



Justitsministeriet

Sendt til email jm@jm.dk og ame@jm.dk

19. december 2013

Høringssvar vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringssekskabet og den bygningsagkyndige

Tak for det fremsendte materiale vedrørende ovennævnte høring.

Det fremgår ikke entydigt af høringsmaterialet, hvilke interessekonflikter der sigtes til med høringen. Vi har derfor antaget, at det drejer sig om de påstande, der blev fremsat overfor By- og Boligudvalget i forbindelse med eksperthøringen den 19. april 2012.

I de to efterfølgende beretninger af 7. juni 2012 og af 19. december 2012 beder udvalget om en opfølgning, som i decemberberetningen formuleres: *"Udvalget anmoder justitsministeriet om ved udgangen af 2013 at høre huseftersynsordningens interesser om deres kendskab til forsikringssekskabernes praksis med skyggerapporter eller anden interessekonflikt i formidlingen af tilstandsrapporter"*.

Fra BfBE forstår vi ikke hverken ordvalget "skyggerapport" eller den påståede interessekonflikt. Som det fremgår nedenfor er der tale om opgaver, som er adskilte fra tilstandsrapporten, og som justitsministeren helt tilbage i 2004 har forholdt sig til. Vi antager, at formålet med denne høring vedrører netop dette afsnit i beretningen.

Dermed forholder vi os i dette svar ikke til de såkaldte ejendomsmæglerstillæg med supplerende oplysninger til køber om supplerende sælgeroplysninger, restlevetid for udvalgte bygningsdele eller udbedringsoverslag for udvalgte skader.

BfBE har spurgt de af foreningens medlemmer, der BfBE bekendt har samarbejde med forsikringssekskaber, om en redegørelse for forhold og samarbejdsformer, der kan være omfattet af By- og Boligudvalgets formuleringer.

Om opgaven med at indsamle oplysninger til brug for ejerskifteforsikringssekskaber, har vores medlemmer oplyst følgende:

- Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringssekskaberne.
- Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af sekskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.
- Den bygningsagkyndige har ingen indflydelse på de spørgsmål, der skal besvares, eller på anvendelsen af svaroplysningerne. Der er tale om standardspørgsmål formuleret af sekskabet. Spørgsmålene skal primært besvares med "ja" eller "nej".

- Oplysningerne til forsikringsselskabet findes allerede i tilstandsrapporten. På grund af IT-mæssige forhold kan oplysningerne ikke overføres direkte fra tilstandsrapporten til et selskabs system. Derfor indtastes disse i et *stand alone*-system leveret af forsikringsselskabet, hvori der udarbejdes et forsikringstilbud efter samme kriterier, som det ellers ville ske i selskabet. Dette forsikringstilbud sender den bygningssagkyndiges virksomhed herefter i en samlet pakke med tilstandsrapport, øvrige rapporter og forsikringstilbud til sælger.

Dermed får sælger alle de nødvendige dokumenter som en samlet pakke i stedet for i flere adskilte forsendelser, og frembringelsen af forsikringstilbuddet sker hurtigere og billigere, end det ellers ville være muligt.

Man skal her huske, at udgangspunktet for den samlede opgaveløsning er, at sælger har bedt om at få udført en tilstandsrapport gennem det pågældende ejerskifteforsikringsselskab.

Det er værd at bemærke, at ovennævnte praksis ikke er justitsministeriet ubekendt. I et svar til Retsudvalget på spørgsmål 54 af 28. oktober 2004 skriver justitsministeren:

"Hvis en bygningssagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringsselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring eller tilbud om ejendomsforsikring eller sælgeransvarsforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse ikke, at den bygningssagkyndige derved får en interesse i at beskrive fysiske fejl ved bygningerne på en ukorrekt måde. Efter Justitsministeriets opfattelse rejser det derfor ikke i sig selv spørgsmål om den bygningssagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringsselskabs fremsættelse af tilbud på de nævnte forsikringsprodukter".

BfBE er ikke bekendt med andre rapporter eller forhold, der kan falde ind under temaet for nærværende høring.

Med venlig hilsen

Torben Kaas
Direktør