



28. marts 2019

TALEPUNKTER
[KUN DET TALTE ORD GÆLDER]

**ERU alm. del – samrådsspørgsmål AÆ og AØ til erhvervsministeren
berammet til 28. marts 2019 efter ønske fra Thomas Jensen (S)**

[Indledning]

- Tak for invitationen til samrådet i dag, hvor jeg vil besvare samrådsspørgsmål AÆ og AØ om regeringens opfølgning på analysen af bestillerveje og uvildighed i huseftersynsordningen.
- Analysen blev, som udvalget er bekendt med, igangsat af den tidligere erhvervsminister på baggrund af en evaluering af huseftersynsordningen fra Justitsministeriet i marts 2018.
- Evalueringen indeholdte en række kritiske høringssvar, som stillede tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed. Og så var der i Politiken i foråret 2018 kritisk omtale af brugen af de såkaldte ”skyggerapporter” blandt visse forsikringsselskaber.
- Før jeg besvarer de enkelte samrådsspørgsmål, er det indledningsvist vigtigt for mig at understrege, at regeringen ønsker den størst mulige tryghed for boligejerne på alle måder.

- Huseftersynsordningen er en hjørnesten i et godt og trygt boligmarked, som sikrer både køber og sælger mod økonomiske overraskelser i forbindelse med bolighandler.
- Det er naturligvis vigtigt, at de bygningsagkyndige, der udarbejder tilstandsrapporterne, agerer uvildigt og laver en professionel gennemgang af huset, som giver køber og sælger et retvisende billede af skadernes omfang.
- Det er vigtigt for tilliden til huseftersynsordningen, at hverken forsikringselskaber eller ejendomsmæglere har indflydelse på tilstandsrapporternes udformning og indhold.
- Derfor fremgår det også allerede i den nuværende regulering af de byggesagkyndiges arbejde at: [citat] ”den byggesagkyndige skal være uvildig i den enkelte sag, således at den byggesagkyndige er uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som byggesagkyndig”.
- Dette leder mig tilbage til resultaterne i Deloittes analyse, og regeringens planlagte opfølgning, som jeg nu vil komme ind på i besvarelsen af de to samrådsspørgsmål.

Ad spørgsmål [AÆ]:

- Det første spørgsmål, der har fået bogstaverne AÆ, drejer sig om indtegningsrapporter – de såkaldte ”skyggerrapporter”. Det fremgår af Deloittes analyse, at skyggerrapporter udarbejdes på

anmodning af ét forsikringselskab. Med udgangspunkt i den tidligere erhvervsministers tilkendegivelse om at skride til politisk handling, hvis der foreligger dokumentation for brug af skyggerapporter, spørges der til, hvordan jeg vil følge op det?

- Jeg vil være klar i mødet, hvad angår skyggerapporter.
- Jeg mener ikke, at de bygningssagkyndige bør indsamle oplysninger til forsikringselskaberne i særskilte rapporter, uden at kunderne er informeret ordentligt og har accepteret indsamlingen.
- Deloitte-rapporten har desværre påvist et tilfælde af, at et forsikringselskab tidligere har fået lavet skyggerapporter, hvor kunden ikke har været informeret herom eller givet sit samtykke.
- Selvom selskabet i mellemtiden har ændret praksis, kan man stille spørgsmål ved, om alle forsikringselskaber lever op til god forretningsskik og god skik reglerne på det finansielle område.
- God skik-reglerne for finansielle virksomheder betyder, at de finansielle virksomheder skal handle redeligt og loyalt overfor deres kunder. Eller sagt i mere klar tale: kunderne skal informeres om, hvad de siger ja til, så de kan træffe en velinformeret beslutning om et køb af en ydelse.

- Det lader ikke til, at reglerne er blevet fulgt.
- Som Deloitte-rapporten beskriver, informerer forsikringsselskabet nu sælger om at der indhentes flere oplysninger end til den officielle tilstandsrapport, men det fremstår stadig ikke tydeligt, hvornår sælger rent faktisk giver samtykke til, at der indhentes ekstra oplysninger og hvilke oplysninger, der indsamles. Køber og sælger får, ifølge analysen i hvert fald, heller ikke adgang til de ekstra oplysninger, der er indhentes.
- Derfor har jeg bedt Finanstilsynet om at undersøge sagen.
- Finanstilsynet vil undersøge, om forsikringsselskabernes praksis er i overensstemmelse med de eksisterende regler om god skik for finansielle virksomheder, herunder også hvorvidt Top Danmarks, som der er tale om, tidligere praksis for brug af indtegningsrapporter er i overensstemmelse med reglerne.
- Reglerne betyder blandt andet, at de finansielle virksomheder skal være ærlige overfor deres kunder i forhold til de køb eller aftaler, som kunderne indgår med virksomhederne.
- Hvis Finanstilsynets undersøgelse viser, at den nuværende praksis er i strid med reglerne, så kan forsikringsselskaberne jo allerede med afsæt i de nuværende regler få et påbud om at ændre praksis.
- Derfor vil jeg også først vurdere, om der er behov for nye tiltag, når jeg har set resultatet af Finanstilsynets undersøgelse.

- Undersøgelsen er sat i gang og jeg forventer at Finanstilsynets redegørelse vil være klar om 1-2 måneder.
- Hvis der herefter viser sig et behov for nye tiltag, så er jeg klar til at indføre en stramning af reglerne.

Ad spørgsmål [AØ]:

- Spørgsmål AØ omhandler Deloittes konklusion om, at de tætte relationer i forsikringsbestillervejen, har medført en stor økonomisk afhængighed, som potentielt kan udgøre en risiko for de bygningssagkyndiges uvildighed. Jeg er blevet bedt om at redegøre for, hvilke konsekvenser det har for forbrugerne, og hvordan jeg agter at følge op.
- Forbrugernes tillid til huseftersynsordningen er, som jeg startede med at sige, afgørende for, at vi har en velfungerende ordning, som sikrer både køber og sælger i forbindelse med bolighandler.
- Uvildigheden hos den byggesagkyndige er en vigtig forudsætning for, at forbrugernes tillid til ordningen kan opretholdes.
- Det er den bygningssagkyndiges faglige og uvildige vurdering af en ejendom, der er købers og sælgers garanti for, at tilstandsrapporter giver et retvisende billede af skaderne på ejendommen.

- Analysen viser, at der er tætte økonomiske relationer mellem visse større bygningssagkyndige virksomheder og visse forsikringsselskaber.
- Analysen kan dog ikke dokumentere, at de tætte økonomiske relationer kommer til udtryk i udarbejdelsen af tilstandsrapporterne.
- Analysen viser, at der ikke findes væsentlige forskelle i andelen af fejl i forbindelse med de tekniske revisioner og heller ikke væsentlige forskelle i andelen af klagesager mellem de byggesagkyndige, som samarbejder med forsikringsselskaberne og dem, der ikke gør.
- Analysen viser, at de bygningssagkyndige, der samarbejder med forsikringsselskaber, rapporterer flere skader og i gennemsnit noterer flere alvorlige skader – de såkaldte K2- og K3-skader. Rapporteringen af flere skader, giver alt andet lige forsikringsselskaberne mulighed for at tilføje flere undtagelser i forsikringsstilbudene.
- Analysen kan dog ikke bevise, om forskellen i måden de byggesagkyndige rapporterer på skyldes en påvirkning fra forsikringsselskaberne, eller om det er resultat af en større grundighed. Med andre ord, om de byggesagkyndige, der rapporterer færre fejl, faktisk burde gennemgå bygningen med en større grundighed og rapportere flere skader.

- Vi kan med analysen i hånden dermed ikke konkludere, at tætte relationer og stor økonomisk afhængighed mellem nogle bygningssagkyndige og forsikringselskaber i sidste ende påvirker kvaliteten af tilstandsrapporterne til skade for forbrugere.
- Deloitte's analyse bekræfter således *ikke*, at nogle byggesagkyndige agerer med manglende uvildighed. På den anden side kan analysen heller ikke afkræfte, at nogen gør.
- Analysen fremhæver derfor, at den store økonomiske afhængighed mellem visse byggesagkyndige og forsikringselskaber potentielt kan udgøre en risiko for uvildigheden.
- Som jeg nævnte i min indledning, er uvildigheden hos den byggesagkyndige afgørende for, at vi har en velfungerende huseftersynsordning, som forbrugere har tillid til og ønsker at bruge.
- Derfor mener jeg også, det er i alles interesse, at vi forholder os til de udfordringer, som den økonomiske afhængighed i branchen kan medføre.
- Deloitte foreslår et omsætningsloft, som et muligt tiltag, der kan reducere de byggesagkyndiges økonomiske afhængighed af forsikringselskaberne.

- Som der stod i det brev, jeg sendte jer sammen med analysen i slutningen af december, har jeg bedt Sikkerhedsstyrelsen om at indkalde branchen til et møde for at drøfte mulighederne for at indføre en frivillig branchenorm, der sætter loft for de bygningssagkyndiges omsætning fra ét forsikringsselskab.
- Det møde blev afholdt den 12. marts med bred deltagelse af branchens aktører. Sikkerhedsstyrelsen, som stod for mødet, har oplyst mig, at det på baggrund af mødet er deres vurdering, at en frivillig aftale med branchen om et omsætningsloft ikke er mulig.
- Sikkerhedsstyrelsen har også oplyst mig, at der blandt branchens interessenter blev udtrykt bred opbakning til den styrkede kontrolindsats, som Sikkerhedsstyrelsen vil sætte i gang i 2019.
- Den risikobaserede kontrolindsats vil fokusere på de bygningssagkyndige, som har særligt stærke økonomiske relationer til forsikringsselskaberne.
- Konkret vil Sikkerhedsstyrelsen se på, om disse bygningssagkyndige har tendens til at notere for mange skader i rapporterne, og om der er tendens til, at skaderne tildeles en alvorligere skadeskategori, end de burde.
- Den skærpede indsats gælder både den administrative kontrol, hvor Sikkerhedsstyrelsen gennemlæser tilstandsrapporter, og

den tekniske revision, hvor en teknisk revisor gennemgår et konkret hus for at vurdere, om den bygningssagkyndiges tilstandsrapport er retvisende eller om den bygningssagkyndige skal have en sanktion.

- Den risikobaserede kontrolindsats skal både være med til at værne om uvildigheden i ordningen og styrke forbrugernes retssikkerhed.
- Sikkerhedsstyrelsen er i færd med at planlægge indsatsen, som vil blive sat i værk snarest muligt.
- Spørgsmålet om at afskære forsikringsselskaberne fra bestil- lervejen, er for mig at se ikke helt så lige til, som det umiddel- bart kan fremstå.
- Først og fremmest er det vigtigt at huske, at forsikringsselska- berne lever af at vide, hvilken risiko de tager på sig, når de tegner en forsikring med en kunde.
- Hvis forsikringsselskaberne forbydes selv at bestille tilstands- rapporter, kan det medføre en større usikkerhed for forsik- ringsselskaberne i forhold til kvaliteten af rapportererne og der- med i sidste ende omfanget af de skader, forsikringsselskabet vil skulle dække.

- Denne usikkerhed kan medføre, at forsikringsselskaberne øger prisen på deres ejerskifteforsikringer for at være sikre på, at de er dækket ind. Og det vil være til ugunst for forbrugerne.
- Et andet udfald er, at nogle forsikringsselskaberne vælger helt at trække sig ud af markedet og stopper med at tilbyde ejerskifteforsikringer, fordi de synes, usikkerheden er blevet for stor.
- Det kan betyde mindre konkurrence og i sidste ende også føre til øgede priser for forbrugerne.
- For at have en velfungerende huseftersynsordning er det afgørende, at forsikringsselskaberne finder det attraktivt at udbyde ejerskifteforsikringer, og at forsikringsselskaberne kan få et rimeligt begreb om, hvilken type risiko, de forsikrer.
- Jeg ser nødigt, at vi ender i en situation, hvor kun meget få forsikringsselskaber vil udbyde ejerskifteforsikringer eller hvor ejerskifteforsikringerne bliver så dyre, at forbrugerne ikke vil tegne dem.
- Aktuelt er antallet af forsikringsselskaber, som udbyder ejerskifteforsikringer, faldende. I december stoppede Tryg Forsikring med at udbyde ejerskifteforsikringer og i januar meddelte Codan, at de sammen med deres underafdeling Privatsikring stopper med udbyde ejerskifteforsikringer fra 1. april.

- Før vi taler om mulige ændringer af bestillervejen, vil jeg i hvert fald henstille til, at der laves en nærmere analyse af, hvilke konsekvenser det vil have for huseftersynsordningens virke, hvis forsikringsselskaberne forbydes at bestille tilstandsrapporter.
- Og som sagt er det et relevant emne, men jeg opfordrer til, at vi laver en analyse, før vi skrider til lovgivning eller andre drastiske skridt.

[Afslutning]

- Afslutningsvis vil jeg sige, at det glæder mig vi har en huseftersynsordning, der trods de nævnte udfordringer, finder relativ stor udbredelse. 7 ud af 10 har de sidste 5 år tegnet en ejerskifteforsikring ved huskøb. Og sidste år blev der udarbejdet mere end 80.000 tilstandsrapporter.
- Ordningen er vigtig for at skabe tryghed om danskernes bolighandel.
- Derfor er det også vigtigt, at vi fjerner enhver potentiel tvivl om manglende uvildigheden hos de bygningsagkyndige og understøtter, at der et tilstrækkeligt udbud af ejerskifteforsikringer til fornuftige priser for forbrugerne.
- Tak for ordet.