

Kravspecifikation for Kloakeftersynsordningen

DI-Byggeri
Kloaksektionen
September 2024



DI-Byggeri, Kloaksektionen, etablerer og ejer den frivillige ordning for kloakeftersyn.

Kloakeftersynsordningens hovedformål er at beskytte forbrugere mod problemer med fysiske mangler og skjulte skader ved kloakinstallationerne ved køb og salg af fast ejendom. KEO skal give køber og sælger et professionelt og uvildigt billede af, om ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige. I medfør af de bestemmelser, som DI-Byggeri, Kloaksektionen har nedfældet i denne Kravspecifikation for udarbejdelse af kloakeftersynsrapporter, fastsættes følgende.

Kapitel 1 Anvendelsesområde

Pkt. 1 Denne Kravspecifikation finder anvendelse for udarbejdelse af kloakeftersynsrapporter for ejendomme der hoveddaglig anvendes til beboelse.

Kapitel 2 Forvaltning af Kravspecifikationen for Kloakeftersynsordningen

Pkt. 2. Kloakeftersynsordningen forvaltes af et kontroludvalg udpeget af DI-Byggeri, Kloaksektionen. (bestående af repræsentanter fra Danske Boligadvokater, Parcelhusejernes Landsforening og Kloaksektionen i DI). Kontroludvalget fastsætter selv sin forretningssorden. Kontroludvalget fastsætter selv sit arbejdsområde, og vedligeholder indholdet i kravspecifikationen og kloakeftersynsrapporten.

Kontroludvalget indgår aftale om varetagelse af sekretariatsfunktionen.

Stk. 2. Kloakeftersynsordningen administreres på en hjemmeside.

Kloakeftersynsordningens sekretariat varetager administrationen, herunder

- 1) ajourfører liste på hjemmesiden over tilmeldte virksomheder
- 2) opkræver administrationsgebyr for kloakeftersynsrapporter, der indberettes til hjemmesiden
- 3) modtager og registrerer kloakeftersynsrapporter og oplyser et løbenummer for hver kloakeftersynsrapport til den virksomhed, der har indberettet rapporten
- 4) Indberettede kloakeftersynsrapporter slettes, når der er gået 5 år efter indberetningstidspunktet
- 5) informerer tilmeldte virksomheder om ordningen og om administration af ordningen
- 6) udarbejder og offentliggør statistik vedrørende kloakeftersynsrapporterne
- 7) udgør sekretariatsfunktion for kontroludvalget

Kapitel 3

Definition

Pkt. 3. I denne Kravspecifikation forstås ved kloakeftersynsrapport: En rapport, der indeholder resultatet af en stikprøvebaseret gennemgang af ejendommens kloakinstallationer, og som oplyser i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer vurderes funktionsdygtige og lovlige i henhold til gældende regler på udførelsestidspunktet.

Stk.2. Ved ejendommens kloakinstallationer forstås:

- 1) kloakinstallationer i bygninger over terrænniveau
- 2) underjordiske kloakinstallationer under bygninger
- 3) øvrige kloakinstallationer på grunden, samt bygningsdræn og installationer, der afleder overfladevand.

Kapitel 4

Betingelser for udarbejdelse af kloakeftersynsrapporter

Pkt. 4. Kloakeftersynsrapporter i henhold til denne Kravspecifikation skal udarbejdes af virksomheder med autorisation som kloakmester, jf. § 9, stk. 1, i lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og være optaget på listen over godkendte kloakmestre på Kloakeftersynsordningens hjemmeside.

Stk. 2. Virksomheden skal være tilmeldt kloakeftersynsordningen, inden kloakeftersynsrapporter kan udarbejdes og indberettes.

Stk. 3. Virksomheder, der tilmelder sig ordningen, skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring. Ansvarsforsikringens omfang og vilkår skal mindst svare til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet, og som dækker i mindst 5 år efter kloakeftersynsrapportens indberetning til kloakeftersynsordningens portal.

Stk. 4. Virksomhedens ansvarlige for kloakeftersynsordningen skal gennemføre kloakeftersynsordningens 1-dags certificeringsuddannelse.

Stk. 5. De medarbejdere, der skal udføre selve kloakeftersynet skal have en forudgående uddannelse som kloakmester, anlægsstruktør eller kloakrørlægger inden optagelse på kloakeftersynsordningens uddannelse.

Kravsifikation

Kloakeftersynsordningen

Stk. 6. De medarbejdere, der udfører selve kloakeftersynet, skal gennemføre uddannelse i TV-inspektion af kloakledninger eller dokumentere tilsvarende kvalifikationer i TV-inspektion, og gennemføre kloakeftersynsordningens certificeringsuddannelse i overensstemmelse med neden for viste uddannelsesstruktur.



Stk. 7. Virksomhedens ansvarlige for kloakeftersynsordningen og de medarbejdere, der udfører selve kloakeftersynet, skal deltage i de obligatoriske genopfriskningskurser, kloakeftersynsordningen indkalder til.

Pkt. 5. Den tilmeldte virksomheds TV-udstyr skal opfylde følgende minimumskrav.

- a) Farveoptagelser
- b) Skarpe retvendte billeder, også i fleksible rør
- c) Elektronisk metervisning, med angivelse af afstand pr. 0,5 meter
- d) Tastatur og tekst på skærm
- e) Optagelse og lagring på læsbart medie

Stk. 2. Den tilmeldte virksomhed skal råde over egnet IT-udstyr installeret med office-pakke til håndtering af download af rapportskabeloner og upload af udfyldte kloakeftersynsrapporter til kloakeftersynsordningens hjemmeside som pdf-format.

Pkt. 6. Den tilmeldte virksomhed skal framelde sig ordningen, når virksomheden ikke længere opfylder en eller flere betingelser for at være tilmeldt denne. Gentilmelding til ordningen kan foretages når alle betingelser igen er opfyldt.

Pkt. 7. Retten til at være tilmeldt ordningen om udarbejdelse af kloakeftersynsrapporter bortfalder, hvis virksomhedens autorisation som kloakmester bortfalder eller tilbagekaldes.

Stk. 2. Kontroludvalget kan ekskludere en tilmeldt virksomhed, der groft tilsidesætter eller vedvarende overtræder bestemmelserne i pkt. 8.

Kapitel 5

Fremgangsmåden ved udarbejdelse af kloakinstallationsrapporter

Pkt. 8. Den tilmeldte virksomhed skal ved udarbejdelsen af kloakeftersynsrapporter

- 1) følge denne kravspecifikation og retningslinjerne i KEO-håndbogen,
- 2) ved rapportering og betaling af administrationsgebyr benytte Kloakeftersynsordningens registreringssystem på kloakeftersynsordningens hjemmeside.
- 3) være uvildig i den enkelte sag, således at den autoriserede kloakvirksomhed skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke udarbejdelsen af kloakeftersynsrapporten,
- 4) undlade at modtage bestilling af kloakeftersynsrapport direkte fra sælgers ejendomsformidler,
- 5) undlade at betinge udarbejdelse af kloakeftersynsrapporten af, at der aftages andre ydelser end kloakeftersynsrapporten,
- 6) tilslutte sig de afgørelser, som Kloakeftersynsordningens kontroludvalg træffer

Kapitel 6

Gennemgang af ejendommens kloakinstallationer

Pkt. 9. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer udføres i overensstemmelse med retningslinjerne i KEO-håndbogen. Gennemgangen har til formål at afklare i hvilket omfang ejendommens kloakinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til gældende regler. Ved gennemgangen skal manglende funktionsdygtighed og ulovlige forhold ved kloakinstallationerne afdækkes, herunder forhold som på kortere eller længere sigt kan indebære risiko for sikkerhed og sundhed.

Stk. 2. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en autoriseret kloakvirksomhed. Gennemgangen skal være visuel og skal ske stikprøvevis med brug af egnede tekniske hjælpemidler uden anvendelse af destruktive indgreb, medmindre andet aftales.

Stk. 3. Gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer omfatter TV-inspektion af tilgængelige afløbsledninger uden destruktivt indgreb fra ejendommens skelbrønd eller lignende. Gennemgangen omfatter tillige en visuel kontrol af tilgængelige brønde på grunden og synlige afløb i bygninger, herunder af tilgængelige højvandslukkere, pumpebrønde, drænbrønde, faskiner og rottespærre. Gennemgangen omfatter endvidere en vurdering af kloakinstallationens tilgængelighed for rensning, ejendommens sikring mod opstigende vand fra hovedkloaksystemet, ejendommens klimasikring mod oversvømmelse fra omgivende terræn og ejendommens beskyttelse mod indtrængen af rotter via kloakinstallationen. Utilgængelige installationer, som jf. gældende regler burde være tilgængelige, får bedømmelsen ”Ændring nødvendig” i kloakeftersynsrapporten.

Stk. 4. Kloakinstallationen bag løftbare og aftagelige dele af kloakinstallationen skal undersøges stikprøvevis.

Pkt. 10. Uden for gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer og udarbejdelse af kloakinstallationsrapporten falder

- 1) bagatelagtige forhold, herunder sædvanligt slid og ælde, som er normalt for en kloakinstallation med den pågældende alder, og som ikke kan antages at påvirke kloakinstallationens funktionsdygtighed nævneværdigt,
- 2) dele af kloakinstallationen der ikke kunne efterses, jf. pkt. 14, stk. 1,
- 3) andre installationer indbygget i kloakinstallationen såsom pumper
- 4) vurdering af, om kloakinstallationen er tidssvarende.

Pkt. 11. Til brug for gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer skal virksomheden, der udfører kloakeftersynet, bede ejeren eller dennes repræsentant om oplysninger om kloakinstallationernes funktionsdygtighed. Oplysningerne noteres i kloakeftersynsrapporten for ejendommen under ejeroplysninger.

Pkt. 12. Virksomheden, der udfører kloakeftersynet, kan med de begrænsninger der følger af pkt. 8, nr. 3 og 5 uden for kloakeftersynsordningen påtage sig ydelser ud over gennemgang af ejendommens kloakinstallationer og kloakinstallationsrapporten. Fx overslag over omkostninger ved udbedring.

Kapitel 7

Kloakeftersynsrapporter

Pkt. 13. Kloakeftersynsrapporten skal indeholde resultatet af gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer, og skal udarbejdes på kloakeftersynsordningens godkendte Kloakeftersynsrapport. Virksomheden, der har udført kloakeftersynet, udarbejder og udleverer kloakeftersynsrapporten til den, der har bestilt rapporten, og indberetter rapporten elektronisk til Kloakeftersynsordningens hjemmeside, senest 14 dage efter at gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer er foretaget.

Pkt. 14. I kloakeftersynsrapporten skal det oplyses, hvis virksomheden der udfører kloakeftersynet i forbindelse med gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer finder, at en del af kloakinstallationen er utilgængelig, og i givet fald oplyse årsagen til, at denne del af kloakinstallationen er utilgængelig.

Stk. 2. Finder virksomheden, der udfører kloakeftersynet, at der er usikkerhed om oplysninger, som har været til rådighed fra ejeren eller dennes repræsentant i forbindelse med gennemgangen af ejendommens kloakinstallationer, skal dette og årsagen til usikkerheden oplyses i kloakinstallationsrapporten.

Pkt. 15. Ved udarbejdelse af kloakeftersynsrapporter vedrørende ejerlejligheder skal der foreligge kloakeftersynsrapporter både for ejerlejlighedens og for fællesejets kloakinstallationer under bygningen eller i jord på grunden.

Kapitel 8 Tilsyn

Pkt. 16. Kloakeftersynsordningens sekretariat fører årligt tilsyn med at de medarbejdere, der udfører kloakeftersyn i virksomheden, har gennemført kloakeftersynsordningens obligatoriske uddannelse og genopfriskningskursus, samt om der er tegnet behørig professionel ansvarsforsikring.

Stk. 2. Tilsynet foretages ved at den tilmeldte virksomhed én gang årligt skal indberette dokumentation for gældende ansvarsforsikring og for at de medarbejdere, der udfører kloakeftersyn, opfylder gældende uddannelseskraV til kloakeftersynsordningen.

Pkt. 17. Kloakeftersynsordningens sekretariat kan, såfremt den tilmeldte virksomhed ikke indberetter den i pkt. 16 krævede dokumentation eller framelder sig ordningen, jf. pkt. 6, træffe afgørelse om framelding af virksomheden.

Kapitel 9 Betaling

Pkt. 18. Virksomheder, der tilmelder sig kloakeftersynsordningen, betaler et indmeldelsesgebyr og et årligt abonnement.

Stk. 2. Der betales et administrationsgebyr for hver kloakeftersynsrapport, der indberettes til kloakeftersynsordningens hjemmeside.

Stk. 3. Den tilmeldte virksomhed betaler for deltagelse i kloakeftersynsordningens obligatoriske kurser jf. pkt. 4.

Stk. 5. Indmeldelsesgebyr, årligt abonnement, kursusgebyrer og administrationsgebyr fremgår af ordningens prisblad på kloakeftersynsordningens hjemmeside. Priser reguleres hvert år den 1. januar.

Kapitel 10 Ikrafttræden

Pkt. 19. Kravspecifikationen træder i kraft den 10. september 2024.