

**Fornyset høring om mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige jf. brev fra Justitsministeriet af den 2. juli 2015.**

Høringssvar fra Domicil v/Jeppe Westrup, Vesterbrogade 90, 3. sal, 1620 København V - sendt til [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [tcm@jm.dk](mailto:tcm@jm.dk)

**Angående høringssvar fra BfBE vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskabet og den bygningsagkyndige af den 19. december 2013 (sendt af BfBE til email [jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk) og [ame@jm.dk](mailto:ame@jm.dk))**

BfBE skriver bl.a. i sit høringssvar (se vedlagte dokument):

*BfBE har spurgt de af foreningens medlemmer, der BfBE bekendt har samarbejde med forsikringsselskaber, 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 ejerskifteforsikringsselskaber, har vores medlemmer oplyst følgende:*

- Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.*
- Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af selskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.*

Ovennævnte oplysninger er ikke korrekte.

**Vedr. påstanden ”Denne opgave udføres som en leverance, der er uafhængig af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.”**

Som det fremgår af prislisten fra Topdanmark, omfatter den bygningsagkyndiges ydelser bl.a. forsikringstilbud, home SundhedsAttest™ samt flytteforsikring.

Disse ydelser er ikke uafhængige af andre opgaver, de bygningsagkyndige udfører på bestilling fra forsikringsselskaberne.

Jf. prislisten fra Topdanmark er disse ydelser flere blandt mange, som den bygningsagkyndige skal levere til Topdanmark.

**Vedr. påstanden ”Den bygningsagkyndiges honorar for opgaven betales direkte af selskabet og vedrører dermed ikke det honorar, den bygningsagkyndige får for arbejdet med huseftersynet.”**

Som det fremgår af prislisten fra Topdanmark, omfatter den bygningsagkyndiges ydelser bl.a. forsikringstilbud, home SundhedsAttest™ samt flytteforsikring.

Disse ydelser afregnes ikke direkte med den bygningsagkyndige. Ydelserne betales af sælger, som en del af det samlede honorar, som afregnes med de bygningsagkyndige.

## Øvrigt vedr. mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringselskabet og den bygningsagkyndige

### Priseksempler

Priser mv. jf. prisliste fra Topdanmark af den 29. januar 2013

Alle priser er i danske kroner inkl. moms, gebyr til staten samt administrationsgebyr til Topdanmark på 312,50 kr.

### Villa 0 – 99 m2

Pakkepris – (Tilstandsrapport + energimærke + eleftersyn)

<b>Bronzepakke</b>	<b>Kr.</b>	<b>10.544</b>
<b>Sølvpakke</b>	-	<b>11.969</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og sølvpakke</b>	-	<b>1.152</b>
<b>For kr. 1.152 incl. moms – kr. 922 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ ”Følg sagen” via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)		
<b>Guldpakke</b>	-	<b>11.772</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og guldpakke</b>	-	<b>1.228</b>
<b>For kr. 1.228 incl. moms – kr. 982 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ ”Følg sagen” via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato) Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.		

<b>Forskelspris mellem sølvpakke og guldpakke</b>	-	<b>76</b>
<b>For kr. 76 incl. moms – kr. 62 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.		

## Villa 100 – 199 m2

Pakkepris – (Tilstandsrapport + energimærke + elefthersyn)

<b>Bronzepakke</b>	<b>Kr.</b>	<b>11.461</b>
<b>Sølvpakke</b>	-	<b>12.760</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og sølvpakke</b>	-	<b>1.299</b>
<b>For kr. 1.299 incl. moms – kr. 1.039 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ ”Følg sagen” via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)		
<b>Guldpakke</b>	-	<b>14.084</b>
<b>Forskelspris mellem bronzepakke og guldpakke</b>	-	<b>2.623</b>
<b>For kr. 2.623,- incl. moms – kr. 2.098,- excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b> home SundhedsAttest™ ”Følg sagen” via hotline (besked om status) Mulighed for besked/sms om på vej Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler Allonge til tilstandsrapport (nr. 1) Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering Flytteforsikring Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato) Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.		
<b>Forskelspris mellem sølvpakke og guldpakke</b>	-	<b>1.324</b>
<b>For kr. 1.324 incl. moms – kr. 1.059 excl. moms skal konsulenten levere/yde følgende:</b>		

Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden. Allonge til tilstandsrapport (nr. 2) ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.		
--	--	--

I BEK nr. 22 af 16/01/2012 (Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom - formidlingsbekendtgørelsen) står der bla.:

*”§§ 9 affattes således:*

*Stk. 2. Ejendomsformidleren kan efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er en betingelse, at ejendomsformidleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten eller energimærkningen. Afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningssagkyndige eller dennes arbejdsgiver, den certificerede energimærkevirksohmhed, den autoriserede elinstallatørvirksohmhed, eller til forsikringsselskabet.*

Ifm. med udførelsen af tilstandsrapporter er forsikringsselskaberne ikke interesserede i at indgå aftaler med enkeltpersoner - kun med landsdækkende firmaer.

Disse firmaer er EBAS (ejes af NRGi samt Bolius Boligejernes Videntcenter/Realdania), Botjek, Factum2 og OBH Ingeniørservice.

Som det fremgår af ovenstående prisseksempler, bruger forsikringsselskaberne bestillingsreglerne til at tvinge de bygningssagkyndige til:

- at udføre ydelser som ikke har noget med huseftersynsordningen at gøre
- for mellem kr. 62 hhv. 1.039 excl. moms (afhængig af ejendommens størrelse) at udføre følgende:
  - o Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.
  - o Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)
  - o ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.
- for mellem kr. 982 hhv. 2.098 excl. moms (afhængig af ejendommens størrelse) at udføre følgende:
  - o home SundhedsAttest™
  - o ”Følg sagen” via hotline (besked om status)
  - o Mulighed for besked/sms om på vej
  - o Hotline med svar og rådgivning til sælger/køber/mægler
  - o Allonge til tilstandsrapport (nr. 1)
  - o Info. om forfaldsdato på tilstandsrapport ved fornyelse
  - o Intet hastesagsgebyr – 48 timers levering
  - o Flytteforsikring

- Fornyelse af tilstandsrapport bestilles indenfor 7 måneder efter udløb (13 mdr. fra udførelsesdato)
- Fornyelse af tilstandsrapport – ingen frist for bestilling. Forudsætter ejendommen har været beboet i perioden.
- Allonge til tilstandsrapport (nr. 2)
- ”Hent nøgle” uden beregning – alle km.

Som det kan ses af ovenstående priser, betingelser, ydelser mm., er der en klar interessekonflikt pga. forsikringsselskabernes magt på huseftersynsområdet.

Forsikringsselskaberne bruger formidlingsbekendtgørelsens § 9 til at dikterer priser, betingelser, ydelser mm. over for de bygningsagkyndige.

Bygningsagkyndige som ikke vil acceptere forsikringsselskabernes krav til udførelse af tilstandsrapporter mv., får ikke tilført opgaver via forsikringsselskaberne.

Med udgangspunkt i formidlingsbekendtgørelsen, er der efter min mening en klar interessekonflikt mellem de bygningsagkyndige og forsikringsselskaberne, når forsikringsselskaberne som nævnt ovenfor dikterer priser, betingelser, ydelser mv.

Det har vel ikke været tanken, at konsekvenserne af formidlingsbekendtgørelsen har medført, at forsikringsselskaberne skulle sætte sig så tungt på huseftersynsordningen.

I dag bestilles ca. 80% af tilstandsrapporterne via forsikringsselskaberne.

**Hvad vil Boligudvalget gøre for at markedssituationen for de bygningsagkyndige bliver normaliseret?**

**Hvad vil Boligudvalget gøre i forbindelse med at BfBE har givet urigtige oplysninger til Justitsministeriet?**

## **Andet**

Jeg vedlægger brev af den 9. september 2004 fra Mads Henning Pedersen til Erhvervs- og Boligstyrelsen samt svarbrev af den 12. december 2004 fra Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Ejendomsmæglerne bestiller i dag tilstandsrapporter, energimærker og eleftersyn via bla. Willis, Husejernes Forsikring samt FRIDA Forsikring. Disse selskaber er mæglere, agenter etc.

**Hvordan vil Boligudvalget sikre, at ejendomsmæglerne ikke bestiller tilstandsrapporter, energimærker og eleftersyn via mæglere, agenter etc., da dette er ulovligt iht. formidlingsbekendtgørelsen?**

København, den 11. august 2015

Med venlig hilsen

Jeppe Westrup

Domicil v/Jeppe Westrup, Vesterbrogade 90, 3. sal, 1620 København V

Telefon 2618 1227 – [www.domicil.dk](http://www.domicil.dk) - [jw@domicil.dk](mailto:jw@domicil.dk)

## **Bilag**

Høringssvar fra BfBE vedr. interessekonflikter af den 19-12-2013.

Prisliste tilstandsrapporter mv fra Topdanmark - februar 2013.

Mads Henning Pedersen - brev til Erhvervs- og Boligstyrelsen af den 09-09-2004.

Svarbrev fra Erhvervs- og Boligstyrelsen af den 20-12-2004.