



Ny model for ejerskifteforsikring

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

November 2023

F&P FORSIKRING
OG PENSION

Indhold

<u>En tryk bolighandel</u>	<u>4</u>
<u>Behov for en forståelig ejerskifteforsikring.....</u>	<u>6</u>
<u>Brug for flere udbydere af ejerskifteforsikringer.....</u>	<u>8</u>
<u>Bedre sammenhæng mellem ordningens elementer</u>	<u>10</u>
<u>F&P's anbefalinger</u>	<u>12</u>
<i><u>Ny ejerskifteforsikring.....</u></i>	<i><u>12</u></i>
<i><u>Øget forsikringsmarked og konkurrence til gavn for forbrugerne</u></i>	<i><u>13</u></i>
<i><u>Et huseftersyn anno 2023 og bedre kommunikation.....</u></i>	<i><u>13</u></i>



En tryk bolighandel

Forsikringsbranchen ønsker at bidrage til en tryk bolighandel og lancerer derfor et udspil til en forbedret huseftersynsordning. Branchens udspil har fokus på at få skabt en ny forsikringsmodel, som forbrugere forstår og har tillid til. Samtidig er målet at skabe en model, som gavner konkurrencen på markedet og at indføre elementer, som skal hjælpe køberne med at forstå, hvilket hus de er i gang med at købe, og hvad det skal koste.

Huseftersynsordningen er grundlæggende en god ordning, som sikrer både sælger og køber ved handel af fast ejendom på en markant bedre måde, end før ordningen blev indført ved lov den 1. januar 1996. Den blev indført for at aflaste et belastet retssystem, hvor uoverensstemmelser mellem købere og sælgere udgjorde en tredjedel af alle sager ved domstolene.

Huseftersynsordningen, som omfatter udarbejdelse af tilstandsrapport og elinstallationsrapport samt ejerskifteforsikring, er lavet for at sikre køber og sælger mod uforudsete økonomiske overraskelser, når man køber og sælger en bolig. Ordningen er skabt politisk, og betingelserne er fastsat ved lov. Det betyder, at forsikringsselskaberne ikke har mulighed for at skabe individuelle forsikringer til forskellige kunder med forskellige hustyper.

Udbredelsen af huseftersynsordningen er høj. Der bliver årligt udarbejdet mellem 80-90.000 tilstandsrapporter, og ejerskifteforsikringen købes i ca. 70 pct. af alle hushandler. Forsikringsbranchen udbetalte i 2022 i alt 390 mio. kr. i erstatning¹ til kunder med en ejerskifteforsikring fordelt på over 30.000 skader².

Men vi er ikke i mål, for den nuværende huseftersynsordning giver ikke den tryk, som var tiltænkt med lovgivningen. Og derfor lancerer F&P et forslag til en ny forsikringsmodel, som skal sikre de danske forbrugere bedre.

¹ Samlet antal erstatning er opgjort på baggrund af medlemmers indberetning til F&P

² Kilde: F&P's seneste tal for ejerskifteforsikringer



Behov for en forståelig ejerskifteforsikring

Meget få købere interesserer sig for forsikringer – og dermed også for ejerskifteforsikringen, når de skal købe en bolig. Det har resulteret i en hård priskonkurrence og et manglende fokus på behov.

Det største problem med ordningen er ejerskifteforsikringens skadebegreb, som fra ordningens fødsel er fastsat i en bekendtgørelse.

Reglerne i dag

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

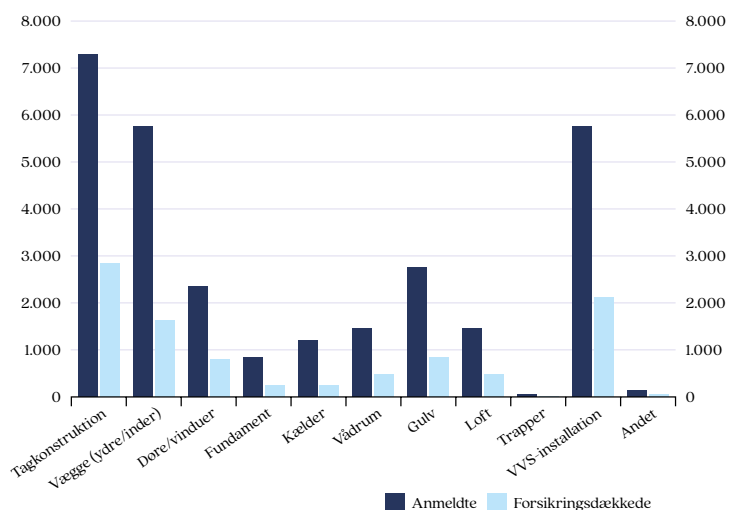
Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger³.

I praksis betyder reglerne i dag, at en fugtig kælder typisk ikke vil være dækket, men kan være dækket, hvis huset er meget nyt. Det er der ingen som kan forstå og mange forbrugere ved derfor ikke, hvad ejerskifteforsikringen dækker. Derfor anmelder købere skader, som ikke er dækket, og de bliver naturligvis skuffede, når de får afslag.

Forsikringsbranchen foreslår, at det uklare skadesbegreb erstattes af et dækningsskema, som vil gøre det tydeligt, hvad der er dækket. Dermed vil tvivl og uklarheder blive fjernet, og forbrugere vil vide, hvilket produkt de køber. Forbrugere har en forventning om, at forsikringen dækker alt, som ikke fremgår

af tilstandsrapporten, hvilket aldrig har været hensigten. Forsikringerne dækker ca. en tredjedel af alle anmeldte forhold på bygningsdele, som er omfattet af den bygningsagkyndiges eftersyn (ekskl. el-eftersyn). Det er markant lavere end for andre forbrugerforsikringer, hvor fx husforsikringen skønnes at dække mellem otte til ni ud af 10 anmeldte skader.

Skadeanmeldelser i 2021 fordelt på bygningsdele



Kilde: Medlemmers indberetning til F&P

Mindst 5 pct. af de afviste sager ender ved selskabernes klageansvarlige, som fastholder deres afslag i ca. 75 pct. af sagerne. Ejerskifteforsikringen er af samme årsag også blandt de forsikringer, som forbrugere klager mest over⁴. Det vidner om, at forbrugere ikke er klar over, hvilket forsikringsprodukt de har købt, og at der er en stor skævhed mellem det forbrugere forventer, og det som reelt er omfattet af forsikringen.

Der er derfor behov for, at ejerskifteforsikringens skadebegreb gøres langt mere tydeligt, så forbrugere ved, hvad der reelt er dækket af forsikringen, inden de køber boligen.

³ Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (retsinformation.dk)

⁴ Seneste tal fra Ankenævnet for Forsikring viser, at ejerskifteforsikring med 20 % af klagerne var det produkt, der blev klaget mest over i 2022: Statistik på ankenævnsklager



Brug for flere udbydere af ejerskifteforsikringer

Ejerskifteforsikringen er et vigtigt ben i huseftersynsordningen, og den er en forudsætning for en velfungerende ordning.

Forsikringsselskaber konkurrerer hårdt om de danske forsikringskunder, og derfor er deres største interesse tilfredse og trygge kunder. Den løbende kritik af huseftersynsordningen, tung administration af en rigid ejerskiftemodel og utilfredse kunder har fået mange forsikringsselskaber til at trække sig fra markedet. Siden ordningens start er antallet af udbydere faldet fra 30 til fem⁵. Den udvikling er bekymrende og udgør også et konkurrencemæssigt problem for forbrugerne, som i dag kun har få valgmuligheder.

Hvis vi i fremtiden skal forhindre en situation, hvor flere forsikringsselskaber forlader markedet for ejerskifteforsikringer, er der behov for markante forandringer. Småjusteringer af huseftersynsordningen har været forsøgt tidligere, og det har ikke løst udfordringerne. Uden en ejerskifteforsikring har vi som samfund et alvorligt problem i hushandler, da både sælger og køber vil mangle en væsentlig økonomisk beskyttelse.

Forsikringsbranchen ønsker derfor at bidrage med viden og løsninger, så vi kan sikre de danske forbrugere fremadrettet.

⁵ Ejerskifteforsikring sammenligning - Find flere oplysninger her (forsikringsguiden.dk)



Bedre sammenhæng mellem ordningens elementer

Huseftersynsordningen består af tre elementer: en tilstands- og el-eftersynsrapport, en ejerskifteforsikring samt køberrådgivning. En ny forsikringsmodel vil løse mange udfordringer, men det er samtidig nødvendigt at skabe en bedre balance og samspil mellem ordningens elementer.

For at sælgeren af et hus kan slippe ud af sit 10-årige mangelsansvar, skal sælgeren præsentere køber for en tilstands- og el rapport samt et tilbud på en ejerskifteforsikring, som sælgeren skal betale halvdelen af.

Tilstandsrapporten skal sikre, at en køber har tilstrækkelig viden om det hus, vedkommende er i gang med at købe. Desværre får tilstandsrapporten ofte alt for lidt fokus i en hushandel, fordi mange er i gang med at købe en drøm. Den viden, køberne får om det aktuelle hus tillægges ofte ikke nok værdi, når køberne samlet set skal vurdere, om huset reelt lever op til forventningerne og prisen.

Et huskøb er for mange en af de største investeringer. Derfor vælger nogle købere at alliere sig med en rådgiver, som skal bidrage til et trygt og problemfrit boligkøb. Markedet for køberrådgivning er ændret over de seneste år. Det er derfor forsikringsbranchens oplevelse, at rådgivningen i dag har mere fokus på juridiske og økonomiske aspekter end tilstandsrapportens betydning og forsikringens dækning.

Mange forbrugere står dermed tilbage med en urealistisk forventning om, at ejerskifteforsikringen samler op på alt, hvad der ikke er nævnt i en tilstandsrapport.

Når man køber et brugt hus, må man forvente, at huset helt naturligt har brugs- og aldersmæssige spor, og at man selv må bekoste løbende vedligeholdelse af huset. Formålet med en ejerskifteforsikring er at sikre køber mod uforudsete udgifter, hvis der viser sig væsentlige fejl og mangler ved en bolig, som ikke blev opdaget ved huseftersynet, og som køberen ikke kunne forvente. Forsikringen skal ses som et sikkerhedsnet, men den dækker ikke

alle tænkelige scenarier – herunder forhold, som består i alder, sædvanlig byggeskik, eller at husets konstruktioner eller indretning ikke lever op til forventningerne. Det er vigtigt, at et huskøb ikke alene baserer sig på forventningerne til en ejerskifteforsikring. Derfor er der behov for at koble huseftersynet og rådgivning tættere sammen med forsikringen.



F&P's anbefalinger

Forsikringsbranchen foreslår først og fremmest en ny model for ejerskifteforsikring, hvor tydelighed og valgfrihed bliver helt centralt. Det er afgørende at få ændret på ejerskifteforsikringens skadesbegreb for at få flere tilfredse kunder, fordi skadebegrebet er så uklart i dag.

Samtidig skal vi væk fra én forsikring, der passer til alle hushandler. Det vil i højere grad give selskaberne mulighed for at tilpasse produktet til den enkelte kunde og det hus, de skal forsikre. Større valgfrihed vil sammen med en ny forsikring gøre det mere attraktivt at udbyde ejerskifteforsikringen og skabe mere konkurrence på markedet.

I supplement hertil skal huseftersynet, rådgivningen og kommunikationen i forbindelse med et hussalg have et kvalitetsløft, så køberne er bedre informeret om den ejendom, de er i gang med at købe og forstår, hvad ejendommens fysiske tilstand har af forsikringsmæssige og økonomiske konsekvenser.

Ny ejerskifteforsikring

Forsikringsbranchen foreslår, der laves en ny ejerskifteforsikring med et basisprodukt, som skal sikre køber mod de væsentligste bygningskader, ligesom sælger skal kunne frigøres for sit mangelsansvar.

Basisproduktet skal minde om en husforsikring, som indeholder et skema over de skader forsikringen dækker og ikke dækker. Vi skal væk fra de nuværende brede og uklare juridiske begreber, som ingen forstår. Det betyder konkret, at hvis en forbruger overvejer at købe et ældre hus med en kælder, hvor der fx er ekstra værelser til børnene, vil det fremover være tydeligt i et dækningskema, at forsikringen ikke dækker almindelig fugt i en ældre kælder, fremfor at forbrugeren i dag selv skal udlede, at fugt i kælderen er helt forventeligt i ældre huse og derfor oftest ikke er dækket. Derfor kan man som køber ikke forvente at anvende kælderen til det ønskede formål uden at investere i forbedrende tiltag. Mere klarhed og tydelighed over, hvad der er dækket, vil betyde færre skuffede kunder og flere trygge husejere fremover.

Oget forsikringsmarked og konkurrence til gavn for forbrugerne

Forsikringselskaberne bør have bedre muligheder for at differentiere sig i markedet gennem udvidede ejerskifteforsikringer, som i langt højere grad er tilpasset købernes behov. I dag har selskaberne ingen mulighed for at skabe gode, individuelle forsikringer til forskellige kunder i forskellige hustyper. Det mener vi bør ændres til gavn for forbrugerne.

Forsikringsbranchen foreslår derfor, at det fremover bliver muligt at tilbyde en udvidet ejerskifteforsikring som fx dækker skader relateret til husets brugbarhed, som forurening af indeklima, skæve gulve m.v. Større fleksibilitet for selskaber og forbrugere vil formentlig betyde flere spillere på markedet, hvilket vil forbedre de produkter, som forbrugerne kan vælge imellem.

Desuden foreslår branchen, at sælger betaler en større del af forsikringspræmien, ligesom sælger skal redegøre for væsentlige ombygninger. Det vil give køber et bedre indblik i ejendommen og et større økonomisk råderum, som kan bruges til at tilkøbe en udvidet forsikringsdækning, hvis køber har behov for det.

Forsikringsbranchen foreslår også, at det fremadrettet reelt bliver muligt at tilkøbe en ejerskifteforsikring i lejlighedshandler. I dag fungerer ordningen ikke i praksis ved køb og salg af ejerlejligheder, fordi det kræver et omfattende og dyrt eftersyn af både lejligheden og ejendommens fællesarealer. Der er behov for et forenklet og selvstændigt eftersyn og en ny ejerskifteforsikring til lejligheder, som kan frigøre sælgeren for sit mangelsansvar og sikre køberen mod væsentlige skader indenfor lejlighedens fire vægge.

Et huseftersyn anno 2023 og bedre kommunikation

Ejerskifteforsikringen bør suppleres af en mere digital og visuel tilstandsrapport, som dokumenterer, hvad den bygningssagkyndige ser ved et bygningseftersyn.

For at sikre den tilsigtede vidensdeling på tværs af ordningens parter, bør Sikkerhedsstyrelsen stille deres data til rådighed for alle interessenter i ordningen, som det var tilsigtet ved ordningens indførelse, på samme måde som det i dag er tilfældet hos fx Byggeskadefonden og for byggeskadeforsikringer (administreres af Teknologisk Institut). Data kan anvendes til bedre uddannelse af de bygnings-sagkyndige og at højne kvaliteten af tilstandsrapporter til gavn for forbrugerne.

Desuden er der behov for, at køber får obligatorisk mulighed for reel rådgivning om tilstandsrapporten og dialog om forsikringsdækning, ligesom der skal være dialog om købers forventede brug af huset.

Det er alt sammen tiltag, der skal sikre, at køber er mere oplyst om ejendommen, som købes, og som danner grundlag for at vælge den forsikringsdækning, som imødekommer købers behov.



Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk

F&P er brancheorganisation for forsikrings- og pensionselskaber. Vi varetager branchens interesser og arbejder for, at branchen bliver kendt for sit bidrag til at løse nogle af de største udfordringer, det danske og internationale samfund står over for. Det drejer sig om velfærd og tryghed for den enkelte dansker, og det drejer sig om bæredygtighed og den nødvendige grønne omstilling.