

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. juni 2020 blev i sag nr. 94421:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1959 og er i 2014-2015 tilbygget og energioptimeret. Klageren overtog ejendommen den 29/3 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/1 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1959	1	186	0	0	186	0
1	B	Beboelse	1959	1	52	0	0	0	0
2	C	Garage/udhus	-	1	34	0	0	0	0
3	D	Udhus/skur	-	1	30	0	0	0	0
4	E	Udhus/skur	-	1	12	0	0	0	0

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

11. VVS-installationer

Gulvvarme; Type: A Vandbåret
Vandstop A

Ankenævnet for Forsikring

2.

94421

Andet; Type:	A	Luft/Vand Varmepumpe + Solceller
Gulvvarme; Type:	B	Vandbåret"

I klageskema af 7/11 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Klager overtog ejendommen ..., den 29. marts 2017.

Som det fremgår af huseftersynsrapporten af 2. januar 2017, der er vedhæftet klagen som bilag, har boligen et samlet beboelsesareal på 238 m².

På ejendommen er som varmekilde installeret et [model] luft/vand varmepumpeanlæg.

Det bemærkes for en ordens skyld, at der ikke i huseftersynsrapporten var nogen anmærkninger vedrørende varmepumpeanlægget i forbindelse med klagers overtagelse af ejendommen.

I vinteren 2017/2018 konstaterede klager imidlertid, at det installerede varmeanlæg ikke fungerede korrekt, idet anlægget ikke havde tilstrækkelig kapacitet til at opvarme hele huset. Anlægget var således ikke i stand til at give den fornødne varme i gulvvarmeslangerne.

Klager anmeldte derfor skaden til sit ejerskifteforsikringsselskab, Dansk Boligforsikring.

Det bemærkes, at skaden er omfattet af forsikringsdækningen, idet denne dækker udbedring af manglende funktion ved vvs-installationer, jf. betingelsernes pkt. 3.2.

Efter klagers opfattelse kan det lægges til grund, at Dansk Boligforsikring har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Efter at have besigtiget skaden, tilbød Dansk Boligforsikring den 29. august 2018 oprindeligt montering af 2 pumper til fordelerrør samt regulator til omkring 14.000 kr. + moms til afhjælpning af skaden.

Dansk Boligforsikring anførte samtidig, at dette burde være nok til at afhjælpe forholdet.

Dette var imidlertid ikke en tilstrækkelig løsning efter klagers opfattelse, hvorfor klager rettede henvendelse til klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring.

Efter længere skriftveksling med Dansk Boligforsikring anerkendte selskabet, at det oprindeligt tilbudte ikke var tilstrækkeligt til udbedring.

Der gøres opmærksom på, at klager kulancemæssigt har tilbudt at Dansk Boligforsikring i stedet for at afholde omkostningerne til et nyt [model]-anlæg kunne afholde omkostningerne til installation af fjernvarme hos klager, idet dette efter klagers opfattelse ville være en billigere løsning for Dansk Boligforsikring. Heller ikke denne løsning har Dansk Boligforsikring accepteret.

Herefter har selskabet i stedet tilbudt udbedring af skaden ved levering af en ekstern varmepumpe samt vandvarmer, hvor varmepumpen ifølge Dansk Boligforsikring skulle placeres i klagers stue.

Denne løsning er imidlertid ikke tilfredsstillende eller tilstrækkelig for at udbedre den forsikringsmæssige skade.

Dette skyldes blandt andet, at der med den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning vil være tale om to parallelle varmesystemer, der ikke kan styres fra det eksisterende display for [model]-pumpen, der er installeret i huset.

Ligeledes har selskabet ikke fremsendt nogen dokumentation for, at løsningen rent faktisk er tilstrækkelig til at løse problemet.

Videre må den tilbudte løsning antages at medføre betydelige ulemper for klager i relation til energieffektivitet.

Endelig betyder den tilbudte løsning mindre skabsplads i klagers bolig, idet det vil være nødvendigt at installere den ekstra vandvarmer i et af de eksisterende skabe i boligen.

Samlet set er den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning således ikke tilstrækkelig til at udbedre den forsikringsmæssige skade, som klager har ret til at få udbedret. Det er videre klagers opfattelse, at den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning alene er begrundet i, at Dansk Boligforsikring søger at tilbyde en for Dansk Boligforsikring billigere men ikke tilstrækkelig løsning.

Det bemærkes i tilknytning hertil, at den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning ikke vil være forenelig med husets opvarmningsform, som er gulvvarme.

Klager gør gældende, at huset skal bringes i en sådan stand, at huset og dets varmeinstallationer kan fungere som forudsat da dette blev erhvervet, og klageren har en berettiget forventning om, at huset ikke supplerende skal udstyres med andre varmekilder for at opnå tilstrækkelig opvarmning.

Det er derfor klagers opfattelse, at eneste korrekte udbedringsmetode er, at der installeres en ny [model]-varmepumpe med den fornødne kapacitet til at opvarme hele boligen, hvilket Dansk Boligforsikring imidlertid har afvist.

Der henvises i den forbindelse til nævnets afgørelse nr. 92422 af 21. november 2018 i en tilsvarende sag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det gøres derfor gældende, at Dansk Boligforsikring skal tilbyde klager en erstatning svarende til omkostningerne ved installation af en [model] varmepumpe med den fornødne kapacitet."

Selskabet har i brev af 27/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører mangler ved klagers gulvvarmeanlæg samt spørgsmål om dimensioneringen af varmepumpen i klagers ejendom. Der er lidt usikkerhed om størrelsen på det opvarmede boligareal og Dansk Boligforsikring har udover dækning af oprindeligt anmeldte fejl på anlægget, tilbudt dækning til en luft/luft varmepumpe som et supplement til den eksisterende luft/vand varmepumpe. Klager ønsker dækning til udskiftning af den eksisterende luft/vand varmepumpe.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 29. marts 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 5. januar 2017.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 23. marts 2018, at der iht. en rapport udarbejdet af [producent] manglede en pumpe til gulvvarmen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **Bilag A**. Rapport fra [producent] fremlægges som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har fået besigtiget ejendommen af en ekstern VVS-installatør. Som **bilag C** fremlægges dennes e-mail notat af 16. august 2018.

Selskabet har ved afgørelse af 29. august 2018 anerkendt dækning vedrørende montering af ekstra pumper til gulvvarmesystemet. Selskabet har i øvrigt gjort gældende at der iht. Byggesag og tilstandsrapport er et opvarmet beboelsesareal på 186 m², hvorfor en varmepumpe på 9 KW beregningsmæssigt har tilstrækkelig kapacitet.

Selskabet har i øvrigt henvist til, at der - bl.a. iht. energimærket - findes en brændeovn som kan medregnes med en andel på 15 % af bygningens samlede opvarmning iht. Energistyrelsens beregningsregler.

Klager har gjort gældende, at der også er etableret gulvvarme i de arealer som er opført som uopvarmede (udestue + garage), og at varmepumpen derfor skal anses at være underdimensioneret.

I forbindelse med selskabets interne klagebehandling har selskabet accepteret, at foretage beregningen af varmebehovet med udgangspunkt i et boligareal på 206 m², da det er dette areal der fremgår af salgsopstillingen og policen.

På denne baggrund har Dansk Boligforsikring tilbudt klager yderligere dækning, svarende til en luft/luft varmepumpe, eller el-varme til ventilationsanlæg. Tilbuddet er efter forslag fra en ekstern VVS-installatør. Selskabets korrespondance med denne fremlægges som **bilag D**.

Som **bilag E** fremlægges husets oprindelige byggetegninger fra 1959, som viser det oprindelige boligareal på 186 m².

Som **bilag F** fremlægges tegning af tilbygningen fra 2014, hvoraf det fremgår at hele tilbygningen opføres uopvarmet.

Som **bilag G** fremlægges energimærkningsrapport af 17. december 2016.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er oprindeligt opført i 1959 og huset er tilbygget og energioptimeret i 2013-2014.

Energioptimeringen består bl.a. i, at der er installeret en luft/vand varmepumpe på 9 KW og en 9 KW varmeveksler (ventilationssystem).

Varmepumpen er med mulighed for el-supplering og desuden er der i stuen en certificeret brændeovn, som iht. energimærket kan bidrage med 15 % af bygningens samlede opvarmning, se bilag G, s. 7 og 13.

Dansk Boligforsikring har anerkendt, at de manglende pumper på gulvvarmesystemet er dækningsberettigende, og dette forhold er opgjort til kr. 20.625 inkl. moms. Klager har så vidt vides endnu ikke fået udført dette arbejde, hvorfor effekten af at få fordelt gulvvarmen effektivt endnu ikke kendes.

Selskabet har desuden, i forbindelse med den interne klagebehandling, anerkendt, at varmepumpen på 9 KW er i underkanten, hvis det forudsættes, at den skal kunne opvarme et boligareal på 206 m², som er det areal, der fremgår af salgsoptilling og police.

En nærmere gennemgang af bygningstegningerne viser dog, at det reelle opvarmede boligareal er på 186 m², hvorfor varmepumpen burde være tilstrækkeligt dimensioneret.

Når klager ikke har fundet opvarmningsmulighederne tilstrækkelige, må det skyldes, at klager dels ønsker at opvarme alle rum herunder også den uopvarmede udestue, og dels, at klager ikke har ønsket at benytte el-suppleringsmuligheden eller brændeovnen.

Klager har fundet det komisk, at Dansk Boligforsikring har gjort opmærksom på muligheden for at supplere med varme fra brændeovnen. Hvorfor klager ikke mener, at brændeovnen skulle kunne bidrage til husets opvarmning er dog ikke helt klart.

Det må antages, at sælgerne af ejendommen har ønsket at holde varmeregningen nede selvom der er tale om stort hus, der oprindeligt er opført i 1959.

I langt den største del af året, vil det være fuldt tilstrækkeligt at opvarme huset ved hjælp af varmepumpen. Som supplement i de koldeste perioder har man valgt en energieffektiv certificeret brændeovn, som sammen med varmeveksleranlægget vil kunne bidrage til opvarmningen af hele huset.

Endelig er der også mulighed for at benytte den noget dyrere el-suppleringsmulighed, som er indbygget i varmepumpen.

Det må derfor lægges til grund, at der på klagers ejendom er tilstrækkelige opvarmningsmuligheder, til at opretholde en normal komforttemperatur.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at en køber som udgangspunkt må leve med de valg som sælger har taget, så længe der ikke er tale om direkte ulovlige installationer. At køber muligvis ikke ønsker at benytte brændeovnen i samme omfang som sælger antageligt har gjort, kan ikke begrundes, at der skulle være tale om manglende eller væsentligt nedsat funktion.

Dette til trods, har selskabet forsøgt at imødekomme klager ved at tilbyde installation af en anden energieffektiv varmekilde, som kan tages i brug som supplement i særligt kolde perioder. En ekstra varmepumpe som den foreslåede kan uden problemer fungere sammen med det eksisterende anlæg, idet den styres af en forudindstillet termostat og kun leverer varme efter behov.

Med udgangspunkt i energimærkets oplysninger, kan klager ikke have haft en forventning om, at huset udelukkende skulle kunne opvarmes ved brug af luft/vand varmepumpen i kombination med gulvvarmen. Det fremgår af energimærket at husets varmeforsyning er el og varmepumpe, og med brændeovn som supplerende varme.

Med baggrund i husets alder og energimærkets oplysninger, finder Dansk Boligforsikring derfor ikke, at klager kan gøre krav på, at få udskiftet varmepumpen."

Klagerens advokat har i brev af 20/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Der henvises i øvrigt i det hele til den tidligere indleverede klage.

Ad størrelsen af det opvarmede areal

Dansk Boligforsikring bemærker indledningsvis i sit indlæg, at der er usikkerhed vedrørende størrelsen af det opvarmede boligareal. Det **bestrides** at der skulle være tale om en sådan usikkerhed.

Som det fremgår af huseftersynsrapporten af 2. januar 2017, der er vedhæftet klagen som bilag, har boligen et samlet beboelsesareal på 238 m². Det må naturligt lægges til grund, at samtlige beboelseskvadratmeter er opvarmede.

Det er således også på baggrund af denne huseftersynsrapport at der er tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Det bemærkes i øvrigt, at ejendommens samlede areal er på ca. 320 m².

Dansk Boligforsikring har i sit indlæg henvist til et bilag F, hvoraf fremgår, at tilbygningen opføres uopvarmet.

Hertil bemærkes, at den pågældende bygningstegning, der er fremlagt som bilag F ikke har indgået som en del af det materiale, som klager fik præsenteret, da ejendommen blev erhvervet.

Dertil kommer, at tilbygningen de facto **ikke** er opført uopvarmet, idet der er gulvvarmeslanger i tilbygningen. Bilag F kan derfor ikke tillægges nogen værdi, da det pågældende dokument heller ikke har været en del af grundlaget for den tegnede forsikring. Det fremgår da også af Dansk Boligforsikrings egen besigtigelse (bilag C), at der er gulvvarme i *hele* huset.

Det kan derfor utvivlsomt lægges til grund, at den installerede pumpe på klagers ejendom er underdimensioneret i forhold til at kunne opvarme huset.

Hertil kommer, at pumpen tillige har til formål at sørge for varmt vand i huset, hvilket blot giver endnu mindre kapacitet og dermed forøger den gene, der er for klager.

Dansk Boligforsikring har i sit indlæg fremhævet, at den omhandlede ejendom er fra 1959, og at dette skulle have betydning. Hertil bemærkes, at ejendommen er omfattet renoveret i 2014/2015 og i den forbindelse er husets varmekilde, [model]-anlægget, der er genstand for forsikringen, blevet etableret. Ligeledes bemærkes, at der ved gennemgang af ejendommen i henhold til huseftersynsrapporten alene blev konstateret to K1'ere, ligesom det må fremhæves, at der er tale om ejendom med en kontant købesum på kr. 12.500.000. Husets oprindelige opførelsesdato kan derfor ikke tillægges nogen betydning.

Det må lægges til grund, at den på ejendommen værende varmeinstallation ikke er tilstrækkelig, hvilket også tidligere er anerkendt af Dansk Boligforsikring, da dette netop er baggrunden for, at Dansk Boligforsikring har tilbudt en (utilstrækkelig) dækning.

Det er netop kernen i forsikringen, at forsikringsdækningen skal træde i kraft, når der er uforudsete mangler ved den erhvervede ejendom. Der er derimod ikke tale om, at klager *'skal leve med de valg som sælger har taget'*, som det anføres af Dansk Boligforsikring på side 3 i indlægget.

Det er samtidig ganske overraskende, at Dansk Boligforsikring samme sted i sit indlæg anfører, at opvarmningsmulighederne på ejendommen skulle være tilstrækkelige. Havde dette været tilfældet, havde Dansk Boligforsikring næppe tilbudt forsikringsdækning.

Ad den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning

Dansk Boligforsikring har tilbudt udbedring af skaden ved levering af en ekstern varmepumpe samt vandvarmer, hvor varmepumpen ifølge Dansk Boligforsikring skulle placeres i klagers stue.

Denne løsning er som anført ikke tilfredsstillende eller tilstrækkelig for at udbedre den forsikringsmæssige skade. Dette skyldes blandt andet, at der med den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning vil være tale om to parallelle varmesystemer, der ikke kan styres fra det eksisterende display for [producent]-pumpen, der er installeret i huset.

Samtidig vil løsningen også betyde, at der skal installeres en ekstra internt monteret varmepumpe på væggen i klagers stue, hvilket selvsagt ikke er nogen acceptabel løsning. Tilsvarende betyder den tilbudte løsning mindre skabsplads i klagers bolig, idet det vil være nødvendigt at installere den ekstra vandvarmer i et af de eksisterende skabe i boligen.

Ligeledes har selskabet ikke fremsendt nogen dokumentation for, at løsningen rent faktisk er tilstrækkelig til at løse problemet, ligesom det fremsendte tilbud fra den udførende håndværker antaget af Dansk Boligforsikring er behæftet med en række forbehold. De faktiske omkostninger ved løsningen må derfor antages at blive væsentligt højere end det beløb, som Dansk Boligforsikring rent faktisk har tilbudt.

Endelig må den tilbudte løsning antages at medføre betydelige ulemper for klager i relation til energieffektivitet.

Samlet set er den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning således ikke tilstrækkelig til at udbedre den forsikringsmæssige skade, som klager har ret til at få udbedret. Det er videre klagers opfattelse, at den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning alene er begrundet i, at Dansk Boligforsikring søger at tilbyde en for Dansk Boligforsikring billigere men ikke tilstrækkelig løsning. Det bemærkes i tilknytning hertil, at den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning ikke vil være forenelig med husets opvarmningsform, som er gulvvarme.

Konklusion

Sammenfattede gøres det derfor fortsat gældende, at Dansk Boligforsikring skal tilbyde klager en erstatning til klager svarende til omkostningerne ved installation af en [model] varmepumpe med den fornødne kapacitet."

Selskabet har i brev af 12/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad det opvarmede areal.

Det er i sig selv uden betydning, om byggetegningerne er indgået i det materiale, som klager har fået udleveret i forbindelse med handlen.

Der er, som det fremgår af bilag F, ansøgt om en uopvarmet tilbygning, og det er derfor ikke ulovligt, at varmeanlægget er dimensioneret i overensstemmelse hermed.

At der findes en opvarmningsmulighed i form af gulvvarme, gør ikke, at arealet af den grund, skal betragtes som opvarmet boligareal. Det ses også ganske ofte, at der er tilsvarende opvarmningsmuligheder i kældre, garager m.m. uden at disse arealer af den grund ændrer status.

Det er i øvrigt fortsat uklart hvorfor salgsmaterialet angiver et areal på 206 kvm. Det reelle opvarmede boligareal er 186 kvm, som det også fremgår af tilstandsrapporten.

Ad den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning

Dansk Boligforsikring har tilbudt klager en energieffektiv suppleringsvarme bestående i opsætning af en ekstra varmepumpe. Det er naturligvis helt op til klager, om man ønsker at benytte sig af dette tilbud.

Hvis det er vigtigt for klager, at al opvarmning foregår via den installerede varmepumpe, kan man, som det også fremgår af rapporten udarbejdet af [producent] (bilag B) vælge at slå el-suppleringen til. Dette vil dog være en dyrere (mindre energieffektiv) løsning end den tilbudte.

Det fastholdes, at klager ikke kan have haft en berettiget forventning om, at ejendommen kunne opvarmes på anden måde, end som beskrevet i energimærket, og at klager desuden ikke jf. salgsmateriale og tilstandsrapport kan have haft en forventning om, at tilbygningen var opført som opvarmet boligareal.

Klagers særlige ønsker eller forventninger til husets opvarmnings muligheder kan i øvrigt ikke sidestilles med 'væsentligt nedsat funktion' jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

VVS-installationerne på ejendommen er fuldt lovlige og bortset fra de manglende fordelingspumper, har selskabet ikke konstateret forhold, som kan betegnes som manglende funktion.

Det gøres gældende, at det på overtagelsestidspunktet har været muligt at opvarme boligen med den tilstedeværende varmeinstallation (varmepumpe, el og brændeovn)."

Klagerens advokat har i brev af 2/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad størrelsen af det opvarmede areal

Det må på ny understreges, at tilbygningen rent faktisk er opført med opvarmning.

Videre må igen understreges, at det fremgår af huseftersynrapporten af 2. januar 2017, at boligen har et samlet beboelsesareal på 238 m². Det er på baggrund af denne rapport, at der er tegnet ejerskifteforsikring.

Det må naturligt lægges til grund, at samtlige beboelseskvadratmeter er opvarmede, og den omstændighed, at varmesystemet ikke har den fornødne kapacitet til at opvarme samtlige beboelseskvadratmeter er netop grundlaget for kravet mod Dansk Boligforsikring, idet manglende funktion ved vvs-installationer mv. er omfattet af forsikringsdækningen, jf. betingelsernes pkt. 3.2.

Det er derfor også uden betydning, hvorvidt dimensioneringen er 'ulovlig' således som anført af Dansk Boligforsikring, idet den afgørende omstændighed for forsikringsdækningen er den manglende kapacitet og funktion.

Der henvises i øvrigt i det hele til klagers indlæg af 20. januar 2020.

Ad den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning

Dansk Boligforsikring har tilbudt udbedring af skaden ved levering af en ekstern varmepumpe samt vandvarmer, hvor varmepumpen ifølge Dansk Boligforsikring skulle placeres i klagers stue.

Denne løsning er som anført ikke tilfredsstillende eller tilstrækkelig for at udbedre den forsikringsmæssige skade. Dette skyldes blandt andet, at der med den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning vil være tale om to parallelle varmesystemer, der ikke kan styres fra det eksisterende display for [model]-pumpen, der er installeret i huset.

Samtidig vil løsningen også betyde, at der skal installeres en ekstra internt monteret varmepumpe på væggen i klagers stue, hvilket som allerede anført ikke er nogen acceptabel løsning.

Ligeledes har selskabet ikke fremsendt nogen dokumentation for, at løsningen rent faktisk er tilstrækkelig til at løse problemet.

Det er efter klagers opfattelse i øvrigt ikke korrekt, at brug af el-suppleringen kan løse problemet. Denne mulighed er som det også fremgår af bilag B til brug for spidsbelastningsperioder og således ikke relevant for 'normal drift'. Den omstændighed at man har brug for el-supplering ved normal drift understreger blot, at anlægget er underdimensioneret og dermed har manglende funktion.

Der henvises på ny til indlægget af 20. januar 2020.

Konklusion

Sammenfattede gøres det derfor fortsat gældende, at Dansk Boligforsikring skal tilbyde klager en erstatning til klager svarende til omkostningerne ved installation af en [model] varmepumpe med

den fornødne kapacitet. Der henvises i den forbindelse til den foreliggende praksis fra ankenævnet i en tilsvarende sag, jf. afgørelse nr. 92422 af 21. november 2018."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport fra producent af luft/vand varmepumpeanlægget fremgår bl.a.:

"Ventilation:

Huset er opført i ca. 1955 og renoveret i 2015.

...

Der er i BR2015 et krav til min. 0,30L /s pr. m²

Iflg. Jeres papirer er huset på 206 m² = ca. 216 m³/h. (der ud over er der 101 m² garage. De er ikke talt med, da [producent] anlægget ikke ventilerer denne del af bygningen.)

Men der er også krav til udsugning fra de forskellige rum (Køkken, bryggers, bad og wc), i jeres hus er kravet = 252 m³/h

Varmt brugsvand:

'Varmepumpen kan om vinteren bruges til at opvarme tilluften (indblæsningen) i de perioder, hvor der ikke produceres varmt brugsvand. Tilluften kan opvarmes op til 34 [grader]C.'

Denne tekst er hentet fra vores Montagevejledning.

Ønsket vand temp. Er sat til 55 [grader]C. og el-supplering er sat til 48 [grader]C. det vil sige at når vandet kommer ned under 48 [grader]C. vil el varmen koble ind, og varme indtil vandet når op over de 48 [grader]C. Dette måles med T11 føler, som er monteret i toppen af vandtanken.

Hvis man ønsker varmt luft og varmt vand hele tiden, så kan man sætte, vand temp. ned på forsiden af displayet (ned til 14 [grader]C.) og sætte el varmen op til de 55 [grader]C. Dette vil naturligvis betyde at det bliver dyre at varme vandet op.

Man skal også huske at, det vil tage længer tid en i dag. Hvor man bruger kompressor og el når vandet er under 48 [grader]C.

Opvarmning via el-supplering ([grader]C): 'Denne indstilling kører uafhængig af set punktet for varmtvandsbeholderen. Her angives til hvilken temperatur elsuppleringen skal hjælpe med opvarmning af det varme brugsvand. Den styres af T11 temperatursensor i toppen. Får man f.eks mange overnattende gæster, kan det være en god ide at skrue op for el-suppleringen, så der er varmt badevand til alle. **NB! Kræver at el-suppleringen er aktiveret.**'

Denne tekst er hentet fra vores Brugervejledning

Centralvarme:

Temp. Målt på rør ved Buffer tank. På de rør som løber frem til telestarter.

Fremløb 34[grader]C (foto 1)

Retur 28[grader]C (foto 2)

Temp. Målt på ved telestarter, ude i garage.

Fremløb 30[grader]C (foto 3)

Retur 25[grader]C (målt før vandet bliver blandet med det inde fra huset) (foto 4)

Temp. Målt på rør ved telestarter, i bryggers.

Fremløb 30[grader]C (foto 5)

Retur 27[grader]C (foto 6)

De er sener målt med forbrug ude i garage, fremløb 27[grader]C og retur 23[grader]C

Som jeg ser det, så løber der et sæt rør fra Buffer tanken, ned i gulvet, og over til blande sløjfen i garagen. Derfra vider ind til blande sløjfen i bryggers. Der sider kun en cirkulations pumpe, og den sider helt ude ved buffer tanken. Dette kan medføre at hvis der er forbrug på den første blande sløjfe, så løber der næsten ingen vand ind til bryggers. Vandet vil altid løbe den lettes vej, der hvor der er mindst modstand.

Når der er kommet styr på fordelingen af vandet til gulvvarmen. Hvis det så viser sig at der ikke er varme nok, så kan man slå el suppleringen til. Dette vil medføre at der vil være flere KW til opvarmning. Ikke for at hæve temp. men til at holde den oppe på den ønskede temp.

Den blande sløjfe som er ude i Garagen er til: Garage, garage, wc, soveværelse, værelse tv., gang, værelse th., værelse mf., bad i entre og bad soveværelse.

Den blande sløjfe som er i bryggers er til: Bryggers, værelse, køkken, entre, stue, stue mod vindue og lille stue."

Af mail af 16/8 2018 fra VVS-firma 1, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"Vedr. besigtigelse på ovenstående adresse, er følgende konstateret:

Det drejer sig om et ældre 1-plans hus, som er ombygget i 2014, med nye gulve/gulvvarme i hele huset, dvs. energioptimeret.

Der er installeret en [producent] luft til vand varmepumpe, 9 kw., samt en 9 kw kryds-varmeveksler som sørger for ventilation.

Ejer af huset har boet der i 1 1/2 år, og oplyser, at det ikke kan varmes op til mere end 18-20 gr. ved hård frost. Der er desuden ikke nok varmt vand, da dette bliver produceret af en varmepumpe som er for lille, og afstanden fra varmepumpe til varmtvands-beholderen er ca. 40m.

Der er ikke pumpe på gulvvarmeslangerne, samt temperatur-regulator på de 2 fordelerrør, så der kommer meget lidt varme i slangerne.

Løsningsforslag:

Montering af 2 pumper til fordelerrør samt regulator

ca. kr. 14.000,00 + moms incl. montering

Vandvarmer 110l (supplerende)

ca. kr. 7.500,00 + moms incl. montering

Div. indreguleringer.

kr. 2.500,00 + moms"

Ankenævnet for Forsikring

12.

94421

Af mail af 2/12 2018 fra VVS-firma 2 fremgår bl.a.:

"Til et hus på 206m² / energi optimeret i 2014
hertil vil jeg normalt beregne varmetabet til 45 – 50 W pr m²
Dvs. der skal bruges 10,3 KW, varmepumpen yder 9 KW

Som jeg ser det så mangler der ikke meget 1,3 KW + det varme vand

Løsningen kunne være en luft/luft varmepumpe
eller monterer forvarmelegeme på ventilations anlæg på el!

Anslået omkostning hertil kr. 12 – 15.000,- ex moms

Dertil skal tillægges.:

2 x pumpeshunt + indregulering (og måske en vandvarmer?)"

Af mail af 16/1 2019 fra VVS-firma 2, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 4/1-19

...

FT. – Anmelder manglende kapacitet til opvarmning af hus.:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er lidt udfordringer mht. opvarmning af huset
Huset total er på ca. 320 m² – men ifølge BR2015 er der kun krav om opvarmning af 206 m²

Der er installeret en [producent] varmepumpe på 9 kW til opvarmning af de 206m²

Det er lidt i underkanten da varmetabet er anslået til 50w pr m²

så regnestykket burde nok være.:

$206\text{m}^2 \times 50\text{w pr m}^2 = 10,3\text{kW} + * (+ \text{et varmetab!})$

*Og så er der ikke taget højde for varmetab på rør i gulv

*fra varmepumpes ACCU tank på 50 liter og frem til fordeler rør for varmeslanger

*samt tiden for afrimning af ude del på varmepumpe og varmetab på store vinduespartier i stuen

*Så varmepumpen burde nok have været 12 KW til opvarmning af 206 m² iht. ovenstående

Der ses 2 fordeler rør med telestater til styring af gulvvarme men ingen blandeventil / cirkulationspumpe som anbefalet

Dvs. der mangler flow gennem de forskellige varmeslanger

Der bør monteres en pumpeshunt ved de 2 fordeler rør til gulvvarmen

FT. – Fortæller at det ikke er muligt at tage et længere bad da der ikke er nok varmt vand samt manglende temperatur dertil

Konklusionen er, at der mangler kapacitet til opvarmning samt flow på varmeslanger

(Bemærk: uden el suppleringen og brændeovn heller ikke medregnet)

Løsnings og forslag til udbedring kunne være.:

Montering af 2 x pumpeshunt + div. indregulering (som anbefalet af [VVS-firma 1]) Anslået omkostning hertil kr. 14 – 16.500,- ex moms (estimeret af [VVS-firma 1])

Ankenævnet for Forsikring

13.

94421

Flere mulige tiltag for udbedring/forbedring:

En større varmepumpe 12kW eller 17kW hvis alle 320m2 skal opvarmes

Skal der monteres en større varmepumpe så skal der også monteres én større ACCU tank som kræver en del ombygning inde i huset ved eksisterende installationer

Alternativ mere EL-opvarmning, som én efter varmekilde på ventilationsanlæg eller én luft / luft varmepumpe 4 - 6 kW.

Jeg tror at forsikringstager ønsker en større varmekilde - alternativt fjernvarme!

Der skulle være fremsendt et tilbud fra ...-værket

Anslået priser på.:

Eftervarme flade på el kr. 12 – 15 ex moms

Varmepumpe luft/luft kr. 14 – 16.000,- ex moms

Se endvidere priser / udbedring forslag fra [VVS-firma 1]"

Af mail af 23/6 2019 fra VVS-firma 2 fremgår bl.a.:

"Tilbud.:

Levering og montering af 2 x pumpeshunt med Grundfos pumpe, styring for opblandet vand

Levering og montering af varmepumpe - Panasonic luft/luft (5kW) inde del placeret i stue!

levering og montering af 110 liter Metro vandvarmer

Tilslutning til eksisterende El -installation er indeholdt i tilbud

Tilbydes udført til en samlet pris kr. 40.000,- ex moms"

Af energimærkningsrapport af 17/12 2016 fremgår bl.a.:

"Varmeanlæg

VARMEANLÆG

Bygningen opvarmes med luft/vandvarmepumpe.

OVNE

Der er supplerende varmeforsyning i form af en certificeret brændeovn.

Brændeovnen er placeret i stuen. Andel til opvarmning er sat til 15 % af bygningens samlede opvarmning, i henhold til Energistyrelsens beregningsregler.

VARMEPUMPER

Der er monteret en nyere on/off styret varmepumpe, som producerer varme til både varmt brugsvand og rumopvarmning. Varmepumpen er typen luft/vand, hvilket vil sige at varmepumpen er placeret udendørs, og der er ført 2 rør ind til centralvarmeanlægget og varmtvandsbeholderen.

SOLVARME

Der er intet solvarmeanlæg på bygningen.

...

VARMEFORDELING

Den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslanger placeret i gulv. Rør er tilsluttet fordelerrør.

VARMEFORDELINGSPUMPER

På varmfordelingsanlægget er monteret en Alpha 2 pumpe med en max-effekt på 50 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos

AUTOMATIK

Til styring af korrekt rumtemperatur er monteret automatiske rumfølere i alle opvarmede rum.

Udenfor fyringssæsonen forudsættes det i beregninger at fordelingsanlæg til varmekilder kan afbrydes, enten automatisk via udeføler eller manuelt ved at lukke ventiler og slukke for varmfordelingspumper.

...

BYGNINGSBESKRIVELSE

...

Varmeforsyning.....	El og varmepumpe
Supplerende varme.....	Brændeovn
Boligareal i følge BBR.....	186 m2
Erhvervsareal i følge BBR.....	0 m2
Opvarmet bygningsareal.....	307 m2

...

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det af energikonsulenten registrerede opvarmede areal i bygningen er større end arealet angivet i BBR-ejermeddelelsen. Den i BBR-Meddelelsen kaldet udestue er et isoleret og opvarmet aktivitetsrum. Der foreligger en landinspektørerklæring fra ... af 20.10.2016, hvori det fremgår at det samlede opvarmede areal er på 307 kvm."

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikret boligareal 206"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" 3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Ankenævnet for Forsikring

15.

94421

Nævnet har fået forelagt bygningstegning fra opførelsen i 1959 og tegning vedrørende tilbygningen i 2014.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1959 og tilbygget og energioptimeret i 2014-2015. Klageren overtog ejendommen den 29/3 2017. I vinteren 2017/2018 konstaterede han, at det installerede varmeanlæg ikke fungerede korrekt, idet anlægget ikke havde tilstrækkelig kapacitet til at opvarme hele huset. Der er tale om en luft/vand varmepumpe på 9 KW og en 9 KW varmeveksler.

Klageren ønsker forsikringsdækning af omkostningerne til installation af en ny varmepumpe af samme mærke med den fornødne kapacitet. Hans advokat har blandt andet anført, at skaden er omfattet af forsikringsdækningen, idet denne dækker udbedring af manglende funktion ved VVS-installationer, jf. betingelsernes punkt 3.2. Advokaten har endvidere anført, at den af selskabet tilbudte løsning ikke er tilfredsstillende eller tilstrækkelig til at udbedre skaden, og at "den af Dansk Boligforsikring tilbudte løsning ikke vil være forenelig med husets opvarmningsform, som er gulvvarme. Klager gør gældende, at huset skal bringes i en sådan stand, at huset og dets varmeinstallationer kan fungere som forudsat, da dette blev erhvervet, og klageren har en berettiget forventning om, at huset ikke supplerende skal udstyres med andre varmekilder for at opnå tilstrækkelig opvarmning". Han har videre anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at boligen har et samlet beboelsesareal på 238 m², at det må lægges til grund, at samtlige beboelseskvadratmeter er opvarmede, at bygningstegning vedrørende tilbygningen i 2014, hvoraf det fremgår, at tilbygningen opføres uopvarmet, ikke er indgået som en del af det materiale, som klageren fik præsenteret, da ejendommen blev erhvervet, og at tilbygningen rent faktisk er opført med opvarmning.

Selskabet har anerkendt dækning vedrørende montering af ekstra pumper til gulvvarmesystemet, hvilket er opgjort til 20.625 kr. inklusive moms. Selskabet har desuden tilbudt klageren yderligere dækning svarende til en luft/luft varmepumpe eller el-varme til ventilationsanlæg,

som kan tages i brug i særligt kolde perioder. Selskabet har i forbindelse med selskabets interne klagebehandling anerkendt, at varmepumpen på 9 KW er i underkanten, hvis det forudsættes, at den skal kunne opvarme et boligareal på 206 m², som er det areal, der fremgår af salgsopstilling og police. Selskabet har anført, at en nærmere gennemgang af bygningstegningerne og tilstandsrapport dog viser, at det reelle opvarmede beboelsesareal er på 186 m², hvorfor varmepumpen burde være tilstrækkeligt dimensioneret. Selskabet har endvidere anført, at den eksisterende varmepumpe er med mulighed for el-supplering, og at der i stuen er en certificeret brændeovn, som i henhold til energimærket kan bidrage med 15 % af bygningens samlede opvarmning. Med baggrund i husets alder og energimærkets oplysninger finder selskabet derfor ikke, at klageren kan gøre krav på at få udskiftet varmepumpen.

Af energimærkningsrapport af 17/12 2016 fremgår det blandt andet, at "bygningen opvarmes med luft/vandvarmepumpe", at "der er supplerende varmeforsyning i form af en certificeret brændeovn. Brændeovnen er placeret i stuen. Andel til opvarmning er sat til 15 % af bygningens samlede opvarmning, i henhold til Energistyrelsens beregningsregler", at "der er monteret en nyere on/off styret varmepumpe, som producerer varme til både varmt brugsvand og rumopvarmning. Varmepumpen er typen luft/vand, hvilket vil sige at varmepumpen er placeret udendørs, og der er ført 2 rør ind til centralvarmeanlægget og varmtvandsbeholderen", og at "den primære opvarmning af ejendommen sker via gulvvarme i opvarmede rum. Til hvert rum er fremført gulvvarmeslanger placeret i gulv. Rør er tilsluttet fordelerrør". Under punktet "bygningensbeskrivelse" fremgår det blandt andet, at husets varmeforsyning er el og varmepumpe og med brændeovn som supplerende varme, at boligarealet ifølge BBR er på 186 m², at det opvarmede bygningsareal er på 307 m², og at "Det af energikonsulenten registrerede opvarmede areal i bygningen er større end arealet angivet i BBR-ejermeddelelsen. Den i BBR-Meddelelsen kaldet udestue er et isoleret og opvarmet aktivitetsrum. Der foreligger en landinspektørerklæring fra ... af 20.10.2016, hvori det fremgår at det samlede opvarmede areal er på 307 kvm".

Ankenævnet for Forsikring

17.

94421

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at forsikringen dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at selskabet i forbindelse med selskabets interne klagebehandling har accepteret at foretage beregningen af varmebehovet med udgangspunkt i et boligareal på 206 m², da det er dette areal, der fremgår af salgsopstillingen og policen. Nævnet finder i øvrigt, at klageren ikke kan have haft en berettiget forventning om, at det opvarmede beboelsesareal var på mere end 206 m², jf. tilstandsrapportens og policens oplysninger herom.

Af mail af 16/1 2019 fra VVS-firma 2 fremgår det blandt andet, at "Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er lidt udfordringer mht. opvarmning af huset. Huser total er på ca. 320 m² – men ifølge BR2015 er der kun krav om opvarmning af 206 m². Der er installeret en [producent] varmepumpe på 9 kW til opvarmning af de 206m². Det er lidt i underkanten da varmetabet er anslået til 50w pr m². så regnestykket burde nok være.: $206\text{m}^2 \times 50\text{w pr m}^2 = 10,3\text{kW} + *$ (+ et varmetab!) *Og så er der ikke taget højde for varmetab på rør i gulv *fra varmepumpes ACCU tank på 50 liter og frem til fordeler rør for varmeslanger *samt tiden for afrimning af ude del på varmepumpe og varmetab på store vinduespartier i stuen *Så varmepumpen burde nok have været 12 KW til opvarmning af 206 m² iht. ovenstående. Der ses 2 fordeler rør med telestater til styring af gulvvarme men ingen blandeventil / cirkulations pumpe som anbefalet. Dvs. der mangler flow gennem de forskellige varmeslanger. Der bør monteres en pumpeshunt ved de 2 fordeler rør til gulvvarmen. FT. – Fortæller at det ikke er muligt at tage et længere bad da der ikke er nok varmt vand samt manglende temperatur dertil. Konklusionen er, at der mangler kapacitet til opvarmning samt flow på varmeslanger (Bemærk: uden el suppleringen og brændeovent heller ikke medregnet)".

Ankenævnet for Forsikring

18.

94421

På baggrund af VVS-firma 2's vurdering finder nævnet, at varmepumpen burde have været 12 KW til opvarmning af et beboelsesareal på 206 m². Nævnet finder derfor, at de oplyste forhold vedrørende opvarmningen af huset udgør væsentligt nedsat funktion af varmeinstallationen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2.

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren har ret til at få dækket udgiften til udskiftning af luft/vand varmepumpen til en luft/vand varmepumpe på 12 KW, der kan opvarme boligarealet på 206 m² i tilstrækkeligt omfang i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser om selvrisiko og afskrivning mv.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at husets primære varmekilde er gulvvarme fra luft/vand varmepumpen, og at det af energimærkningsrapport af 17/12 2016 fremgår, at bygningen opvarmes med luft/vandvarmepumpe, og at brændeovnen i stuen er en sekundær opvarmningskilde. Nævnet har også lagt på, at brændeovnen dog kan bidrage med 15 % af bygningens samlede opvarmning.

På baggrund heraf finder nævnet, at klageren har haft en berettiget forventning om, at huset ikke supplerende skal udstyres med andre varmekilder for at opnå tilstrækkelig opvarmning. Nævnet henviser herudover til kendelserne i sagerne. 90381 og 92422.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren har ret til at få dækket udgiften til udskiftning af luft/vand varmepumpen til en luft/vand varmepumpe på 12 KW, der kan opvarme boligarealet på 206 m² i tilstrækkeligt omfang i overensstemmelse med forsikringsbe-

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

94421

tingelsernes bestemmelser om selvrisko og afskrivning mv. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels