

# Pas på – en uautoriseret kloakmester kan blive en dyr affære for boligejere

Selvom en boligejer synes at gøre alt det rigtige i forbindelse med etablering af dræn, kan det alligevel ende med en stor regning – længe efter at huset er solgt.



**Lars Bastholm**

*Advokat (H) Elvang & Partnere*

[lba@elvang.dk](mailto:lba@elvang.dk)

Der opstår ofte tvister angående dræn lagt omkring beboelseshuse. Grunden hertil er ofte, at kommunerne ikke har pligt til at påse overholdelsen af de allerede gældende regler angående etablering af dræn.

Et realistisk scenarie kan være som følger:

En ejer af et hus ønsker at få reduceret fugten i sin kælder. Ejeren antager derfor et firma til at nedlægge dræn og modtager en faktura herfor. Ejeren orienterer kommunen om drænets etablering, men får det svar, at etablering af dræn ikke kræver anmeldelse til kommunen. Fugtproblemerne mindskes og alt synes at være i den skønneste orden.

Efterfølgende ønsker ejeren at sælge sit hus. Ejeren oplyser loyalt om drænet i tilstandsrapporten, salget gennemføres og køberen tegner en ejerskifteforsikring. Alt er fortsat i den skønneste orden.

Cirka et år efter salget, modtager den nu tidligere ejer (sælgeren) en henvendelse fra køber. Kælderens fugtighed og drænet synes ikke at fungere. Måske er drænet defekt. Sælgeren tager det roligt og beder køberen om at anmelde forholdet til sin ejerskifteforsikring. Køberen vender tilbage med det nedslående svar, at ejerskifteforsikringen med rette har afvist at dække forholdet. Dette skyldes, at ejerskifteforsikringen alene dækker selve bygningen og ikke forhold på grunden.

Sælgeren tager det fortsat roligt. Han har jo som sælger ovenfor opnået ansvarsfrihed, idet han har ladet tilstandsrapport udarbejde og tilbudt køberen at betale halvdelen af præmien for en ejerskifteforsikring. I øvrigt har han jo overholdt alle regler ved etableringen af drænet, ligesom drænet ham bekendt virkede på overtagesdagen.

Sælgeren modtager nu et brev fra køberens advokat. Advokaten anfører, at etableringen af dræn skulle have været udført af en autoriseret kloakmester. Firmaet, der etablerer drænet – og som i mellemtiden er lukket – havde ikke en sådan autorisation. Drænet er således ikke lovligt.

Sælgeren undrer sig såre og kontakter kommunen. Kommunen bekræfter, at dræn kun må udføres, af en autoriseret kloakmester. Kommunen oplyser i øvrigt, at det ikke er kommunens opgave at påse, om autorisationskravet var opfyldt. Dette skyldes, at arbejdet ikke krævede anmeldelse til kommunen. Drænet kan ikke lovliggøres, men skal lægges helt om, hvilket medfører en meget betydelig omkostning.

## Ejerskifteforsikring dækker ikke

Sælger begynder nu at blive lidt nervøs. Han beroliger sig dog med, at han jo heldigvis som sælger har opnået ovennævnte ansvarsfrihed.

Men ak. Det viser sig, at nævnte ansvarsfrihed – på samme måde som ejerskifteforsikringen – alene angår selve bygningen og ikke forhold på grunden. Køber anlægger en retssag mod sælgeren, og sagen ender med, at retten pålægger sælgeren at betale et forholdsmæssigt afslag i købesummen til køber. Afslaget modsvarer omkostningerne forbundet med at lægge et helt nyt dræn. Herudover skal sælgeren betale sagens omkostninger. 90 pct. af disse dækkes dog heldigvis af sælgerens forsikringsselskab, via retshjælpsdækningen.

Ovennævnte forløb kunne have været undgået, såfremt kommunerne havde pligt til at modtage anmeldelse fra autoriserede kloakmester om etablering af dræn. Eller i det mindste havde pligt til at henlede borgernes opmærksomhed på autorisationskravet. Det synes vanskeligt at se, hvorledes sælgeren i ovennævnte eksempel burde have handlet anderledes.

Afslutningsvis bemærkes, at der også ses sager, hvor sælgere kan ifalde erstatningsansvar angående dræn på andet grundlag. Ofte oplyses det i salgsoptillingen, at der er nedlagt "omfangsdræn", uanset at drænet ikke er nedlagt på alle fire sider af huset. Sælgerne har ofte ikke ønsket at afgive forkerte oplysninger, men begår fejlen, da de misforstår begrebet "omfangsdræn". Såfremt køber efterfølgende konstaterer, at drænet er uvirksomt, kan sælgerne allerede på dette grundlag muligvis pålægges at betale omkostningerne forbundet med etablering af dræn på de resterende sider af huset.