af at manglerne på dem har manifesteret sig i huset. Udvalget foreslår derfor, at dette manifesteringsbegreb indgår i en ny bestemmelse i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6.

En gennemgang af praksis fra Ankenævnet for Forsikring viser imidlertid, at der ikke tages hensyn til dette manifesteringsbegreb. I forhold til manifesteringsbegrebet er der altså ikke sammenhæng mellem domstolspraksis og praksis fra Ankenævnet for Forsikring. Sådan som det også fremgår af betænkning 1520/2010 var det lovgivers oprindelige intention, at der skulle være sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og muligheden for at opnå forsikringsdækning. Et sådant sammenfald ses dog ikke. Mindstedækningsbekendtgørelsen

indeholder ikke nogen bestemmelse, om at ejerskifteforsikringen skal dække skader på udendørs kloakstikledninger, når skader herpå har manifesteret sig i bygningen.

Købers retsstilling i forhold til indvendige defekte kloakker og udendørs defekte kloakker, der ikke har manifesteret sig i bygningen, må anses for at være klar med hensyn til hvem kravet skal rettes mod. Derimod er købers retsstilling uklar i de situationer, hvor mangler ved en udendørs kloakstikledning har manifesteret sig i bygningen.

4. Sælgers grove uagtsomhed

I specialet er der indtil nu fokuseret på forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, der handler om hvornår sælger er fritaget fra at hæfte for forhold ved kloakstikledningerne. Samtidigt er det undersøgt, hvornår ejerskifteforsikringsselskabet dækker skader på kloakstikledninger, og hvordan sammenhængen er mellem forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, og mindstedækningsbekendtgørelsen.

Specialet vil herefter undersøge andre forhold, der kan have indflydelse på købers retsstilling i forhold til at gøre krav gældende mod sælger eller ejerskifteforsikringsselskabet. Det første forhold der undersøges er sælgers grove uagtsomhed.

Det følger af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, 3. pkt., jf. stk. 1 at køber kan påberåbe sig en mangel ved bygningens fysiske tilstand, hvis sælgeren har handlet groft uagtsomt. Carsten Munk-Hansen påpeger at bestemmelsen retter sig mod bygningsdele, og at det almindelige tilregnelserkrav, der er simpel uagtsomhed, gælder for forhold der ikke kan karakteriseres som bygningsdele.³⁵

I afsnit 1.5.1. er der redegjort for forbrugerbeskyttelseslovens bygningsbegreb. Flere forfattere har beskæftiget sig med, hvad der hører til bygningen, og hvad der ikke gør. Det ses at sondringen igen bliver relevant i forhold til at vurdere om sælger har handlet simpelt eller groft uagtsomt. Når tilregnelserkravet vurderes i relation til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, er det afgørende, hvor manglen befinder sig. Hvis en udendørs kloakstikledning bliver anset for ikke at være en bygningsdel, er det altså tilstrækkeligt, hvis sælger har handlet simpelt uagtsomt. Hvis kloakstikledningen i stedet anses for at udgøre

³⁵ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211.

en del af bygningen, kræves det at sælgeren har handlet groft uagtsomt, før at køber kan gøre mangelsbeføjelser gældende mod sælger.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, ophæver delvist betydningen af ovennævnte sondring, idet sælgers mangelsbæftelse for kloakstikledninger må anses for at være udtømmende reguleret af bestemmelsen. Sondringen mellem simpel- og grov uagtsomhed er dog stadig relevant på grund af bestemmelsens manifesteringsbegreb. I første omgang må det slås fast, at en mangel ved en udendørs kloakstikledning, der ikke har manifesteret sig i bygningen må være sælgers ansvar, uanset om sælger har handlet simpelt eller groft uagtsomt.

Spørgsmål er herefter, hvordan der skal forholdes, når en mangel ved en udendørs kloakstikledning har manifesteret sig i bygningen. Udgangspunktet ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, er at sælger bliver fritaget for hæftelse. Forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, om grov uagtsomhed, må umiddelbart have en betydning i forhold til, om sælger alligevel kan blive fritaget for hæftelse. Sammenhængen mellem de to bestemmelser i loven, i forhold til grov uagtsomhed, i en situation, hvor en mangel har manifesteret sig i bygningen, ses ikke at være behandlet i forarbejderne eller i øvrigt andre steder.

Det må anses for en generel regel, at almindelige bestemmelser i love, bliver fraveget når der handles groft uagtsomt. Der ses ikke nogen grund til at fravige dette udgangspunkt i relation til forbrugerbeskyttelseslovens regler om grov uagtsomhed og kloakker i § 2, stk. 5 og 6. Sælgers grove uagtsomhed må derfor have en betydning i den situation, hvor en mangel ved en udvendig kloakstikledning har manifesteret sig i bygningen. Manifesteringsbegrebet er, jf. ovenfor i afsnit 2., en særlig konstruktion, der i sig selv kan give anledning til tvivl, og hvis bestemmelsen skal anvendes i en situation, hvor sælger har handlet simpelt eller groft uagtsomt, er der ikke umiddelbart en entydig løsning.

Der ses ingen grund til at beskytte en sælger, der har handlet groft uagtsomt, og derfor må løsningen være at denne hæfter for mangler ved kloakstikledninger, også såfremt manglerne har manifesteret sig i bygningen.

Hvordan løsningen skal være i den situation, hvor en sælger har handlet simpelt uagtsomt vedrørende en mangel ved en udvendig kloakstikledning, og denne mangel har manifesteret sig i bygningen er måske mere tvivlsom. Situationen kan anskues på den måde at

manglen ved den udvendige kloakstikledning er den egentlige mangel, og at manifesteringen af manglen er en følgeskade, der er direkte afhængig af forhold uden for bygningen. Løsningen må så være at sælger hæfter, selvom manglen har manifesteret sig i bygningen. Denne løsning forekommer rigtig set ud fra et lidt bredere perspektiv.

Forbrugerbeskyttelseslovens udgangspunkt er at sælger er fritaget for hæftelse vedrørende bygningens fysiske tilstand, jf. § 2, stk. 1, medmindre sælger har handlet groft uagtsomt, jf. stk. 5. Omvendt er udgangspunktet, at sælger hæfter for kloakstikledninger. Sælger bør derfor ikke kunne blive fritaget for hæftelse for en mangel ved en kloakstikledning i den situation, hvor han har handlet simpelt uagtsomt, blot fordi manglen har manifesteret sig i bygningen.

Konklusionen på, hvordan sammenhængen er mellem forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 og 6, må derfor være at en sælger, der har handlet simpelt eller groft uagtsomt hæfter for mangler ved kloakstikledninger, uanset om manglen har manifesteret sig i bygningen.

4.1. Eksempler på hvad der er grov uagtsomhed

I det følgende tegnes der et billede af, hvilke forhold, der gør sig gældende når det statueres at sælger har handlet groft uagtsomt. Det første eksempel relaterer sig til manifesteringsbegrebet i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6, der er redegjort for nærmere ovenfor.

Sådan som bestemmelsen er udformet vil der opstå nogle bevisspørgsmål i relation til, om sælger kan blive fritaget for hæftelse. Munk-Hansen diskuterer de praktiske vanskeligheder ved bevisførelsen for, at en mangel ved en kloakstikledning har manifesteret sig i bygningen og dermed at ejerskifteforsikringen skal hæfte. Det nævnes at, hvis sælgeren erkender at problemet forelå før handlen, vil det i almindelighed være grov uagtsomhed at undlade at oplyse om dette væsentlige forhold.³⁶ Det betyder altså, at en sælger ikke kan blive fritaget for hæftelse, ved at henvise til at den udvendige mangel har manifesteret sig i bygningen, idet sælger i stedet vil komme til at hæfte på grund af sin uagtsomhed, i forhold til at afgive korrekte oplysninger.

Sælgers oplysningspligt overfor køber er generelt et område, hvor der er mulighed for, at der kan blive statueret grov uagtsomhed, efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

³⁶ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, side 162.

Særligt når det handler om kloakker, er der mulighed for, at sælger kan handle groft uagtsomt. Kloakker er ikke synlige, og derfor har køber en berettiget stor interesse i, at sælger handler loyalt overfor køber, og oplyser om eventuelle problemer med kloakkerne. Inden der ses nærmere på, hvad der skal til for at sælgers manglende eller mangelfulde oplysninger til køber er udtryk for grov uagtsomhed, skal det slås fast, at sælger kan give forkerte oplysninger til køber uden at det nødvendigvis er udtryk for grov uagtsomhed. Munk-Hansen bemærker at den sælger, der ikke opfylder sin loyale oplysningspligt ved en forglemmelse, kun har handlet simpelt uagtsomt, og derfor ikke bliver erstatningsansvarlig.³⁷ Hjortnæs beskriver retstilstanden på den måde at en sælger, der har fremlagt en tilstandsrapport og forsikringsoplysning for køberen, skal kunne "sove roligt om natten" og ikke tænke på om der er et eller andet som sælgeren har glemt at oplyse om, og som måske kunne have haft betydning.³⁸

Sælger kan altså handle simpelt uagtsomt overfor køber, når det vedrører bygningens fysiske tilstand, uden at der ifaldes ansvar. I det følgende skal der ses på en række domme, hvor spørgsmålet om grov uagtsomhed i relation til kloakker har været til bedømmelse ved domstolene.

4.1.1. Oplysningsansvar - toiletter

Den første sag, U 2012.89 V, handler om at mangler ved husets kloakker havde resulteret i forhold ved husets toiletter, som sælgerne oplevede mens de boede i huset. Køberne opdagede manglerne et års tid efter overtagelsen af huset og påstår, at sælgerne har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om toiletforholdene. Faktum var at sælgerne havde oplevet problemer med tilstoppede toiletter 2-3 gange i deres ejertid. Der steg vand op i kloakkummen og vandet sank langsommere end normalt. Spildevandet blev ledt væk fra beboelsesbygningen og ud i en septictank, der blev tømt en gang om året af kommunen. Der var tilstrækkeligt fald på kloakledningen fra huset og ud til septictanken. De gange hvor sælgerne oplevede problemer med tilstoppede toiletter, rensede de selv manuelt en del af kloakledningen via en rensebrønd. Sælgerne har svaret nej til spørgsmålene i tilstandsrapportens sælgeroplysningskema om, hvorvidt der var problemer med tilstoppede kloakker eller problemer med afløb. Sælgerne har heller ikke på anden vis givet deres viden om kloakkerne videre til køberne.

³⁷ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 211.

³⁸ Jf. Hjortnæs, kommentar, s. 57.

Byretten vurderer at sælgerne har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse, om de problemer de har oplevet med kloakkerne i deres ejertid. Landsretten lægger forklaringerne fra byretten til grund, og anfægter i øvrigt ikke sagens faktum. Landsretten har imidlertid en anden vurdering af sælgers manglende oplysninger i sælgeroplysningsskemaet. Landsretten mener, at kloakgenerne havde så beskeden karakter og begrænset omfang, at det ikke kan anses for groft uagtsomt, at sælgerne undlod at oplyse herom i forbindelse med handlen.

I landsrettens afgørelse bliver det ikke nævnt, at sælgerne ved de manglende oplysninger har handlet simpelt uagtsomt, da det ikke har nogen betydning for sagen. Men når sælger bliver spurgt om kloakproblemer i sælgeroplysningsskemaet, og undlader at oplyse om dem, må det fastslås at sælger i hvert fald har handlet simpelt uagtsomt.

Afgørelsen kan bidrage til at fastlægge, hvor grænsen er mellem simpel og grov uagtsomhed. Tidligere i dette afsnit er der henvist til to forfatteres beskrivelse af, at en almindelig forglemmelse er simpel og ikke grov uagtsomhed. Dommen må forstås på den måde, at der ikke er tale om en forglemmelse, men at sælger i stedet ikke har anset kloakproblemerne for at være tilstrækkeligt store til at det fandtes naturligt at oplyse om dem i sælgeroplysningsskemaet. Når der henses til at sælger flere gange har rensset kloakkerne på grund af tilstoppede toiletter, må sælgers manglende oplysning herom anses for at ligge lige på grænsen af, hvad domstolene vil acceptere før at der er tale om grov uagtsomhed.

Landsretten nævner i sine præmisser, at sælger senest for 4-5 år siden har oplevet kloakproblemer, og at sælger kunne rense kloakken manuelt på 5 minutter. Det må anses for sandsynligt, at landsretten var kommet til et andet resultat, hvis sælger i løbet af det sidste års tid før handlen havde oplevet problemer med kloakken, da problemerne i så fald må være stået klart i erindringen for sælger. Samtidig ville sagen nok også stå anderledes, hvis sælger havde rekvireret professionel hjælp til at løse kloakproblemerne.

Derudover spiller det måske en vis rolle, at der i sagen er tale om en landejendom med en septictank. Det kan fremtræde som mere forventeligt at en kloakløsning med en septictank kræver mere vedligehold, og fungerer lidt mindre automatisk sammenlignet med kloakker i huse i byerne, hvor afledningen af spildevand til den kommunale hovedledning måske i højere grad forventes at forløbe uden problemer.

4.1.2. Oplysningsansvar - sivedræn og trikstank

I denne afgørelse handler det også om, hvorvidt sælgerne har handlet groft uagtsomt ved ikke at oplyse om kloakproblemerne på ejendommen. Afgørelsen er også analyseret ovenfor i afsnit 2.1.4. med hensyn til forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6. En syns- og skønsmand fastslår, at der er omfattende kloakproblemer på ejendommen, hvor der er etableret sivedræn og en trikstank. Imidlertid har sælgerne kun ejet ejendommen i et år, før den sælges videre til sagsøger som køber. Køberne oplever problemer med tilstoppede toiletter, men sælgerne benægter at de har oplevet lignende problemer i deres ejertid. Sælgerne har kun oplevet et problem med et badekars afløb på 1. sal, men har i stedet i deres ejertid brugt badeværelset i stueetagen.

Landsretten kan ikke finde holdepunkter for at tilsidesætte sælgernes forklaring, om at de ikke har oplevet problemer med kloakkerne. Samtidig anfører landsretten, at sælger ikke ved grov uagtsomhed burde have kendt til manglerne ved kloakken, og desuagtet undlod at oplyse køberne derom. Landsretten lægger vægt på den korte ejertid og på problemets karakter. Problemets karakter må forstås sådan som byretten begrundede sin afgørelse, hvor der henvises til at manglerne delvist udvikler sig langsomt, og at manglerne ikke er direkte synlige. Sådan som landsretten formulerer begrundelsen, hvor der ses på hvad sælgerne burde have haft kendskab til, må det udledes af afgørelsen at en sælger, der har boet i et hus med omfattende kloakproblemer, igennem en længere årrække, ikke kan undslå sig et oplysningsansvar ved at holde sig i uvidenhed.

De to afgørelser viser at sælger har en vis margen, før at der statueres grov uagtsomhed. Der skal være en vis kvalificeret form for undladelse af, at give oplysninger før at det kan karakteriseres som grov uagtsomhed ikke, at fortælle køber om kloakproblemer.

5. Selvbyg

Det kan give anledning til problemer, hvis sælger selv har stået for etablering eller ændringer af husets kloakker. Sælger kan blive ansvarlig herfor på grund af kvaliteten af det udførte arbejde, eller ved at undlade at oplyse om arbejdet. Selvbyg kan generelt give anledning til en lang række problemer, og særligt kan det være problematisk i forhold til kloakker. Køber har i de fleste tilfælde ikke mulighed for at se arbejdet, da kloakkerne er

skjulte, og samtidig er kloakkerne ikke omfattet af den bygnings sagkyndiges gennemgang af huset.

Vurderingen af, hvorvidt sælger skal hæfte over for køber på grund af sælgers udførte arbejde på huset, hænger sammen med bestemmelsen om grov uagtsomhed i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5, der er behandlet ovenfor i afsnit 4.

Rosenmeier beskriver selvbyggeransvaret på den måde at en selvbygger, der har solgt ejendommen under brug af huseftersynsordningen, kun har selvbyggeransvar for mangler omfattet af fritagelsen for mangelhæftelse, hvis sælgers forhold i forbindelse med selvbyggeransvaret kan karakteriseres som groft uagtsomt eller svigagtigt, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.³⁹

Rosenmeier bemærker at det muligvis kun er i særlige tilfælde, at en selvbygger kan blive ansvarlig for dårlig udførelse af arbejdet.⁴⁰ Munk-Hansen anfører ligeledes, at det er utvivlsomt at udførelsesansvaret har en tilbagetrukket rolle i trykt retspraksis om selvbyg i bolighandler med anvendelse af huseftersynsordningen.⁴¹

Domstolene vurderer altså udførelsen af selvbyggerarbejdet lempeligt. I stedet er der fokus på om sælger oplyser om eventuelt selvbyg. Munk-Hansen beskriver, hvordan der i sælgeroplysningsskemaet skal svares på, om bygninger eller dele af bygninger er udført som selvbyg.⁴² Det er klart at domstolene bedømmer en sælger hårdt, hvis denne har udført selvbyg og svaret benægtende på det i sælgeroplysningsskemaet. Dette må umiddelbart betragtes som groft uagtsomt.

5.1. Drænarbejde

Selvbyggeransvaret har været til bedømmelse i U2013.303V. Afgørelsen vedrører ikke direkte kloakker, men indvendige og udvendige dræn. Det vurderes dog at bedømmelsen i forhold til arbejde med dræn, vil være den samme som ved arbejde med kloakker.

Sagens faktum er følgende: Sælger havde i 1995, uden brug af autoriseret kloakmester, udført det indvendige dræn i forbindelse med sænkning af kældergulvet. Drænarbejdet var

³⁹ Jf. Rosenmeier, s. 286-287.

⁴⁰ Jf. Rosenmeier, s. 288.

⁴¹ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 220.

⁴² Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom II, s. 216.

ikke udført korrekt. Dette gav anledning til problemer, også i sælgers ejertid, idet huset er beliggende meget tæt på en å, og kælderen er således udsat for et stort vandtryk. Sælger forsøgte senere i 2007 at råde bod på fugtproblemerne ved at etablere et udvendigt dræn. Men det viste sig, at det heller ikke var tilstrækkeligt. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, men i salgsoptilling og på billeder fremstår den som anvendt til beboelse, herunder med et soveværelse. Derfor kunne det forventes af køber at kælderen kunne anvendes til beboelse, og køber retter derfor et krav mod sælger da der opleves massive fugt- og skimmelsvampeskader.

Det fremgår af landsrettens afgørelse at den anerkender at sælger har oplyst om selvbyg. Men landsretten mener at sælger yderligere skulle have oplyst om, at han stødte på vand, da han sænkede kældergulvet, og derfor etablerede det indvendige dræn. Sælger solgte huset ét år efter etableringen af det udvendige dræn i 2007, og derfor kunne sælger ikke på dette tidspunkt forvente at fugtproblemerne var løst. Landsretten mener altså ikke, at sælger har optrådt loyalt over for køber, og anser sælger for at have handlet groft uagtsomt. Landsretten mener samtidig at selve udførelsen af arbejdet var ansvarspådragende for sælger. Der statueres altså grov uagtsomhed for manglende oplysninger, og for udførelsen af arbejdet.

Det må kunne udledes af dommen at når en selvbygger udfører arbejde, der giver stor risiko for omfattende skader på huset, skal der gives fyldestgørende oplysninger til køber. Dette er især vigtigt når arbejdet er skjult for køber, sådan som det ses i afgørelsen med drænrør, og som det også gør sig gældende i forhold til kloakarbejde. Retsstillingen må også være sådan på baggrund af dommen, at en sælger der i forbindelse med selvbyg opdager forhold under arbejdet, som udgør en stor risiko for skader på huset, skal fortælle om disse risici til køber, så denne har mulighed for at inddrage disse risici i beslutningsgrundlaget forud for en hushandel. Sælger skal ikke selv vurdere, om et givent forhold udgør en risiko, som det er nødvendigt at fortælle køber om. Når der ses konkret på denne dom, vil det altid være interessant for køber at vide at sælger under sænkning af kældergulvet stødte på vand. Uanset, hvordan der sikres mod vandindtrængning i huset, vil vandet altid udgøre en væsentlig risiko, der kan have store økonomiske konsekvenser for køber.

Når der ses på sælgers oplysningsansvar over for køber, i en situation, hvor der er lavet selvbyg, må der stilles større krav til sælger, end når det handler om at give oplysninger om

andre forhold i huset. Når sælger selv har arbejdet med en del af bygningen, må dette fremtræde mere klart i erindringen, og i højere grad give anledning til at oplyse om det, i forhold til en del af bygningen, som sælger ikke selv har arbejdet med.

Køber må forvente, at der ved de fleste huse er fejl og mangler i større eller mindre omfang. Mange fejl er samtidigt typiske, og derfor kan købers fokus rettes mod bestemte dele af huset, afhængigt af hvornår huset er fra, og hvilken byggestil der er anvendt. Eksempelvis vil mange købere være opmærksomme på ældre huse med fladt tag, fordi denne konstruktionstype traditionelt har givet anledning til mange vandskader. Når sælger har udført selvbygearbejde, risikerer han at ændre grundlæggende på huset, eller vælge usædvanlige løsninger, sådan at der opstår skader eller risiko for skader, som afviger fra normalbilledet og derfor sætter køber i en vanskelig situation.

Bedømmelsen af sælgers ansvar for at oplyse om selvbyg må derfor anses for at kunne være hårdere, sammenlignet med ansvaret for at oplyse om fejl og mangler i almindelighed.

6. Nedslag i erstatning på grund af slid og ælde

Når ejerskifteforsikringsselskabet har anerkendt en skade, og køber derfor opnår dækning, kan der opstå et spørgsmål om, at dækningen skal forkortes på grund af slid og ælde. Kloakrør der er genstand for en skade er oftest gamle, og har derfor en lavere værdi end nye kloakrør. En køber der overtager et hus, hvor der kort tid efter skal skiftes kloakrør, vil derfor kunne opleve, at der skal betales et betragteligt beløb til udskiftning af kloakrør, da ejerskifteforsikringen foretager fradrag i erstatningssummen.

I nogle sager har køber tegnet både almindelig husejerforsikring og ejerskifteforsikring i det samme forsikringsselskab. Når køber anmelder en skade kan det være interessant for forsikringsselskabet at dække skaden over husforsikringen i stedet for over ejerskifteforsikringen, idet der gælder forskellige regler for afskrivning på grund af alder. Ejerskifteforsikringens betingelser skal leve op til reglerne i mindstedækningsbekendtgørelsen, hvor der er fastsat regler om hvordan erstatningen skal beregnes. Husforsikringen skal ikke leve op til lignende lovmæssigt fastsatte minimumsbetingelser. og det er almindeligt at forsikringsselskabet afkorter erstatningen på grund af slid og ælde.

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 8, at erstatningen beregnes som en nyværdierstatning. Det følger dog af bestemmelsen at for de bygningsdele, der er nævnt i bilag 2, beregnes erstatningen i overensstemmelse med de i bilaget indeholdte afskrivningstabeller. Kloakinstallationer optræder ikke i afskrivningstabellerne og er således som udgangspunkt omfattet af hovedreglen, hvor der gælder nyværdierstatning.

Mindstedækningsbekendtgørelsen vedrører fastsættelsen af minimumsbetingelser for ejerskifteforsikringer med basisdækning. Samtidig gælder mindstedækningsbekendtgørelsen kun for alle bygninger på ejendommen, jf. bilag 1, nr. 1. Såfremt kloakstikledninger ikke betragtes som en del af bygningen, jf. tidligere definition af bygningsbegrebet i afsnit 1.5.4., gælder mindstedækningsbekendtgørelsen altså ikke for kloakstikledninger, og forsikringsselskaberne kan derfor fastsætte deres egne afskrivningstabeller i forsikringsbetingelserne vedrørende kloakstikledninger.

Det er almindeligt at ejerskifteforsikringsselskaberne ved siden af basisforsikringen, tilbyder en udvidet dækning, der også giver erstatning for nogle skader på kloakstikledninger. En sådan udvidet forsikring er altså ikke omfattet af mindstedækningsbekendtgørelsens regler om nyværdierstatning, og køberne vil derfor kunne opleve, at erstatningssummen afkortes på grund af slid og ælde.

Retsstillingen for en køber af et hus med defekte kloakker, kan altså derfor blive væsentligt påvirket af reglerne for afskrivning på grund af slid og ælde, og hvordan reglerne administreres af ejerskifteforsikringsselskaberne og Ankenævnet for Forsikring.

Spørgsmålet om fradrag for slid og ælde har været behandlet af Ankenævnet for Forsikring to gange i 2016. Den første sag fra april (sagsnr. 88890), handler om et rotteangreb i de oprindelige kloakrør i et 86 år gammelt hus. Klager har tegnet hus- og ejerskifteforsikring i det samme selskab. Selskabet mener at husforsikringen skal dække skaden, og foretager derfor aldersafskrivning, som er sædvanligt for bygningsforsikringer. Klager er utilfreds med dette og mener i stedet at ejerskifteforsikringen skal dække. Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I betingelserne for denne forsikring fremgår det, at der foretages en særlig afskrivning for slid og ælde for lovliggørelse af kloak- og stikledninger. Tabellen er i følge kendelsen fra nævnet gengivet i forsikringsbetingelserne,

og heraf fremgår det, at når alderen på kloakken eksempelvis er over 51 år, udbetales der 25 % i erstatning.

Der sker således aldersafskrivning på begge typer forsikringer, og selskabet argumenterer for at husforsikringen giver klager den bedste dækning fordi selvriskoen er lavere derpå sammenlignet med ejerskifteforsikringen, hhv. kr. 3.000. mod kr. 5.000. Nævnet giver selskabet medhold, og klager må derfor tåle en væsentlig afskrivning på grund af slid og ælde. Reparationsudgiften var opgjort til kr. 23.625 og klager får udbetalt kr. 1.725 af forsikringen. Klager får altså en væsentlig udgift til udskiftning af kloakrørene, selvom der er tegnet husforsikring og udvidet ejerskifteforsikring.

Den anden sag fra maj 2016 (sagsnr. 89191), handler også om at der sker aldersafskrivning vedrørende en reparation af et 40 år gammelt kloakrør. Klager har også her tegnet hus- og ejerskifteforsikring i samme selskab. Klager tror oprindeligt at skaden skal dækkes over ejerskifteforsikringen, men det fremgår af afgørelsen, at klager accepterer selskabets standpunkt om, at det er husforsikringen der skal dække skaden. Det fremgår ikke af afgørelsen, hvornår skaden er opstået eller omstændighederne omkring skaden i øvrigt. Det er dog sandsynligt at skaden er opstået efterfølgende, og altså ikke var til stede på overtagelsesdagen, hvorfor at ejerskifteforsikringen ikke skal dække skaden.

I betingelserne for husforsikringen fremgår det, at hvis det beskadigede på skadestidspunktet er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes i forhold til værdiforringelsen. Selskabet vurderer at kloakrørene er beskadiget mere end 30 % og anvender de sædvanlige afskrivningstabeller i husforsikringen, og afkorter derfor erstatningen med 64 %.

Klager mener, at selskabet ikke har bevist at kloakrørene er værdiforringet i et sådant omfang, men får ikke medhold heri af nævnet, der tager udgangspunkt i selskabets vurdering, og mener det er klager, der har bevisbyrden for at selskabets vurdering ikke er rigtig. Derudover mener klager, at der kun skal afkortes i forhold til materialerne, sådan at klager får udbetalt den fulde erstatning vedrørende de arbejdstimer, der medgår til reparationen. Ankenævnet for Forsikring udtaler, at det er sædvanlig praksis at der foretages afskrivning på både arbejdsløn og materialer, og klager får således heller ikke medhold vedrørende dette punkt. Klager får efter selvrisiko på kr. 3.000, udbetalt kr. 12.959,25, ud af

reparationsudgifterne der udgjorde kr. 44.331,25. Klager står altså, ligesom i den første sag, tilbage med en væsentlig regning, på trods af at der er tegnet forsikring.

Det må konkluderes, at købere af huse med defekte kloakker kan forvente, at erstatningen i mange tilfælde vil blive afkortet på grund af forsikringsselskabernes betingelser om, at der ydes forsikringsdækning ud fra nogle afskrivningstabeller. Kloakstikledninger uden for fundamentet er ikke omfattet af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 8, hvorefter erstatningsberegningen som udgangspunkt sker ud fra nyværdi. Ejerskifteforsikringer der tegnes med udvidet dækning, som dækker skader på udvendige kloakker, skal altså ikke indeholde betingelser, der lever op til reglerne i mindstedækningsbekendtgørelsen, og forsikringsselskaberne kan derfor selv fastsætte betingelser, hvori der indgår afskrivningstabeller, sådan som det er sket i de to ovenfor refererede afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring.

Kloakrør, der sker skade på, vil i de fleste tilfælde være gamle og derfor være omfattet af afskrivningstabeller. Købere af huse med defekte udendørs kloakker må derfor forvente, at den udbetalte erstatning fra forsikringsselskabet vil være væsentligt lavere end købers faktiske udgifter til reparation af de pågældende skader.

Købers mulighed for at opnå fuld erstatning fra forsikringsselskabet er altså begrænset. Et alternativ til forsikringsdækning kan være at køber i stedet retter et krav mod sælger. Såfremt sælger har handlet uagtsomt, er der mulighed for at opnå erstatning. De almindelige erstatningsregler indeholder berigelsesforbuddet, og derfor vil der også i en erstatningssag mod sælger kunne blive sat spørgsmålstejn ved om køber kan få dækket de fulde udgifter til reparation af kloakskaderne, eller om der skal ske et fradrag ud fra princippet om "nyt for gammelt".

7. Krav om separat kloakering

Det er almindeligt i dag at spildevand fra husets afløb, ledes sammen med regnvandet ud til den kommunale hovedledning, hvorefter det hele ledes hen til et renseanlæg. Dette kaldes også fælleskloakering. Mange kommuner har en plan om, at det fremover kun er spildevandet, der skal til renseanlægget, mens regnvandet skal ledes ud i søer, vandløb og

havet.⁴³ Dette nye system kaldes separatvloakering eller regnvandsseparering. Kommunerne har hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 32 til at iværksætte spildevandsplaner. En del af spildevandsplanen kan så være separatvloakering. Husejere der er omfattet af kommunens spildevandsplan skal leve op til de krav, der stilles i planen, og hvis dette ikke sker kan kommunen udstede et påbud til husejeren, jf. miljøbeskyttelseslovens § 30.

Når kommunen har meddelt en husejer, at der skal foretages separatvloakering på ejendommen, påhviler det altså husejeren at etablere en sådan separatvloakering. Såfremt huset sælges, påhviler det derfor den nye ejer at leve op til kommunens spildevandsplan og etablere separatvloakeringen. Separatvloakering kræver en større omlægning og nyetablering af regnvands- og spildevandsrør, og dette medfører anseelige omkostninger.

I forbindelse med en hushandel er det derfor afgørende, at sælger videregiver oplysninger om separatvloakering til køber. I det følgende ses der på omfanget af denne oplysningspligt. Samtidig ses der på, hvilke oplysninger ejendomsmægleren har pligt til at fremskaffe og videregive til køber.

Sælger har pligt til at videregive oplysninger til køber i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Dette sker på sælgeroplysningseskemaet. Dette skema vedrører dog eventuelle fejl og mangler på bygningen, og der spørges ikke til lokalplaner eller andre kommunale planer der kan have indflydelse på ejendommen og dens anvendelsesmuligheder, eller om der i nær fremtid skal separatvloakeres.

Sælgers viden om en forestående separatvloakering er derfor omfattet af den almindelige loyale oplysningspligt. Denne skal ses i sammenhæng med køberens undersøgelsespligt, jf. Munk-Hansen der mener at de to pligter ikke kan adskilles fra hinanden, men indgår i et samspil, hvor sælgers adfærd påvirker købers pligt til at undersøge forholdet yderligere, og omvendt at købers adfærd påvirker sælgers oplysningspligt.⁴⁴

Såfremt sælger har modtaget en meddelelse fra kommunen om, at der skal foretages separatvloakering på ejendommen indenfor en vis frist, må dette være en oplysning som sælger uanset omstændighederne skal videregive til køber. En tilsvarende situation har været til bedømmelse i Højesteret i U1986.81 H, som Munk-Hansen henviser til i Fast ejendom I.

⁴³ Jf. Aarhus kommune, <http://www.aarhus.dk/separatvloakering>.

⁴⁴ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 108.

Det fremgår af domsreferatet at sælger solgte grunde til en entreprenør med vilkår om, at fremtidige kloakbidrag er sælger uvedkommende og med angivelse af at sælger "erklærer ikke at være bekendt med noget dags dato". Landsretten dømte sælgeren til at betale, da kendelsen om kloakering lå forud for handlen og da sælger havde "haft *sikker viden* om, at der påhvilede ejendommen en hæftelse af betydelig størrelse, idet sælger forud havde prøvet at få en tidligere ejer dømt til at betale erstatning. Højesteret stadfæstede dommen med henvisning til de af landsretten anførte grunde.⁴⁵

Landsretten henviser i sin begrundelse til, at sælger havde prøvet, at få en tidligere ejer til at betale. En sådan betingelse bør dog ikke være nødvendig før, at sælger har tilstrækkeligt sikker viden til at skulle oplyse om separatkloakeringen. Sælger må skulle oplyse køber om en eventuel modtaget meddelelse om, at der skal etableres separatkloakering inden en given frist.

7.1. Domspraksis om separatkloakering

Sælgers oplysningsansvar i forhold til separatkloakering var genstand for en landsretsafgørelse fra 2016, FED2016.26 Ø. Afgørelsen er en advokatansvarssag, der handler om, hvorvidt købers advokat i forbindelse med berigtigelse af handlen har indhentet tilstrækkelige oplysninger om den forestående separatkloakering på ejendommen. Sagens faktum består i øvrigt i, at der i følge det kommunale oplysningsskema ikke foreligger en tilbage melding om at ejendommen er tilsluttet kommunens separatkloakeringssystem. I købsaftalen, der er lavet af en anden advokat end den sagsøgte, fremgår det at sælger oplyser at ejendommen er separatkloakeret uanset oplysningerne i det kommunale oplysningsskema.

Den sagsøgte advokat retter henvendelse til sælgers ejendomsmægler for at opklare om ejendommen er separatkloakeret. Ejendomsmægleren vender tilbage med oplysninger fra sælger, som byretten senere betegner som en garanti om at ejendommen er separatkloakeret. Den sagsøgte advokat foretager sig derfor ikke yderligere i forhold til kloakforholdene. I landsrettens afgørelse fremgår det, at sælger har fortalt ejendomsmægleren, at ejendommen er separatkloakeret på den måde, at regnvandet nedsives i jorden via faskiner, i stedet for at blive ledt til kommunens regnvandssystem. En forespørgsel til kommunen, viser at en sådan løsning er lovlig. Landsretten mener på den baggrund at det ikke var

⁴⁵ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 113-114.

culpøst, at den sagsøgte advokat lagde sælgers oplysninger til grund. Afgørelsen viser at separatkloakering altså også kan bestå i, at regnvandet bliver separeret fra spildevandet på ejendommen. I denne sag var regnvandssepareringen på ejendommen via faskiner imidlertid ikke udført tilstrækkeligt, og derfor kunne køber eventuelt rette et krav mod sælgeren.

Ud fra dommen kan det konkluderes, at sælger har pligt til at give kendte oplysninger om separatkloakering videre til ejendomsmægleren, så denne kan videreformidle oplysningerne til køber eller købers advokat.

Spørgsmålet er om sælger i videre omfang end dette har pligt til at videregive oplysninger om en forestående separatkloakering. Forholdet kan være det, at sælger har kendskab til konkrete eller ukonkrete planer om at kommunen har til hensigt at vedtage en spildevandsplan på et tidspunkt, der kan have virkning for sælgerens ejendom. Besvarelsen af spørgsmålet vil afhænge af de nærmere omstændigheder omkring handlen, men i de handler, hvor der medvirker en ejendomsmægler, er det mæglerens opgave at fremskaffe oplysninger, der kan have betydning for ejendommen og dermed for køberne.

Det fremgår af Lov om formidling af fast ejendom mv. § 46, at ejendomsmægleren skal indhente oplysninger til brug for købsaftalen. Ejendomsmægleren kan indhente oplysninger på det kommunale oplysningsskema, jf. ovenfor, FED.2016.26 Ø. Kommunen skal i skemaet oplyse om forestående lokalplaner eller anlægsarbejder, der kan have betydning for ejendommen. Oplysningerne fremlægges i forbindelse med handlen, og køber har derved mulighed for at se om der eksempelvis er planer om separatkloakering på ejendommen.

Sælgers loyale oplysningspligt opfyldes derved igennem ejendomsmæglerens videreformidling af oplysningerne til køberen. Derved opstår der ikke spørgsmål om, hvorvidt sælger skulle have fortalt køber om, at kommunen var i gang med at planlægge separatkloakering på ejendommen.

Det må konkluderes, at sælger skal give sin konkrete viden videre til køber, men at sælger ikke selv skal forsøge at fremskaffe oplysninger om, hvorvidt der i fremtiden planlægges separatkloakering. Det er i stedet ejendomsmæglerens opgave at oplyse køber om forhold, der kan have betydning for ejendommen, herunder separatkloakering.

8. Konklusion

I specialet er der redegjort for retstillingen når køber overtager et hus med defekte kloaker. Købers retsstilling fastlægges primært af forbrugerbeskyttelsesloven og mindstedækningsbekendtgørelsen. Det fremgår heraf at defekte kloaker indenfor yderkanten af husets fundament dækkes af ejerskifteforsikringen, og at sælger hæfter for defekte kloakstikledninger udenfor yderkanten af husets fundament. Imidlertid kan sælger blive fritaget for at hæfte for defekte kloakstikledninger, hvis forhold ved disse har manifesteret sig i bygningen og den bygningsagkyndige burde have opdaget forholdet under bygningsgengangen.

Dette manifesteringsbegreb giver anledning til en uklar retsstilling for køber. Dels fordi begrebet er vanskeligt at arbejde med i praksis, idet der kan opstå spørgsmål om, hvad der udgør en manifestering. Dels fordi Ankenævnet for Forsikring ikke tager hensyn til begrebet. i modsætning til domstolene, hvor flere afgørelser kan ses i lyset af manifesteringsbegrebet.

Derudover ser det ud til at der er et hul i lovreguleringen i den situation, hvor en defekt udendørs kloakstikledning har manifesteret sig i bygningen. Sælger vil her blive fritaget for at hæfte for kloakstikledningen, men ejerskifteforsikringen dækker ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen ikke defekte kloaker udenfor yderkanten af husets fundament. Køber må derfor som udgangspunkt selv bære omkostningerne ved reparation af den udendørs kloakstikledning på trods af, at der er tegnet en ejerskifteforsikring, der skulle dække skjulte fejl og mangler. Dermed er der ikke sammenfald mellem sælgers hæftelsesfritagelse og købers mulighed for at tegne forsikring, som var lovgivers intention med indførelsen af forbrugerbeskyttelsesloven i 1995.

Købers retsstilling påvirkes også af andre forhold. Sælger kan have handlet groft uagtsomt ved at undlade at oplyse om relevante forhold ved kloakkerne. Ligeledes kan sælger have udført arbejde ved selvbyg uden at give information om dette videre til køber. I disse situationer har køber mulighed for at rette et krav mod sælger selvom sælger som udgangspunkt er fritaget for hæftelse efter reglerne i huseftersynsordningen.

Analysen i specialet viser også at købers retsstilling påvirkes af forsikringssekskabernes betingelser om nedslag i erstatning på grund af slid og ælde. Defekte kloakrør er i de fleste tilfælde gamle, og derfor har disse regler stor betydning for købers faktiske retsstilling.

Endeligt kan købers retsstilling blive påvirket af kommunernes planer om separatkloakering. En separatkloakering medfører betydelige omkostninger, og derfor skal køber i forbindelse med handlen være opmærksom på umiddelbart forestående planer om separatkloakering på ejendommen.

9. Perspektivering

I kandidatspecialet er der redegjort for, hvad retsstillingen er for købere af ejerboliger med defekte kloakker. I dette afsnit foreslås en ny og anden retsstilling, der løser nogle af de uhensigtsmæssigheder, der kan opstå med den nuværende retsstilling. Forslaget vil til dels tage udgangspunkt i betænkning 1520/2010, hvor det forud for lovændringen i 2012 blev diskuteret, hvordan huseftersynsordningen skulle indrettes i forhold til kloakstikledninger.

Under det daværende udvalgsarbejde om huseftersynsordningen, der ledte frem til betænkning 1520/2010, indsendte Dansk Byggeri et forslag til udvalget om en udvidelse af huseftersynsordningen vedrørende afløbs- og stikledninger. Dansk Byggeri henviste til en undersøgelse fra DANVA - Dansk Vand- og Spildevandsforening - hvoraf det fremgik at halvdelen af alle private kloakstikledninger stod overfor en snarlig renovering eller udskiftning. Det skulle ifølge DANVA svare til 25.000 km. ledninger eller 1 millioner stikledninger.

Dansk Byggeri argumenterer i forlængelse af dette for, at huseftersynsordningen skal udvides, ved at tilstandsrapporten også omfatter kloakkerne, der foreslås undersøgt ved en tv-inspektion, sådan at den enkelte køber ikke skal bære risikoen for, at der sker skade på husets kloakker. Dansk Byggeri ser en yderligere fordel ved at undersøge kloakkerne, idet det vil give en større sikkerhed for at miljøet ikke bliver unødigt belastet, som følge af brud og utætheder i kloaknettet.⁴⁶

Udvalgsmedlemmet fra Forsikring & Pension påpeger i betænkningen at en Tv-inspektion koster 6.500 kr., og at tilstandsrapporten derfor vil blive væsentligt fordyret. Samtidig vil

⁴⁶ Jf. Betænkning 1520/2010, bilag 6, s. 426-27.

en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde gøre forsikringen dyrere. Udvalget vurderer på denne baggrund, at huseftersynsordningen vil blive for dyr og derfor blive fravalgt af mange sælgere. Udvalget finder ikke dette acceptabelt.⁴⁷ Hvis konsekvensen blev at færre ville benytte sig af huseftersynsordningen, ville der antageligvis opstå flere tvister mellem private sælgere og købere og dermed flere retssager, som det netop oprindeligt var tanken med forbrugerbeskyttelsesloven at forhindre.

Udvalget mener også det ville blive svært for køberen at bevise, at en skade på kloakken forelå på overtagelsesdagen, og dermed ville køberen måske alligevel ikke blive stillet bedre, da det ville blive svært, at få ejerskifteforsikringselskabet til at anerkende skaden. Derudover mener udvalget at husejere generelt kan forsikringsdække sig ved den almindelige husejerforsikring, der kan tegnes med udvidet dækning.⁴⁸

På baggrund af dette foreslår udvalget så 2012-ændringen, hvor der sondres mellem kloakstikledninger uden for bygningen og kloakledninger i bygningen indenfor husets fundament. Samtidig introduceredes manifesteringsbegrebet. Løsningen er altså, at sælger er fritaget for at hæfte for den del af kloakkerne, der er indenfor husets fundament, men fortsat hæfter for de udvendige kloakker. På den anden side dækker ejerskifteforsikringen kun skader inden for husets fundament, men ikke udvendige kloakstikledninger. Sælger kan så alligevel slippe for at hæfte, hvis manglen ved kloakken har manifesteret sig i bygningen, og den bygningsagkyndige burde have opdaget det. Men der er tvivl om, hvordan ejerskifteforsikringen dækker i en sådan situation, eksempelvis om den dækker skader på udvendige kloakstikledninger.

Den nuværende ordning fremstår konstrueret og kompliceret, på den måde at det teoretisk måske er muligt at bestemme, hvilken part der skal dække i en given situation, men at ordningen kan give anledning til mange grænsetilfælde, hvor det kan være svært at afgøre, hvem der skal dække skaden. Sondringen mellem kloakstikledningen uden for bygningen, og kloakkerne inden for husets fundament fremstår ud fra en praktisk synsvinkel tilfældig. Ejendommens kloakker er forbundne, og det der sker i den ene del af kloakken har indflydelse på de andre dele.

⁴⁷ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 193.

⁴⁸ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 194-95.

Det ville derfor ud fra en praktisk synsvinkel være mere hensigtsmæssigt at alle dele af ejendommens kloakker var dækket af ejerskifteforsikringen, sådan at der ikke opstår tvister om i hvilken del af kloakken at skaden er sket, og om det er en følgeskade af en skade, der skal dækkes af en anden part.

En sådan ordning vil også være logisk ud fra Hjortnæs' definition af bygningsbegrebet, se afsnit 2.1.1., hvor havepejse og udendørs svømmebassiner betragtes som værende uden for bygningen, men hvor læmure, der er en fortsættelse af hovedbygningens murværk betragtes som værende en del af bygningen. Kloakstikledninger kan i denne sammenhæng sammenlignes med læmure. Kloakstikledningen hænger sammen med kloakkerne i huset og kan betragtes som en fortsættelse af bygningen.

I udvalgsarbejdet argumenterede Forsikring & Pension for at huseftersynsordningen ville blive dyrere, hvis der skulle foretages en TV-inspektion af kloakkerne, og hvis ejerskifteforsikringens dækningsområde skulle udvides. Sådan som ordningen fungerer i dag, efter lovændringen i 2012, er kloakker indenfor husets fundaments yderside dækket, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra b. Denne dækning gives uden at de indvendige kloakker er omfattet af den bygningsagkyndiges gennemgang af huset, og uden at der i øvrigt foretages en TV-inspektion af kloakkerne. Det må derfor anses for at være en mulighed, at de udvendige kloakker også omfattes af huseftersynsordningen, uden at de bliver omfattet af bygningsgennemgangen og uden en betingelse om TV-inspektion.

Risikoen for at der sker skader på de udvendige kloakker flyttes derved over på ejerskifteforsikringsselskaberne, sådan at de har risikoen for skader på alle kloakker på ejendommen. Denne risikoforøgelse har en pris, som forsikringsselskaberne vil forsøge at sende videre til forbrugerne, sådan som Forsikring & Pension argumenterede for under udvalgsarbejdet, jf. ovenfor. Det er svært at vurdere, hvor meget dyrere ejerskifteforsikringen ville blive, men hvis der kun sker en mindre prisstigning på forsikringen, og de potentielle forsikringstagere er villige til at betale en merpris mod at få en bedre dækning, vil huseftersynsordningen kunne fortsætte med den samme tilslutning som den har i dag.

Ud fra en overordnet betragtning om hensynene bag forbrugerbeskyttelsesloven og huseftersynsordningen, fremstår det logisk at skjulte bygningsdele og installationer såsom kloakker dækkes af ejerskifteforsikringen. Tanken med at indføre forbrugerbeskyttelses-

loven var at domstolene ikke skulle overbebyrdes med sager om mangler ved ejerboliger. Med bygningsgennemgangen og tilstandsrapporten kan køberen skabe sig et overblik over husets tilstand, og derudfra vurdere om prisen er rimelig, og eksempelvis om køberen har råd til reparere de skader, der gøres opmærksom på i tilstandsrapporten. Samtidig kan køberen tegne forsikring for skjulte fejl og mangler, og derved undgå overraskelser.

Sælgeren kan tilsvarende sælge huset og blive fritaget for at hæfte for fejl og mangler, medmindre der foreligger særlige omstændigheder såsom grov uagtsomhed med videre, jf. afsnit 4. Derved opstår der ikke en masse tvister, som domstolene skal tage stilling til. I stedet bærer ejerskifteforsikringen risikoen, og prisen for dette pulveriseres ud til alle ejerskifteforsikringstagere, sådan som det sker ved mange andre forsikringstyper. Det er derfor ikke logisk, at der skal restere en del, i form af de udvendige kloakker, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Det foreslås derfor at forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6 ændres, sådan at sælger er fritaget for hæftelse også vedrørende bygningens kloakstikledninger. Samtidig foreslås mindstedækningsbekendtgørelsen ændret sådan at ejerskifteforsikringen dækker alle kloakker på ejendommen.

Ovennævnte forslag bygger på en antagelse om at en sådan ordning ikke vil blive væsentligt dyrere. Det er dog ikke usandsynligt at forsikringsselskaberne har en anden opfattelse, og derfor skal forslaget tages med dette forbehold. Huseftersynsordningen er kun interessant, hvis forsikringsselskaberne er villige til at tilbyde en prisattraktiv forsikring.

Litteraturliste

Hjortnæs, Lars, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer, Jurist - og Økonomforbundets Forlag 1997

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Jurist - og Økonomforbundets Forlag 2014

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I, Overdragelsen, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2015

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II, Bolighandlen, Jurist - og Økonomforbundets forlag 2016

Rosenmeier. H.P., Mangler ved fast ejendom, 6. udgave, Karnov Group 2013

Afgørelser

U1986.81 H

U2002.828 H

U2004.2556 Ø

U2005.2628 Ø

U2006.1005 V

Østre Landsrets dom af 19. marts 2008 (24. afd., B 1049-07)

Østre Landsrets dom af 11. januar 2010 (5. afd., B-1049-07).

FED2016.26 Ø

ANF 2004 63.855

ANF 2005 64.504

ANF 2005 65.247

ANF 2006 65.591

ANF 2006 68.925

ANF 2007 69.371

ANF 2008 71.432

ANF 2008 72.748

ANF 2014 85.244

ANF 2014 85582

ANF 2015 87619

ANF 2016 88890

ANF 2016 89191

ANF 2016 89.252

ANF 2016 89253

with defective sewers.

The buyer can make a claim against the previous owner of the house, or make a claim against the special insurance that covers ownership change. The location of the defective sewer - specifically whether it is inside or outside the building - determines which party may bear liability for the defects.

First the master thesis examines the legal position. The law was revised in 2012, adding a subsection: When a defective building, the seller of the house is liable to the buyer unless the seller can prove that the buyer was unable to make a claim against anyone.

Ordoptælling	
Statistik:	
Sider	53
Ord	15.705
Tegn (uden mellemrum)	94.406
Tegn (med mellemrum)	109.890
Afsnit	400
Linjer	1.480
<input checked="" type="checkbox"/> Medtag tekstboks, fodnoter og slutnoter	
Luk	

Secondly, case law regarding defective sewers is analyzed. It is uncertain whether the seller or the insurance company are liable to cover repair costs of the defective sewer.

legal position. The law introduced in the new in damages inside the buyer unable to make a

case law, where it is

Thirdly other questions regarding defective sewers are analyzed, such as the sellers gross negligence and the implications of the separation of the public sewerage system.

The master thesis concludes by presenting a suggestion for a revision of the subsection. The suggested revision offers a more clear legal position in which all sewers on the property are covered by insurance.