

Justitsministeriet

Sendt pr. e-mail til jm@jm.dk og plj@jm.dk

Sagsnr. 2012-7005-0020



Forsikringsbranchens erfaringer med Huseftersynsordningen

Forsikring & Pension er blevet anmodet om at komme med bemærkninger til Justitsministeriet om forsikringssselskabernes erfaringer med huseftersynsordningen. Vi takker for denne mulighed og skal indledningsvis bemærke følgende:

Forsikring & Pensions finder det meget positivt, at der blev indført en række forbedringer af huseftersynsordningen i 2011 til stor gavn for forbrugerne, og at der i langt højere grad end tidligere blev skabt en bedre balance mellem hensynene til køber og hensynene til sælger. På baggrund af de seneste års erfaringer med huseftersynsordningen har vi konkrete forslag til yderligere forbedringer. Samtidigt skal vi opfordre til, at der i forbindelse med evaluering af ordningen er stort fokus på at videreføre de helt grundlæggende elementer i ordningen, som er afgørende for dens succes.

Grundtanken med huseftersynsordningen bør bevares

Det er vigtigt at bevare og tage udgangspunkt i ovennævnte balance mellem hensynenes til køber og hensynene til sælger, som baserer sig på sælgers mangels hæftelse. Begge dele udgør hele grundtanken bag huseftersynsordningen, der er udtrykt i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse ved fast ejendom, og de har været en meget væsentlig forudsætning for at indføre de forbedringer i 2011, som er udtrykt af Udvalget om huseftersynsordningen i Bet. 1520/2010.

Ændringer i de administrative regler bør videreføre balancen

Huseftersynsordningen er en ordning, der i meget høj grad baserer sig på administrative regler, der kan ændres uden om Folketinget (10 bekendtgørelser og 2 håndbøger). Derfor er det vigtigt, at eventuelle ændringer i de administrative regler hele tiden afspejler ovennævnte grundtanke og balance. Det er dog vores vurdering, at der er rykket ved denne balance.

Ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen

Det er vigtigt at undgå en ny "Husejernes Forsikring/Gable-sag" i fremtiden, og derfor bør der bl.a. udformes en ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen. Den gældende betalingsmodel indeholder en uhensigtsmæssig incitamentsstruktur. Det skyldes, at sælger kun har interesse i at fremlægge det billigst mulige forsikringstilbud for køber, mens køber – der skal være dækket af forsikringen –

02.02.2017

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Vibeke Henriques Johansson
Advokat
Dir. 41 91 91 47
vh@forsikringogpension.dk

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

Brancheorganisation
for forsikringssselskaber
og pensionskasser

har interesse i et godt forsikringsprodukt, en god skadesbehandling og en god rådgivning hos et velkonsolideret forsikringsselskab. Sælgers uhensigtsmæssige indflydelse på, hvilket tilbud der fremlægges for køber, forstærkes ved, at ejendomsægleren kan blive erstatningsansvarlig over for sælgeren, hvis ægleren anviser sælger et forsikringstilbud, der er dyrere end andre (se konkrete forslag i bilaget).

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 383295

Deres ref. 2012-7005-0020

Vi gør opmærksom på, at der i aftalen mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om håndtering af danske kunder i Gable Insurance AG fremgår, at "Der vil blive gennemført et serviceeftersyn af reglerne om købers og sælgers rolle ved tegning af ejerskifteforsikringer".

De gældende bestillerregler bør opretholdes

Det er vigtigt for kvaliteten i tilstandsrapporterne og el-installationsrapporterne, og dermed forbrugerbeskyttelsen, at sælger kan bede forsikringsselskaberne om at udpege de sagkyndige, der skal udarbejde rapporter. Derfor bør de gældende bestillerregler opretholdes.

Ovennævnte skal ses i lyset af, at rapporter skal kunne danne grundlag for købers og sælgers forhandling af salgsprisen, og at køber skal kunne indgå handlen på et tilstrækkeligt oplyst grundlag og med "åbne øjne". Forsikringsselskaberne har den samme interesse som køber i, at kvaliteten i rapporter er høj, og at skader og mangler på huset er beskrevet tilstrækkeligt.

I den forbindelse skal det bemærkes, at de enkelte forsikringsselskaber gennemgår et meget stort antal rapporter hvert år. Dermed er forsikringsselskaberne de aktører, som har det største erfaringsgrundlag med hensyn til, hvilke sagkyndige der udarbejder rapporter af høj kvalitet.

Kvaliteten i rapporter bør højnes, huseftersynsordningen bør udbredes, og der bør skabes større tillid til ordningen

Udbredelsen af huseftersynsordningen er faldet gennem de seneste år i forhold til antal solgte boliger. Hvis der er politisk ønske om, at flere sælgere og købere skal anvende ordningen, skal forbrugerbeskyttelsen højnes, og kvaliteten i rapporter skal forbedres.

Udover at bevare de eksisterende bestillerregler bør det navnlig ske ved: At sikre bedre uddannelse af de sagkyndige, at forbedre håndbogen for de sagkyndige, og at sikre flere og mere ensrettede kontroller med de sagkyndige (se konkrete forslag i bilaget, side 4).

I relation til tilstandsrapporterne er det forsikringsselskabernes erfaring, at mange huskøbere ligesom tidligere vælger en "second opinion" ved at købe supplerende rådgivning, der skal gennemgå ejendommen. Det er ikke hensigtsmæssigt, og det lægger en ekstra økonomisk byrde på huskøberne og rykker ved balancen i huseftersynsordningen.

Desuden er det forsikringsbranchens erfaring, at der ikke har været den fornødne gevinst ved at indføre et særskilt el-eftersyn, fordi kvaliteten i el-installationsrapporterne simpelthen er for ringe.

Der sikres en bedre forventningsafstemning

Det er fortsat svært for forbrugerne at forstå, hvad huseftersynsordningen omfatter. Det gælder navnlig i forhold til "skavanker" på et gammelt hus, der ikke skal anføres som skader i tilstandsrapporten, og som ikke er omfattet af ejer-skifteforsikringen. Derfor er der behov for øget information til forbrugerne om, hvad der skal beskrives i rapporterne, og hvad forsikringen dækker hhv. ikke dækker. Derudover er der behov for at foretage nogle administrative ændringer vedrørende afskrivningstabellerne (se forslag i bilaget, side 4).

Vi har anført konkrete forbedringsforslag i bilaget. Forsikring & Pension uddyber naturligvis gerne forslagene og indgår i en dialog om forbedringer af huseftersynsordningen.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques Johansson

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

Bilag

Forsikring & Pension

Forsikring & Pensions konkrete forslag til forbedringer af huseftersynsordningen

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

Forsikring & Pensions konkrete forslag til forbedringer af huseftersynsordningen er beskrevet nedenfor og skal ses i lyset af de erfaringer, som forsikringsselskaberne har indhentet som direkte interessenter i huseftersynsordningen og i forbindelse med deres tætte kontakt med kunderne. Det gælder både som ejerskifteforsikringsselskaber, der behandler skader, som køber anmelder på sin ejerskifteforsikring, og behandler regreskrav, som selskaberne rejser over for de ansvarlige sagkyndige, disses forsikringsselskaber samt i visse tilfælde over for sælger. Det gælder også som ansvarsforsikringsselskaber, der tegner pligtmæssige ansvarsforsikringer for de bygningsagkyndige og de el-sagkyndige, der udarbejder rapporterne.

Ny betalingsmodel for ejerskifteforsikringen

Det fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 5, stk. 2, at sælger skal fremlægge et tilbud på en ejerskifteforsikring og betale et beløb, der som minimum svarer til halvdelen af den tilbudte forsikringspræmie, hvis køber vælger at tegne en ejerskifteforsikring. Med de gældende regler har sælger således alene en interesse i at fremlægge et tilbud på den billigste ejerskifteforsikring, mens køber som sikrede har interesse i et godt produkt, god skadesbehandling og god rådgivning hos et velkonsolideret selskab.

Ovennævnte u hensigtsmæssighed illustreres også ved, at ejendomsmæglerne kan blive gjort erstatningsansvarlige over for sælgerne, hvis mæglerne anvender et ejerskifteforsikringstilbud med en "dyr" præmie, når en tilsvarende forsikring kan tegnes væsentligt billigere og på samme vilkår i et andet forsikringsselskab. Dette fremgår af en kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling af 23. juli 2013.

Forsikring & Pension skal pege på mulige løsninger, der kan indgå i overvejelserne om en ny betalingsmodel, hvor sælger ikke har indflydelse på købers valg af forsikringsselskab:

1. Sælger betaler til køber et fast beløb

Beløbet kan fx fastsættes af Justitsministeriet (der også fastsætter størrelse af selvrisiko og maksimal erstatningssum) som halvdelen af det beløb, en ejerskifteforsikring typisk koster og kan justeres hvert 3. år ligesom selvrisiko og erstatningssum.

2. Sælger betaler til køber en fastlagt %-del af husets salgspris

Procentsatsen kan fastsættes med udgangspunkt i, hvor stor en andel af salgsprisen ejerskiftepræmien typisk udgør.

Kvaliteten i rapporterne bør højnes, huseftersynsordningen bør udvides, og der bør skabes større tillid til ordningen

El-installationsrapporterne og tilstandsrapporterne er to væsentlige elementer i huseftersynsordningen. En høj kvalitet i rapporterne er med til at skabe bedre forbrugerbeskyttelse og øget tilliden til ordningen.

For at skabe høj kvalitet i rapporterne, er det nødvendigt, at de sagkyndige er tilstrækkeligt veluddannede, at de får de nødvendige værktøjer til at løfte opgaven, og at der er tilstrækkelig kvalificeret kontrol med rapporterne. Vi foreslår i den forbindelse følgende tiltag:

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle
Sagsnr. GES-2016-00346
DokID 383295
Deres ref. 2012-7005-0020

1. Bedre uddannelse af de sagkyndige

I relation til uddannelse af de sagkyndige skal vi generelt bemærke, at der i dag er stor forskel på de krav, der stilles til de bygningsagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporter, og til de el-sagkyndige, der udarbejder el-installationsrapporter. For at illustrere de meget store forskelle på uddannelseskravene har vi udarbejdet en oversigt, som fremgår nederst i dokumentet.

Det er Forsikring & Pensions opfattelse, at det er vigtigt at højne uddannelseskravene for begge grupper af sagkyndige, og derfor foreslår vi, at de el-sagkyndige i langt højere grad end i dag bliver underlagt de samme beskikelses- og uddannelseskrav, som gælder for de bygningsagkyndige.

Der bør eksempelvis som et helt grundlæggende forhold indføres specifikke uddannelsesmæssige krav til de personer, som udfører et el-eftersyn og udarbejder en el-installationsrapport. Der er ingen sådanne krav i dag, heller ikke krav om, at den pågældende person selv skal være autoriseret elinstallatør.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at Sikkerhedsstyrelsen oprindeligt forudsatte følgende i forbindelse med ændringerne i 2011, der også dannede udgangspunkt for de revisionsforslag, som Udvalget for Huseftersynsordningen fremsatte, jf. Betænkning 1520/2010, og som skulle udgøre en del af balancen mellem hensynet til køber og sælger samt økonomien i ordningen:

- At ca. 80-90 pct. af fejl og mangler ved bygningens el-installationer ville blive opdaget ved et el-tjek
- At et el-tjek skulle udføres af en autoriseret elinstallatør.

Forsikring & Pension skal desuden bemærke følgende:

De bygningsagkyndige

De 4 dages-kurser, der udbydes til de bygningsagkyndige, er for kortvarige og bør generelt udbygges.

Derudover bør der under uddannelsen sættes øget fokus på VVS-installationer, eftersom det er forsikringsselskabernes erfaring, at de bygningsagkyndige ikke har tilstrækkelig viden om dette område, og at VVS-forholdene derfor ikke undersøges i tilstrækkeligt omfang i forbindelse med husgennemgangen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at et enkelt selskab har oplyst, at VVS-skader omfatter næsten 20 pct. af alle skadesudgifterne hos det pågældende selskab.

De el-sagkyndige

- De el-sagkyndige bør få adgang til tidligere el-installationsrapporter på den pågældende ejendom på samme måde, som de bygningsagkyndige kan få adgang til tidligere tilstandsrapporter på ejendommen.

- Der bør etableres obligatoriske informations- og dialogmøder (ERFA-møder) for de udførende virksomheder.

2. Bedre håndbog til de sagkyndige

Håndbøgerne udgør et væsentligt grundlag og værktøj for de sagkyndige, når de skal udarbejde rapporterne. For at sikre bedre kvalitet i rapporterne, og for at gøre regreskravene mindre administrativt tunge at behandle til fordel for forbrugerne i sidste ende, bør håndbøgerne forbedres. De er for upræcise, ligesom de bør opdateres langt oftere med udgangspunkt i erfaringer, ny viden osv.

Håndbogen for de bygningsagkyndige

Forsikring & Pension skal bl.a. pege på, at håndbogen for de bygningsagkyndige udbygges på følgende områder: Der bør medtages flere eksempler, det bør beskrives nærmere, hvornår karakteren UN bør anvendes, og det bør beskrives nærmere, hvornår der kan opstå følgeskader. Desuden bør VVS-området udbygges, eftersom de bygningsagkyndige ofte ikke har tilstrækkelig viden om VVS-installationernes mangler og nedsat funktion.

Håndbogen for de el-sagkyndige

Håndbogen bør gøres mere operationel med bl.a. eksempler på typiske K1-, K2- og K3-skader.

3. Flere og mere ensrettede kontroller med de sagkyndige

Sikkerhedsstyrelsen bør øge kontrollen og tilsynet på området med særlig fokus på kvaliteten i rapporterne.

Kontrollerne bør være uvildige fra en selvstændig instans, de bør ske i større omfang og være mere ensrettede end i dag. Desuden bør der i langt højere grad etableres markkontroller, idet man ved skrivebordskontroller fx ikke finder de fejl i rapporterne, der vedrører oversete ulovligheder og skader.

4. Bedre kommunikation til forbrugerne

Det bør kommunikeres mere klart for brugerne, hvad der er omfattet af ordningen, herunder hvad der dækkes på forsikringen. Desuden bør det være mere klart, hvordan afskrivningstabellerne skal fortolkes. Der bør endvidere foretages nogle indholdsmæssige ændringer i afskrivningstabellerne.

Udover ovenstående skal Forsikring & Pension pege på følgende forbedringsforslag i relation til el-installationsrapporterne:

- K-værdierne bør evalueres. Med det nuværende karaktersystem gradbøjes ulovlighed, og det giver ingen mening.
- Fotodokumentation bør accepteres som bevis ved Ankenævn for Tekniske Installationer.

Oversigt over de væsentlige forskelle i de gældende uddannelsesmæssige krav til de bygningsagkyndige hhv. de el-sagkyndige¹

Forsikring & Pension

Vores ref. VH/nle

Sagsnr. GES-2016-00346

DokID 383295

Deres ref. 2012-7005-0020

	Bygningsagkyndige	El-sagkyndige
Krav til virksomheden	Ingen	Autoriseret elinstallatørvirksomhed, hvor den personligt autoriserede elinstallatør har autorisation som hovedbeskæftiget (behøver ikke at være den samme person, som udfører el-eftersynet).
Krav til den udførende person	Personlig beskikkelse	Ingen
Uddannelseskrav til den udførende person	Byggeteknisk grunduddannelse (fra bestemte uddannelsesinstitutioner eller tilsvarende)	Ingen
	Min. 5 års dokumenteret erhvervs erfaring efter uddannelsen og inden for de sidste 10 år (bygningundersøgelser eller tilsyn med byggeri)	Ingen
	Deltaget i optagelseskursus og bestået optagelsesprøve	Ingen
	Mentorordning (skal ledsages af en mentor i 3 år)	Ingen
Efteruddannelse	Løbende deltage i kurser og møder om ordningen	Ingen
Genbeskikkelse	Krav om erhvervs erfaring eller udarbejdet min. 60 tilstandsrapporter	Ingen
Tidsperiode for beskikkelse hhv. virksomhedsautorisation	3 år	Ingen

¹ Se Bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen (BEK nr. 19 af 16/01/2012) og Bekendtgørelse om beskikkelse af bygningsagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen (BEK nr. 1426 af 30/11/2016)