

ARRANGEMENT

Hvordan forbedrer vi ejerskifteforsikringen?

24. november kl. 9.00-10.30
i Fællessalen på Christiansborg

F&P FORSIKRING
OG PENSION

FORBRUGERRÅDET
tænk



Velkommen

V. Sigurd Agersnap (SF)

Dagens program

V. Martin Flink, moderator

Ejerskifte i et forbrugerperspektiv

V. Jakob Steenstrup, seniorjurist
forbrugerrådet Tænk



Ejerskifteforsikringen

– set med forbrugerøjne

Christiansborg 24.11.2023

Jakob Steenstrup, Seniorjurist og fagansvarlig for bolig- og forsikringsområdet

FORBRUGERRÅDET
 **tænk**

Kort om Forbrugerrådet Tænk

- Ældste forbrugerorganisation i Europa – næstældst i verden (75-års-jubilæum i 2022)
- En medlemsorganisation – uafhængig af offentlige myndigheder, erhvervsliv og partipolitik
- Varetager forbrugerinteresser gennem aktiv forbrugerpolitik nationalt og internationalt
- Medstifter af 19 private, godkendte ankenævn

Vision

Forbrugerrådet Tænks vision er et Danmark, hvor **alle forbrugere** kan foretage et **trygt valg**.

NB! Både køber og sælger er forbrugere i en ejendomshandel!



6 forbrugerpolitiske forandringer

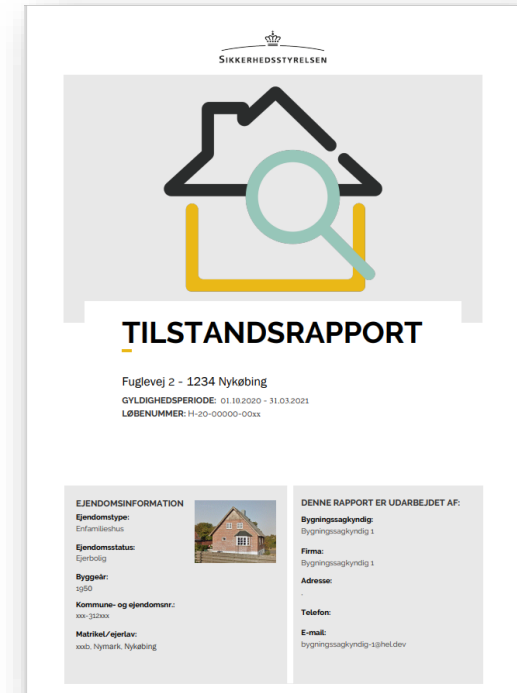
- **Vi arbejder for stærke forbrugerrettigheder, effektiv håndhævelse og nem klageadgang**
- Vi arbejder for, at forbrugerne får nemmere adgang til de mest bæredygtige valg
- **Vi arbejder for information til forbrugerne, der vejleder og ikke vildleder**
- Vi arbejder for, at forbrugerne har kontrollen over egne data og digitale liv
- Vi arbejder for sikre og ansvarlige produkter og tjenester
- **Vi arbejder for bedre konkurrence til gavn for forbrugerne**



Situationen i dag

Huseftersynsordningen er grundlæggende en god opfindelse, men...

- Ejerskifteforsikringen er et kompleks produkt, som er vanskeligt for forbrugerne (og selskaberne) at forstå rækkevidden af - anledning til mange tvister
- Et marked med forholdsvis få udbydere/aktører
 - i visse tilfælde slet ikke muligt at få tilbud på forsikringen
- Et system med en tung bevisbyrde for forbrugerne (og økonomisk risiko)
- Uenighed om både dækning og udbedringsmetode / erstatningsbeløb
- Langvarige og opslidende forløb (§24 til trods)
- Forbrugerne som kasterbold ved tvister mellem de professionelle aktører
- Forholdsvis mange afslag ct. anmeldelser og efterfølgende komplekse tvister
- NB! Ordningen er hverken obligatorisk for forbrugere eller selskaber



Situationen i dag, fortsat

Generelt:

”Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forelå forhold ved konstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand...

...lagt vægt på, at ejendommen er fra 19xx, og at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand”

Økonomisk værdi? Nævneværdigt?

Særligt vedrørende skimmel:

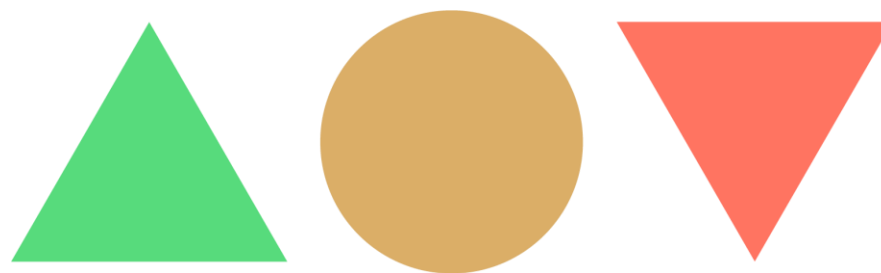
”...betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder”



Bud på vejen frem

- Et mere klart og forståeligt produkt (sikkerhed for dækning og opgør med fortolkningsmuligheder)
 - Handler også om information generelt, herunder via tilstandsrapporter m.v.
- Flere aktører / udbydere på markedet og øget konkurrence
- Høj grad af sikkerhed for dækning ved store skader (herunder ex. fugt/skimmel)
 - Vi bør bevare lovbestemt minimumsdækning
- Bedre værn mod langvarige forløb med forbrugerne som kastebold (ex. ved regres)
- Styrkelse af forbrugernes retsstilling ift. bevisbyrde (evt. mulighed for syn og skøn)

- Opfordring > **etablering af arbejdsgruppe** med relevante interessenter (men ikke "pandoras æske")





Tak for ordet!

jas@fbr.dk

Ejerskifte i et mæglerperspektiv

V. Hanne Delcomyn, advokat Dansk
Ejendomsmæglerforening

A short, solid red horizontal line is positioned above the main title.

Hvordan forbedrer vi ejerskifteforsikringen?

Dansk
Ejendomsmæglerforening
v/advokat Hanne
Delcomyn

Hvilken rolle har ejendomsmæglerne?

Ejendomsmægleren har en vigtig rolle i forhold til sælger:

- Er første led når sælger ønsker at sælge sin bolig.
- Rådgiver sælger om mulighed for at anvende huseftersynsordningen.
- Indhenter tilbud på ejerskifteforsikring for sælger.
- Derfor særdeles god indsigt i de udfordringer, der opstår, hvis sælger vælger at benytte huseftersynsordningen ved sit salg.
- Særligt ejerskifteforsikringsdelen har voldt store udfordringer de seneste år.

Udfordringer

- Færre udbydere – begrænser muligheder for at indhente tilbud på ejerskifteforsikring.
- Flere generelle afslag – begrænser sælgers mulighed for at frigøre sit ansvar for mangler.
 - Købesum er for høj (over 12-15 mio. kr.)
 - Bolig er nyopført (op til 2 år)
 - For kort ejertid (3-5 år)
 - Sælger har udført selvbyg/medbyg på del af huset
- Begrænsninger for hvem forsikringstilbud kan tegnes af.
 - Hvis køber er et selskab, en lejer, et familiemedlem kan forsikringen ikke tegnes.
- Huseftersynsordningens anvendelse begrænses i praksis af udfordringer ved ejerskifteforsikringer.

Bekymringer

Indhentning af ejerskifteforsikringstilbud:

- Ejerskifteforsikringen er en vigtig søjle i huseftersynsordningen.
- Huseftersynsordningen er afhængig af, at der kan og bliver givet forsikringstilbud.

Skæv forventningsafstemning:

- Forbrugerne forventer mere end ejerskifteforsikringssselskaberne leverer.
- En løsning af udfordringerne er afgørende for huseftersynsordningens overlevelse – og for at sikre tryghed i en bolighandel for køber og sælger.

Løsninger for ejerskifteforsikringer fremover

- Der skal være flere udbydere af forsikringsproduktet → mere konkurrence.
- Der skal skabes bedre forventningsafstemning ml. forbruger og hvad ordningen, herunder forsikringen leverer.
- Bedre forventningsafstemning → mere tilfredshed → mere attraktivt produkt → flere udbydere.
- Ingen let løsning nu og her!
- Opfordring til at nedsætte en arbejdsgruppe.
 - Vigtigt at have formålet med huseftersynsordningen for øje.
 - Vigtigt at sikre en god balance mellem køber og sælger.

—
Tak for jeres tid

Ejerskifte i et boligadvokatsperspektiv

V. Niels Erlandsen, formand Danske
Boligadvokater

Konference om ejerskifteforsikringer
24. november 2023
Christiansborg – Fællessalen

Advokat Niels Erlandsen
Formand for Danske BOLIGadvokater®

**Hvilket ansvar har boligadvokaterne i en hushandel,
og hvad er deres løsninger på de aktuelle udfordringer?**

Rådgivningen i en bolighandel

- Konsekvens ved manglende tegning af ejerskifteforsikring
- Ejerskifteforsikringstilbuddet/tilbuddene
- Dækning i forhold til basisforsikringen
- Hvad dækker den udvidede ejerskifteforsikring
- Valg af varighed og størrelse af selvrisiko
- Dækningsomfang i forhold til rapporter og hustype
- Afskrivninger

Advokatens/rådgiverens ansvar

- Sikre købers forståelse for forsikringsordningen
- Forventningsafstemning
- Dækningsomfang
- Afskrivninger
- Selvrisiko

Udfordringerne

- Købers forventning til produktet – Når sælger er ansvarsfri, må forsikringen dække
- Stadig færre udbydere
- Stigende præmier
- Frivillig ordning – hvis den fravælges vil presset på domstolene øges

Løsning

- Der skal være flere udbydere og øget konkurrence
 - Ordningen skal være attraktiv at tilvælge for forbrugerne
 - Sælgers betalingsandel bør øges til 100% for basisforsikringen
 - Dækningsomfanget skal tydeligt og forståeligt beskrives for køber
 - Mulighed for tilkøb af udvidet dækning for køber
-
- Ordningen er for vigtig til at en løsning hastes igennem, der skal foretages en grundig analyse af løsningsmulighederne

Ejerskifte i et forsikringsperspektiv

V. Pia Holm Steffensen, underdirektør
F&P

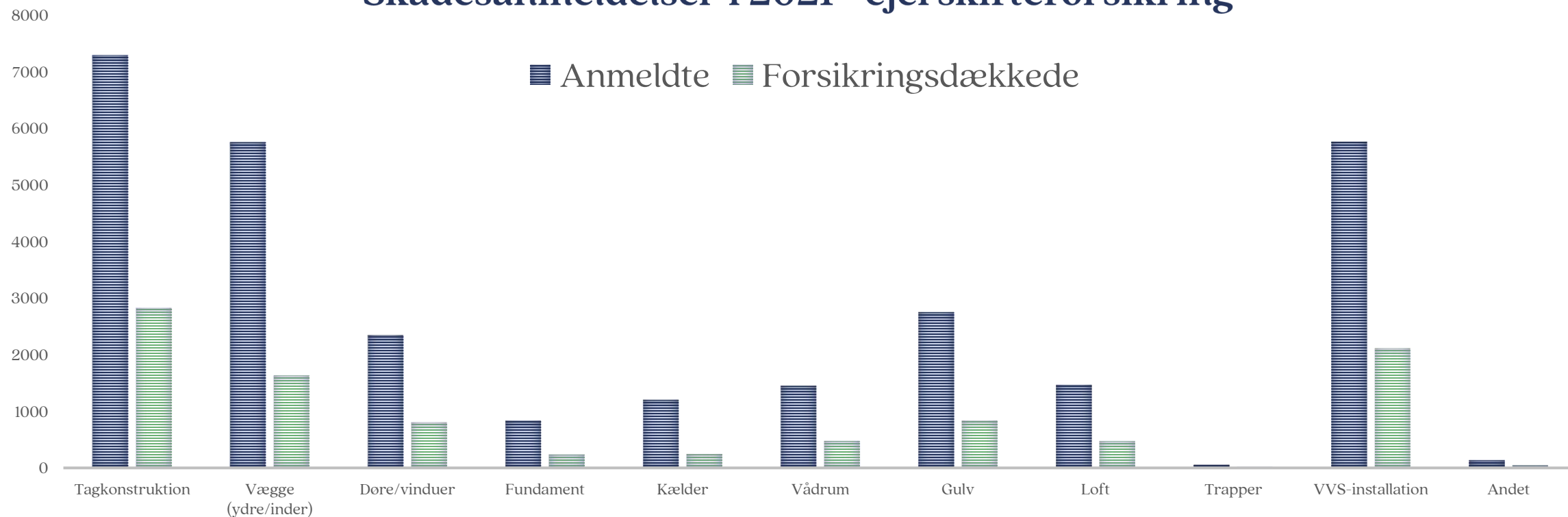


Forsikringsbranchens forslag til ny forsikringsmodel

Pia Holm Steffensen, underdirektør, Forsikring & Pension, 24. november 2023

Forventningskløft

Skadesanmeldelser i 2021 - ejerskifteforsikring



Kan og skal forsikringen redde alle forhold ved boligen?

PENGE

**Kim og Karin har fugt i
kælderen, men forsik-
ringen afviser at dække:**
Vi frygter, at vi ikke kan
sælge huset

Når boligejere anmelder en skade, er der i to ud af tre sager ikke en krone at hente fra ejerskiftforsikringen.



Foto: DR

Forventning og pris følges ad



En tryk bolighandel

Vi skal skabe noget nyt og anderledes

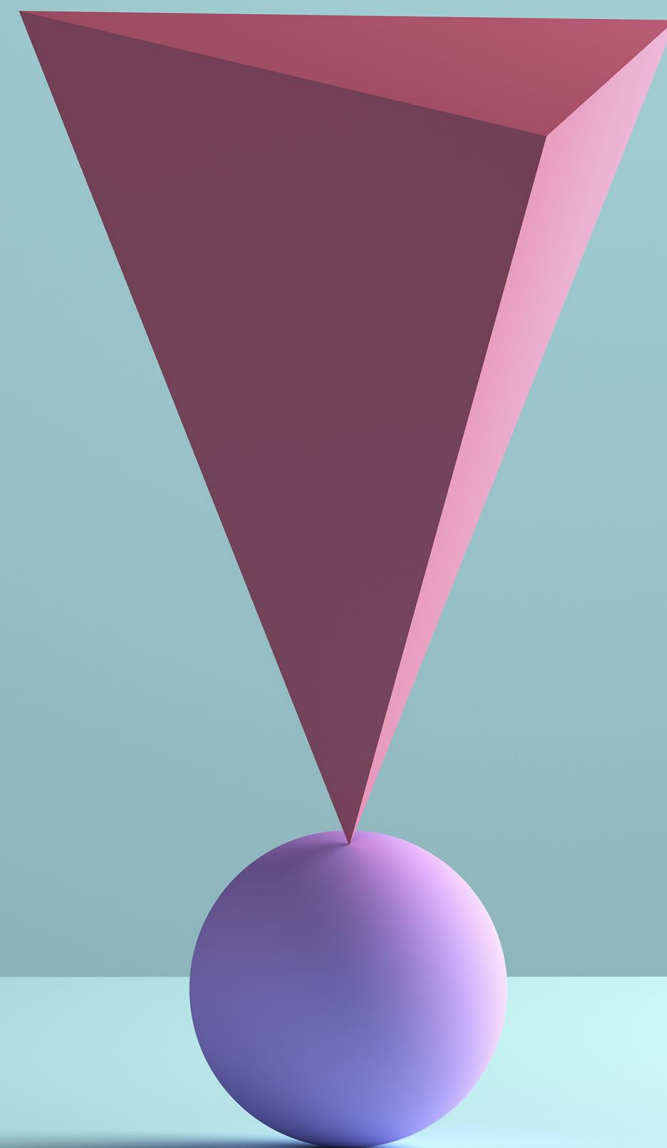
Med finpudsning og genbrug får vi samme problemer

Tryghed

Vi skal bevare tryghed i ordningen for både køber og sælger

Opbakning

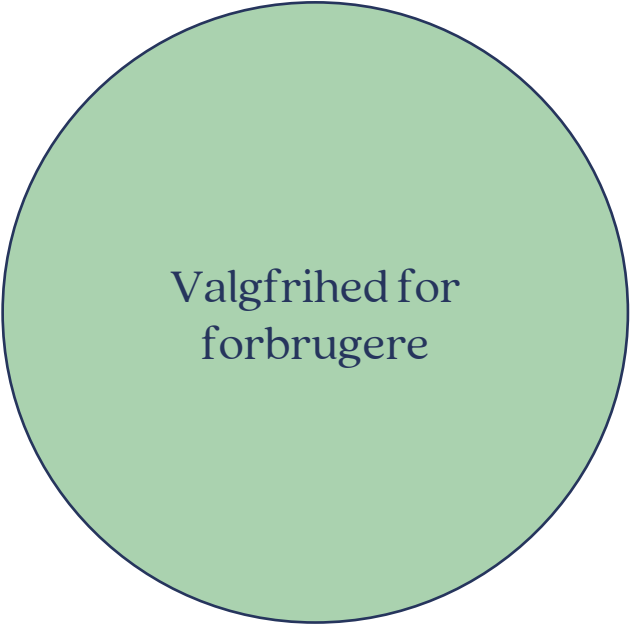
Vi skal have opbakning fra forsikringsbranchen – uden en forsikring vil der mangle et ben i ordningen




Indsatsområder



Ny forståelig
ejerskifteforsikring



Valgfrihed for
forbrugere



Huseftersyn anno
2023 og bedre
kommunikation

Ny forsikringsmodel

En forståelig ejerskifteforsikring

Basisdækning skal minde mere om en husforsikring og fortsat sikre køber mod de væsentligste bygningskader, og at sælger kan frigøres fra sit mangelsansvar.



Større valgfrihed

Udvidede ejerskifteforsikringer tilpasset købers behov

Forsikringselskaberne skal have mulighed for at skabe individuelle løsninger, som giver køber større valgfrihed.

Nye muligheder i ejerlejlighedshandler

Forenklet eftersyn af lejlighedsellen og en ny ejerskifteforsikring for ejerlejligheder, som kan frigøre sælger for sit mangelsansvar og sikre køber mod væsentlige skader.



Huseftersyn og rådgivning

Tidssvarende huseftersyn

Digital formidling af tilstandsrapport og opdatering af de bygningssagkyndiges værktøjskasse vil skabe en bedre formidling og højere kvalitet.

Mere køberrådgivning med fokus på ejendom og forsikring

Køber skal have obligatorisk mulighed for at rådgivning om tilstandsrapport og forsikringsdækning



Vores forslag til løsning



Ny model for ejerskifteforsikring

*F&P's forslag til en ny forsikringsmodel
som sikrer danske forbrugere*

Fælles debat:

Hvordan får vi i fællesskab skabt fremtidens model for ejerskifteforsikringer?

Sigurd Agersnap

Boligordfører, SF

Kristian Bøgsted

Boligordfører, DD

Jakob Steenstrup

Seniorjurist, forbrugerrådet Tænk

Pia Holm Steffensen

Underdirektør, F&P