

ERFA-gruppen for forbyggende og giftfri indsats mod kloakrotter

Beskyttelse af købers rettigheder ved huskøb til sikring mod køb af en ejendom med defekte kloakker og rotter.

Det er lykkedes ERFA-gruppen at få fokus i Rottebekendtgørelsen med anvendelse af rotte-klap-spærrer der anvendes i offentlige bygninger, og et forsikrings-selskab tilbyder en udvidet kloakforsikring med installation af rotte-klap-spærrer.

Den forebyggende indsats går fremad, men vi er langt fra i mål, derfor ser vi også at kurven for antal rotteangreb desværre går opad. Vi ønsker at knække kurven.

Naturstyrelsen påpeger at der er problemer med at kloak afløbsledninger fra ejendommene ikke i fornødent omfang lever op til miljølovgivningen, hvilket giver anledning til at kloakrotter bosætter sig i disse højere liggende kloak afløbsledninger.

Forsyningsselskaberne har gennem vandpriserne kunnet bruge mange penge til at tætne utætte hovedkloakledninger. Med en stigende kloakrottebestand og et stigende antal borgeroplevede rotteangreb, må der ske yderligere tiltag i indsatsen mod disse indvandrede rotter.

Rotterne udgør et sundhedsproblem, idet de som raske smittebærere er værter for bakterier, virus, svampe, parasitter. De bærer rundt på de værst tænkelige kloakbårne sygdomskim, f.eks. fra sygehuse.

De fleste kloakrotter er resistente overfor rottegift.

Det er et samfundsønske at kloakrottebestanden i byerne reduceres og at antallet af borgeranmeldte rotteangreb falder. Indtil nu er dette ikke sket med den indsats der udgår fra Naturstyrelsen.

Derfor foreslår ERFA-gruppen at sætte fokus på kloakken og rottespærrer landet over ved ejendomshandler.

Der handles i Danmark ca 100.000 huse og ejendomme om året og i alle handler indgår en privat kloak afløbsledning.

Det skønnes at ca.10.000 af disse hushandler medfører at køberen på et uoplyst grundlag med-køber mere eller mindre defekte kloak afløb med mulighed for kloakrotter.

Vi ønsker dette emne medtaget i tilstandsrapporten ved at indføre nogle enkelte afklarende spørgsmål som en køber med lovhjemmel kan stille til sælgeren og forvente dokumentation for:

Kloaktilstanden:

1. Er der udført tv inspektion af kloakken i forhold til salget af ejendommen?
2. Hvis ja, vedlæg rapport.
3. Er der installeret rottespærre på ejendommen, hvis ja.
4. Hvornår er den serviceret?
5. Foreligger der en rottesag på ejendommen.

En utæt kloak kan skabe rede pladser for rotter, jorden forurenes, og uvedkommende vand er med til at belaste renseanlæggene.

Ved en gennemgang af kloakken via en tv inspektion kan en køber få belyst de private afløbsledninger for fejl og mangler i forbindelse med huskøb/ejendomskøb.

Købet af ejendommen skal ske på et fuldt oplyst grundlag.

Indsats mod rotter koordineres fra Miljøministeriet og reguleres i rottebekendtgørelsen, Erhvervsministeriet har hjemmel til en justering af bekendtgørelsen om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der foreslås ændringer af ordlyden i: LBK nr 1123 af 22/09/2015: Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Paragraf 2 med fremhævet ny tekst:

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten. **Tilstandsrapporten skal tillige indeholde oplysninger om kloaktilstanden, og tillige indeholde oplysninger om kloakrottestatus samt oplysninger om monteret rotte-klap-spærre i kloak stikledning eller forsyningsledning.**

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget de i stk. 1 nævnte rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.

Stk. 4. Sælgeren skal inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt have sikret sig, at køberen er bekendt med de i stk. 1 nævnte retsvirkninger. I modsat fald gælder stk. 1 ikke, medmindre der er særlig grund til at antage, at køberen på anden måde var bekendt hermed.

Stk. 5. Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

Stk. 6. Uanset stk. 1 kan køberen 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.

Stk. 7. Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i stk. 1 ikke, at køberen kan indtræde i krav, som sælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der har medvirket ved opførelsen af bygningen.

Økonomi:

Forsyningselskaberne og Naturstyrelsens rotteekspertes har i årevis foreslået at ejere af private kloak afløbsledninger burde gøre mere for at sikre dem mod utætheder og rotteangreb.

Ved at indføre regler ved hushandler kan man få opdateret kloaktilstanden med ca. 10% om året fremadrettet.

Køberen må beskyttes mod at købe utætte kloak afløbsledninger og en rottesag.

Ved hushandlerne kan man forhandle sig til rette om udgiften til TV-inspektion og reparation af kloak afløbsledningen. Handlen bør ikke omfatte et hus med kloakledninger, der ikke lever op til miljølovens krav.

En TV-inspektion koster ca. kr. 4000,- pr ejendom. TV-inspektionen ledsages af en rapport med kvalitetsvurderingen, ligesom det K1, K2 og K3 system der kendes for andre dele af bygningen.

UN: Bør undersøges nærmere.

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved gennemgangen. Det kan være en alvorlig skade, så art, omfang og konsekvenser bør altid afklares.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, og som risikerer at give skader på andre bygningsdele.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, men ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, der ikke har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion.

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, der kan påvirke købers indtryk af boligen.

IB: Ingen bemærkninger

Tilføjelsen til bekendtgørelsens §2 vil sikre dels sælgers og købers rettigheder og sikre køber mod køb af en uoplyst kvalitet af en kloakledning

Ændringen af bekendtgørelsen og tilstandsrapporten skønnes ikke at ville medføre ekstraordinære nye arbejdsopgaver for kommunerne, men snarere reducere kommunens udgifter til rottebekæmpelse og miljøsgasbehandling.

Indhentning af rottestatus på adressen foregår elektronisk og medfører ikke en kostbar kommunal sagsbehandling.

Forslaget til Erhvervsministeriet ledsages af yderligere forslag til ændringer af Miljøministeriets rottebekendtgørelse.

ERFA-gruppen for forebyggende giftfri indsats mod rotter

Torben Sønnichsen

Østerbrogade 226 2100 København Ø torbensan@gmail.com. 27284899