

Justitsministeriet  
Sendt pr. e-mail  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk), [tcm@jm.dk](mailto:tcm@jm.dk) og [hll@jm.dk](mailto:hll@jm.dk)



### **Supplerende bemærkninger – mulige interessekonflikter i forholdet mellem forsikringsselskaber og bygningsagkyndige**

Justitsministeriet sendte den 2. juli 2015 fornyet høring om mulige interessekonflikter mellem forsikringsselskab og den bygningsagkyndige. Dette skete efter anmodning fra Folketingets By- og Boligudvalg og som opfølgning på udvalgets beretninger fra 2012. Forsikring & Pensions svar til Justitsministeriet fremgår af brev af 12. august 2015.

Vi er imidlertid efterfølgende blevet opmærksomme på Fube's og Danske Bygningskonsulenters høringssvar af 14. august 2015, som efter vores opfattelse i stort omfang baserer sig på et forældet og dermed forkert grundlag. Vi skal derfor bemærke følgende:

- **De påståede "skyggerapporter"**

Fube og Danske Bygningskonsulenter henviser til By- og Boligudvalgets beretning af 7. juni 2012, som pålagde erhvervs- og vækstministeren at indskærpe over for forsikringsbranchen, at forsikringsselskabernes praksis med de såkaldte "skyggerapporter" og ekstra forbrugeromkostninger var ulovlig og skulle stoppes.

Spørgsmålet har dog været behandlet grundigt flere gange efterfølgende. Både Justitsministeriet og Erhvervs- og vækstministeriet har i den forbindelse udtalt, at der ikke er grundlag for at antage, at der har udviklet sig en praksis, som er i strid med lovens intentioner.

- **Forsikringsselskabernes mulighed for at afvise dækning**

Forsikringsselskaberne kan kun tage konkrete forbehold for dækning, når disse er begrundet i konkrete henvisninger til tilstandsrapporten, og køber kan vurdere omfanget af forbeholdene. Det fremgår af lovforarbejderne og ankenævnspraksis.

- **Kravene til forsikringsselskaberne om risikobaseret solvens**

Der stilles i dag store krav til forsikringsselskaberne om risikobaseret solvens, i medfør af lov om finansiel virksomhed, og tilstandsrapporterne er et væsentligt redskab i denne forbindelse. Forsikringsselskaberne har således stor interesse i, at tilstandsrapporterne er retvisende, således at risikovurderingen

24.08.2015

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf. 41 91 91 91  
Fax 41 91 91 92  
fp@forsikringogpension.dk  
www.forsikringogpension.dk

Vores ref. VHJ/vh  
Sagsnr. GES-2015-00203  
DokID 358215

Brancheorganisation  
for forsikringsselskaber  
og pensionskasser

i forbindelse med et forsikringstilbud kan ske på et korrekt grundlag og på rimelige vilkår. Dette var baggrunden for, at det ved lov blev indført, at ejendomsmæglere efter aftale med sælger kan bestille tilstandsrapporter via forsikringselskaberne.

Forsikring & Pension

Vores ref. VHJ/vh

Sagsnr. GES-2015-00203

DokID 358215

Derfor er det ikke korrekt, når Fube og Danske Bygningskonsulenter anfører følgende: *"Forsikringselskaberne har interesse i, at tilstandsrapporten i videst muligt omfang leverer grundlag for at afvise skadesudbetalinger. I praksis er det lettere for et forsikringselskab at afvise skader, når tilstandsrapporten er upræcis, teksttung og indeholdende mange generelle beskrivelser, end når den er præcis og konkret"*.

Forsikring & Pension skal derudover bemærke følgende:

### **Forsikringselskabernes samarbejde med de bygningsagkyndige**

Som nævnt ovenfor er spørgsmålet om forsikringselskabernes arbejde med de bygningsagkyndige grundigt blevet behandlet flere gange – bl.a. i By- og Boligudvalgets beretning af 19. december 2012.

Beretningen er en opfølgning på udvalgets indskærpelse i den tidligere beretning af 7. juni 2012, som Fube og Danske Bygningskonsulenter udelukkende henviser til.

Desuden udtaler Justitsministeriet som bekendt følgende i et fælles notat fra Justitsministeriet, Erhvervs- og Vækstministeriet samt Ministeriet for By- Bolig- og Landdistrikter - notatet er dateret af 30. oktober 2012 og vedlagt som bilag til By- og Boligudvalgets beretning af 19. december 2012:

- *"Reglerne om uvildighed (er) efter Justitsministeriets opfattelse ikke til hinder for, at en bygningsagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter påtager sig at udarbejde visse andre opgaver vedrørende huset, herunder fx tillægsrapporter eller at foretage mere omfattende undersøgelser af ejendommen"*.

Dette blev i øvrigt allerede fastslået af Justitsministeriet den 15. oktober 2004 i besvarelsen af spørgsmål nr. 44 (Alm. Del) fra Folketingets Retsudvalg.

- *"Hvis en bygningsagkyndig i forbindelse med et huseftersyn foretager yderligere undersøgelser af ejendommens fysiske tilstand til brug for et forsikringselskabs udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring, medfører dette efter Justitsministeriets opfattelse heller ikke, at den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndiges uvildighed, at den pågældende udvider sin gennemgang af ejendommen til at omfatte yderligere forhold af betydning for et forsikringselskabs fremsættelse af ejerskifteforsikringstilbud"*.

Justitsministeriet konkluderer som bekendt følgende i notatet, på baggrund af en udtalelse fra Forsikring & Pension, der havde spurgt ejerskifteforsikringselskaberne om deres praksis:

Forsikring & Pension

Vores ref. VHJ/vh

Sagsnr. GES-2015-00203

DokID 358215

- *”Justitsministeriet finder på denne baggrund ikke, at der er grundlag for at antage, at der i forsikringsbranchen har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner, hvorfor der heller ikke findes grundlag for at indskærpe ulovligheden af en sådan praksis. Justitsministeriet finder på denne baggrund endvidere ikke, at der er anledning til at iværksætte en årlig afrapportering om forsikringselskabernes praksis med de såkaldte skyggerapporter”.*

Oplysningerne fra Forsikring & Pension er gengivet i notatet, herunder følgende:

- At Forsikring & Pension har oplyst, at vi ikke er bekendt med, at forsikringselskaber benytter sig af at få udarbejdet supplerende rapporter til tilstandsrapporterne.
- At der derimod er ét forsikringselskab, som anvender et skema, der ”oversætter” forhold/skader, som er noteret i tilstandsrapporterne.

Ordningen medfører ikke ekstraomkostninger for forbrugeren og ændrer ikke ved forsikringselskabets ansvar over for forbrugeren i forhold til det afgivne forsikringstilbud.

Desuden har selskabet allerede i 2014 fjernet det spørgsmål i skemaet, som ikke allerede fremgik af tilstandsrapporten, samt ændret navnet på skemaet fra ”Hot-skema” til ”indtegningsskema”.

Forsikring & Pension har efterfølgende oplyst flere gange, at vi ikke er bekendt med, at forsikringselskaber benytter sig af at få udarbejdet supplerende rapporter til tilstandsrapporterne. Denne udtalelse er fortsat gældende, jf. vores høringssvar af 12. august 2015.

Justitsministeriet har som bekendt gentaget ovennævnte konklusioner i et notat af 21. maj 2014 - som også er en opfølgning på udvalgets beretning af 19. december 2012:

- *”Sammenfattende er de på baggrund af de indkomne høringssvar Justitsministeriets opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at der mellem forsikringselskaberne og de bygningssagkyndige foreligger interessekonflikter eller forhold i øvrigt, der indebærer en risiko for, at tilstandsrapporter er urigtige eller mangelfulde.*

*Justitsministeriet finder således fortsat ikke grundlag for at antage, at der har udviklet sig en praksis i strid med lovens intentioner”.*

### **Bestilling af tilstandsrapporten**

I relation til Fube’s og Danske Bygningskonsulenters bemærkninger vedrørende statistikker om bestilling af tilstandsrapporter skal vi henlede opmærksomheden på følgende (vores fremhævning nedenfor):

- Det er helt misvisende, når Fube og Danske Bygningskonsulenter anfører, at ”48 % af forbrugerne beder ejendomsrådgiveren finde den bygningssagkyndi-

ge" – ikke mindst fordi denne formulering hentyder til ulovlig bestilling af tilstandsrapporten.

Forsikring & Pension

- Siden 1. oktober 2013 har spørgsmålet og en af svarmulighederne i sælgeroplysningskemaet været formuleret således:

Vores ref. VHJ/vh

Sagsnr. GES-2015-00203

DokID 358215

Spørgsmål:

*"Hvordan fandt du din bygningsagkyndig? (sæt kun ét kryds)".*

En af svarmulighederne:

*"Min ejendomsmægler/ejendomsformidler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig".*

- Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har således formuleret statistikken over svarmulighederne således (vedrørende perioden 1. april – 30. september 2014):

*"Min ejendomsmægler bad et forsikringsselskab om at finde én efter aftale med mig: 48,5 pct."*

- Erhvervs- og Vækstministeriet samt Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udtalt følgende i et fælles notat af 3. maj 2013 (som opfølgning på By- og Boligudvalgets beretning af 19. december 2012):

*"Uanset resultatet fra den supplerende stikprøve kan Erhvervsstyrelsen dog konstatere, at der ikke er konkrete henvendelser fra forbrugerne vedr. ejendomsmæglere og evt. overtrædelse af bestillerreglerne, hverken til Erhvervsstyrelsen, som ansvarlig ressortmyndighed, eller – efter en gennemgang af de afgjorte sager – til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere".*

---000---

Afslutningsvis skal vi bemærke, at det naturligvis er væsentligt for Forsikring & Pension, at reglerne på området overholdes, og at der er et fokus på dette vigtige forbrugerområde.

For at styrke retssikkerheden og give de involverede parter mulighed for at komme til genmæle skal vi dog opfordre til, at konkrete kritikpunkter om konkrete spillere på markedet rettes til de sædvanlige klageinstanser og de kompetente ressortmyndigheder.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques Johansson

Kopi til: Fube, Danske Bygningskonsulenter