

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE - 051

04.12.2007

**Saken omhandler:** Mangelfull drenering – kontraktstolkning § 3-9, 2.pkt  
Manglende varmekabel på bad § 3-8

Enebolig fra 1971 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 1.725.000,-. Overtakelse ble avtalt til 01.11.2005. Eiendommen ble faktisk tatt over 21.10.2005. Dagen etter overtakelse begynte kjøperne å pusse opp boligen. Det ble da avdekket fukt- og soppskader langs veggene i kjelleretasjen. Forholdet hadde vært skjult og skyldtes sviktende drenering. For forholdet ble det ytt fullt og endelig oppgjør på kr 55.000,-. Det er tvist om forståelsen av avtalen om oppgjør. Videre er det tvist om forholdet utgjør en mangel. Det ble senere avdekket at eneboligen som skulle ha varmekabler på to bad bare hadde det på det ene.

Økonomisk omfang: Opptil 240.000,-.

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

### Drenering

Av avtalens ordlyd fremgår det klart og utvetydig at den omfatter samtlige forhold "som er omtalt i reklamasjoner/brev per dags dato." For klager kan det derfor ikke ha vært tvil om at avtalen også omhandler den utvendige fuktsikringen av boligen. Klager gis derfor ikke medhold for dette forhold.

### Avhendingslovens § 3-8, Varmekabler

I henhold til bestemmelsen er selger ansvarlig dersom det forut for avtaleinngåelsen er gitt en uriktig opplysning knyttet til omstendigheter ved eiendommen og den uriktige opplysningen må antas å ha innvirket på avtalen mellom partene. Forholdet utgjør likevel ikke en mangel dersom opplysningen er rettet på en tydelig måte forut for avtaleinngåelsen. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen er rettet i tide.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter er det på det rene at det var gitt uriktige opplysninger om at det var varmekabler på badet i underetasjen. Selskapet har ikke sannsynliggjort at opplysningen ble rettet.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

---

Spørsmålet blir etter dette om den uriktige opplysningen må antas å ha virket inn på avtalen mellom partene.

Den uriktige opplysningen var ikke knyttet til hovedbadet. Det var ikke gitt indikasjoner på at det var foretatt oppgraderinger av badet siden eiendommen ble oppført i 1971. Forut for avtaleinngåelsen måtte derfor klager legge til grunn at varmekablene på badet var ca 34 år gamle. Varmekabler har, som andre bygningsdeler, begrenset levetid. Nemnda finner at kablene hadde nådd en så vidt høy alder at de i betydelig grad hadde oversteget sin forventbare levetid. I et slikt tilfelle har det etter nemnda sitt syn formodningen mot seg at innholdet i avtalen mellom partene ville blitt et annet, om klager var kjent med at badet i underetasjen ikke var oppvarmet ved hjelp av varmekabler. Forholdet utgjør derfor ingen mangel i henhold til lovens § 3-8.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i KKFE-sak 11874-002-115

Enebolig fra 1971 ble i 2005 solgt "som den er" for kr 1.725.000 jfr kjøpekontrakt (Bilag 1).

Forut for salget ble det utarbeidet salgsoppgave med verdi- og lånetakst og selgers egenerklæringsskjema (Bilag 2).

I verdi- og lånetaksten står det: *Varmekabler to bad*. Taksten inneholder ingen særskilte opplysninger om dreneringen. Det er gjort et fradrag i teknisk verdivurdering på 18 % for hovedbygget og 20 % for tilleggsbygningen.

I selgers egenerklæringsskjema er det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjenner til fuktighet i eiendommen. På spørsmål om selger kjenner til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr er det krysset av for "ja". I spesifikasjonsfeltet står følgende: "*Vindu i vaskekjeller er dårlig*".

Ved brev mottatt hos Protector Forsikring ASA 27.10.2005 reklamerer kjøperne over fukt- og soppskader i kjelleren (**Bilag 3**). Fra brevet hitsettes:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*En av grunnene for at vi tok over denne boligen før kontraktsfestet, er at vi har en sønn som lider av "sterk" astma, og at vi da er avhengig av å gjøre enkelte grep om våres bopel for nødvendig tilpasning. Etter som selger har tatt over ny bolig ble vi som nevnt overfor enige med involverte parter om at dette kunne la seg gjøre.*

*Den 22. Oktober begynte vi å pusse opp etg. I under etg. Måtte vi ta av gulv-til-gulv teppet da vi må ha en helsemessig forsvarlig bolig til vår astma plaget sønn og familiemedlemmer for øvrig. Da vi tok vekk tepper i trappegang, gang, soverom og kjellerstue, ser vi at det her er omfattende fukt- og soppskader langs veggene huset gjennom. Gjennom denne korrespondansen ønsker vi å gjøre denne mangelen gjeldende.*

Vedlagt reklamasjonen fulgt bilder, og det ble opplyst om at tilstandsrapport ble utarbeidet.

Takstingeniør Steinar Åkre utarbeidet takst 09.11.05 (**Bilag 4**). Det ble avdekket fire tilfeller av fuktmerker og dårlig avløp fra vaskekjeller. Fra taksten hitsettes:

*Det er klart veldig vått spesielt i bakkant utforingsvegg mot mur – dvs. vegg mot nord og vest. Hele underetasjen er innredet unntatt en liten bod på midten av huset ved siden av vaskekjeller. Det var ikke mulig å se dette før tapet ble fjernet.*

*Ved hulltaking ble det avdekket ikke bare høy luftfuktighet, men at der var vått. Det er målt fuktverdier mellom 25 og 29 vektprosent i reim. Muren er flere steder helt våt. I soverom sørøst er det målt 18-20 vektprosent – noe mindre der. Det er tydelig vått. Det er tatt hull i vegg to steder i trapperom, to i soverom sørøst og to i stue vest og ett i kontor.*

Videre fremgår det:

*Det er ikke kjent der er noe vannledninger i disse områdene som er årsak til fukten. Fukten kommer da utenfra. Det er nærliggende å anta at det er sviktende utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.*

Om dreneringen uttales følgende:

*Det gjøres oppmerksom på at huset er bygget i 1971 og er 34 år. Det er kjent sak at normal levetid på drenering i flg Byggforsk 20-60 år. Det er ikke en selvfølge at drenering fungerer som den skal etter 34 år. Funksjonen blir svekket med åra. Det er derimot ikke kjent og heller ikke gjort oppmerksom på at det har vært problemer her.*

Det uttales også:

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er synlig mur i bod ved siden av vaskekjeller. Denne muren så tørr ut på befaringsdagen da verdi takst var avholdt – den ser tørr ut også på befaring 2/11. Derfor var det veldig overaskende den fukten som kjøper oppdaget i utforingsvegger.*

Utbedringskostnadene for skadene i kjelleretasjen vurderes til kr 66.250,- inkl mva. Om utbedring av dreneringen uttales:

*Det bemerkes at det ikke anbefales å bygge opp igjen på nytt uten at det gjøres tiltak utvendig. Man snakker da om ny drenering på nordsiden og østsiden + noe på sørsiden. Omfanget med dette er noe omfattende. Det at der er et tilbygg nordsiden med inngangsparti som bare er på 1. Etg. Plan. Der er videre så trangt rundt hjørnet der som kompliserer jobben. Det er utenkelig å utføre jobben uten gravemaskin. Det er støpte plater og trapper som også gjør dette arbeidet omfattende.*

Etter en nærmere beskrivelse av fremgangsmåten uttales følgende om kostnadene:

*Kostnaden erfaringsvis med en slik type jobb er i størrelsesorden ca kr. 200.000,- + mva. sammenlignet med et par andre lignende tilfeller i løpet av siste åra. Trapper inkludert. Dette er grove kalkyler, og man må innhente tilbud fra entreprenør for å komme med mer nøyaktig pris.*

Selger kommenterer forholdet i brev datert 15.11.2005 (**Bilag 5**). Fra brevet hitsettes:

*Den delen av boligen det her er snakk om ble først innredet og tatt i bruk i 1984-85. Det er ikke foretatt noen endringer der siden.*

*Kjøper ble informert om dette en av gangene de var på visning hos meg. De hadde da med seg en fagmann som gikk over boligen fra kjeller til loft, med fuktmåler. Det ble ikke oppdaget fukt da dette ble foretatt, ei heller andre uregelmessigheter da takstmann var på befaring i boligen. Dette er slade som ikke var synlig før oppussingen startet. Jeg som tidligere eier har derfor heller ikke hatt kjennskap til dette forholdet.*

Ved brev datert 16.11.2005 reklamerer kjøper over manglende varmekabler på bad i underetasje (**Bilag 6**).

Ved brev datert 14.12.2005 tilbyr Protector Forsikring ASA kr 55.000,- som fullt og endelig oppgjør i saken (**Bilag 7**). Fra brevet hitsettes:

*I dette tilfellet antas problemene med fukt i kjeller å skyldes mangler ved dreneringen. Som takstmann Åkre korrekt nevner i sin skadetakst, vil en drenering som antas å være ca 34 år gammel, være "gått ut på dato". Levetid for drenering er 20-60 år. I henhold til tidligere rettspraksis gis det normalt ikke prisavslag/ erstatning for utgifter til fornyelse av drenering*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*som har utlevd sin levetid. Utgifter i denne forbindelse vil derfor ikke bli tatt med i beregningen for prisavslag, og dekkes ikke i henhold til avhendingsloven.*

*Imidlertid synes det i dette tilfellet som at følgeskadene – det vil si skadene inne i huset, var skjulte for både selger og kjøper. Vi ønsker derfor å tilby et fullt og endelig oppgjør for disse kostnadene på **NOK 55.000,-** i henhold til selgers eieskifteforsikring. Dette beløpet er basert på kostnadsoverslaget i fra takstmann Steinar Åkre, med et fratrekk for standardhevingen utbedringene medfører (alle vegger/gulv/overflater var i fra begynnelsen/midten av 80-tallet, og dere vil etter en eventuell utbedring sitte igjen med nye vegger/gulv/overflater).*

Klager aksepterte tilbudet 19.12.2005 (**Bilag 8**). Fra aksepten hitsettes: *Undertegnede, Anita Skuggen, Øvste Nakken 8, 6014 Ålesund, aksepterer med dette å motta **NOK 55.000,-** som fullt og endelig oppgjør fra Protector Forsikring ASA knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato.*

Ved telefonsamtale 19.12.2005 jfr telefonnotat, reklamerer kjøper over manglende varmekabel i gulvet på et bad (**Bilag 9**). Kjøper anfører at det var opplyst om varmekabler, men at det ikke er det.

I brev datert 29.12.2005 opplyser selger av huset at opplysningene i salgsoppgaven om varmekabler på to bad ikke er riktig (**Bilag 10**). Selger oppdaget ikke den uriktige opplysningen ved gjennomgang av takstrapporten. Selger opplyser videre:

*Det ble imidlertid opplyst på en av visningene med nåværende eier at det ikke finnes kabler i underetg, derav også bad. Det finnes heller ingenting som indikerer at det er kabler på badet. Der er to merkede brytere (lys/ovn) på veggen utenfor badet. Ovnene henger godt synlig oppe på veggen.*

Ved brev datert 03.01.06 Klager kjøper forholdet rundt dreneringen inn for Forsikringsklagekontoret (**Bilag 11**). Fra klagen hitsettes:

*Vi får dekket innvendige fuktskader i huset av forsikringen, men ikke noe utvendig (utvendige kostnader med drenering o.l. ble taksert til ca. kr. 250.000,- inkl. m.v.a.).*

*Protector Forsikring begrunnet avslaget utvendig med at dreneringen er fra 1971, dvs. når huset ble bygget, og anslått levetid på drenering anses å være fra 20-60 år, så dette er kostnader vi som kjøpere måtte påregne.*

*Men:*

*Tidligere eier la nytt tak og nye taknedløp (stuprenner) på huset i 1998 (for 7 år siden), og da det ble gravd opp langs huset av oss for å finne årsaken til vanninntrengningen, viste det seg at*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*de nye taknedløpene (som kun stakk ½ meter ned i grunnen) var årsaken til at vann har trengt inn i huset.*

*Taknedløpene var kun stukket ned i grunnen (steinfylling), og ikke lagt i rør for å lede vann vekk fra huset. Dette har medført at vann fra taket har rent i store mengder ned taknedløpene for deretter å ha trengt inn i huset. Dette var tydelig merkbart da områdene der taknedløpene var utvendig, var det kliss vått innvendig og deler av stenderverk inne var råtnet bort av fukt. I tillegg var det muggsopp i veggene.*

*Kan opplyse at der kun var steinfylling som drenering inntil/ rundt huset, der var verken fuktsperre, drenerør som ledet vann vekk fra huset, eller isolasjon inntil murene. Tidligere eier, (som også har bygget huset) har vært snekker i en årrekke i et kjent Ålesundsfirma, burde ikke han som fagmann vite at vann vil trenge inn i boligen der som det ikk ledes vekk fra huset ??*

*Vi mener at grunnen til vanninntrengningen stammer fra de nye taknedløpene som ble montert i 1998, selv om dreneringen er fra da huset ble bygget, og vår mening er da at avslaget fra Protector om dekning av de kostnadene som vi får som følge av dette, er uriktig ovenfor oss. Selv om dreneringen er fra da huset ble bygget, fantes det forskrifter for 7 år siden om at vann skal ledes vekk fra boliger for å unngå at det trenger inn i hus.*

Ved brev datert 18.01.2006 (**Bilag 12**) Anfører Protector Forsikring ASA at kravsstiller har takket ja til fullt og endelig oppgjør i saken

Protector Forsikring ASA avviser kravet vedrørende manglende varmekabler ved brev datert 17.02.06 (**Bilag 13**). Det anføres at den uriktige opplysningen ble rettet på visning og at det derfor ikke utgjør en mangel. Det anføres videre at kjøper ikke kan påberope seg som en mangel noe han kjente eller måtte kjenne til. Det uttales: *Vi bemerker i denne forbindelse at kjøper har vært på visning. Etter det opplyste befant det seg to brytere merket henholdsvis "lys" og "ovn" på veggen. Vi har fått opplyst at ovnen hang synlig oppe på veggen i badet. Det kan på denne bakgrunn reises spørsmål om ikke kjøper uansett må ha skjont at det ikke var varmekabler i baderommet til tross for opplysningen i taksten.* Videre anføres det at et eventuelt krav er begrenset til selve den kontraktsmessige oppfyllelse.

Ved brev datert 20.02.2006 opprettholder kjøperne kravet (**Bilag 14**). Det anføres:

*At det ble opplyst av selger ved visning at der manglet varmekabler på bad i underetasjen er for oss kjøper helt ukjent, da vi på visning spurte selger om varmekablene i gulvene på badene virket som de skulle, noe selger svarte bekræftende på. Det ble ikke opplyst om at der kun var en stråleovn på vegg under tak til oppvarming av badet, og ikke varmekabler i gulvet. Å ha en stråleovn på et bad er ikke ensbetydende med at der ikke er varmekabler i gulvet, ovnen kan like godt brukes som tilleggsvarme, da dette badet er i en kjeller etasje.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Kjøperne bestrider at bryterne er merket med lys og ovn. Videre anføres det:

*Da vi var på visning var det for å få et hovedinntrykk av huset, og vi har på ingen måte en lovfestet plikt til å undersøke mer enn det selger/ salgsoppgave opplyser oss om, vi er kun vanlige huskjøpere, ingen profesjonelle eksperter innen huskjøp.*

*Vi som kjøpere må gå ut i fra at opplysningene gitt av selger/ salgsoppgave stemmer, og at vi har kjøpt eiendommen "som den er" tilsier ikke at vi som kjøpere må rive tak og vegger for å sjekke om huset er i den stand salgsoppgaven/ selger opplyser.*

Det fremlegges kostnadsoverslag for installering av varmekabel (**Bilag 15**). Totalsum for hele arbeidet er på kr 67.420,50 inkl mva.

Stavsengs ingeniørfirma AS utarbeider besiktigelsesrapport 24.05.2006 (**Bilag 16**). Det fremkommer av denne at gulvet ikke har varmekabler. Utbedringskostnadene anslås til kr 34.900,- eks mva.

Ved brev datert 06.06.2006 uttaler Protector Forsikring ASA at de har foretatt en fornyet vurdering av saken, og ikke ser grunnlag for å endre sitt standpunkt (**Bilag 17**)

Ved brev datert 17.07.2006 avslår selskapet ansvar for dreneringssvikten og manglende varmekabler (**Bilag 18**). Det anføres at forholdet rundt dreneringssvikten er endelig avgjort i og med kjøpers aksept av oppgjør. Det bemerkes også at kjøper ikke etter det har tatt forholdet opp med selskapet. Det anføres videre at forholdet uansett ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven. Fra brevet hitsettes:

*Den aktuelle eiendommen er oppført i 1971. Normal levetid på drenering er 30 år. Vi har erfaring med at levetiden kan være kortere, avhengig av blant annet lokale klimatiske forhold/påkjenninger. Vår erfaring er at drenering allerede etter 20 år kan begynne å få svakheter. Vi er enig med kjøpers takstmann i at "det ikke er en selvfølge at drenering fungerer som den skal etter 34 år. Funksjonen blir svekket med åra".*

*Dreneringsløsningene er ikke i strid med aktuelle forskrifter og krav. For øvrig bemerkes at eldre boliger kan ha en annen byggemetode enn den som blir benyttet i dag, og det er ikke unormalt at slike boliger kan ha avvik fra dagens forskrifter.*

*Med denne bakgrunn, og i fravær av opplysninger om utbedring av dreneringen på eiendommen, var det påregnelig at noe måtte gjøres med dreneringen.*

*Uansett er det ikke tilstrekkelig dokumentert at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Vedrørende varmekablene anføres det at det ikke kan foretas identifikasjon mellom selger og takstmann ved takst, i motsetning til ved tilstandsrapport. Videre anføres det at opplysningene har blitt rettet i tide. Det anføres også at det ikke har virket inn på avtalen at det er gitt uriktige opplysninger. Om forventningen til varmekablene uttales:

*Kablens alder sett i lys av den leggemåte som den gang var vanlig tilsier at kablene uansett ville vært modne for utskifting. Datidens varmekabler har etter det vi kjenner til en teknisk levetid på ca 20 år.*

Det påpekes også at det er et lite umodernisert bad i kjeller som mangler varmekabler og ikke hovedbadet. Det vises til dommen inntatt i LB-2001-955. Det uttales videre:

*Det påberopte forhold lar seg enkelt påvise. At det lille badet ikke hadde varmekabler mptte uansett ha blitt oppdaget umiddelbart etter overtakelse. At kjøper ventet to måneder med å reklamere over forholdet understøtter at manglende varmekabler i dette lille badet ikke kan ha vært avgjørende for avtalen eller hatt betydning for kjøpesummen. Dersom forholdet hadde noen som helst betydning for kjøpet må man forvente at kjøper reklamerte uten ugrunnet opphold.*

Det vises også til at eiendommen ble solgt under takst og at en eventuell innvirkning på avtalen ville vært så liten at man allikevel ville kunne se bort fra den.

Det anføres også at kjøper under enhver omstendighet har reklamert for sent.

Selskapet viser også til at det ikke ville hatt betydning for eiendommens verdi om det var varmekabler eller ikke jfr § 4-12, første ledd.

Kjøperne kommenterer anførselene fra Protector Forsikring ASA i brev datert 24.07.2006 (**Bilag 19**). Fra brevet hitsettes:

*Med så store fuktskader i underetasjen av huset er det ikke snakk om at dreneringen fikk i stykker idet vi overtok huset, men dette er en drenering som tydeligvis har vært ødelagt i mange år, og vi stiller da spørsmål om hvorfor ikke dreneringen ble skiftet da selger skiftet tak og taknedløp i 1998, når han er og har vært bygningsmann i en årrekke, da burde visst at en drenering som i 1998 var 27 år gammel, allerede da var moden for utskifting.*

Selgerne hevder at på bakgrunn av opplysningene i egenerklæringsskjemaet ”burde vi som kjøpere kunne regne med at hele huset var tørt og fint”. Kjøper fremmer også nye reklamasjoner over at vinduer i underetasje ikke kunne åpnes og tette avløp.



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Om de manglende varmekabler opplyses det at de ble meldt tidligere til eiendomsmegleren og Protector.

Om innvirkningen på avtalen uttales det:

*Ang. levetiden på varmekabler på 20 år, så er dette uinteressant i denne saken. Når det står i salgsoppgaven at der er varmekabler på bad, så de skal være der, enten de er nye eller 20 år gamle, om de virker eller ei. Selv om huset er 30 år gammelt, er det ikke ensbetydende med at varmekablene hadde vært brukt i 30 år dersom de hadde vært montert. Men, hvis der hadde vært varmekabler: hvorfor har ikke kablene i så tilfelle blitt skiftet for mange år siden??*

Kjøper stiller også spørsmålstegn ved om selger ikke har et ansvar for å lese gjennom salgsdokumentasjonen.

Ved brev datert 27.06.2006 kommenterer Forsikringsklagekontoret saken (**Bilag 19**). Fra brevet hitsettes:

*Kjøper har reklamert på tre forhold:*

- 1. Vann/ fuktskade*
- 2. Mangelfull/svikten drenering*
- 3. Manglende varmekabler.*

*Det er utbetalt erstatning for vann-/fuktskade. Vår behandling av saken begrenses derfor til reklamasjonen knyttet til drenering og varmekabler.*

Om dreneringen uttales blant annet:

*Når man kjøper en bolig, uansett alder, som oppgis som godt vedlikeholdt, bør man ha krav på at dreneringen virker ved overtakelsen, hvis ikke annet er opplyst. At dreneringen er fra byggeåret bør heller ha avgjørende betydning ved erstatningsutmålingen, for eksempel ved et eventuelt standardfradrag. Det kan derfor stilles spørsmålstegn ved om ikke den mangelfulle/sviktende drenering utgjør en mangelk i avhl. Forstand.*

Problemstillingen om forholdet er endelig avgjort berøres ikke.

Om manglende varmekabler uttales:

*Det er sannsynlig at manglende varmekabler på et bad har betydning for den pris en kjøper er villig til å betale. Dette også selv om det ikke dreier seg om et nytt bad. Mad mangel på andre holdepunkter kan det derfor legges til grunn at opplysningen bør anses å ha virket inn på avtalen, med den følge at kjøper har et berettiget erstatningskrav. Selskapet vektlegger også*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*badets alder som avslagsgrunn. Også i dette tilfelle synes det mer korrekt at alderen først og fremst får avgjørende betydning ved erstatningsutmålingen ved et eventuelt standardfradrag.*

I brev datert 01.09.2007 opprettholder selskapet sitt standpunkt (**Bilag 21**). Det anføres at det ikke er vanlig at drenering skiftes samtidig med taktekking og taknedløp. Det etterspørres dokumentasjon for at kjøper har reklamert over manglende varmekabler på et tidligere tidspunkt.

Eiendomsmegler Kim Johnsen bekrefter i brev datert 03.10.2006 at det har blitt reklamert manglende varmekabler rett etter overtakelsen (**Bilag 22**).

Forsikringsklagekontoret uttaler følgende om spørsmålet knyttet til oppgjør for fuktskader og sviktende drenering i brev datert 24.11.2006 (**Bilag 23**):

*Det følger av ordlyden i aksepten at det er tale om fullt og endelig oppgjør "knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato". Slik jeg forstår sakens dokumenter hadde drenering vært omtalt i reklamasjoner og korrespondanse forut for avtalen, og det medfører muligens at De ikke har krav på erstatning for sviktende drenering.*

Klager bes redergjøre for hvordan de oppfattet selskapets forlikstilbud.

Ved brev datert 05.12.2006 kommenterer kjøperne tilbudet fra selskapet (**Bilag 24**). Det uttales om ordlyden i selskapets brev:

*Vi tolket dette brevet slik at forsikringsselskapet ikke ville betale noe for denne skaden, og oppfattet det slik at enten aksepterte vi det tilbudet Protector ga oss på innvendige utbedringer, ellers fikk vi ingen dekning av alle skadene som var på huset. Derfor aksepterte vi tilbudet.*

*Vi har likevel hele tiden ment at det ikke kunne være riktig at vi som kjøpere av eiendommen skulle være økonomisk ansvarlig for en skjult mangel/ødelagt drenering som allerede var på huset da vi overtok det. Det sto ingen ting om dårlig/mangelfull drenering i salgsoppgaven over eiendommen, og siden taket og nye taknedløp/ takrenner ble lagt nytt for 7 år siden, handlet vi i god tro og forventet at alt var i orden.*

Ved brev datert 19.01.2007 kommenterer Protector Forsikring anførselen (**Bilag 25**). Om sviktende drenering uttales:

*Kjøper aksepterte forlikstilbudet av 14.12.05 "som fullt og endelig oppgjør fra Protector Forsikring ASA knyttet til det/de forhold som er omtalt i reklamasjoner/brev pr dags dato.*

*Klagers aksept var uforbeholden.*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Klager kan ikke ha misforstått rekkevidden av aksepten. I tilbudsbrevet ble klager oppfordret til å ta kontakt med saksbehandler dersom det var "spørsmål til behandlingen av saken eller tilbudet om oppgjør".*

Det anføres at klager ikke rettet noen forespørsel om tilbudet og at den påfølgende korrespondanse mellom partene kun gjaldt manglende varmekabler.

Om manglende varmekabler uttales det:

*Det påpekes at hovedbadet i eneboligen har varmekabler og at det kun er et lite umodernisert bad (ca. 3,5 m<sup>2</sup>) i kjelleretasjen som ikke har denne utrustningen.*

Det anføres at varmekablene var gamle og dermed modne for utskiftning, og at funksjonssvikt derfor ville vært forventbart. Det anføres også at opplysningen ble rettet av selgers datter ved visningen.

Ved brev datert 29.01.2007 opprettholder kjøperne kravet (**Bilag 26**). Det anføres at det kun var skadene inne i huset de aksepterte oppgjør for. Kjøperne anfører at de aldri var på noen visning der selger og selgers datter var tilstede samtidig, og at datoen for dette ønskes opplyst.

Ved brev datert 14.02.2007 opplyser Protector Forsikring at selgers datter på den tredje visningen opplyste om manglende varmekabler (**Bilag 27**).

Kjøperne fastholder at de ikke har fått opplyst om manglende varmekabler i brev datert 23.02.2007 (**Bilag 28**).