

NOTAT

12. september 2007

Sag 5763-3

/tst+pmf

Notat om de bygningsagkyndiges ansvarsforsikringer

1. Indledning

Beskikkede bygningsagkyndige skal være omfattede af en professionel ansvarsforsikring, som dækker erstatningskrav, der måtte blive rejst mod dem for fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporter. Et centralt problem i relation til ansvarsforsikringerne er, at forbrugeren/huskøberen vil kunne lide et økonomisk tab, hvis der er fastsat vilkår om meget høje selvriskici, således at den bygningsagkyndige ved konkrete erstatningskrav ikke er i stand til at dække selvrisiko-beløbet. Et andet problem, der vedrører den bygningsagkyndige, er om udbuddet af forsikringsprodukter er tilstrækkeligt.

En arbejdsgruppe under Erhvervs- og Boligstyrelsen om ansvarsforsikringer for bygningsagkyndige konkluderede i et notat af 25. november 2003 bl.a., at der på daværende tidspunkt var de fornødne forsikringsmuligheder, og at selvrisiko-beløbene lå på et acceptabelt niveau.

Justitsministeren har i besvarelse af spørgsmål nr. 44 af 15. oktober 2004 fra Folketingets Retsudvalg anført, at der ifølge Erhvervs- og Byggestyrelsen synes at være eksempler på, at der i visse tilfælde, hvor den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring er tegnet af arbejdsgiveren, er fastsat vilkår om meget høje selvriskici, uden at der er taget højde for den situation, at arbejdsgiveren bliver insolvent. Det anføres videre, at Erhvervs- og Byggestyrelsen vil undersøge de eksisterende forsikringsprodukters bestemmelser om selvrisiko og om nødvendigt fastsætte nærmere regler i huseftersynsbekendtgørelsen om selvrisiko. Spørgsmålet er rejst på baggrund af et notat fra advokaterne Hans Henrik Tausen og Simon Heising om bl.a. de bygningsagkyndiges ansvarsforsikringer.

På baggrund af besvarelsen af ovennævnte spørgsmål og efterfølgende drøftelser med Justitsministeriet og i følgegruppen for huseftersyn, blev den tidligere arbejdsgruppe genindkaldt i juli 2006.

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra Justitsministeriet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører (FRI), Danske Arkitektvirksomheder (DANSKE ARK), Brancheforeningen for Bygningsagkyndig og Energi-konsulenter (BfBE), Forsikring & Pension, Advokatrådet, Parcelhusejernes Landsforening og Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Arbejdsgruppen har til opgave at undersøge størrelsen af de forskellige selvrisici i de tilbudte forsikringer, og om forsikringerne indeholder afløbsforsikring¹, der medfører dækning i hele ansvarsperioden, også i tilfælde af den bygnings-sagkyndiges eller dennes arbejdsgivers insolvens. Arbejdsgruppen skal endvidere se på markedet for udbud af forsikringsprodukter.

Der har været afholdt 3 møder i arbejdsgruppen, henholdsvis den 12. september og den 15. november 2006 samt den 14. maj 2007.

2. Grundlag

Som grundlag for arbejdsgruppens arbejde forelå følgende materiale:

- Erhvervs- og Boligstyrelsens notat af 25. november 2003
- Justitsministeriets besvarelse af spørgsmål nr. 44 af 15. oktober 2005 fra Folketingets Retsudvalg
- Høringssvar fra DANSKE ARK af 7. september 2006
- Høringssvar fra FRI af 9. juni 2005 og supplerende svar af 19. december 2006
- Høringssvar fra BfBE af 19. december 2006
- Notat fra Forsikring & Pension af 10. november 2006

3. De gældende regler på området

Efter § 3, stk. 1, i Lov nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. af 14. juni 1995, vil forbrugeren/huskøberen kunne fremsætte et erstatningskrav for fejl, som burde være omtalt i en tilstandsrapport, mod den bygnings-sagkyndige, der har udfærdiget rapporten. Dette indebærer, at køber kan rette erstatningskrav mod den bygnings-sagkyndige på grund af fejlagtige eller ikke-fyldestgørende oplysninger.

I medfør af lovens § 4, stk. 2 fastsætter boligministeren (nu økonomi- og erhvervsministeren) bl.a. regler om godkendelse som bygnings-sagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for at opnå godkendelse.

Med hjemmel i denne bestemmelse er det i § 4, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse nr. 1713 af 20. december 2006 om huseftersynsordningen fastsat, at den bygnings-sagkyndige skal være dækket af en professionel ansvarsforsikring, hvis omfang og vilkår mindst svarer til, hvad der i almindelighed er opnåeligt på forsikringsmarkedet. Det er endvidere fastsat, at forsikringen skal dække i mindst 5 år efter overdragelsen til en køber, dog længst i 6 år fra rapportens datering (afløbsdækning).

¹ Med afløbsforsikring menes, at forsikringen skal dække krav som følge af huseftersyn i forsikringstiden anmeldt inden 5 år fra købers overtagelse af ejendommen, dog senest 6 år fra rapportens datering, jf. § 4, stk. 1, nr. 5 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Kravet om den tidsmæssige udstrækning af professionsansvarsforsikringen indebærer, at den bygningssagkyndige skal kunne dokumentere at være omfattet af en forsikring, som i hele den bygningssagkyndiges ansvarsperiode, også efter den pågældende eventuelt er ophørt med at være beskikket, dækker tab, som den pågældende kan gøres ansvarlig for i forbindelse med gennemførelsen af huseftersyn. Der skal således være knyttet en afløbsdækning til forsikringen.

Der er ikke i bekendtgørelsen fastsat nærmere regler om forsikringsvilkår, herunder om selvrisikoens størrelse. Der er således ikke noget til hinder for, at forsikringen kan indeholde sædvanlige vilkår herom.

4. Hvornår dækker ansvarsforsikringen

Under huseftersynsordningen vil en huskøber altid modtage et tilbud om tegning af ejerskifteforsikring fra sælger. Hvis forbrugeren/huskøberen vælger at tegne en sådan forsikring, vil denne dække udbedring af fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I disse tilfælde vil forbrugeren/huskøberen således være dækket af ejerskifteforsikringen og derfor udelukkende have et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige mht. ejerskifteforsikringens selvrisiko-beløb, såfremt den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende overfor forbrugeren/huskøberen. Forsikringsselskabet, som har udbetalt erstatning via ejerskifteforsikringen, vil desuden have et afledt krav fra forbrugeren mod den bygningssagkyndige, såfremt denne har handlet ansvarspådragende. I denne forbindelse bør dog tilføjes, at Forsikring & Pension har oplyst, at en del af ejerskifte- og ansvarsforsikringsselskaberne har indgået en frivillig regresfracfaldsaftale, så ejerskifteselskaberne ikke gør regreskrav gældende overfor den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, hvis det økonomiske krav er under en vis beløbsgrænse.

Forsikring & Pension har oplyst, at der typisk er en selvrisiko for køber på 5.000 kr. eller 10.000 kr. pr. skade på ejerskifteforsikringen. Den samlede selvrisiko må, uanset en eventuel selvrisiko pr. skade, ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden, jf. § 1, nr. 2 i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.².

Såfremt forbrugeren/huskøberen har valgt ikke at tegne en ejerskifteforsikring, vil det fulde erstatningskrav kunne rettes mod den bygningssag-

² Det nævnte beløb reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringsstidspunktet gældende beløb før afrunding, jf. samme bekendtgørelse § 2. (32.000 kr. pr. 1. januar 2007)

kyndige. Det er således særligt i disse tilfælde, hvor der ikke tegnes ejerskifteforsikring, at spørgsmålet om den bygningsagkyndiges mulighed for at honorere ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb bliver aktuelt for forbrugeren/huskøberen. Ifølge Realdania rapporten fra januar 2006 fravalgte 35 % af huskøberne i 2004 at tegne ejerskifteforsikring.

5. Markedet for ansvarsforsikringer

Arbejdsgruppen har via Forsikring & Pension indhentet oplysninger om hvilke forsikringsselskaber, der tegner ansvarsforsikringer for de bygningsagkyndige.

Det kan konstateres, at markedet er kendetegnet ved at have forholdsvis få udbydere. Arbejdsgruppen er således bekendt med, at der for øjeblikket er 5 forsikringsselskaber, som hver især udbyder forskellige forsikringsprodukter. Det drejer sig om Tryg, Topdanmark, AIG Europe, Thisted Forsikring og Alm. Brand.

Generelt ses en tendens til, at der indgås forsikringsordninger mellem de enkelte brancheforeninger (BfBE, FRI, DANSKE ARK) og forsikringsselskaberne, hvor medlemsvirksomhederne tegner obligatoriske ansvarsforsikringer for deres ansatte. De bygningsagkyndige, der er ansat i medlemsvirksomheder under de tre brancheforeninger, vil således være omfattede af de branchespecifikke ordninger, hvor virksomhederne har forsikringer, der dækker de ansatte. FRI har pt. ca. 350 medlemsvirksomheder, der tilsammen beskæftiger 10.000 medarbejdere i Danmark og mere end 6.000 i udlandet, DANSKE ARK har omkring 700 medlemsvirksomheder, der tilsammen beskæftiger 5.100 medarbejdere i Danmark og BfBE har 131 medlemmer.

Antallet af ovennævnte forsikringsordninger resulterer i et mindre udbud af forsikringer for bygningsagkyndige, som ikke er organiserede. Forsikring & Pension har oplyst, at Topdanmark, Tryg, AIG Europe og Thisted Forsikring for tiden tegner forsikringer for uorganiserede bygningsagkyndige.

6. Ansvarsforsikringernes karakteristika

Som det fremgår ovenfor, findes der branchespecifikke ordninger under BfBE, DANSKE ARK og FRI. Herudover kan uorganiserede bygningsagkyndige tegne ansvarsforsikringer hos fire forskellige udbydere.

Arbejdsgruppen har fået oplyst, at selvrisiciene på de enkelte forsikringsprodukter hovedsageligt ligger mellem 15.000 kr. og 50.000 kr., mens enkelte har en selvrisiko på 200.000 kr. Herudover er arbejdsgruppen bekendt med, at der, i henhold til bekendtgørelsens krav, er sørget for afløbsdækning for de forskellige forsikringsprodukter i tilfælde af ophør af den bygningsagkyndiges virksomhed eller, for ansatte bygningsagkyndige, ophør af arbejdsgiverens virksomhed. Afløbsforsikringen skal dække krav mod den bygningsagkyndige, som anmeldes inden for ansvars-

perioden på 5 år fra købers overtagelse af ejendommen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

Ifølge oplysninger fra Forsikring & Pension og de tre brancheorganisationer er der følgende oplysninger om selvrisiko og afløbsforsikring på de bygningssagkyndiges forsikringsordninger i øjeblikket:

- Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af DANSKE ARK: DANSKE ARK har indgået en forsikringsordning med Tryg den 1. januar 2006, som er obligatorisk for alle medlemmer. Der var tidligere indgået en tilsvarende aftale med Topdanmark. Medlemmerne kan vælge mellem en selvrisiko på 15.000 kr., 25.000 kr. eller 50.000 kr. pr. rapport. Der er afløbsdækning i hele ansvarsperioden, også i tilfælde af den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgivers insolvens eller konkurs.
- Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af FRI: FRI har indgået en aftale med Tryg, som er obligatorisk for alle medlemmer. Selvrisikoen er på min. 50.000 kr. pr. rapport og op til max. 200.000 kr. pr. rapport – afhængigt af antallet af ansatte i den pågældende virksomhed. FRI indestår for afløbsdækningen i tilfælde af firmaets konkurs, og selvrisikoen på afløbsforsikringen kan i dette tilfælde maksimalt udgøre 50.000 kr.
- Bygningssagkyndige, som er tilknyttede virksomheder, der er medlemmer af BfBE: BfBE har indgået en forsikringsaftale med AIG Europe. Et flertal af medlemmerne har mulighed for at vælge mellem en selvrisiko på 25.000 kr. pr. skade eller en selvrisiko på 50.000 kr. pr. skade, hvor størsteparten har valgt sidstnævnte model³. Der er maksimalt 2 selvrisici pr. tilstandsrapport. Enkelte konsulenter er dog, på grund af de pågældendes skadeshistorik, tilbudt forsikringer med en selvrisiko på 100.000 kr. pr. skade. Ifølge BfBE har ingen af disse bygningssagkyndige dog valgt at benytte sig af dette tilbud, og personerne har derfor enten trukket sig ud af markedet eller tegnet forsikring andetsteds. Forsikringen for BfBEs medlemmer indeholder afløbsdækning, således eventuelle erstatningskrav baseret på handlinger og undladelser foretaget i forsikringsperioden dækkes i henhold til bekendtgørelsens krav herom.
- Andre bygningssagkyndige (uorganiserede): Følgende forsikringsselskaber udbyder forsikringer til denne gruppe: Topdanmark, Tryg, AIG Europe samt Thisted Forsikring. Visse af de bygningssagkyndige er dækkede via deres almindelige rådgiveransvarsforsikring, som giver den forsikrede bygningssagkyndige

³ BfBE har for nyligt ændret sin forsikringsaftale med AIG Europe, således det er blevet mere attraktivt at tegne forsikring med en selvrisiko på 25.000 kr. Det er BfBEs formodning, at flere medlemmer herefter vil vælge ansvarsforsikringen med en selvrisiko på 25.000 kr.

mulighed for at udarbejde et vist antal tilstandsrapporter om året. Selvrisikoen ligger typisk på 15.000 kr. pr. skade eller 25.000 kr. pr. skade eller rapport. Desuden tegner Alm. Brand ansvarsforsikringer for de bygningssagkyndige, som er ansat i selskabet. På afløbsdækningerne er selvrisikoen typisk på 7.500 kr., 10.000 kr. eller 25.000 kr.

7. Vurdering vedr. ansvarsforsikringernes selvrisici

Som anført i Erhvervs- og Byggestyrelsens notat af 25. november 2003 om de bygningssagkyndiges ansvarsforsikringer kan der være et problem med høje selvrisici på ansvarsforsikringerne i tilfælde af ophør af den bygningssagkyndiges virksomhed og for ansatte bygningssagkyndige mht. arbejdsgiverens ophør, idet den bygningssagkyndige i disse tilfælde selv indestår for ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb. I sidste ende kan dette have betydning for forbrugeren/huskøberen, som kan risikere at komme i klemme med erstatningen for selvrisiko-beløbet, såfremt den bygningssagkyndige ikke er i stand til at betale dette.

Pga. størrelserne på ansvarsforsikringernes selvrisici, jf. afsnit 6, bliver ovennævnte spørgsmål typisk aktuelt for forbrugeren/huskøberen, når denne selv har fravalgt at tegne ejerskifteforsikring. Det skyldes, at forbrugeren/huskøberens erstatningskrav mod den bygningssagkyndige mht. *ejerskifteforsikringens* selvrisiko-beløb typisk vil være mindre end det krav, den bygningssagkyndige selv skal udrede i henhold til *ansvarsforsikringens* selvrisiko-beløb, jf. afsnit 4.

Størstedelen af de eksisterende forsikringstilbud har forholdsvis lave selvrisici, hvorfor problemet er mindre for disse forsikringsordninger. I disse tilfælde ligger selvrisiko-beløbene mellem 15.000 og 50.000 kr.

I en enkelt ordning udgør selvrisikoen mellem 50.000 kr. og 200.000 kr. afhængig af antal ansatte i den pågældende medlemsvirksomhed. Brancheforeningen indestår dog for afløbsforsikringen i tilfælde af medlemsvirksomhedens konkurs, og selvrisikoen på afløbsforsikringen vil i disse tilfælde maksimalt kunne udgøre 50.000 kr. I sammenhæng hermed bør anføres, at brancheforeningen har oplyst, at det udelukkende er de største medlemsvirksomheder, der tegner forsikringer med de højeste selvrisici, hvorfor en forbrugers/huskøbers udløsning af konkurs for disse virksomheder kan synes at ville forekomme yderst sjældent.

Slutteligt kan det tilføjes, at arbejdsgruppen ikke har kendskab til konkrete sager, hvor en forbruger er kommet i klemme, pga. at en bygningssagkyndig ikke har kunnet honorere erstatningskravet mht. ansvarsforsikringens selvrisiko-beløb.

8. Konklusion

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at udbuddet af ansvarsforsikringer for de bygningsagkyndige er tilstrækkeligt. De enkelte brancheforeninger har indgået forsikringsordninger for sine medlemmer, mens de uorganiserede bygningsagkyndige har mulighed for at forsikre sig i fire forskellige forsikringsselskaber.

Med hensyn til ansvarsforsikringernes vilkår vurderer arbejdsgruppen, at afløbsdækningen for de udbudte forsikringsprodukter lever op til bekendtgørelsens krav.

Derudover er det arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er et aktuelt problem vedrørende selvriscienes størrelser, da disse maksimalt vil udgøre 50.000 kr. i de tilfælde, hvor den bygningsagkyndige eller dennes arbejdsgiver bliver insolvente. Dette understreges yderligere af, at arbejdsgruppen ikke er bekendt med konkrete sager, hvor en forbruger/huskøber er kommet i klemme. Endvidere vurderer arbejdsgruppen, at forbrugerbeskyttelsen er tilstrækkelig, da huskøberen/forbrugeren i vidt omfang har mulighed for at sikre sig ved tegning af ejerskifteforsikring. Det er således hovedsageligt i de situationer, hvor forbrugeren/køberen har fravalgt ejerskifteforsikringen, at den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring kommer i spil.

Det er desuden arbejdsgruppens vurdering, at der ikke er behov for konkrete ændringer i den gældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen ud fra de aktuelle oplysninger.