

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. juni 2022 blev i sag nr. 97583:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ønsker at klage over Dansk Boligforsikrings afvisning til dækning af følgende forhold.

Vedr. afslag over manglende varme og varmt vand:

D. 1. november 2020 overtog vi huset på ... I energimærkerapporten, salgsopstillingen til huset samt tilstandsrapporten fremgår det, at huset har energimærke C og er opvarmet af en varmepumpe. I købsaftalen fremgår det, at varmepumpen af mærket 'Panasonic Model 'mono-block' 5 kW' skal være installeret inden overdragelse, og at der skal installeres både en ude- og en indedel.

Da vi så småt forsøger at flytte ind i slutningen af november, opdager vi hurtigt, at varmen og det varme vand ikke fungerer. Vi kontakter derfor sælger, som kommer forbi huset og kigger på problematikken. Desværre vidste han ikke, hvordan udfordringen skulle løses. Under mødet med sælger bliver vi dog gjort opmærksom på, at han selv har udført installationen af varmepumpen til en eksisterende varmtvandsbeholder og udført diverse VVS- og el-installationer selv (vi har dokumentation herom bl.a. i form af SMS-korrespondance med sælger). Derudover har han valgt – uden vores samtykke – at installere en anden varmepumpe af mærket Vaillant end den aftalte iht. købsaftalen. Vi bad sælger om at få en professionel fra Vaillant til at komme ud og kigge på problemet, men dette afviste sælger.

Da vi havde mistet tilliden til sælger, valgte vi i stedet at melde forholdet til ejerskifteforsikringen i starten af januar. Vi kunne dog desværre ikke bo i huset pga. den manglende varme og varmt vand og flyttede derfor hjem til ..., hvor vi endte med at bo i 4,5 måneder.

Ejerskifteforsikringen sendte en VVS konsulent forbi vores hus for at besigtige problemet.

Ejerskifteforsikringens konsulent fandt frem til følgende: 'Konsulenten beskriver, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der mellem varmepumpe og ACCU-tank er monteret et ø15mm PEX-rør. Der ses ikke at komme nok vandflow gennem varmepumpe/veksleren, der ikke kan fungere med så lidt flow. Derudover mangler der afdækning på mur over rørgennemføring. Forholdet er ulovligt, og lovliggøres ved, at der monteres rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank. Styring for start og stop af varmepumpe kan ikke afprøves før rørintallation er ændret.

Til brug for endelig erstatningsopgørelse bedes I indhente og fremsende tilbud på den beskrevne udbedring. Bemærk, at der ved udbetaling fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.'

(Bilag: Mails fra sagsbehandlere ..)

Vi valgte dog sideløbende med ejerskifteforsikringens behandling af sagen at få en VVS ingeniør fra firmaet ... forbi vores hus for at undersøge problemet. Rapporten samt to supplerende mails fra VVS Ingeniøren er vedlagt som bilag (Bilag: Notat fra VVS ingeniør + supplerende mails fra VVS ingeniør). Rapporten og mailene giver et tydeligt billede af nogle af de problematikker, der er forbundet med den ulovlige installation. Det fremgår også, at ovenstående beskrivelse fra ejerskifteforsikringens VVS konsulent ikke er tilstrækkelig til at løse problematikken. Dette sender vi derfor til ejerskifteforsikringen.

Mens vi afventer ejerskifteforsikringen beder vi tre VVS installatører om at komme med tilbud på udbedring af problemet. Alle tre VVS installatører finder frem til mange af de samme udfordringer som VVS ingeniøren – inklusiv at den nuværende varmepumpe er for lille ift. husets faktiske størrelse. Alle tre tilbud er vedhæftet som bilag og er sendt til ejerskifteforsikringen 1. marts 2021 (Bilag: Tilbud på varmeudfordringer – ... + Tilbud på varmeudfordringer – ... + Tilbud på varmeudfordringer – ...).

Vores VVS ingeniør og en af VVS installatørerne (Bilag: Tilbud på varmeudfordringer – ...), som besigtiger vores hus ifm. med udarbejdelse af tilbuddet og beskriver flere af udfordringerne i tilbuddet, finder uafhængigt af hinanden frem til følgende udfordringer med installationen. Det skal dog siges, at både VVS ingeniøren og VVS installatøren er i dialog med Vaillant for at finde den optimale løsning og udbedring af problematikken, og nedenstående udbedringsforslag er derfor fundet i dialog med Vaillant. Vi har derudover også vedlagt dokumenter fra Vaillant vedr. installationsforhold, som VVS Ingeniøren videresender til os som dokumentation (Bilag: Vaillant dokument excel + Vaillant dokument PDF).

Udbedring af problematikken indeholder følgende:

- Varmtvandsbeholder er ikke dimensioneret (og taler ikke sammen) med varmepumpe (udtalt af producenterne af varmepumpe og varmtvandsbeholder). Sælger har blot sat ny varmepumpe til eksisterende varmtvandsbeholder, som ikke er egnet til at arbejde sammen med en varmepumpe
- Ny varmtvandsbeholder skal både kunne arbejde sammen med varmepumpe og solvarmeanlægget på taget
- Eksisterende varmepumpe er udført uden udvendigt afløb/dræn for kondens
- Ved korrekt dimensioneret varmepumpe skal der monteres Type2 HPFI Relæ og 400 V installation

- Varmepumpen er ikke stor nok til at opvarme det samlede opvarmede areal i huset jf. energimærkerapporten, hvorfor der er behov for en større varmepumpe (energimærke er ikke kendt, da det nuværende energimærke er udarbejdet efter forkert installation og dimensioneret varmepumpe).
- Vaillants beregningsværktøj: omregnet årligt gasforbrug vurderet til 1.600-2.000 m³ graddage korregeret op til ca. 2.200 m³ gas samt solvarmeholder, varmepumpe 10 kW
- Derudover siger Vaillant, at garantien på den nyligt købte og opsatte varmepumpe af sælger ikke er gældende mere grundet den ulovlige installation (varmepumpen er ubrugelig efter deres udtalelse)
- Ulovlig elinstallation og eltavle iht. varmepumpeproducenten
- Ulovlig og forkert dimensioneret rørføring iht. Varmepumpeproducenten

Da vi ikke har kunne bo i huset ..., pressede vi utrolig meget på for enten at få en afgørelse omkring den permanente varmeløsning eller etablering af en midlertidig løsning, som kunne gøre, at vi kunne bo i huset. Ejerskifteforsikringen gik den 11. marts med til at etablere midlertidig varme og varmt vand i form af en ekstra varmtvandsbeholder og tre elradiatorer samt dække et fast beløb for meromkostningerne til el i perioden. Desværre kan denne midlertidige løsning dog ikke opvarme vores hus, når der er minusgrader, da vores elsystem kun rækker til tre elradiatorer – ellers kortslutter det. Derfor er vi stadig meget afhængige af en permanent løsning, da vi frygter en kold vinter ...

Efter etableringen af den midlertidige varme bliver ejerskifteforsikringen tavs, og vi kan ikke komme igennem til dem mhp. en dialog omkring en permanent varmeløsning. Først midt juni vender de tilbage, hvor de fortæller, at der er behov for en ny besigtigelse, da vi 1. marts har indsendt nye oplysninger i form af de tre tilbud på udbedringen og rapporten fra ... Dette sker på trods af, at vi start marts spørger sagsbehandler, om de har behov for at besigtige de nye forhold.

Sideløbende forsøger vi at få tilbagebetalt pengene for den midlertidige varme. Men trods flere telefonopkald og mails besvarer de ikke vores henvendelser.

30. juni har vi besøg af en ny VVS konsulent fra forsikringen. Efter besigtigelsen bliver forsikrings-selskabet tavs igen til trods for flere henvendelser fra os. Først d. 6. august vender sagsbehandler tilbage med en afgørelse på sagen, hvor han skriver følgende: 'En gennemgang af jeres sag, herunder købsaftalen, viser, at der ikke er grundlag for dækning af forholdet omkring varmepumpen. Dette skyldes, at installation af varmepumpen er en del af aftalen mellem jer og sælger, samt at denne er installeret efter overtagelse af ejendommen.'

(Bilag: Mails fra sagsbehandlere ...)

Dansk Boligforsikring vælger at tolke en SMS korrespondance mellem os og sælger, som værende i relation til varmepumpen. Dette er en fejlforklaring af forsikringen, som de intet belæg har for, og vi sender derfor dokumentation til forsikringsselskabet på, at varmepumpen er blevet installeret inden overtagelse (Bilag: SMS fra ejendomsmægler + Mail fra ejendomsmægler + SMS fra sælger).

Forsikringsselskabet fastholder dog fortsat, at selskabet ikke dækker installationen. De skriver: 'Derimod er det af afgørende betydning, at I har indgået en aftale med sælger om installationen, som ikke har været en del af huseftersynet og dermed ej heller ejerskifteforsikringen.'

(Bilag: Mails fra sagsbehandlere ...)

I relation til ovenstående samtale vil forsikringsselskabet heller ikke dække omkostningerne til etablering af den midlertidige varme samt omkostningerne til det øgede elforbrug i perioden. Vi orienterer dem dog om, at vi har på skrift, at de godkender fakturaer på etableringen af den midlertidige varme, og det ender derfor med, at de tilbagebetaler os beløbet og skriver 'Såfremt du ønsker dækning for forøgede eludgifter, bedes fremsendt kopi af opkrævninger fra jeres el-selskab, hvoraf det faktiske forbrug fremgår. Så vil vi vurdere, om vi kulancemæssigt kan komme jer i møde her.'

(Bilag: Mails fra sagsbehandlere ...)

Vi har sendt elregningerne d. 16. oktober 2021, men har endnu ikke modtaget dækning for forhøjede el-omkostninger i perioden.

Vi sender en klage til forsikringsselskabet over afgørelsen d. 4. oktober 2021, hvor vi med SMS og mail fra ejendomsmægler dokumenterer, at varmepumpen blev installeret inden overtagelse. Derudover refererer vi til policen punkt 3.5, hvor der står, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Efter indsendelsen af vores klage modtager vi af forsikringsselskabet et autoreply, hvor der står, at vi kan forvente svar inden for cirka 3 uger. Vi forsøger at kontakte klageafdelingen og den klageansvarlige på både mail og telefon for at høre, om de kan behandle vores sag hurtigere, da vinteren står for døren, og vi derfor meget gerne vil have en hurtig afklaring (Bilag: Klagemails). Desværre er der aldrig nogen fra forsikringsselskabet, som ringer tilbage til os eller besvarer vores mails.

D. 1. november skriver vi til klageafdelingen igen (4 uger efter indsendt klage), at hvis de ikke besvarer vores mail i løbet af den kommende uge, vil vi gå videre til ankenævnet med den begrundelse, at vi ikke modtager svar fra klageafdelingen (Bilag: Klagemails). Først d. 19. november modtager vi svar på vores klage med afvisning af samtlige forhold.

Igen fremhæver de SMS korrespondancen mellem sælger og os, som begrundelse for, at de ikke dækker. De skriver: 'Det fremgår af jeres sag, at forholdet er afvist med begrundelsen, at varmepumpen ikke var blevet færdiginstalleret inden jeres overtagelse af ejendommen den 1. november 2020. Her henvises der til en sms-korrespondance mellem jer og sælger, hvor det fremgår i en SMS af 2. november 2020 fra sælger, at tilslutningssættet først bliver leveret om onsdagen den 4. november og sælger oplyser, at mødet vil være dagen efter, altså torsdag den 5. november 2020.'

I har sammen med jeres klage fremsendt en e-mail fra ejendomsmægler ..., hvori det fremgår, at varmepumpen er blevet installeret. E-mailen er dateret 29. oktober 2020.' (Bilag: Klagemails).

SMS korrespondancen blev sendt til Dansk Boligforsikring, da de per telefon fortalte os, at de ønskede at dække forholdet og ville gå efter at få omkostningerne dækket af sælger. Derfor udviste vi samarbejdsvillighed og sendte dem dokumentation i form af SMS korrespondance for, at varmepumpen var blevet installeret af sælger selv. Dette vælger forsikringsselskabet nu at forsøge at bruge imod os. Det møde, som sælger refererer til i SMS korrespondancen, var et møde, hvor sælger skulle gennemgå samtlige installationer mm. i huset. Det var altså både vandhaner, vaskemaskine, ovn, varme, lys, ventilation mm., som vi fik gennemgået. At sælger refererer til et tilslutningssæt i en SMS er derfor ikke dokumentation for, at varmepumpen ikke blev færdiginstallere-

ret inden overtagelse, da vi med sikkerhed ved, at det var den, hvilket vores dokumentation i form af SMS og mail fra ejendomsmægler samt SMS fra sælger beviser.

Endvidere skriver Dansk Boligforsikring som begrundelse for manglende dækning: 'Da tilstandsrapporten blev udarbejdet, var varmepumpen slet ikke til stede, og det er det afgørende i vores vurdering. Det betyder, at vi ikke kan dække bygningsdele, som ikke var der ved gennemgangen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Formålet med en ejerskifteforsikring er, at dække risikoen for skjulte skader på ejendommen, som bygningsagkyndige ellers ikke har haft mulighed for at afdække ved gennemgang af ejendommen og efterfølgende udarbejdelse af tilstandsrapporten.

I henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, hvor det fremgår, at dækningen blandt andet er betinget af, at forholdet er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen. Det er korrekt, at vi også dækker mellemprioriteten, men hvis bygningsdelen slet ikke har været til stede ved huseftersynet, så er det heller ikke omfattet af forsikringsdækningen.' (Bilag: Klagemails).

Installationen af varmepumpen er ikke blot en særaftale mellem køber og sælger. I salgsoptillingen side 2 under Ejendomsdata står 'Varmepumpe' beskrevet som varmeinstallation, og på side 3 under Forbrugsafhængige udgifter står 'Varmepumpe', som den primære varmekilde. Samtidig er hele energimærkerapporten udarbejdet ud fra, at varmekilden er en varmepumpe, og selve energimærket C er sat ud fra varmepumpen som energikilde. Husets værdi er derfor betydeligt ringere, hvis energimærkningen skulle sættes efter de nuværende forhold med elradiatorer som primær varmekilde, eller som det var, da sælger boede i huset, med solvarmeanlæg og brændeovne som primær varmekilde. Ydermere står der i tilstandsrapporten side 19 under 'Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring', som er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, at der er el-varme i form af en varmepumpe. Dansk Boligforsikring er derfor blevet orienteret om, at varmekilden er en varmepumpe, og nærværende tilbud fra Dansk Boligforsikring er derfor sat ud fra, at Dansk Boligforsikring skal dække ulovlige installationer vedr. varmepumpen, som jf. punkt 3.5 enten var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen. Der burde derfor ikke herskes tvivl om, at varmepumpeinstallationen er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener, at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til:

- en ny varmepumpe med både ude- og indedel, som lever op til de opstillede krav i punktopstillingen i ovenstående redegørelse (hvilket det billigste tilbud i vedhæftede bilag fra ... bl.a. gør OBS: der skal dog indhentes nyt tilbud, da tilbuddet er forældet.)
 - Forøget elomkostninger i perioden januar 2020 til og med afgørelsen er truffet hos Ankenævnet (elregninger vedhæftet)
 - omkostninger til rapporten fra ... (faktura vedhæftet)
- ...
- omkostninger til advokat (faktura vedhæftet)"

Selskabet har i brev af 17/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører underdimensioneret varmepumpe, manglende vådrumssikring og forkert gulvhældning på badeværelser samt ydervægisolering i kælder, som DBF har afvist dækning for.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Policen med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 14. januar 2021 anmelder klager blandt andet, at husets varmesystem ikke virker efter hensigten. I forlængelse af skadeanmeldelsen fremsender klager notat af den 7. februar 2021 fra Ingeniørfirmaet ... udarbejdet på baggrund af dennes gennemgang af vvs og ventilation den 11. januar 2021. Notatet er fremlagt af klager. Skadeanmeldelse af varmesystem fremlægges som bilag A.

Den 28. januar 2021 besigtiges husets varmesystem af eksterne besigtigelseskonsulent og vvs-installatør ... Eksternt besigtigelsesnotat fra ... fremlægges som bilag B. Supplerende relevant mailkorrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag C.

Den 10. februar 2021 meddeler DBF dækning for udbedring ulovlig rørinstallation mellem varmepumpe og buffertank/ACCU-tank registreret af ... og anmoder klager om at fremsende tilbud på udbedringsarbejdet.

Den 1. marts 2021 fremsender klager 3 tilbud, som omfatter udskiftning af varmepumpe, solsystem, styring, tilhørende installation mv. Tilbuddene er fremlagt af klager.

Den 5. marts 2021 anmoder klager om dækning for etablering af midlertidig opvarmning af huset, som meddeles den 11. og den 12. marts 2021. Klager anmoder ligeledes om dækning for forøgede varmeomkostninger/elforbrug, som DBF efterspørger et estimat på. Dette fremsendes den 19. marts 2021.

...

Den 23. juni 2021 meddeler skadebehandleren, at det på baggrund af de mere omfattende tilbud er nødvendigt at foretaget en ny besigtigelse, som foretages den 30. juni 2021. Besigtigelsesnotat af den 1. juli 2021 fremlægges som bilag F.

Den 6. august 2021 meddeler skadebehandleren, at forhold vedrørende varmepumpen ikke er dækket, da installationen af varmepumpen er en del af aftalen mellem klager og sælger. Klager er uenig.

Den 20. august 2021 meddeler skadebehandleren, at de allerede dækket omkostninger vedrørende varmepumpen ikke vil blive krævet tilbage.

Den 30. september 2021 fastholder skadebehandleren sin afgørelse vedrørende varmepumpe og ..., men afviser ikke hel eller delvis dækning for klagers udgifter til midlertidig varme.

Den 4. oktober 2021 påklages afgørelsen vedrørende varmepumpen, ... til DBF's klageafdeling.

Den 13. oktober 2021 anmoder skadebehandleren klager om at fremsende opkrævninger fra klagers el-selskab med henblik på udbetaling af kulancemæssig erstatning.

Den 19. november 2021 fastholdes DBF's tidligere afgørelse vedrørende varmepumpen, manglende vådrumssikring og fald på mod gulvafløb i begge badeværelser samt indvendig isolering af kælderydervægge.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække

- ny varmepumpe med både ude- og indedel
- forøget el-omkostninger til opvarmning i perioden januar 2020 til og med nævnets afgørelse
- omkostninger til rapporten fra ...

...

- omkostninger til advokat

Varmepumpe

Klagers krav, om dækning for køb og installering af en ny varmepumpe, bør efter DBF's opfattelse afvises.

Varmepumpen er installeret af sælger efter den beskikkede byggesagkyndiges huseftersyn den 20. juli 2020 (i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse), som opfyldelse af sælgers forpligtigelse overfor klager i forbindelse med handlens indgåelse i henhold til købsaftalens pkt. 11:

'Varmepumpe:

Der vil blive installeret en ny varmepumpe af mærket Panasonic Model 'mono-block' 5 kW inden overdragelsen. Varmepumpen består af en inde- og udedel, som veksler energi i luften om til varme, der via indedelen leverer varme til både rumopvarmning og varmt brugsvand. Selve indedelen er placeret i kælder.'

Ejerskifteforsikringen dækker bl.a. udbedring af manglende/væsentligt nedsat funktion ved huset vvs-installationer og lovliggørelse af ulovligt udførte vvs-installationer, såfremt forholdene var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efterfølgende men før overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2 og 3.5. Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten og omfatter derfor ikke helt nye el-installationer, vvs-installationer og bygningsdele, som ikke var til stede ved eleftersynet eller huseftersynet.

Da sælger aftalemæssige forpligtigelse jf. købsaftalens pkt. 11 i øvrigt udgør en tilsikring af et konkret forhold, der må sidestilles med en garanti jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5, er DBF heller ikke af denne grund forpligtiget til at meddele dækning for køb og installering af en ny varmepumpe.

Den omstændighed at DBF på et tidligt tidspunkt i sagen har vurderet muligheden for at rette et eventuelt regreskrav mod sælger for flere forhold, herunder den udførte varmepumpe, kan ikke i sig selv betragtes som et udtrykkeligt dækningstilsagn.

Endelig skal det bemærkes, at DBF – udover den allerede udbetalte erstatning for etablering af midlertidig varme – vil udbetale kr. 17.500,00 (efter fradrag af selvrisiko) til dækning for monteringen af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank jf. selskabets dækningstilsagn af den 10. februar 2021. Erstatningen – som er opgjort på baggrund af ... estimat – udbetales direkte til klager ved modtagelse af udspecificeret fakturakopi.

Forøgede el-omkostninger til midlertidig opvarmning

Klagers krav, om dækning for forøgede el-omkostninger til opvarmning i perioden januar 2020 til og med nævnets afgørelse, bør efter DBF's opfattelse afvises.

Uagtet købsaftalens pkt. 11 vedrørende sælgers installering af ny varmepumpe meddelte DBF den 11. og 12. marts 2021 dækning for etablering af midlertidig varme ved tilslutning af vandvarmer til eksisterende anlæg og indkøb af 3 el-radiatorer. DBF gav i samme forbindelse udtryk for, at selskabet ville tilbyde en skønsmæssig fastsat erstatning til dækning for klagers merudgifter til el-opvarmning, hvilket blev gentaget senest den 13. oktober 2021 – før sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Ifølge salgsopstillingen er husets varmeomkostninger fordelt på el-forbrug til varmepumpe og på indkøb af brænde til brændeovn. Salgsopstillingen fremlægges som bilag G.

I forhold til sælgers varmeudgifter vil opvarmning af huset udelukkende ved el derfor være forbundet med en stigning af omkostninger til el men også med en besparelse i forhold til omkostninger til fast brændsel, som i denne forbindelse skal omregnes til det det energimæssige el-forbrug (dvs. hvor mange Kwh el 1,7 rummeter kløvet brænde svarer til) og derefter modregnes. Klagers beregning tager alene udgangspunkt i el-forbruget og kan derfor ikke tages som et retvisende udtryk for klagers meromkostninger til varme i forhold til de ellers forventelige varmeudgifter.

DBF kan derfor tilbyde at udbetale et skønsmæssigt fastsat beløb på kr. 12.000,00 til dækning for klagers meromkostninger til varme i perioden fra den 15. marts 2021, hvor de 3 elradiatorer tilsluttes, til den 6. august 2021, hvor DBF meddeler, at forholdet omkring varmepumpen ikke dækkes grundet købsaftalens pkt. 11 vedrørende samme. Uanset at klagers beregning ikke er et retvisende udtryk for meromkostningerne til varme, udgør udgiften for denne periode ifølge klager kr. 10.380,00.

Det tilbudte erstatningsbeløb er således også til dækning for procesrenter fra den 6. august 2021 til nævnet afsigelse af kendelsen, da disse ikke lader sig fastsættes alene på baggrund af klagers beregninger eller sagens oplysninger i øvrigt.

Omkostninger til rapporten fra ...

Klagers krav, om at DBF skal dække klagers udgifter til ... på i alt kr. 10.560,63 inklusiv moms, bør afvises.

Udgiften omfatter ... rådgivning umiddelbart efter klagers skadeanmeldelse den 14. januar 2021 men før ... besigtigelse den 28. januar 2021. Klager blev ikke opfordret til selv at iværksætte en nærmere undersøgelse af varmepumpen forud for DBF's besigtigelse, ligesom ... notat i øvrigt ikke var styrende for DBF's dækningstilsagn af den 10. februar 2021.

Da varmepumpen i øvrigt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, er klagers udgifter til ... ikke dækningsberettigende under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

...

Omkostninger til advokat

Klagers krav, om at DBF skal dække klager omkostninger til advokat på i alt kr. 12.500,00 inklusiv moms, bør afvises.

Udgiften omfatter advokatsalær for gennemgang, vurdering og rådgivning af sag vedrørende manglerne ved køb af ejendommen.

Udgiften omfatter en samlet vurdering og rådgivning i forhold til både sælger og DBF, som ikke efterfølgende blev fulgt op med en skriftlig henvendelse fra klagers advokat til DBF.

Da klagers inddragelse af advokat ikke har haft betydning for DBF's håndtering af sagen – da det uvist, hvad konklusionen af rådgivningen var – kan klagers omkostninger til advokat ikke betragtes som værende rimelige og nødvendige og dermed dækningsberettigende i henhold til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Klageren har i mail af 8/3 2022 til nævnet bl.a. anført: "Som opfølgning på Dansk Boligforsikrings (DBF) svar på klagen, kommer her vores modsvar, da vi fortsat mener, at der burde være dækning vedr. manglende varme og varmt vand, manglende vådrumssikring på badeværelset i stueetagen, forkert gulvhældning på badeværelset i stueetagen, uhensigtsmæssig isolering af ydrevægge i kælder samt brugen af plastikmaling i kælderen.

Varmepumpen:

Vi mener fortsat, at forholdet omkring den manglende varme og varmt vand bør dækkes helt af DBF med reference til policen punkt 3.5, hvor der står, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Et punkt under besigtigelsesrapporten fra 1. juli 2021, som konsulenten bedes besvare, er netop 'Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?' (Bilag F – fremlagt af DBF). Dette spørgsmål er netop relevant for DBF for at vurdere, om forholdet er omfattet af dækning af DBF med reference til pkt. 3.5. Her bekræfter DBFs konsulent ... netop, at varmepumpen og forholdet herom var til stede ved overtagelsen, hvilket vi også ved, at den var. Han skriver følgende: 'Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen'.

DBF beskriver forholdet omkring varmepumpen som en 'garanti' mellem sælger og os (Bilag: Selskabets svar på klagen). Installationen af varmepumpen er ikke blot en særaftale og 'garanti' mellem køber og sælger. Som beskrevet i vores klage, er varmepumpen i alle købsdokumenter, energimærkerapport samt oplysninger til ejerskifteforsikringen, som er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, beskrevet som den primære varmekilde i huset. DBF er derfor blevet orienteret om ved tilbuddets udarbejdelse, at varmekilden er en var-

mepumpe. Derved skal DBF jf. punkt 3.5 dække ulovlige installationer vedr. varmepumpen og dermed sørge for, at huset er opvarmet tilstrækkeligt, så vi kan bo her.

Under forløbet er vi flere gange blevet bekræftet i af DBF, at de ønskede at dække omkostningerne til varmepumpen. Bl.a. af afgørelsen 10. februar, hvor de giver tilsagn til dækning af rørføringen, som de på baggrund af besigtigelsesrapporten fra ... vurderer skulle løse udfordringen med varmen (Bilag B fremlagt af DBF). Dernæst, da vi, gennem rapport fra ..., gør dem opmærksom på det større problem omkring fejldimensioneringen af varmepumpen, og det at varmepumpen og varmtvandsbeholderne ikke 'spiller sammen', giver de en bekræftelse på, at de fortsat vil dække forholdet, da de ønsker at køre en regressag imod sælger. Dette kan dokumenteres via vores mailkorrespondance med DBF (se Bilag C fremlagt af DBF, hvor vi flere gange refererer til regreskravet imod sælger, som flere gange er blevet bekræftet for os per telefon. Se mails fra d. 7. februar, 10. februar samt 16. februar). Dette tydeliggøres ligeledes i besigtigelsesrapporten fra 30. juni 2021, som er udarbejdet af DBFs VVS konsulent, ..., som skriver følgende: 'Kunden ligger inde med optagelser (lyd) af samtaler med sælger og også skriftlig kommunikation med sælger, hvor han fortæller at han har lavet tingene selv. Det kunne måske være meget godt at have så der er noget at presse sælger med i forhold til regres.' (Bilag F – indsendt af DBF).

Vi mener derfor, at det er uhørt, at DBF pludselig trækker deres dækning i land og forsøger at bruge oplysninger i form af SMS korrespondance mellem sælger og os samt lydoptagelse med sælger imod os for at undgå at skulle dække forholdet, da det ifølge vores sagsbehandler, ..., 'er en for lille og ubetydelig sag for DBF til at gå efter sælger på. Derfor burde I selv gøre det'. (Citat fra ... ved en telefonsamtale i starten af marts 2021. Vi kan ikke huske det præcise ordvalg fra ... i telefonsamtalen, men konklusionen var som ovenstående citat lyder).

DBF skriver, at de vil erstatte forholdet vedr. manglende varme og varmt vand med 'kr. 17.500 (efter fradrag af selvrisko) til dækning for montering af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank jf. selskabets dækningstilsagn af den 10. februar 2021' (Bilag: Selskabets svar på klagen). Hvis dette arbejde bliver udført, vil det dog fortsat ikke løse problemet omkring den manglende varme og varmt vand, da bl.a. varmepumpen og ACCU-tanken ikke spiller sammen. Dette bliver bl.a. beskrevet i rapporten fra ... samt supplerende mails fra ... (Bilag: Notat fra VVS ingeniør og supplerende mails fra VVS ingeniør). Derudover beskriver DBFs egen VVS konsulent, ... i rapporten efter anden besigtigelse 30. juni 2021 følgende: 'Jeg vil mene varmepumpen er for lille. Rørene fra varmepumpen og frem til beholderen er også en alt for lille dimension. Der kan på ingen måde flyttes den nødvendig mængde vand fra varmepumpe til beholder gennem så små rør. Beholderen er ikke en korrekt beholder at tilslutte varmepumpen til. Se i øvrigt ingeniør-rapporten der allerede ligger i sagen. Installationerne i dette hus viser tydeligt, at sælger har haft stor tiltro til egen evner, men langt fra har kunnet formå at udføre installationer korrekt og lovligt. Der findes mange ord for den slags, og det pæneste vil nok være klamphuggeri.' (Bilag F - fremlagt af DBF)

Samt følgende:

'Varmepumpen udskiftes til en model der er stor nok, og rørføringen ændres til korrekt dimension. Beholderen udskiftes til en beholder der er beregnet til varmepumpe, eller der monteres en ekstra beholder til varmepumpen, som styres af en 3-vejsventil.'

Det er derfor ikke tilstrækkeligt at få dækket kr. 17.500 til montering af rør med større lysning, da dette ikke vil løse udfordringen. Vi mener derfor fortsat, at DBF skal dække udgifterne til udskift-

ning af varmepumpen, ændring af rørføring samt udskiftning af en varmtvandsbeholder, som er beregnet til varmepumpen på i alt kr. 163.028,15 (Bilag: Tilbud på varmeudfordringer – NB: Iht. nettoprisindex på Danmarks Statistik har vi reguleret prisen fra 103,8 i januar 2021, hvor tilbuddet blev indhentet, til 107,9 i januar 2022), som er den løsning, som både VVS ingeniøren, VVS konsulent fra DBF, samt de VVS installatører, som har udarbejdet tilbud på arbejdet, alle finder frem til som den eneste holdbare løsning. Se selve klagen for uddybning omkring de mangler, som er forbundet med installationen af varmepumpen herunder manglende garanti for varmepumpen mm.

Meromkostninger til el/midlertidig varme:

Vi er glade for, at DBF nu imødekommer os omkring dækning af forøget elomkostninger i perioden fra marts til august med et beløb på 12.000 kr. Vi mener dog fortsat, at dækningsperioden burde forlænges til sagen er afsluttet hos ankenævnet.

DBF skriver:

'I forhold til sælgers varmeudgifter vil opvarmning af huset udelukkende ved el derfor være forbundet med en stigning af omkostninger til el men også med en besparelse i forhold til omkostninger til fast brændsel, som i denne forbindelse skal omregnes til det det energimæssige elforbrug (dvs. hvor mange Kwh el 1,7 rummeter kløvet brænde svarer til) og derefter modregnes. Klagers beregning tager alene udgangspunkt i el-forbruget og kan derfor ikke tages som et retvisende udtryk for klagers meromkostninger til varme i forhold til de ellers forventelige varmeudgifter.' (Bilag: Selskabets svar på klagen).

Dette er ikke korrekt. Som beskrevet i vores klage, har vi ikke kunne opvarme huset tilstrækkeligt med den nuværende midlertidige varmeløsning med tre elradiatorer. Ved temperaturer under 5 grader har vi været nødsaget til at opvarme huset ved hjælp af brændeovne som supplerende varmekilde. Dette har slet ikke været optimalt her henover vinteren, hvor vi har måtte ... når der har været minusgrader. Vi har derfor benyttet kløvet brænde til opvarmning af huset. Vi fastholder derfor vores beregning til dækning omkring forhøjet elomkostninger. Vi har dog siden klagens indsendelse modtaget endnu en regning fra perioden 1. oktober til 31. december 2021. Derudover har vores elselskab ... udarbejdet en beregning på, hvad de forventer, at vores elomkostninger bliver fra 1. januar til 30. juni 2022, som vi ligeledes tager med i det samlede budget, som vi ønsker dækket af DBF (Bilag: elregning 4). Det endelige beløb skal selvfølgelig tilpasses de faktiske omkostninger, når vi modtager regningerne fra elselskabet, samt den korrekte periode frem til ankenævnets afgørelse.

Korrigeret beregninger vedr. dækning for forøget el-omkostninger:

1. oktober til 31. december – faktiske forhold:

4.788 kWh til 1,9789 kr/kWh = 9.474,9732 kr.

Meromkostningerne (minus de 375 kWh om måneden) er:

4788-1.125= 3.663 x 1,9789 =7.248,7 kr.

Forventede omkostninger i perioden 1. januar til 31. marts 2022:

3.648 kWh til 2,3122 kr./kWh. = 8.434,9 kr.

Meromkostningerne (minus de 375 kWh om måneden) er:

3648-1.125= 2523 x 2,3122 = 5.833,68 kr.

Forventede omkostninger i perioden 1. april til 30. juni 2022:

5.145 kWh til 1,4719 kr./kWh. = 7.572,93

Meromkostningerne (minus de 375 kWh om måneden) er:

5145-1.125= 4.020 x 1,4719 = 5.917,04 kr.

Dækning til meromkostninger i alt frem til 30. juni 2022: 27.814,77 kr.*

Omkostninger til rapporten fra ...:

Vi vurderer fortsat, at omkostningerne til rapporten udarbejdet af ... fortsat skal være dækket af DBF. Vi ønskede at dobbelttjekke, at de oplysninger som DBF fandt frem til omkring varmepumpen var korrekte. Vi fik først resultaterne fra rapporten 7. februar altså EFTER ... besigtigelse 28. januar 2021. Rapporten var derfor afgørende for sagens drejning, da den netop viste, at ... afgørelse omkring dækning i sagen ikke var tilstrækkelig til at løse udfordringerne med varmen og det varme vand. VVS ingeniøren fra ... endte også med at bruge meget mere tid på rapporten end først antaget, da der var behov for dialog med både Vaillant og producenten af varmtvandsbeholderen.

Da vi fortsat mener, at varmepumpen er omfattet af ejerskifteforsikringen, mener vi også fortsat, at omkostningerne til den rapport, som havde afgørende betydning for, hvordan udbedringen af varmeudfordringerne skulle løses, bør dækkes af DBF.

Omkostninger til advokat:

Vi mener fortsat, at udgiften til advokatsalær burde blive dækket af DBF. Vi følte et behov for juridisk sparring pga. flere forhold omkring DBFs behandling af sagen vedr. varmepumpen.

1. DBF fortalte, at de ville køre regres på sælger, men trak pludselig i land og nægtede at dække alle udgifter til varmepumpen. Derudover forsøgte de at bruge oplysninger, vi havde fremlagt til dem til brug for regres mod sælger (iform af SMS korrespondance) imod os i stedet som afgørelse på sagen, hvilket slet ikke var korrekt fortolket af DBF. Dette var vi meget uforstående overfor og følte os uretfærdigt behandlet. Vi havde ikke længere tillid til DBF og det samarbejde, som der ellers havde været i sagen. Derfor havde vi behov for juridisk sparring omkring, hvordan vi skulle forholde os.

2. DBF blev ved med at trække processen i lang drag og svarede aldrig. Vi frygtede en kold vinter ... og havde behov for sparring omkring, hvor længe de kunne tillade sig at trække sagen ud.

3. DBF forsøgte at få os til at gå efter sælger, da de ikke selv ønskede at gøre det, da det var en for lille udgift for dem til at køre regres på sælger. Vi havde behov for sparring omkring, hvorvidt dette var den korrekte vej at gå eller ej.

Hvis vi ikke var blevet udsat for denne forfærdelige proces fra DBF, havde vi ikke søgt juridisk sparring omkring sagens forløb, men da DBF skifter afgørelse flere gange undervejs og udsætter os for en uretfærdig proces ift. dette forhold omkring vores manglende varme og varmt vand, så vi ingen anden udvej. Derfor mener vi, at DBF burde dække omkostningerne til advokat, da deres behandling af os som kunde ikke har været i orden, samt det at varmepumpen er omfattet af dækning fra DBF.

Korrigeret beløb vi søger dækket af ejerskifteforsikring omhandlende manglende varme og varmt vand:

Billigste tilbud er fra ...: 156.833,38 kr. (Bilag: Tilbud på varmeudfordringer – ...) OBS: Tilbuddet er forældet, og nyt prisreguleret tilbud skal indhentes. Iht. nettoprisindex på Danmarks Statistik skal prisen reguleres fra 103,8 i januar 2021, hvor tilbuddet blev indhentet, til 107,9 i januar 2022 (kilde: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/prisindeks/nettoprisindeks>). Dvs. en forventet reguleret pris på 163.028,15 kr.

Omkostninger til rapport fra ...: 10.560,63 kr. (Bilag: faktura betaling ...)

Omkostninger til advokat: 12.500 kr. (Bilag: faktura betaling advokat)

Forøget el-omkostninger: 27.814,77*

*Beløbet tilpasses de korrekte priser, når vi modtager regninger fra ..., samt den korrekte periode frem til Ankenævnets afgørelse.

= 213.903,55"

Klageren har fremsendt mail af 8/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har aftalt med DBF, at der skal foretages besigtigelse på forholdene vedr... Derfor vil vi høre, om det er muligt at få adskilt disse forhold fra forholdet vedr. manglende varme og varmt vand, da den manglende varmen som sagt er et hastepunkt for os, hvor vi ligeledes hver måned har utrolig høje eludgifter. Vi håber derfor på en hurtigere behandlingstid vedr. dette forhold ved at adskille det fra de andre forhold. Vi betaler selvfølgelig gerne et gebyr mere for at få behandlet sagerne adskilt."

Selskabet har i brev af 28/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg – efter sagens opdeling – hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers indlæg af den 8. marts 2022 vedrørende varmepumpe og forøgede el-omkostninger til midlertidig opvarmning, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Varmepumpe

Klager anfører (side øverst), at '...DBF pludselig trækker deres dækning i land...'. DBF skal præcisere, at selskabet på intet tidspunkt har meddelt dækning for udskiftning af varmepumpen udover montering af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank jf. selskabets dækningstilsagn af den 10. februar 2021.

Forøgede el-omkostninger til midlertidig opvarmning

DBF skal præcisere, at selskabets mail af den 13. oktober 2021 eller tidligere mails ikke giver grundlag for dækning for forøgede el-omkostninger til midlertidig opvarmning efter selskabets meddelelse den 6. august 2021 og udover kr. 12.000,00, som selskabets seneste har tilbudt at udbetale i erstatning herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget 3 tilbud på udskiftning af varmepumpen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af købsaftalen af 19/8 2020 fremgår det bl.a.:

"Varmepumpe:

Der vil blive installeret en ny varmepumpe af mærket Panasonic Model 'mono-block' 5 kW inden overdragelsen. Varmepumpen består af en inde- og udedel, som veksler energi i luften om til varme, der via indedelen leverer varme til både rumopvarmning og varmt brugsvand. Selve indedelen er placeret i kælderen."

Af mail fra ejendomsmægleren til klageren af 29/10 2020 fremgår det bl.a.:

"Jeg vil blot bekræfte, at alle forholdene er klar til I kan overtage ... I har jo selv aftalt overdragelse med sælger og de har fået min nøgle.

Sælger vil gennemgå den nye varmepumpe som er blevet installeret samt solvarmen (det på taget)

som opvarmer deres vand. Som vi talte om på fremvisningerne – er det nok bedst I får den allerbedste forklaring og vejledning direkte fra sælger selv. Som han selv siger, er han lidt af en nørd på det område".

Af sms fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Igennem mægler blev det med jer aftalt at det blev den pumpe for den har et bedre energimærke og de er ellers ens. Monoblok er de begge to så ingen forskel der. Virkemåden er nøjagtig den samme. Hvis I havde overholdt datoerne i købsaftalen havde varmepumpen været installeret længe før 1.11-20 og jeg ville så selv have set at varmen har svært ved at cirkulere og have lavet rørføringen om. Du skriver at det er elpatronen der leverer varmen, det er så fordi der er nogen der har tændt den. Jeg fortalte jer ved overdragelsen at de kun skulle tændes hvis det bliver så koldt at varmepumpen ikke kan køre. Du skriver at I har haft 2 vvs folk ude, der ikke kunne løse problemet Så er de nok ikke særlig kompetente".

Af skadesanmeldelsen af 14/1 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

tirsdag, 12 januar 2021

Hvordan blev skaden opdaget

Vi har haft udfordringer med varmen, siden vi overtog huset 1. november 2020, da vi kun kan opnå en maksimal varme nogen steder i huset på mellem 16-17 grader, mens vi andre steder slet ikke har varme. Efter flere korrespondancer med sælger har vi nærlæst vores købsaftale og energimærkerapport og opdaget, at det slet ikke er den varmepumpe, som sælger har installeret, som der i følge købsaftalen og energimærkerapporten står, skulle være blevet installeret.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Hele vores varmesystem virker ikke efter hensigten. Der har ikke på noget tidspunkt været varme i huset samtidig på både radiatorer i stueetagen og gulvvarmen i kælderen. Dette har betydet, at vi maksimalt har kunne opnå en varme på 16-17 grader nogen steder i huset - og endnu mindre

Ankenævnet for Forsikring

15.

97583

mens det har været frostvejr. Derfor har vi heller ikke kunne bo i vores hus siden 18. december 2020. Sælger har fortalt os, at han selv har udført installationen af den nuværende varmepumpe samt alle andre VVSinstallationer i huset, selvom han i tilstandsrapporten har anført, at VVS-installationer er udført af professionelle. Vi har haft en VVS-ingeniør ude for at vurdere samtlige VVSinstallationer i huset og afventer nu endelig rapport omkring diverse fejlinstallationer og mangler.

I forhold til varmepumpen er vores vurdering dog, at den formentlig aldrig har virket, og at det derfor har været elpatroner, som har opvarmet huset, da vi har et enormt elforbrug uden at bo i huset. Derudover har vi nu opdaget, at den varmepumpe, som er blevet installeret (ukorrekt) af sælger, ikke stemmer overens med den varmepumpe, som vi blev lovet iht. vores købsaftale og energimærkerapport. Den nuværende varmepumpe er af mærket 'Vaillant' (VWL 55/6 A 230V S2) og er kun en udedel, som ikke stemmer overens med den varmepumpe, som står angivet i købsaftalen, som skulle være af mærket Panasonic og både en ude- og indedel (vedlagt er billede af nuværende varmepumpe). Da vi ikke bor i vores hus lige pt, håber vi på, at I kan hjælpe os så hurtigt som muligt med at få fikset problemet, så vi kan få varme i huset og flytte ind."

Af besigtigelsesnotat af 29/1 2021 indhentet af selskabet fremgår det bl.a.:

"FT. – Anmelder flere forhold (6 stk.) – sender flere billeder på én mail mere.:

F1. – Varmepumpe installation.:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der mellem varmepumpe og ACCU tank er monteret et ø15mm PEX rør

Der er ikke nok vand flow *gennem* varmepumpe/veksler - den kan ikke fungerer med så lidt flow

Der synes også at mangle en afdækning på mur over rørgennemføring

Det er ikke en lovlig løsning

Udbedringsforslag.:

Montering af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU tank

Styring for start og stop af varmepumpe kan ikke afprøves før rørintallation er ændret

Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 15 - 18.000,- ex moms

Eventuel reparation styring er ikke inde holdt i ovenstående pris"

Af notat af 7/2 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det bl.a.:

"Notat vedr. gennemgang af VVS og ventilation

Ingeniørfirmaet ... var mandag d. 11.01.2021 på adressen ..., for at udføre en besigtigelse/fejlsøgning af installationerne for vvs og ventilation. ... deltog i besigtigelsen.

Generelt:

I henhold til BBR er ejendommen fra 1943 med et samlet boligareal på 90m².

Problemstilling:

Der opleves problemer med manglende varme samt ventilation i huset.

Registrering

VVS:

Som varmekilde benyttes en luft/vand varmepumpe af typen Vaillant VWL 55/6 A. Centralvarmen i ejendommen fordeles via radiatorer samt gulvvarme.

Der er indbygget en buffertank i centralvarmekredsen, som er en solvarmebeholder af typen Sonnenkraft ELB400R2E. På tag er der opsat solfangere, der supplerer til opvarmning af centralvarmen.

Brugsvandet opvarmes ved hjælp af en veksler af typen PHE33/55. Veksleren er tilsluttet buffertanken.

Frem og retur fra varmepumpen er udført i 15 mm pex rør og tilsluttet på de to studse i midten af buffertanken.

Der er generelt anvendt pex rør i teknikskabet, dette er ikke håndværksmæssigt korrekt udført. Det

vurderes umiddelbart, at der er tale om selvbyg. (Se foto nr. 4 i bilag 2).

Ved besigtigelse på loftrum kunne faldstamme udluftning ikke lokaliseres. Umiddelbart ligner det, at den er afsluttet inde i væg. Det var dog ikke muligt at verificere.

Ventilation

Ventilationsaggregatet er opsat på et skinnesystem med hyldeknægte uden vibrationsdæmpende ophæng. Dette giver anledning til vibrationer/støj i de omkringliggende konstruktioner. (Se foto nr. 1 og 3 i bilag 2). Flere steder blev der observeret utætheder i de fleksible tilslutningskanaler. (Se foto nr. 2 i bilag 2). Der er ikke monteret nogen form for lyddæmpere på ventilationskanalerne.

Det kunne konstateres, at der intet sug er fra udsugningskanalen på aggregatet. Indblæsningen virker derimod fint. Dette kan tyde på defekt ventilator, tilstoppet filtre eller afkast.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt at inspicere inde i ventilationsaggregat, da lågen kom i karambolage med hyldeknægtene, når den blev forsøgt åbnet.

Bilag

Til notatet er vedlagt følgende bilag:

- Bilag 1, Overslagsbudget
- Bilag 2, Billedokumentation

Konklusion

VVS:

Den anvendte solvarmebeholder er iht. producenterne ikke beregnet til at arbejde sammen med en varmepumpe. Dette skyldes blandt andet manglende opdelingsplade i midten af beholder, som vil medvirke til en ukorrekt lagopdeling af centralvarmevandet i beholderen, der forsyner hhv. brugsvandsveksler og radiator/gulvvarmesystem. Ved nuværende løsning, er det nødvendig med en høj temperatur i beholderen året rundt for at kunne opretholde en brugsvandstemperatur på min. 55 °C. Jo højere temperatur der anvendes, jo dårligere virkningsgrad vil varmepumpen have.

Beholderens spiral har en hedeflade på 1 m². Varmepumpen kræver en beholder, der har en hedeflade på minimum 1,3 m².

Producenten anbefaler, at frem og retur fra varmpumpen udføres i minimum 32 mm pex rør, som tilsluttes i top og bund af beholder. Hvis der anvendes mindre dimension end 32 mm, vil der opstå et for stort tryktab, og varmepumpen vil derved ikke kunne levere den fornødne effekt.

Det anbefales, at nuværende beholder, rørføring samt komponenter udskiftes og at anlægget ombygges håndværksmæssigt korrekt i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger.

Afløbet skal lokalises og derefter føres til udluftning.

Ventilation:

Det anbefales, at der udføres en fejlsøgning/service på ventilationsanlægget og forhold beskrevet under registrering bringes i orden iht. gældende regler."

Af ingeniørnotat af 6/4 2021 vedrørende ulovlige/uhensigtsmæssige installationer og konstruktioner i huset indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Installation af varmepumpe

Den er helt gal. Det er godt beskrevet i rapport fra ... Hertil er elinstallationen udført ulovligt, da hovedforsyningen af en ikke-elektriker er ført ind bag i en stikkontakt. Arbejdet er udført af sælger mod han bedre vidende. Det er ikke kontrolleret om kablet har den korrekte dimension.

Hertil er varmepumpen ikke korrekt forbundet til jeres varme brugsvand, og alt omkring installationen vil medføre forhøjede driftsudgifter for jer, både for brugsvandsopvarmning og varmeproduktion.

Der er ikke en driftsstrategi eller en brugsanvisning, og slet ikke at tale om en CE-mærkning som dækker denne samlede maskine med bevægelige dele på såvel varmepumpe som beholder. Derfor opfyldes det mest enkle krav – at installationen kan anvendes – ikke. Det er et system som får varme fra solfanger, og fra varmepumpe, samt skal levere både varmt brugsvand og centralvarme, og som ingen ved hvordan er tiltænkt at fungerer.

Der mangler endvidere udetemperaturkompenserende automatik for fremløbstemperatur – et krav siden 1982."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1. varmepumpe er for lille til huset.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Se beskrivelse

Beskrivelse:

Udenfor står varmepumpen. (billede 1-3).

Varmepumpen skulle ifølge ingeniørfirma være for lille. Det står umiddelbart ikke i rapporten, hvilket er en fejl. Jeg har talt med ham der har været på ejendommen, og sendt ham en mail, så han kan skrive tilbage til mig. Dette ligger jeg ind i sagen, når jeg hører fra ham.

Varmepumpen kører pt ikke.

På billedet af huset (forsiden) i salgsoptstillingen, står der ikke en varmepumpe, hvor der nu er varmepumpe.

For at vide om varmepumpen er for lille, kræver det noget varmeberegning.

Huset er med radiatorer i stueetagen, og det er et ét-strengsanlæg.

Radiatorerne er nogle gamle radiatorer. (billede 50-55)

Ét-strengsanlæg og gamle radiatorer, kræver høje temperaturer for at kunne give et godt varmeafkast.

Der hvor man har brug for varmen er om vinteren når det er koldt, men når det er koldt, falder varmepumpens ydelse, og kompressoren skal arbejde hårdere.

Rørene fra varmepumpen er trukket ind til solvarmebeholderen, og er trukket i 15 mm pexrør, trukket rør-i-rør. (billede 10)

Anlægget bærer virkelig præg af at være lavet af en 'gør-det-selv'.

Strømmen til varmepumpen er taget fra en stikkontakt (billede 16)

Kunden viser mig rundt og fremviser alle forhold. Jeg har taget billeder og en enkelt video, men forholder mig overordnet ikke til forholdene, da de enten allerede er under behandling eller er besigtiget og ligger ved skadesbehandler.

...

Kundens ... er klar over, at forholdet ikke er belyst endnu, og at de må få set på inden de anmelder det som et forhold.

I Energimærkerapporten fremgår det at der er en varmepumpe af mærket 'Panasonic', men nu er det er Metro som er placeret et helt andet sted.

Energimærkerapporten er udført 20/7-2020, og ejendommen blev overtaget 31/10-2020 blot 3 måneder efter rapporten. I energirapporten skønnes det, at der er monteret automatiske rumfølere i opvarmede rum til styring af temperaturen. Det virker utroligt ringe at 'skønne' det. Det er en meget tydelig ting at se om der er eller ikke er styring.

Gulvvarmen i kælderen har ingen steder automatisk styring. I stueplan er der automatisk styring i form af termostater på radiatorerne.

Konklusion:

Jeg vil mene varmepumpen er for lille. Rørene fra varmepumpen og frem til beholderen er også en alt for lille dimension.

Der kan på ingen måde flyttes den nødvendig mængde vand fra varmepumpe til beholder gennem så små rør.

Beholderen er ikke en korrekt beholder at tilslutte varmepumpen til. Se i øvrigt ingeniørrapporten der allerede ligger i sagen.

Installationerne i dette hus viser tydeligt, at sælger har haft stor tiltro til egen evner, men langt fra har kunnet formå at udføre installationer korrekt og lovligt. Der findes mange ord for den slags, og det pæneste vil nok være klamphuggeri.

Alderen på det skadede:

Varmepumpen er produceret i uge 23, 2020

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Nej

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Installationen (vedr. varmepumpen) vurderes jeg ikke er lovlig, da den ikke kan opvarme boligen til et tilfredsstillende termisk indeklima.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader at se

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen

...

Udbedring

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Varmepumpen udskiftes til en model der er stor nok, og rørføringen ændres til korrekt dimension. Beholderen udskiftes til en beholder der er beregnet til varmepumpe, eller der monteres en ekstra beholder til varmepumpen, som styres af en 3-vejsventil.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: Der ligger et overslag i sagen, i rapporten fra ingeniøren.

Der ligger 2 tilbud fra 2 firmaer på 155.000 kr og 156.000 kr.

Det virker dog til, at man har beregnet at der skal opvarmes 160 m², altså også hele kælderen, hvilket ikke er et krav, da kun badeværelset er en del af beboelsen. Der er 90 boligkvadratmeter. Det kan have betydning for hvilken varmepumpe der er behov for (størrelse) og dermed også på prisen.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

...

Kunden ligger inde med optagelser (lyd) af samtaler med sælger og også skriftlig kommunikation med sælger, hvor han fortæller at han har lavet tingene selv. Det kunne måske være meget godt at have så der er noget at presse sælger med i forhold til regres."

Af mail fra selskabet til klageren af 13/10 2021 fremgår det bl.a.:

"Det er naturligvis ærgerligt for begge parter, at det først sent i forløbet blev afklaret, at der ikke er dækning til forholdene omkring varmtvandsbeholderen. Den vigtigste årsag til den manglende dækning er, at I selv har indgået en aftale med sælger om, at han skulle sørge for installationen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

97583

I er derfor fejlagtigt blevet lovet dækning af udgifter til midlertidig varmemforsyning. Jeg er indforstået med at dække udgifter til El-varmtvandsbeholderen og El-radiatorerne med i alt kr. 18.956,00.

Du har tidligere fremsendt fakturaer og kontonummer, hvorfor beløbet vil være dig i hænde i løbet af den kommende uge.

Såfremt du ønsker dækning for forøgede eludgifter, bedes fremsendt kopi af opkrævninger fra jeres
elselskab, hvoraf det faktiske forbrug fremgår. Så vil vi vurdere, om vi kulancemæssigt kan komme
jer i møde her."

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.5

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1943 – den 1/11 2020. Klageren anmeldte den 14/1 2021, at hele husets varmesystem ikke virkede efter hensigten. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til en ny varmepumpe med både en ude- og indedel, forøgede el-omkostninger i perioden fra januar 2020 til afgørelsen er truffet i Ankenævnet for Forsikring samt omkostninger til teknisk rådgivning og advokat.

Klageren har anført, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækning er betinget af, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller opstået herefter, men inden købers overtagelse af ejendommen. Klageren har påpeget, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 1/7 2021, at besigtigelseskonsulenten har skrevet, at det anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen. Klageren har anført, at installationen af varmepumpen ikke blot er en særaftale og "garanti" mellem køber og sælger, da varmepumpen i alle købsdokumenter, energimærkerapport samt oplysninger til ejerskifteforsikringen er beskrevet som den primære varmekilde i huset. Klageren har anført, at selskabet derfor allerede ved tilbuddets udarbejdelse var orienteret om, at varmekilden var en varmepumpe. Klageren har anført, at selskabet flere gange i forløbet har bekræftet, at selskabet ville dække omkostningerne til varmepumpen. Klageren har henvist til, at dette blandt andet skete i afgørelsen af 10/2 2021, hvor selskabet gav tilsagn til dækning af rørføringen, og dernæst da klageren på baggrund af den tekniske rapport, som klageren indhentede, gjorde selskabet opmærksom på problemet omkring fejldimensioneringen af varmepumpen. Klageren har anført, at her "giver de en bekræftelse på, at de fortsat vil dække forholdet, da de ønsker at køre en regressag imod sælger." Klageren har anført, at det, som selskabet har tilbudt at dække, ikke vil løse problemet omkring den manglende varme og varmt vand, da blandt andet varmepumpen og ACCU-tanker ikke spiller sammen. Klageren har oplyst, at selskabet har valgt at dække forøgede el-omkostninger i perioden fra marts til august med et beløb på 12.000 kr., men at dækningsperioden bør forlænges, til sagen er afsluttet hos Ankenævnet for Forsikring. Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at der har været en besparelse i forhold til omkostninger til fast brændsel, da det ikke har været tilstrækkeligt at opvarme huset med den midlertidige varmeløsning med tre el-radiatorer, da det har været nødvendigt at supplere med brændeovn som supplerende varmekilde, når temperaturen har været under 5 grader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter helt nye elinstallationer, vvs-installationer og bygningsdele, som ikke var til stede ved el-eftersynet eller huseftersynet. Selskabet har anført, at sælgers aftalemæssige forpligtigelse i henhold til købsaftalens punkt 11 endvidere udgør en tilsikring af et konkret forhold, der må sidestilles med en garanti, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, og at selskabet heller ikke af denne grund er forpligtet til at meddele dækning for køb og installering af en ny varmepumpe. Selskabet har anført, at den omstændighed, at selskabet på et tidligt tidspunkt i sagen har vurderet muligheden for at rette et eventuelt regreskrav mod sælger for flere forhold, herunder den udførte varmepumpe, ikke i sig selv kan betragtes som et udtrykkeligt dækningstilsagn. Selskabet har oplyst, at selskabet udover den allerede udbetalte erstatning for etablering af midlertidig varme vil udbetale 17.500 kr. (efter fradrag af selvrisiko) til montering af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank. Selskabet har anført, at klagerens krav om dækning for forøgede el-omkostninger til opvarmning i perioden januar 2020 til og med nævnets afgørelse, bør afvises. Selskabet har oplyst, at selskabet kan tilbyde at udbetale et skønsmæssigt fastsat beløb på 12.000 kr. til dækning for klagerens meromkostninger til varme i perioden fra den 15/3 2021 og til den 6. august 2021, hvor selskabet meddelte, at forholdet omkring varmepumpen ikke ville blive dækket. Selskabet har påpeget, at selskabet på intet tidspunkt har meddelt dækning for udskiftning af varmepumpen udover montering af rør med større lysning for korrekt flow mellem varmepumpe og ACCU-tank.

Af købsaftalen af 19/8 2020 fremgår det, at "Varmepumpe: Der vil blive installeret en ny varmepumpe af mærket Panasonic Model 'mono-block' 5 kW inden overdragelsen. Varmepumpen består af en inde- og udedel, som veksler energi i luften om til varme, der via indedelen leverer varme til både rumopvarmning og varmt brugsvand. Selve indedelen er placeret i kælder."

Af skadesanmeldelsen af 14/1 2021 fremgår det, at "hele vores varmesystem virker ikke efter hensigten. Der har ikke på noget tidspunkt været varme i huset samtidig på både radiatorer i stueetagen og gulvvarmen i kælderen. Dette har betydet, at vi maksimalt har kunne opnå en varme på 16-17 grader nogen steder i huset - og endnu mindre mens det har været frostvejr."

Derfor har vi heller ikke kunne bo i vores hus siden 18. december 2020. Sælger har fortalt os, at han selv har udført installationen af den nuværende varmepumpe samt alle andre VVSinstallationer i huset, selvom han i tilstandsrapporten har anført, at VVS-installationer er udført af professionelle. Vi har haft en VVS-ingeniør ude for at vurdere samtlige VVSinstallationer i huset og afventer nu endelig rapport omkring diverse fejlinstallationer og mangler. I forhold til varmepumpen er vores vurdering dog, at den formentlig aldrig har virket, og at det derfor har været elpatroner, som har opvarmet huset, da vi har et enormt elforbrug uden at bo i huset. Derudover har vi nu opdaget, at den varmepumpe, som er blevet installeret (ukorrekt) af sælger, ikke stemmer overens med den varmepumpe, som vi blev lovet iht. vores købsaftale og energimærkerapport. Den nuværende varmepumpe er af mærket 'Vaillant' (VWL 55/6 A 230V S2) og er kun en udedel, som ikke stemmer overens med den varmepumpe, som står angivet i købsaftalen, som skulle være af mærket Panasonic og både en ude- og indedel (vedlagt er billede af nuværende varmepumpe). Da vi ikke bor i vores hus lige pt, håber vi på, at I kan hjælpe os så hurtigt som muligt med at få fikset problemet, så vi kan få varme i huset og flytte ind."

Af notat af 7/2 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at "den anvendte solvarmebeholder er iht. producenterne ikke beregnet til at arbejde sammen med en varmepumpe. Dette skyldes blandt andet manglende opdelingsplade i midten af beholder, som vil medvirke til en ukorrekt lagopdeling af centralvarmevandet i beholderen, der forsyner hhv. brugsvandsveksler og radiator/gulvvarmesystem. Ved nuværende løsning, er det nødvendigt med en høj temperatur i beholderen året rundt for at kunne opretholde en brugsvands-temperatur på min. 55 °C. Jo højere temperatur der anvendes, jo dårligere virkningsgrad vil varmepumpen have. Beholderens spiral har en hedeflade på 1 m². Varmepumpen kræver en beholder, der har en hedeflade på minimum 1,3 m². Producenten anbefaler, at frem og retur fra varmepumpen udføres i minimum 32 mm pex rør, som tilsluttes i top og bund af beholder. Hvis der anvendes mindre dimension end 32 mm, vil der opstå et for stort tryktab, og varmepumpen vil derved ikke kunne levere den fornødne effekt. Det anbefales, at nuværende beholder, rørføring samt komponenter udskiftes og at anlægget ombygges håndværksmæssigt korrekt i overensstemmelse med fabrikantens anvisninger."

Af ingeniørnotat af 6/4 2021 vedrørende ulovlige/uhensigtsmæssige installationer og konstruktioner i huset indhentet af klageren fremgår bl.a. "Installation af varmepumpe: Den er helt gal. Det er godt beskrevet i rapport fra ... Hertil er elinstallationen udført ulovligt, da hovedforsyningen af en ikke-elektriker er ført ind bag i en stikkontakt. Arbejdet er udført af sælger mod hans bedre vidende. Det er ikke kontrolleret om kablet har den korrekte dimension. Hertil er varmepumpen ikke korrekt forbundet til jeres varme brugsvand, og alt omkring installationen vil medføre forhøjede driftsudgifter for jer, både for brugsvandsopvarmning og varmeproduktion. Der er ikke en driftsstrategi eller en brugsanvisning, og slet ikke at tale om en CE-mærkning som dækker denne samlede maskine med bevægelige dele på såvel varmepumpe som beholder. Derfor opfyldes det mest enkle krav – at installationen kan anvendes – ikke. Det er et system som får varme fra solfanger, og fra varmepumpe, samt skal levere både varmt brugsvand og centralvarme, og som ingen ved hvordan er tiltænkt at fungerer. Der mangler endvidere udetemperaturkompenserende automatik for fremløbstemperatur – et krav siden 1982."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/7 2021 fremgår det, at "konklusion: Jeg vil mene varmepumpen er for lille. Rørene fra varmepumpen og frem til beholderen er også en alt for lille dimension. Der kan på ingen måde flyttes den nødvendig mængde vand fra varmepumpe til beholder gennem så små rør. Beholderen er ikke en korrekt beholder at tilslutte varmepumpen til. Se i øvrigt ingeniørrapporten der allerede ligger i sagen. Installationerne i dette hus viser tydeligt, at sælger har haft stor tiltro til egen evner, men langt fra har kunnet formå at udføre installationer korrekt og lovligt. Der findes mange ord for den slags, og det pæneste vil nok være klamphuggeri. Alderen på det skadede: Varmepumpen er produceret i uge 23, 2020 Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?: Nej Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?: Installationen (vedr. varmepumpen) vurderes jeg ikke er lovlig, da den ikke kan opvarme boligen til et tilfredsstillende termisk indeklima. ... Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Anmeldte forhold vurderes at have været til stede ved overtagelsen ... Udbedring Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1. Varmepumpen udskiftes til en model der er stor nok, og rørføringen ændres til korrekt dimension. Beholderen udskiftes til en beholder der er beregnet til varmepumpe, eller der monteres en ekstra beholder til varmepumpen, som styres af en 3-vejsventil."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikring dækker "udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)" samt "lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet." Det fremgår videre af punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at "forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden." Det fremgår af punkt 3.6.2 at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet." Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.4, at forsikringen ikke dækker "forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet må lægge til grund, at der mellem klageren og sælger i forbindelse med hushandlen blev indgået en aftale om, at sælger skulle sørge for installation af en ny varmepumpe, og at varmepumpen derfor blev opsat efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Nævnet henviser til, at det fremgår af købsaftalens punkt 11, at det blev aftalt mellem køber og sælger, at "der vil blive installeret en ny varmepumpe af mærket Panasonic Model "monoblock" 5 kW inden overdragelsen".

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder, at forbeholdet i købsaftalen ikke er udformet som en garanti. Flertallet finder, at selskabet derfor har været uberettiget til at afvise dækning under henvisning til forsikrings-

betingelsernes pkt. 4.5. om forhold, som køberen har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren har bevist, at varmepumpeanlægget mangler funktion og er udført ulovligt. Forholdet er derfor omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2, hvorefter forsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af vvs-installationer og lovliggørelse af vvs-installationer. Selskabet skal derfor anerkende, at skaden er dækningsberettigende og opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at de fremlagte sagkyndige rapporter og selskabets taksator har vurderet, at varmepumpen er underdimensioneret og ikke er tjenlig til opvarmning af ejendommen, og at der er konstateret ulovlige installationer.

Flertallet har også lagt vægt på, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5. dækker forhold, der er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, "men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Flertallet har herudover lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der er tale om en omgåelsessituation.

Merudgifter til varme.

Klageren har fremsat krav om dækning af merudgifter til varme, da huset har måttet opvarmes med el. Klageren har krævet dækning fra januar 2020, til afgørelsen er truffet hos Ankenævnet for Forsikring. Selskabet har tilbudt at dække 12.000 kr.

Flertallet må lægge til grund, at klageren anmeldte skaden til selskabet i januar 2021, og at der omkring 1/3 2021 var indhentet tilbud. Flertallet må på denne baggrund lægge til grund, at der kunne have været installeret et velfungerende varmeanlæg omkring den 1/6 2021. Flertallet

Ankenævnet for Forsikring

27.

97583

finder, at selskabet under disse omstændigheder – ud over de tilbudte 12.000 kr. – skal dække klagerens rimelige og nødvendige merudgifter i perioden fra den 1/6 2021, til afgørelsen er truffet hos Ankenævnet for Forsikring.

Udgifter til rådgiver

Klageren har anført, at han ønskede at dobbelttjekke om de oplysninger, som selskabet fandt frem til om varmepumpen, var korrekte. Klageren har anført, at rapporten fra hans rådgiver var afgørende for sagens drejning, da den viste, at den dækning, der var imødekommet, ikke var tilstrækkelig til at løse udfordringerne med varmen og det varme vand.

Selskabet har afvist at dække rådgiverudgifterne med henvisning til, at varmepumpen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at selskabet skal dække klagerens udgifter på kr. 10.560,63 til rådgiveren.

Advokatomkostninger

Klageren har anført, at han ønskede juridisk sparring pga. flere forhold omkring selskabets behandling af sagen vedrørende varmepumpen. Klageren har oplyst, at det eksempelvis drejede sig om, at selskabet anførte, at de ville rette et regreskrav mod sælger, men trak i land og nægtede at dække alle udgifterne til varmepumpen.

Selskabet har afvist dækning.

Flertallet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter til advokat med 12.500 kr. i overensstemmelse med den faktura, som klageren har fremlagt.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end sket.

Ankenævnet for Forsikring

28.

97583

Mindretallet henviser til, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.4., at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse, og at klageren havde aftalt med sælgeren, at sælgeren stod for installeringen af anlægget.

Mindretallet henviser desuden til, at klageren ikke har godtgjort, at anlægget var færdiginstalleret forud for klagerens overtagelse af ejendommen.

Mindretallet finder det ikke godtgjort, at selskabet i videre omfang end sket har givet tilsagn om dækning i forbindelse med varmepumpen.

Mindretallet finder desuden ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokat- og rådgiverudgifter.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på varmepumpeanlægget er dækningsberettigende og opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal herudover yde dækning for klagerens rimelige og nødvendige merudgifter til varme fra den 1/6 2021, til der foreligger afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring, udgifter til sagkyndig med kr. 10.560,63 og advokatudgifter med 12.500,00 kr. Erstatningen for merudgifter til varme og rådgiverudgifter skal forrentes jf. forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

97583

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings