



SIKKERHEDSSTYRELSEN



27.2.2019

LONE SAABY / SIK

TEKNISK GENNEMGANG

27. FEBRUAR 2019, KL. 14.30-15.30

Deloitte's analyse af bestillerveje, relationer og eventuelle interessesammenfald i formidlingen og udarbejdelsen af tilstandsrapporter i huseftersynsordningen mv.

Mast nr. 96

Deloitte.



Analyse af bestillerveje, relationer og eventuelle interessesammenfald i formidlingen og udarbejdelsen af tilstandsrapporter i huseftersynsordningen

Rapport

27. september 2018

BAGGRUND OM BESTILLERREGLERNE

- ”Bestillerreglerne” fastsætter regler for, hvordan tilstands- og elinstallationsrapporter må rekvireres. Reglerne fastslår bl.a. at:
 - Den bygningssagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig

- Der findes 2 mulige bestillerveje for tilstandsrapporter:
 - **Den direkte bestillervej:** Hussælger kan selv tage kontakt til en bygningssagkyndig, fx via boligejer.dk, googlesøgning, familie/bekendte mv. (40 %)

 - **Forsikringsbestillervejen:** Hussælger kan bede sin ejendomsmægler om at få et *forsikrings*selskab til at bestille en tilstandsrapport hos en bygningssagkyndig (60 %)



2006: Ejendomsmæglerne blev afskåret fra at bestille tilstandsrapporter direkte hos bygningssagkyndige grundet ”lyserøde” rapporter (rapporter med få skader), som gjorde husene lettere at sælge.

BAGGRUND FOR AT IGANGSÆTTE ANALYSEN

- Justitsministeriets evaluering i marts 2018, bl.a. af ”Eventuelle interessekonflikter i formidlingen af tilstandsrapporter”:
- Justitsministeriet fandt ikke umiddelbart grundlag for, at reglerne på området bør laves om. I evalueringen blev det dog anbefalet at foretage en mere tilbundsgående analyse af området.
 - *”Navnlig på baggrund af den større andel af huseftersynsordningens interessenter, der påpeger uhensigtsmæssigheder ved bestillerreglerne og bygningssagkyndiges samarbejde med forsikringsselskaber... finder Justitsministeriet, at det bør undersøges nærmere, om reglerne er hensigtsmæssige og lever op til deres formål.”*
- Erhvervsministeriet (ressortansvarlig) vil i 2018 gennemføre en nærmere analyse af området.
- Erhvervsministeren oversendte analyse til ERU den 29. december 2018.



ANALYSEN

- Forankret i Sikkerhedsstyrelsen
- Gennemført af Deloitte efter begrænset udbud
- Omfattende analysearbejde, herunder:
 - Data fra samtlige tilstandsrapporter i perioden 2014 – 2017
 - Data fra tekniske revisioner (kontrollen med tilstandsrapporter)
 - Interviews med mere end 30 aktører (forsikringsselskaber, brancheforeninger for bygningssagkyndige, bygningssagkyndige og ejendomsmæglere mv.)
- Fokusgruppeinterviews med forbrugere

Deloitte.



Analyse af bestillerveje, relationer og eventuelle interessesammenfald i formidlingen og udarbejdelsen af tilstandsrapporter i huseftersynsordningen

Rapport
27. september 2018

INFORMANTER I UNDERSØGELSEN

Tabel: Deltagere i interviewundersøgelsen

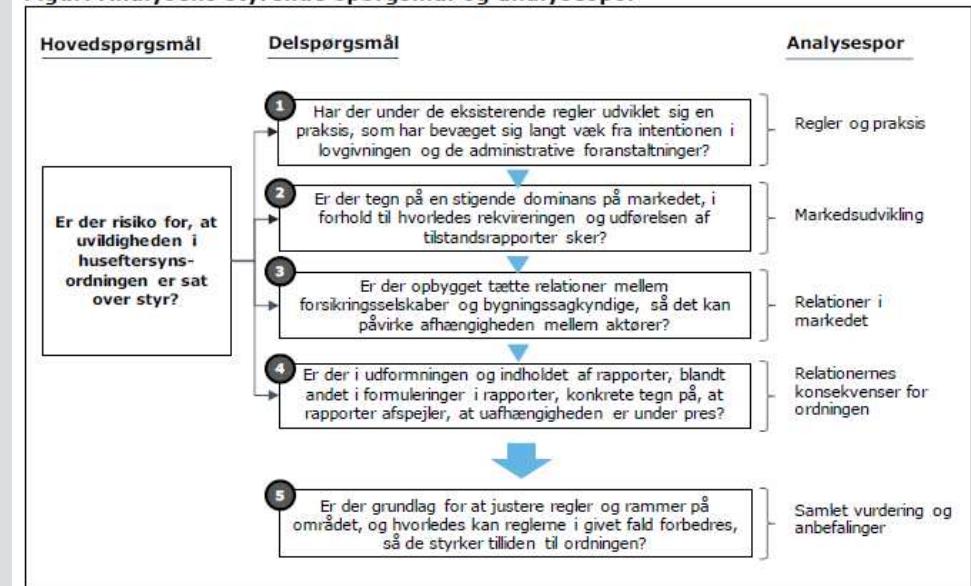
Bygnings-sagkyndige	Forsikrings-selskaber	Ejendoms-mæglere	Øvrige interessenter og eksperter
<ul style="list-style-type: none">• EBAS• OBH• Energihuset Danmark• Factum2• Botjek• Boligeftersyn• BK Consult (teknisk revisor)• KHB Consult (teknisk revisor)• Ole Kjølhede• Claus Tejsner	<ul style="list-style-type: none">• Topdanmark/ Danske Forsikring• Gjensidige/ Nykredit• Dansk Boligforsikring• Codan/Privatsikring• FridaForsikring• Alm. Brand• NemForsikring• Tryg	<ul style="list-style-type: none">• Home• Danbolig• Nybolig/ Estate	<ul style="list-style-type: none">• Danske Bygnings-sagkyndige• BfBE• Forsikring og Pension• Dansk Ejendomsmæglerforening• Danske Boligadvokater• Forbrugerrådet Tænk• Parcelhusejernes Landsforening• Simon Heising - Nexus Advokater• Henrik Høpner - Lund Elmer Sandager• Politiken

ANALYSE DESIGN

Analysen blev overordnet foretaget i to spor:

- Hvordan er relationerne mellem forsikringssselskaberne og de bygningssagkyndige i ordningen?
- Giver relationerne sig til udtryk i de tilstandsrapporter, som forbrugerne modtager?

Figur: Analysens styrende spørgsmål og analysespor



KONKLUSIONER AFHÆNGIGHEDER – 1/3

- Der er *tætte* – men varierende – faste relationer mellem de større bygningssagkyndige og forsikringsselskaberne.
- Stor økonomisk afhængighed udgør en **risiko** for uvildigheden. De store bygningssagkyndige er eksponerede over for forsikringsselskaberne (*bl.a. krav om leverancesikkerhed, geografisk dækning og ensartet udformning af rapporter*)
- Forsikringsbestillervejen bliver anvendt i 60 % af alle bestillinger af rapporter. (Forventningen i 2004, da reglerne blev indført: *Det bliver en undtagelse*)
- Seks større byggesagkyndigvirksomheder sidder på op mod 73 % af markedet. De store bygningssagkyndiges omsætning fra forsikringsselskaberne udgør mellem 33 og 63 % af deres samlede omsætning.
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen understreger dog, at der i dansk ret er aftalefrihed, og at denne aftalefrihed også gælder større virksomheder, der indgår aftaler med hinanden. Det er således ikke i sig selv ulovligt, at et forsikringsselskab vælger at indgå aftale med bestemte virksomheder om levering af en given ydelse.

KONKLUSIONER AFHÆNGIGHEDER – 1/3

- Seks større byggesagkyndigvirksomheder sidder på 65 % af markedet for tilstandsrapporter, målt på antal rapporter, de selv udarbejder.
- De 6 virksomheder sidder på op mod 73 % af markedet, hvis man medregner de tilstandsrapporter, som de outsourcer de til de små og mellemstore bygningssagkyndige.
- De store bygningssagkyndiges omsætning fra forsikringssselskaberne udgør mellem 33 og 63 % af deres samlede omsætning jf. figuren til højre.

Tabel: Betydningen af den økonomiske relation til forsikringssselskaberne for de bygningssagkyndige

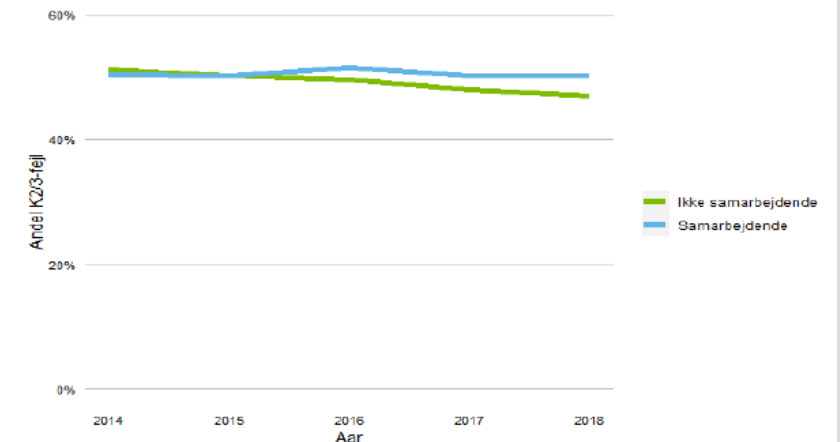
Bygnings- sagkyndig- virksomhed	Andel af samlet omsætning fra hus- eftersyns- ordningen	Fordeling af omsætning fra huseftersyns- ordningen efter bestillervej		Andel af samlet virksomheds- omsætning fra forsik- rings- selskaber	Antal kunder, som omsætnings- andel stammer fra
		Fra forsikrings- selskaber	Fra den direkte bestillervej		
Virksomhed 1	55 procent	80 procent	20 procent	44 procent	3
Virksomhed 2	46 procent	71 procent	29 procent	33 procent	3
Virksomhed 3	85 procent	74 procent	26 procent	63 procent	1
Virksomhed 4	N/A	67 procent	33 procent	N/A	1
Virksomhed 5	90 procent	63 procent	37 procent	56 procent	3
Virksomhed 6	80 procent	55 procent	45 procent	44 procent	1

Kilde: Brancheinterview og Sikkerhedsstyrelsens data fra tilstandsrapporter fra 2014 til 2018.
Note: Der er syv virksomheder, der har aftaler med forsikringssselskaber, men det har ikke været muligt at få oplysninger fra et af disse. Omsætningsberegning for virksomhed 4 kan ikke gennemføres centralt og kan derfor ikke medtages.

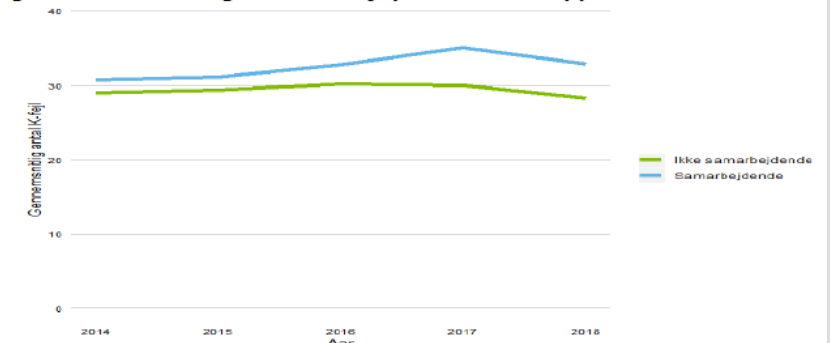
KONKLUSIONER AFHÆNGIGHEDER – 2/3

- Det kan ikke dokumenteres, at nære økonomiske relationer mellem bygningssagkyndige og forsikringsselskaber kommer til udtryk i udarbejdelsen af forbrugernes rapporter (*målt på antal nævnte alvorlige fejl i tilstandsrapporterne*)
- Statistiske analyser af antal nævnte fejl i tilstandsrapporten viser jf. figurerne til højre, at de bygningssagkyndige, der samarbejder med forsikringsselskaber, rapporterer flere fejl og gennemsnitsligt flere alvorlige fejl – som giver forsikringsselskaberne mulighed for at indføre undtagelser i forsikringstilbuddene.
- Men: Registrering af flere fejl kan også skyldes, at de større samarbejdende bygningssagkyndige er mere grundige.

Figur: Andel af K-fejltyper i tilstandsrapporter



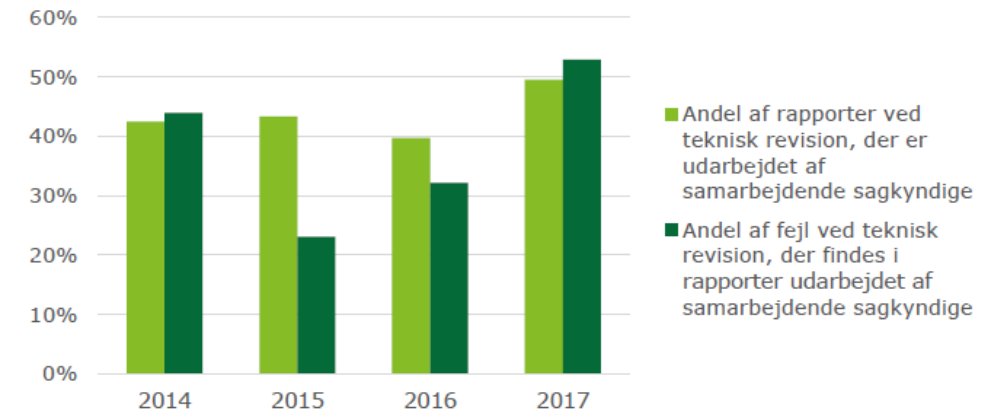
Figur: Gennemsnitligt antal K-fejl per tilstandsrapport



KONKLUSIONER AFHÆNGIGHEDER – 3/3

- Det kan ikke dokumenteres, at nære økonomiske relationer mellem bygningssagkyndige og forsikringsselskaber kommer til udtryk i udarbejdelsen af forbrugernes rapporter (*målt på antal fejl ved tekniske revisioner*)
- Der er jf. figuren til højre ikke grundlag for at sige, at de samarbejdende bygningssagkyndige udarbejder flere fejlbehæftede rapporter, målt på andelen af fejl i forbindelse med teknisk revision (kontrol)

Figur: Varierende andele af fejl ved tekniske revisioner

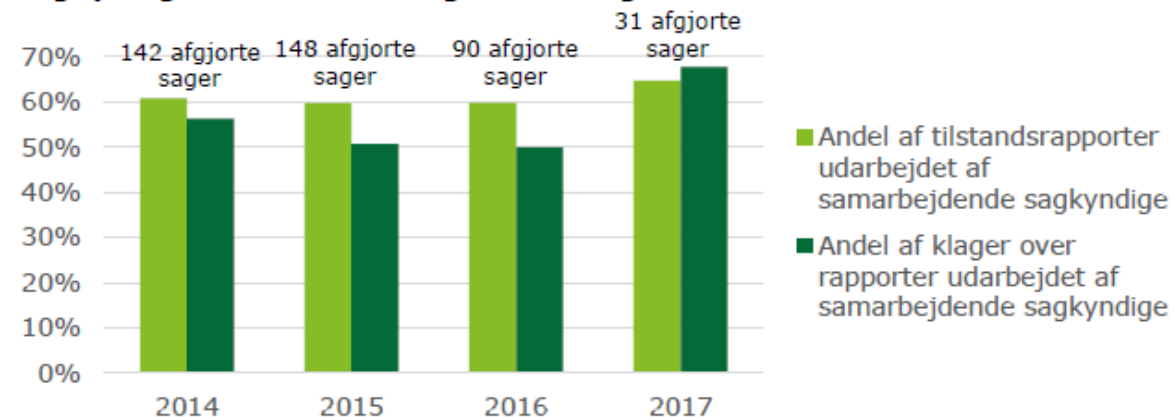


Kilde: Sikkerhedsstyrelsens data for tekniske revisioner af rapporter udarbejdet fra 2014 til 2017.
© Deloitte 2018

KONKLUSIONER AFHÆNGIGHEDER – 3/3

- Det kan heller ikke dokumenteres, at nære økonomiske relationer mellem bygningssagkyndige og forsikringsselskaber kommer til udtryk i udarbejdelsen af forbrugernes rapporter, når man måler på antal klager i nævnet.
- Der er jf. figuren til højre ikke væsentlige forskelle mellem samarbejdende/ikke samarbejdende bygningssagkyndige i antal klagesager i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige
- Undersøgelsen kan hverken be- eller afkræfte, at nogle bygningssagkyndige agerer uvildigt.

Figur: Lille overrepræsentation af ikkesamarbejdende bygningssagkyndige i afsluttede klagenævnsager



Kilde: Klagesagsdata fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige for tilstandsrapporter, der er udarbejdet i perioden 2014 til og med 2017.

Note: Data er indsamlet manuelt for årene 2014 og 2015 og delvist for 2016. De manuelt indsamlede data dækker kun de sager, hvor der foreligger en afgørelse i fysisk form i den pågældende sagsmappe.

© Deloitte 2018

KONKLUSIONER SKYGGERAPPORTER

- Det er dokumenteret, at de såkaldte “skyggerapporter” (indtegningsrapporter) anvendes af ét selskab.
- Praksis er nu, at sælger informeres herom fra den bygningssagkyndige, men det er fortsat ikke gennemsigtigt, at sælger har givet accept heraf, og hvilke oplysninger der indsamles. Sælger og køber har heller ikke adgang til oplysningerne.
- Finanstilsynet undersøger, om forsikringsselskabernes praksis er i overensstemmelse med eksisterende regler om god skik for finansielle virksomheder.