



Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10  
DK - 1216 København K

Sendt pr mail til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk), [cgt@jm.dk](mailto:cgt@jm.dk)

Danske Arkitektvirksomheder  
Vesterbrogade 1E, 2. sal  
1620 København V

Tlf. 32 83 05 00

[info@danskeark.dk](mailto:info@danskeark.dk)  
[www.danskeark.dk](http://www.danskeark.dk)

Dato: 30-01-2019  
Journalnr. 100  
Ref.: PKJ/

### **Bemærkninger til betalingsmodel for ejerskifteforsikring – sagsnr. 2018-7005-011**

Danske Arkitektvirksomheder har modtaget Justitsministeriets brev af 11. december 2018 med link til evaluering af ændringerne i huseftersynsordningen i 2012. I brevet anmodes om bemærkninger og eventuelle løsningsforslag til betalingsmodellen for ejerskifteforsikring.

Danske Arkitektvirksomheder har sammenholdt evalueringen med erfaringerne fra vores egne medlemsvirksomheder i ordningen, samt undersøgt oplysningerne på Forsikring & Pensions nye portal over ejerskifteforsikringer.

Vi har i vores vurderinger desuden inddraget de tiltag der p.t. er i gang inden for ordningen øvrige områder, som den netop offentliggjorte evaluering af bestillervejene og det igangværende arbejde med ændring af rapporternes udseende, opbygning og karakterskala. Endelig har vi inddraget de oplysninger, der løbende er fremkommet om forsikringsselskabernes ind- og udtræden af markedet og om klagerens omfang og fordeling.

På baggrund heraf tegner der sig et billede af betalingsmodellen som en del af en helhed, hvor uhensigtsmæssigheder i dele af ordningen påvirker de isoleret set sunde dele i uacceptabelt omfang.

Vi må således konstatere at

- Der er fortsat en del klager over ejerskifteforsikringerne
- De specialiserede forsikringsselskaber/agenturer før og nu med store markedsandele, formentlig pga. de billigste priser, har forholdsvis stor andel af klagerne, og har også oplevet konkurser
- De traditionelle forsikringsselskaber har, trods muligheden for at benytte kundekontakten til salg af andre forsikringer, kun en begrænset del af markedet, og flere har på det seneste trukket sig ud.

Markedet for ejerskifteforsikringer synes således ikke at fungere optimalt.

Da Danske Arkitektvirksomheder ved en fejl ikke var blevet hørt i forbindelse med evalueringen, dateret 12. marts 2018 kan det forekomme at der i det efterfølgende indgår elementer, der rettelig burde være omtalt i evalueringen. Af hensyn til sammenhængen i vores forslag ser vi derfor tingene i en helhed.

Danske Arkitektvirksomheder er ikke af den opfattelse at uhensigtsmæssighederne kan tilskrives betalingsmodellen alene. Vi tilslutter os således de overvejelser der blev gjort i forbindelse med seneste lovændring, der viste at der er fordele og ulemper ved alle modeller. Vi mener derfor ikke at det med de nuværende erfaringer kan udledes at en anden model kan være mere hensigtsmæssigt.

Danske Arkitektvirksomheder har vurderet betalingsmodellen i lyset af andre og mere alvorlige mulige årsager til dysfunktionaliteten. Næmlig at flere af de almindelige forsikringsselskaber ikke finder produktet attraktivt, og at flere af de specialiserede selskaber har vist sig økonomisk ustabile og det, der er værre endnu.

Det kan i sidste ende kun bunde i de økonomiske forhold, altså forholdet mellem præmier og udgifter, herunder både udgifter til erstatninger, klagebehandlinger og retablering af selskabernes renommé.

Kombinationen af lovbestemte dækninger, fri priskonkurrence og selskabernes mulighed for individuelt at lave dækningsundtagelser i vidt omfang, virker ikke sund med den nuværende konstruktion.

Der har med de seneste undersøgelser åbenbaret sig tydelige negative sammenhænge mellem klagerne, mulighederne for individuelle dækningsundtagelser, og påvirkning af de bygningsagkyndige hos de store leverandører af rapporter, der indgår i de store bestilleraftaler. De tiltænkte ændringer af rapporterne kan gøre dette billede endnu værre.

Oveni dette kommer, at utilfredshed med ejerskifteforsikringerne medfører at den skuffede køber retter utilfredsheden mod de beskikkede bygningsagkyndige.

Det medfører store forsikringsudgifter og stort tidsforbrug for disse til behandling og for det meste afvisning af uberettigede erstatningskrav fra køberne.

Dette aspekt fremgår sjældent af debatten, men er desuagtet af meget stor betydning for både medlemsvirksomhederne i Danske Arkitektvirksomheder og andre rådgivervirksomheder der beskæftiger beskikkede bygningsagkyndige.

Det virker simpelthen ikke som om markedet selv er i stand til at finde et prisleje, der både sikrer en dækning der giver en høj grad af tilfredshed hos kunderne og samtidig en fornuftig indtjening hos selskaberne.

Den nuværende bestillervejs mulighed for at forsikringsselskaberne får en kundekontakt, der giver mulighed for salg af andre produkter kan åbenbart ikke kompensere for de manglende indtægter som kombinationen af konkurrencen og dækningskravene har resulteret i.

Som løsningsforslag vil vi derfor anbefale følgende ændringer:

### **1. Der indføres lovbestemte minimumspriser for ejerskifteforsikringerne**

Minimumspriserne kan på grund af ejendommenes forskellighed ikke kun være ét fast beløb, men bør baseres på relevante kriterier som fx kvadratmeter, udbudspris, salgspris, og evt. andre objektive kriterier der kan indgå i en risikovurdering. Minimumspriserne skal sikre selskaberne en bedre indtjening end i dag.

Derved undgås at priserne som i dag trykkes ned til et niveau hvor nye markedsaktører tilbyder sig til priser under omkostningerne for en ordentlig dækning, og traditionelle selskaber trækker sig fra markedet hvor der er et behov, men for dårlige indtjeningsmuligheder.

### **2. Der indføres markedskontrol med selskabernes individuelle policebestemmelser**

Ud fra antagelsen om, at de generelle dækningskrav udvandes af individuelle policebestemmelser, som enten ikke er rimelige eller i al fald er uigennemskuelige for køberne, bør der til gengæld for minimumspræmierne sikres at de generelle dækninger ikke udvandes i urimeligt omfang med skuffede forventninger til følge.

### **3. De nuværende bestillerveje via forsikringsselskaberne forbydes og erstattes med ejendomsmæglerens udlevering af et link til boligejer.dk**

Den nuværende bestillervej via forsikringsselskaberne blev etableret på et tidspunkt hvor store aktører blandt de bygningsagkyndige havde langt mindre markedsandel i dag. Der er siden sket en voldsom koncentration så nogle få aktører sidder på ca. 60% af markedet via forsikringsselskaberne.

Det giver alt for store afhængighedsforhold mellem de bygningsagkyndige og forsikringsselskaberne. Det kan jf. Deloitte's bestillervejsanalyse i 2018 medføre utilsigtede resultater, ikke mindst i form af rapporter, som kan udløse urimelige dækningsbegrænsninger i de enkelte policer.

Der er ingen grund til at antage at en sælger i dag har sværere ved at finde en bygningsagkyndig end ved at finde en ejendomsmægler. Derfor må det være tilstrækkeligt at mægleren nøjes med at henvise til boligejer.dk uden at nævne nogen bestemte bygningsagkyndige. Der er heller ingen grundlag for at antage at forsikringsselskaberne kan finde en bedre bygningsagkyndig til sælger end sælger selv kan finde på boligejer.dk.

Tværtimod vil det være logisk og naturligt at sælger selv går på internettet både for at finde sin bygningsagkyndige på boligejer.dk og sit forsikringstilbud via listen over selskaber på den nye portal for ejerskifteforsikringer.

#### **4. En tilstandsrapport med klare og letforståelige karakterer og tekster**

Den nuværende rapport kan gøres mere pædagogisk og også gøres lettere at digitalisere, som også er målet. Men de nuværende forslag fra Sikkerhedsstyrelsen åbner op for en ladeport af usikkerhed både i forhold til forsikringsundtagelser og i forhold til de bygningsagkyndiges ansvar. Disse forhold er slet ikke tilstrækkeligt belyst, og bør ligesom tidligere underkastes uafhængige seriøse vurderinger af Justitsministeriet eller andre af Sikkerhedsstyrelsen og forsikringsbranchens helt uafhængige instanser. Forsikringsankenævnets vurdering er helt utilstrækkelig i denne sammenhæng.

Danske Arkitektvirksomheder anbefaler således at der ses på ovenstående som en samlet pakke. Om der derudover er behov for at ændre betalingsfordelingen mellem køber og sælger finder vi os ikke overbevist om. Det må fremgå af de kommende drøftelser og evt. solid dokumentation herfor.

Vi står gerne til rådighed for både de kommende drøftelser og for direkte uddybninger af ovenstående.

Med venlig hilsen

Paul K. Jeppesen  
Chefkonsulent  
Danske Arkitektvirksomheder