

## Notat om F&P's forslag til en forbedret huseftersynsordning

Huseftersynsordningen er grundlæggende en god ordning, hvor formålet er at sikre både sælger og køber ved handel af fast ejendom. Tvister afgøres primært i dag mellem kunde, forsikringsselskab og Ankenævnet for Forsikring, som er en smidigere proces sammenlignet med tidligere, hvor uoverensstemmelser mellem købere og sælgere udgjorde 1/3 af alle sager ved domstolene.

Udbredelsen af ordningen er fortsat høj. Der udarbejdes årligt mellem 80-90.000 tilstandsrapporter. I 2020 blev der solgt i alt 77.185 ejendomme (enfamilies- og sommerhuse), hvoraf 51.475 købte en ejerskifteforsikring svarende til knap 70 pct<sup>1</sup>. I 2021 udbetalte forsikringsbranchen i alt 270 mio. kr. i erstatning til kunder med en ejerskifteforsikring.

### Aktuel situation

Ejerskifteforsikringen er et vigtigt ben i huseftersynsordningen, og en forudsætning for en velfungerende ordning. F&P er på branchens vegne bekymret over udviklingen, hvor antallet af forsikringsselskaber, der finder det attraktivt at udbyde ejerskifteforsikringer er faldende.

Huseftersynsordningen har løbende været udsat for kritik. Det gælder mange dele af ordningen, fx kvaliteten af de bygningssagkyndiges eftersyn og ejendomsrådgiverens uvildighed. Men det er i høj grad forsikringsselskaberne, som udsættes for kritik i forbindelse med deres rolle i huseftersynsordningen.

Dette er én af årsagerne til, at mange selskaber har valgt at trække sig fra markedet. De få udbydere af ejerskifteforsikringen, og den deraf manglende konkurrence, er en udfordring for branchen såvel som boligkøbere, der har få valgmuligheder. Ejerskifteforsikringen er ikke længere et attraktivt produkt for størstedelen af forsikringsselskaberne, fordi indtjeningen er for lille, giver megen administration og utilfredse kunder.

<sup>1</sup> Kilde: [F&P's seneste tal for ejerskifteforsikringer](#)

24.04.2023

F&P

Philip Heymans Allé 1

2900 Hellerup

Tlf.: 41 91 91 91

fp@fogp.dk

www.fogp.dk

Tine Aabye

Anja Lintrup Sørensen

Dir. 41919151

taa@fogp.dk

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

Ved ordningens begyndelse var der 30 udbydere af ejerskifteforsikringer. I dag udbydes ejerskifteforsikringen reelt kun af 4 selskaber – Gjensidige Forsikring, Dansk Boligforsikring, Domus Forsikring (Frida Forsikring) og Topdanmark. NEM Forsikring, ETU Forsikring og Alm. Brand har tilsammen en beskednen markedsandel på under 5 pct. Se evt. et markedsoverblik i følgende link: [Ejerskifteforsikring sammenligning](#).

F&P

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

Ejerskifteforsikringsmarkedet er et vanskeligt marked at operere på. To nicheforsikringsselskaber er gået konkurs de seneste år, og Domus Forsikring, som var den 4. største på markedet i 2021, har haft flere år med underskud.

Hvis der i fremtiden kun er få forsikringsselskaber, der finder det attraktivt at udbyde ejerskifteforsikringer, har vi som samfund et alvorligt problem i hushandler, da både sælger og køber vil mangle en væsentlig økonomisk beskyttelse. Derfor vil F&P gerne bidrage med forslag og løsninger, som tager hånd om de udfordringer branchen oplever. Målet er at forbedre ordningen til gavn for kommende boligejere.

## Forventningsgab og udfordringer

Det største problem med ordningen er skadebegrebet, som er fastsat i bekendtgørelsen.

Det er svært at forstå, hvad der er dækket under forsikringen, hvor mange forbrugere har forventning om, at forsikringen dækker alt, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Bl.a. det forhold, at forhold ved bygningen skal sættes i forhold til bygningens alder, giver anledning til klager<sup>2</sup> og skuffede forventning, mens der er dele af dækningen – ”nærliggende risiko for skade” – som vanskeligt kan sandsynliggøres, uden at det er nødvendigt at inddrage eksperter og syn og skøn. Det er med til at fordyre ordningen.

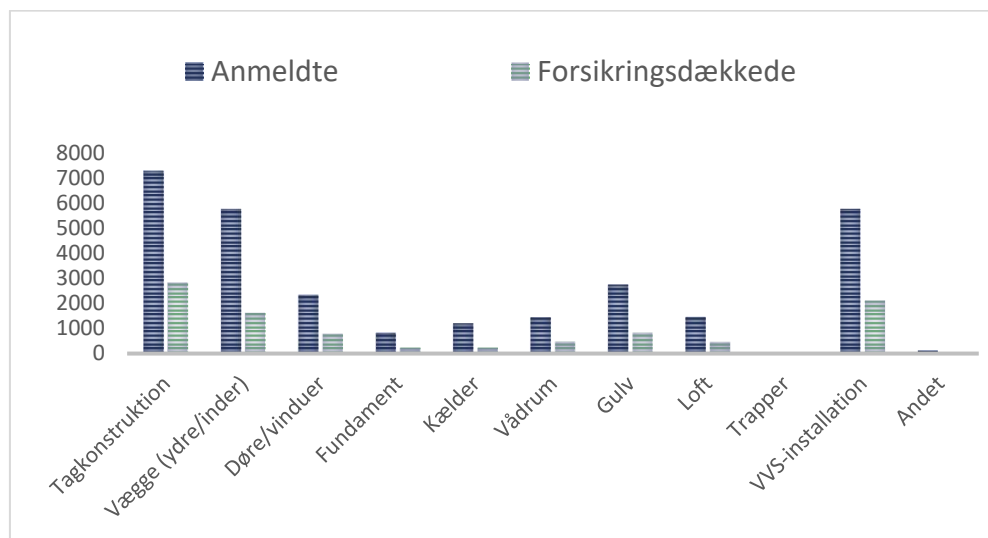
F&P har indsamlet statistik fra selskaberne, der illustrerer ét af de væsentlige kritikpunkter ved ordningen. Nemlig det gab der er mellem, hvad kunden forventer ejerskifteforsikringen dækker og det, som reelt skal erstattes.

### *Forhold mellem anmeldelser og erstatninger*

Der anmeldes hvert år samlet knap 30.000 skader til ejerskifteforsikringen hos de 6 nuværende udbydere. Grafen nedenfor viser, at ca. 33 pct. af alle anmeldte skader bliver dækket. Tallene er et gennemsnit på tværs af alle udbydere og varierer fra 19 til 46 pct. Det er markant mindre, end hvad der er tilfældet for andre forbrugerforsikringer, og vidner om, at forbrugerne ikke er klar over, hvilket forsikringsprodukt de har købt.

---

<sup>2</sup> Seneste tal fra Ankenævnet for Forsikring viser, at ejerskifteforsikring var det produkt, der blev klaget mest over i 2021: [Ankeforsikring.dk/statistik](https://ankeforsikring.dk/statistik)



F&P

Sagsnr. GES-2022-00189

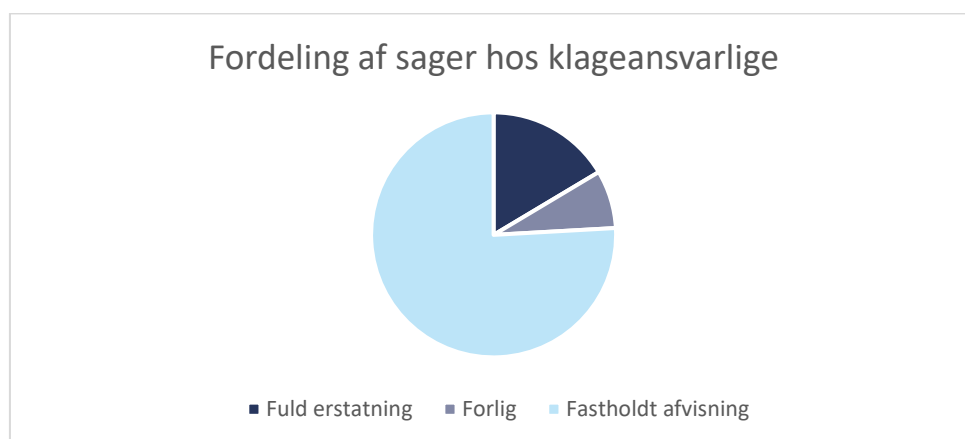
DokID 458454

### Omfang af klager og brug af rådgivere

Tal fra Ankenævnet for Forsikring viser, at der blev behandlet 279 ejerskiftesager i 2021, som udgør ca. 21 pct. af de samlede antal klager i 2021 (1447). Ejerskiftesikringen er dermed blandt de forsikringer, som forbrugerne klager mest over.

F&P har desuden indsamlet statistik vedrørende omfanget af selskabernes interne klagesager samt deres brug af eksterne rådgivere, som er baseret på det samlede antal skadesanmeldelser i 2022. Det har ikke været muligt at få oplysningerne fra alle udbydere, hvorfor der er tale om et bedste skøn.

Mindst 5 pct. af de afviste forhold ender ved selskabets klageansvarlige. Selskaberne fastholder deres afslag i ca. 75 pct. af disse sager. Se fordelingen af nedenstående graf.



Der indgår udgifter til eksterne undersøgelser i ca. 10-15 pct. af de anmeldte forhold. Undersøgelsen kan både være foranlediget af kunden og selskabet.

Begge dele understreger, at skadebegrebet er svært at forstå, hvilket medfører utilfredshed og et marked for rådgivere, som fordyrer ordningen.

### *Sager ved domstolene*

Hverken vi eller Ankenævnet for Forsikring har præcise oplysninger om, i hvilket omfang forsikringskunder indbringer sager for domstolene, som de har tabt i nævnet, eller som er blevet afvist af forsikringsselskabet.

F&P

Hvad angår sager, som nævnet har afgjort i 2022, har Ankenævnet ikke modtaget oplysning om, at nogle ejerskiftesager er gået videre til domstolene. F&P har indsamlet oplysninger om antallet af sager, der ender ved domstolene eller bliver afgjort ved syn/skøn, som samlet ligger i størrelsesorden af ca. 100 sager i 2022.

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

## **F&P's forslag til at løse udfordringerne i ordningen**

F&P har flere konkrete forslag til, hvordan nogle af ordningens kerneudfordringer i forhold til ejerskifteforsikringen kan løses, men det afgørende er at ændre på ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Det vil sikre, at forbrugerne køber en forsikring, de forstår og samtidig gøre det mere attraktivt for forsikringsselskaberne at være i markedet, hvilket styrker konkurrencen og giver forbrugerne større valgmuligheder.

Det er vores vurdering, at der skal væsentlige ændringer til, hvis det skal give værdi at ændre på den eksisterende ordning. Denne vurdering deles af Ankenævnet for Forsikring, som vi er i løbende tæt dialog med.

Vores forslag indeholder følgende:

### *1. Ny ejerskifteforsikring*

Vi foreslår, at der laves en ny basis ejerskifteforsikring, der løber i 5 år uden mulighed for forlængelse. Basisdækningen er en minimumsdækning, der fortsat skal sikre køber mod de væsentligste bygningskader, og sikre at sælger kan frigøres fra sit mangelsansvar.

Derudover lægger vi op til, at selskaberne kan differentiere sig i markedet og tilbyde 5 og 10-årige udvidede ejerskifteforsikringer, som i langt højere grad er tilpasset købers behov.

Det nuværende skadebegreb udgår og erstattes af et dækningskema, som det kendes fra fx husforsikringen.

Klare forsikringsbetingelser vil skabe en bedre forventningsafstemning og give færre skuffede købere. Desuden vil det lette selskabets kommunikation med deres kunder, give større klarhed og dermed også bedre retssikkerhed.

### *2. Øget forsikringsmarked og incitament*

Vi foreslår også, at sælger betaler en større del af forsikringspræmien og skal redegøre for væsentlige ombygninger.

Det vil give køber et større økonomisk råderum, som eventuelt kan bruges til at tilkøbe en udvidet dækning, hvis køber har det behov.

### *3. Ny ordning tilpasset ejerlejlighedshandler*

Huseftersynsordningen fungerer ikke i praksis ved køb og salg af ejerlejligheder, fordi det kræver et omfattende eftersyn af hele ejendommen. Der skal udvikles et forenklet eftersyn af lejligheder og en ny ejerskifteforsikring til disse, som betyder, at forsikringen reelt bliver en mulighed for købere og sælgere af en ejerlejlighed.

4. *Et huseftersyn anno 2023 og bedre kommunikation*

Tilstandsrapporten formidles i et mere digitalt og visuelt format og huseftersynet tilføres moderne grej.

5. *Øvrige forslag til en forbedret HE-ordning.*

F&P

## 1. Skadebegrebet og dækningsomfang i den nye ejerskifteforsikring

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

### Basisdækning

En ny basisdækning er nødvendig. Skadesbegrebet indeholder elementer, der lægger op til bred fortolkning og skøn, hvilket er u hensigtsmæssige for alle parter.

Vi foreslår, at skadebegrebet i sin nuværende form udgår og erstattes af et nyt og mere tydeligt dækningsskema, som det kendes fra andre forsikringsprodukter som fx husforsikringen. I dækningsskemaet skal egentlige og aktuelle bygningsskader indgå. De kendte skadeårsager, som det kendes fra husforsikringen, er omfattet, og grænsefladerne i forhold til dækning nævnes som forhold, der enten er dækket eller ikke er dækket.

Skadeårsagerne vil foreløbigt være følgende:

- Brud/revner/vandindtrængen
- Sætning
- Skævhed (ved døre og vinduer)
- Tæring/rust
- Råd/trænedbrydende svampe og insekter
- Fugt i kælder og fundament
- Manglende ventilation
- Manglende bygningsdele
- Ulovlig og nedsat funktion (el og vvs)

*Eksempel:* Brud/revner/vandindtrængen

Forsikringen dækker	Forsikringen dækker ikke
<p>Omkostninger til udbedring af (inkl. følgeskader):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Utæthed der gør at klimaskærmen over sokkel ikke er vandtæt</li><li>• Forhold der gør at vandbelastede bygningsdele ikke er tætte</li><li>• Brud og større revner på bygningsdele og konstruktioner som har konstruktionsmæssig betydning for bygningen eller anvendelsen samt følgeskader heraf</li><li>• Revner der gør at klimaskærm ikke er tæt og giver aktuel fugt-/vandindtrængning</li><li>• Brud på VVS-installationer.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Afskalninger på tag og facade</li><li>• Træk fra vinduer og døre</li><li>• Årsag og følgeskader som skyldes naturlige utætheder eller åbninger, fx fygesne</li><li>• Nedbøjninger som skyldes underdimensionering og/eller svækkelse, som ikke har konstruktiv betydning</li><li>• Brud på dampspærre, som ikke har givet en aktuel fysisk følgeskade</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revner uden betydning for bygningens konstruktion (fx svindrevner og almindelige bevægelsesrevner)</li> <li>• Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner</li> <li>• Revner mv. i et loft, der er skjult under et forsænket loft, når forholdet er uden betydning for anvendelsen af det forsænkede loft</li> <li>• Revner i gulv under fast tæppe eller andet overgulv, når revnerne ikke har betydning for gulvets anvendelse som under-gulv</li> <li>• Eftergivende gulve i sig selv</li> </ul>
--	--

F&P

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

Det nuværende sammenligningsbegreb, hvor et forhold holdes op imod tilsvarende bygninger af samme alder og stand, er helt uforståeligt for en køber. Vi foreslår, at begrebet udgår i sin nuværende form og erstattes af konkrete årstal ved relevante skadeårsager. Selskaberne vil ikke have sammenligningsbegrebet at falde tilbage på, og vil derfor i nogle situationer skulle dække mere end i dag. Vores forslag tager udgangspunkt i, at husets klimaskærm skal være tæt og huset skal være stabilt (uanset alder).

Vi foreslår, at begrebet ”nærliggende risiko for skade” udgår, da det ofte giver anledning til teoretiske vurderinger og medfører dyre undersøgelser, udgår. Selskaberne vil selvfølgelig dække faktiske skader, som måtte manifestere sig i forsikringstiden (inden for de 5 år). Den tidsmæssige ramme på 5 år giver god mening, fordi ”nærliggende risiko” fordrer, at forholdet/skaden er konstateret inden for få år, og dermed også – hvis skaden opstår – vil vise sig som en faktisk skade inden for forsikringstiden.

Forhold, der knytter sig til kosmetik og brugbarhed som fx skævheder, lyde, og lugte, giver typisk anledning til diskussion. Vi foreslår, at disse forhold ikke er omfattet af den nye basis ejerskifteforsikring.

På samme måde vil skimmelsvamp, radon, pcb, asbest og andre giftstoffer i og på materialer heller ikke være en del af basisdækningen. I fremtiden vil alle giftstoffer være et forhold, som enten er undtaget eller vil kunne tilbydes på de udvidede dækninger. Det hænger i høj grad sammen med, at vi fjerner sammenligningsbegrebet, og at kun aktuelle bygningsskader dækkes. Giftstoffer er i dag alene knyttet til bygningens brugbarhed.

På den udvidede dækning kan selskaberne individuelt formulere, hvordan de vil håndtere disse problemstillinger, og det er vores forventning, at det vil være et væsentligt konkurrenceparameter at tilbyde de dækninger, som køberne måtte efterspørge.

Det er F&P's vurdering, at basisdækningen ikke bliver materielt forringet, men at det med et nyt skadesbegreb i form af dækningskema vil være langt tydeligere, hvad forsikringen omfatter, og der ikke længere lægges op til tolkning af dækningsbeskrivelser og indforståede begreber, som kan gøre det vanskeligt for kunderne at få udbetalt erstatning.

F&P

Samlet vil en ændring af skadesbegrebet betyde, at købere og sælgere stilles bedre, da transparens og gennemsigtighed vil skabe mere klarhed om forsikringsproduktet end tilfældet er i dag.

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

### **Den udvidede ejerskifteforsikring**

Den udvidede dækning kan gælde i 5 eller 10 år uden krav til forsikringselskaberne om, at der skal være mulighed for forlængelse.

F&P foreslår, at selskaberne kan tilbyde en ny udvidet ejerskifteforsikring, der kan dække forhold på grunden som faskiner, dræn og pumper som dækkes i dag, samt de elementer, der ikke er omfattet af basisdækning som fx skæve gulve, afrensning af skimmelsvamp og fjernelse af asbestslam i tagrum.

Hvordan selskaberne ender med at lave tilvalgsdækninger, er naturligvis helt op til dem selv og markedet, men muligheden for at give en bedre dækning end basis er til stede.

Det er F&P's vurdering, at selskaberne med den udvidede ejerskifteforsikring får mulighed for at differentiere sig i markedet, hvilket er efterspurgt.

## **2. Øget forsikringsmarked og incitament**

### **Sælgers forpligtelser**

Vi foreslår, at sælger skal betale mere af ejerskifteforsikringspræmien (fx 75 pct. af den tilbudte basisforsikring eller af den valgte basisforsikring – dog med et maksimum, så sælger stadig kender sin udgift).

Sælgers oplysninger udvides til at omfatte væsentlige ombygninger. Oplysningerne skal afgives i et simpelt standarddataformat og sikre, at køber er oplyst om det aktuelle hus og kan bruges aktivt af de sagkyndige i deres gennemgang. Samtidig stilles krav om, at sælger skal dokumentere renoveringer, der er udført i løbet af de seneste 3-5 år. Indsamling af dokumentation sker gennem ejendomsmægler, som må formodes at have en interesse i at kende og videreformidle de samme oplysninger til interesserede købere. Fakturaer og oplysninger om håndværkere skal så vidt muligt også videregives til køber for muligt tilbagebetalingskrav i tilfælde af byggesjusk.

Endvidere foreslår vi, at oplysninger om væsentlige afvigelser fra BBR skal tilgå kommunen fra sælgers side inden et salg, hvilket i mange tilfælde ikke sker i dag.

## Købers valg af forsikring

Hvis sælger skal betale mere af præmien, betyder det tilsvarende, at køber har et økonomisk råderum til at tilkøbe en udvidet ejerskifteforsikring eller en basisforsikring, som køber selv vælger.

Køber træffer et aktivt valg, om der ønskes en ekstra dækning. Det er således vores forventning, at interessen for at vælge den rette forsikring vil stige, og at køber således fremadrettet ikke kun vil vælge efter pris, men afsøge markedet i forhold til den bedste dækning til prisen.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

### 3. Ejerlejligheder

Der købes i dag kun få ejerskifteforsikringer for lejligheder. Ordningen fravælges, fordi der i dag skal udarbejdes rapporter for hele ejendommen samt den enkelte lejlighed. Der tilbydes ganske vist i dag forsikringsprodukter til ejerlejlighedskøbere, men da de ikke bygger på en tilstandsrapport, friholder forsikringerne ikke sælger fra ansvar.

Vi foreslår, at der etableres et forenklet eftersyn af lejligheder, hvor der tilbydes en ejerskifteforsikring med dækning for udvalgte skader i selve lejligheden, fx ulovlig el og vvs. Der skal tages højde for, at ansvaret for vedligeholdelse for visse bygningsdele kan være delt mellem ejer og ejerforening, og at der kan være modstridende holdninger til udbedring. Hvis sælger indhenter tilbud på en sådan ejerskifteforsikring, skal det selvfølgelig friholde sælger for ansvar, som ved hushandler.

### 4. Et huseftersyn anno 2023 og bedre kommunikation

Ejerskifteforsikringen bør suppleres af en mere moderne og mere informativ tilstandsrapport, der vil højne kvaliteten af huseftersynet og sikre, at køber er mere oplyst om huset end tilfældet er i dag. Vi foreslår en digital og visuel rapport (evt. kombineret med en fysisk rapport), som dokumenterer, hvad den bygningsagkyndige ser ved et bygningseftersyn. Det er ikke tanken, at farverne i de nuværende rapporter skal ændres.

Vi foreslår desuden en forbedret bygningsgennemgang ved den bygningssagkyndige, der skal anvende nye digitale hjælpemidler som fx drone, elektronisk lod, termisk kamera m.v. Med en drone kan et tag eller tagrum inspiceres langt bedre end i dag. Der skal etableres minimumskrav for metode og udstyr, som bør ske i tæt samråd med de bygningssagkyndige, så forbrugeren fortsat er sikret et eftersyn af en høj kvalitet, og der er plads til at differentiere sig i markedet.

Endelig skal der være obligatorisk tilbud om rådgivning til køber med udgangspunkt i tilstandsrapporten. Køber har krav på rådgivning inden udløbet af fortrydelsesretten. Det kan fx være en online gennemgang, idet rapporten foreslås visuel. Vi har ikke lagt os fast på, hvordan muligheden konkret skal etableres, men foreslås, at dette drøftes med de bygningssagkyndiges foreninger. En mulighed er at lade byggeteknisk rådgivning indgå som en del af det sædvanlige advokat- og rådgiverforbehold – herunder overveje at forlænge fortrydelsesfristen fra 7 til 14 dage, så køber både har mulighed for en juridisk, finansiel og byggeteknisk pause. Hvor vidt sælger eller køber skal betale for rådgivning afhænger af en evt. ændring af prisniveauet for rapporternes udarbejdelse samt



sælgers andel til ejerskifteforsikringen og kan dermed indgå i en forhandling af den samlede pakke til en forbedret huseftersynsordning.

F&P mener, at den oprindelige tanke om samspil mellem en tilstandsrapport, som skal fortælle noget om ejendommens skader, en ejerskifteforsikring, der – groft sagt - samler op på dét, der ikke fremgår af tilstandsrapporten, og forhandlingen mellem køber og sælger om ejendommens pris, stadig er god. Derfor skal kvaliteten af rapporten være høj, der skal være mulighed for rådgivning af både køber og sælger samt mulighed for at lade dokumenterne indgå i en forhandling af prisen på ejendommen.

F&P

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

## 5. Øvrige forslag til en forbedret HE-ordning

### Fleksible muligheder for at tage forbehold

Der vil være en række huse, hvor forsikringen fravælges pga. prisen, eller hvor selskaberne ikke ønsker at give et tilbud, som fx pool-sommerhuse, fredede bygninger m.v., simpelthen fordi risikoen for skader er for høj. Det hjælper den nye model som udgangspunkt ikke på.

Hvis det skal være muligt at give tilbud og dermed forbrugerbeskyttelse på stort set alle huse, så kræver det, at forsikringsselskaberne har lov til at tage forbehold, der går længere end i dag, og som er begrundet i den konkrete risiko og ikke kun i tilstandsrapporten. Det vil efter vores opfattelse betyde, at flere boligkøbere vil få tilbudt ejerskifteforsikringer end i dag.

### Bagatelgrænse for skader

Niveauet for selvrisiko og bagatelgrænse har været drøftet med selskaberne i forlængelse af, at mangelsansvaret er blevet for vidtgående. Det nuværende niveau giver køber et forkeret indtryk af, hvad der er væsentlige skader og er årsag til meget administration. En forhøjelse af bagatelgrænse fra 5.000 til 15.000 kr. vil give mindre administration og sikre en bedre forventningsafstemning og alt andet lige, en lavere pris.

### Data

Sikkerhedsstyrelsens data i forbindelse med gennemførte huseftersyn skal gøres tilgængelige for omverdenen – herunder forsikringsselskaber og bygningssagkyndige, med det formål at forbedre eftersyn, læring og forebyggelse.

Hvert år laves eftersyn af ca. 90.000 huse. I dag er der ingen læring baseret på de mange data, der indgår i tilstands- og el-eftersynsrapporterne. Sikkerhedsstyrelsen har af flere omgange orienteret om store muligheder for at bruge data aktivt. Det var en del af den oprindelige aftale, da rapporterne blev fornyet tilbage i 2016-2017, at erfaringer med besigtigelse af gamle bygninger ved huseftersyn skulle offentliggøres. It-systemet ved Sikkerhedsstyrelsen blev indrettet med faste valgmuligheder for at undgå fejlindtastning og mulighed for at trække statistik ud.

### Vurdering af økonomi i ordningen

F&P har ikke drøftet priser på forsikringen med selskaberne pga. konkurrencereglerne. Det er vores vurdering, at basisdækningen vil være attraktiv for

selskaberne alene fordi, at forsikringsbetingelserne vil være lettere at administrere og forklare for kunderne. Det giver også nogle omkostningsmæssige fordele for de forsikringselskaber, som vil vælge at tilbyde ejerskifteforsikringer. Om det vil resultere i lavere priser, er for tidligt at udtale sig om og vil afhænge af de endelige betingelser og bagatelgrænsens størrelse.

F&P

Det er vores forhåbning, at forslaget om forsikring af ejerlejlighedshandler vil øge markedet både for forsikringselskaber og for de bygningsagkyndige, der skal foretage ejerlejlighedseftersynet.

Sagsnr. GES-2022-00189

DokID 458454

Med vores forslag vil det i fremtiden blive dyrere for sælger at være i ordningen, da han/hun skal afholde en procentvis større del af ejerskifteforsikringspræmien. Samtidig skal sælger afholde udgifter til en ny og forbedret tilstandsrapport, som må forventes at blive dyrere pga. nyt layout og fordi den bygningsagkyndige skal forny sine tekniske hjælpemidler. De øgede omkostninger vil modsvares af, at tilstandsrapporten vil have en større værdi, primært for køber.

### **Hvad mener de andre interessenter ?**

Vi har drøftet vores forslag med Forbrugerrådet TÆNK, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulent (BfBE), Parcelhusejernes Landsforening og Dansk Ejendomsmæglerforening.

De kan sagtens se gode takter i store dele af F&P's forslag, og er helt på linje med os om at mindre justeringer ikke er besværet værd. Der skal markante ændringer til, hvis ordningen skal forbedres.

Vi er enige om, at et nyt skadebegreb er vejen frem. Der er nuanceforskelle i interessenternes holdning til de øvrige dele af F&P's forslag, afhængigt af om fokus er på sælger eller køber.

### **Andre løsninger**

Vi har også vurderet, om andre radikale løsninger kan afløse den nuværende huseftersynsordning.

Det kan fx være en fondsmodel eller en offentlig ordning (som Naturskaderådet), hvor alle husejere betaler et beløb ind og forsikringsdelen udgår. Her vil man, efter vores vurdering, ende i samme situation, hvor et skadebegreb er svært at forstå og administrere og vil betyde skuffede købere.

### **Det fremtidige arbejde**

F&P vil gerne bistå arbejdet med at udvikle nye forsikringsbetingelser, som kan indgå i bekendtgørelsen som minimumsdækning. Det er vigtigt, at formuleringerne bliver så lette at administrere som muligt for selskaberne, da vi ellers er bekymret for, om man rent faktisk vil se et marked på ejerskifteforsikringer, som er større end i dag. Samtidig lægger vi stor vægt på, at betingelserne formuleres, så de er til at forstå for en køber.