

*Advokatrådet*

ADVOKAT   
SAMFUNDET

Justitsministeriet  
Slotsholmsgade 10

1216 København K

[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) + [tcm@jm.dk](mailto:tcm@jm.dk)

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98

DATO: 13. august 2015  
SAGSNR.: 2015 - 2475  
ID NR.: 359464

### **Høring - om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikrings-selskabet og den bygningssagkyndige**

Ved e-mail af 2. juli 2015 har Justitsministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Advokatrådet har ikke kendskab til konkrete sager om interessekonflikter mellem forsikrings-selskaber og bygningssagkyndige.

Advokatrådet finder dog grund til at påpege nødvendigheden af, at uvildigheden hos de bygningssagkyndige bliver sikret bedste muligt.

Det er Advokatrådets opfattelse, at tilstandsrapporter i højere grad skal kunne tages for pålydende, og at spillerummet for fortolkning af de skader, der er påtalt, bliver indskrænket mest muligt.

Som systemet er i dag, vil en bygningssagkyndig skulle gennemgå ejendommen visuelt og bedømme skader efter karaktererne K0-K3, alternativt anføre, at forholdet skal undersøges nærmere (UN).

Der er en tendens til, at forsikrings-selskaber ikke anerkender dækning af en skade, der viser sig at være en K3, men som eksempelvis har fået karakteren K1, ud fra en betragtning om, at køber dermed var bekendt med risikoen for en skade.

Dilemmaet består i skismaet mellem, at man dels alene ønsker en visuel gennemgang, og dels ønsker et værktøj til at bedømme bygningens tilstand. Disse to ønsker harmonerer dårligt.

I det omfang forsikringsselskaber fortolker regler om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer således, at enhver skade, der er omtalt – uanset karakteren – er undtaget fra dækning, har forsikringsselskabet helt naturligt en interesse i, at antallet af skader der karakteriseres som K1, er så stort som muligt, da det får ejendommen til at fremstå attraktiv, hvilket befordrer tegningen af en forsikring, samtidig med, at der er flest mulige undtagelser til dækningsomfanget.

I det omfang en bygningsagkyndig er bevidst om denne interesse, vil der være skabt en risiko for inhabilitet hos den bygningsagkyndige, der ønsker at arbejde for et forsikringsselskab.

Den eneste måde at sikre fuldstændig inhabilitet er ved at skabe den højeste grad af gennemsigtighed, hvilket kunne være ved en revision af huseftersynsordningen med det formål, at tilstandsrapporter bliver mere præcise og gennemsigtige.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen