



Due to Poland's history involving two world wars and subsequent turmoil, such as improperly carried out privatizations, problems with legal title to property are very common. So there is high demand for our title insurance products.

# Insurance against defects in legal title is good business for brokers

## Insurance Gazette: What is the history of Secure Legal Title?

**Jean-Bernard Wurm:** Although our company is young, all three co-founders have many years of experience in the insurance industry. Joel and I launched the European sales network of the two largest U.S. title insurance companies. When, in 2010, the last one decided to close all operations outside of North America, thereby withdrawing from Europe, we decided to fill the gap and create our own title company. We already had clients in Europe and so we saw significant opportunities for business development. We've been fully operational since October 2012.

We are the only European-wide supplier of title insurance with policies issued by Lloyd's of London. Lloyd's is the most powerful brand, with the highest financial strength ratings in this market.

## What is insurance against defects in legal title?

**Joel S. Peck:** Title insurance protects against financial losses resulting from both known and unknown legal risks related to property acquisition and mortgage financing. This reduces the risks which are usually borne by real estate investors and mortgage providers. In the U.S., this type of insurance accompanies virtually every property acquisition. In Europe, it is less common, but its importance continues to increase.

Title insurance covers risks relating to the ownership title to properties, such as restitution and perpetual usufruct. It also can cover issues of zoning, planning permissions and building permits, as well as risks connected with indirect property investments, such as acquisitions of real estate companies and investments in Limited Partnerships.

## Who can benefit from title insurance?

**J.S.P.:** Title insurance protects both buyers and developers of properties, as well as their mortgage lenders. It is also very useful for sellers because title insurance accelerates and streamlines the sales process.

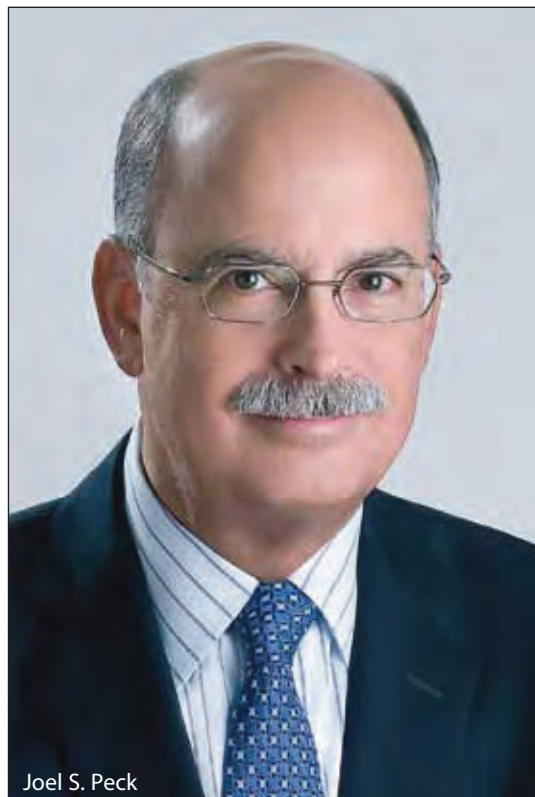
The pool of potential customers is large and diverse, including investors, property developers, law firms and corporate client end-users, funds that invest in real estate, and foreign banks providing mortgage lending in Poland, and issuers of mortgage-backed securities on commercial property or housing.

**J.S.P.:** Title insurance also is

## Interview with Jean-Bernard Wurm, Co-Founder and Managing Director, and Joel S. Peck, Co-Founder & CEO of Secure Legal Title (London)



Jean-Bernard Wurm



Joel S. Peck

very useful for sellers of properties. It can make the sale process faster and more efficient, and it can be used by sellers to cover their representations and warranties relating to title issues.

## How does title insurance work?

**J.S.P.:** The premium is paid only once at the time of the transaction, and the policy is

the real estate, a new policy would be needed.

## What is the level or ratio of average insurance losses due to defects in title?

**J.S.P.:** Extremely low compared to other types of insurance. On a global basis, including Europe, loss ratios typically range from 7.5% to 12%. Although these are low, underwriting expenses can be high to

They are mostly very large contracts because we offer Lloyd's title insurance only on commercial properties, such as offices, hotels, and shopping malls, with a value of at least €10 million.

## Has the financial crisis affected the title insurance market?

**J.S.P.:** Yes, in a positive way. Investors are becoming much

course, the UK which is where we are based.

Due to Poland's history involving two world wars and subsequent turmoil, such as improperly carried out privatizations, problems with legal title to property are very common. So there is high demand for our title insurance products. Poland is now considered a developed market, particularly Warsaw, where there are investors from all over the world.

## Do insurance brokers in Poland provide you with business?

**J.B.W.:** Yes, although most of our business comes from law firms specializing in real estate. In the UK, it is the opposite. There, brokers provide the bulk of the business. We try to cooperate with Polish brokers by making them aware of insurance issues connected with defects in legal title. That's why we work with the Polish office of Lloyd's and participate in their annual "Meet the Market" event. It's a great opportunity to form relationships with brokers and to show them new business opportunities which can result from their cooperation with us.

Recently, we were invited by Gras Savoye in Warsaw to conduct an in-house seminar on title insurance for its brokers. We were very pleased because this event allowed us to not only explain in detail our insurance activity but, importantly, to better understand the perspective of Polish brokers. The training was also attended by lawyers from all over Poland. The discussion was extremely interesting, and we welcome the opportunity to do seminars with other brokers.

**J.S.P.:** We invite all brokers who are looking to diversify their insurance offering to contact us. The amount of building, re-development and investing by local and international investors, which show no signs of decreasing, presents a very interesting business opportunity. Brokers already insure physical property and civil liability, but do not take sufficient advantage of the opportunities offered by offering title insurance to their clients. Working towards changing this situation will be rewarding for them. ■

**As for Poland, it is well worth remembering that there is a great deal of building, re-development and interest from investors in the country, which show no signs of decreasing. This presents a very interesting business opportunity for the broker. Brokers in Poland already insure physical property and civil liability, but do not take sufficient advantage of the opportunities offered by offering title insurance to their clients. Working towards changing this situation will be rewarding for them.**

valid as long as the beneficiary retains ownership of the property, without additional costs or annual fees for the renewal of the policy. In the case of third-party claims, the insurer takes over the legal proceedings and their costs. If the client should lose in court, title insurance covers the losses of the policyholder up to the amount insured. When buying or selling

cover the costs of very detailed due diligence by local Polish lawyers. The underwriting process is extremely meticulous.

## How was your first year of operation for the company?

**J.B.W.:** Business started up slowly, which was not a surprise. Recently, it has accelerated and the number of policies we have issued has growing significantly.

more cautious and have begun to expect a higher level of protection when buying property. Our product ensures such safety by removing the risk of the investors. Banks are also now more interested in securing property.

## In which countries do you operate?

**J.B.W.:** Across the entire European Union. We are particularly active in Poland and, of



W Polsce, ze względu na bardzo skomplikowaną historię związaną z obiema wojnami światowymi i późniejszymi zawirowaniami, takimi jak na przykład niewłaściwie przeprowadzona prywatyzacja, problemy z tytułem prawnym do nieruchomości są bardzo powszechne. Stąd duże zapotrzebowanie na ubezpieczenie od wad tytułu prawnego.

# Ubezpieczenie od wad tytułu prawnego dobrym biznesem dla brokera

„Gazeta Ubezpieczeniowa”: – Jaka jest historia firmy Secure Legal Title?

**Jean-Bernard Wurm:** – Historia jest dość krótka, chociaż obaj z Joelem mamy wieloletnie doświadczenie w branży ubezpieczeniowej. Obaj pracowaliśmy w dużej amerykańskiej firmie, specjalizującej się w ubezpieczeniach od wad tytułu prawnego. Gdy w 2010 r. firma ta postanowiła zamknąć wszelką działalność poza Ameryką Północną, wycofując się tym samym z rynków europejskich, zdecydowaliśmy się wypełnić lukę i stworzyć coś swojego. W Europie mieliśmy klientów i widzieliśmy dużą przestrzeń do rozwoju biznesu. Uruchomienie firmy zajęło nam około dwóch lat. Tyle czasu było potrzebne na uzyskanie wszystkich niezbędnych zezwoleń oraz rozpoczęcie współpracy z Lloyd's. Działamy od października 2012 r. W tym momencie jesteśmy jedynym europejskim dostawcą „title insurance”, którego polisy firmuje Lloyd's of London – światowa potęga na rynku ubezpieczeniowym ze stabilnymi i wysokimi ratingami.

Co to jest ubezpieczenie od wad tytułu prawnego?

**Joel S. Peck:** – Ubezpieczenie od wad tytułu prawnego zapewnia zabezpieczenie przed stratami finansowymi, wynikającymi ze znanych i nieznanego ryzyka prawnego, związanych z nabywaniem nieruchomości i finansowaniem hipotecznym (*mortgage finance*), tym samym zmniejszając ryzyko ponoszone przez inwestujących w nieruchomości i udzielających kredyty hipoteczne. W Stanach Zjednoczonych takie ubezpieczenie towarzyszy praktycznie każdej transakcji nabycia nieruchomości. W Europie jest mniej powszechne, ale jego znaczenie systematycznie rośnie. Ubezpieczenie obejmuje ryzyko związane z prawem własności do nieruchomości, problemy z restytucją mienia i jego wiecznym użytkowaniem. Może także obejmować ryzyko związane z zagospodarowaniem przestrzennym terenu, pozwoleniem na budowę etc.

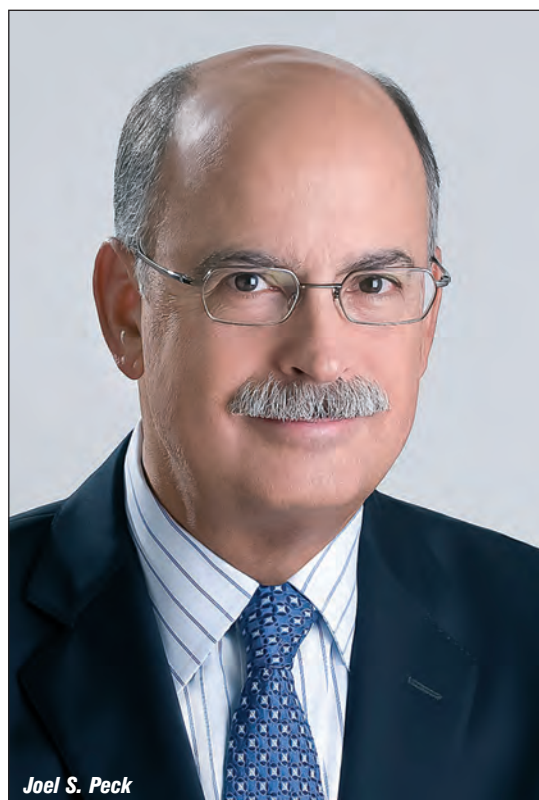
Kto może korzystać z ubezpieczenia od wad tytułu prawnego?

**J.S.P.:** – Ubezpieczenie od wad tytułu prawnego może chronić zarówno nabywców nieruchomości, jak i deweloperów czy banki udzielające kredytów hipotecznych. Jest również bardzo przydatne dla sprzedawców nieruchomości, ponieważ przyspiesza i usprawnia proces sprzedaży. Grupa potencjalnych klientów jest liczna i bardzo różnorodna. Są to inwestorzy, deweloperzy, kancelarie prawne oraz korporacyjni klienci końcowi. Fundusze lokujące aktywa

Rozmowa z **Jean-Bernardem Wurmem**, współzałożycielem i dyrektorem zarządzającym, oraz **Joelem S. Peckiem**, współzałożycielem i CEO firmy Secure Legal Title



Jean-Bernard Wurm



Joel S. Peck

w nieruchomości oraz banki udzielające w Polsce kredytów hipotecznych. Firmy sprzedające nieruchomości. Emitenci papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach komercyjnych lub mieszkaniowych. To tylko wybrane przykłady.

Jak działa ubezpieczenie od wad tytułu prawnego?

**J.S.P.:** – Składka jest płatna tylko jednorazowo w momencie

Na jakim poziomie jest przeciętna szkodowość w ubezpieczeniach od wad tytułu prawnego?

**J.S.P.:** – Niezwykle niska, w porównaniu z innymi typami ubezpieczeń. Na świecie, łącznie z Europą, współczynnik szkodowości waha się między 7,5 a 12%. Jest to jednak związane z wyjątkowo dokładnym i oczywiście wyjątkowo kosztownym underwritingiem, który wykonujemy, zawsze posiłkując się ekspertami z lokalnego rynku. Jeśli

duże kontrakty, ponieważ oferujemy Lloydowskie polisy od wad tytułu prawnego dla nieruchomości komercyjnych, takich jak biurowce, hotele, centra handlowe, których wartość to co najmniej 10 mln euro.

Jak kryzys finansowy wpłynął na rynek ubezpieczeń od wad tytułu prawnego?

**J.S.P.:** – W pewnym sensie pozytywnie. Inwestorzy stali się

W Polsce, ze względu na bardzo skomplikowaną historię związaną z obiema wojnami światowymi i późniejszymi zawirowaniami, takimi jak niewłaściwie przeprowadzona prywatyzacja, problemy z tytułem prawnym do nieruchomości są bardzo powszechne. Stąd duże zapotrzebowanie na ubezpieczenie od wad tytułu prawnego. Polskę zaliczamy do rozwiniętych rynków. W szczególności w Warszawie obecni są inwestorzy z całego świata. To również przyczynia się do rozwoju naszego biznesu.

Czy biznesu w Polsce dostarczają Wam brokerzy ubezpieczeniowi?

**J.B.W.:** – Owszem, chociaż najbardziej intensywnie współpracujemy z kancelariami prawnymi, które obsługują obrót nieruchomościami. W Wielkiej Brytanii jest odwrotnie. Tam większość biznesu przynoszą brokerzy. Staramy się zintensyfikować współpracę z polskimi brokerami i przybliżyć im problematykę ubezpieczeń od wad tytułu prawnego. Dlatego współpracujemy z polskim biurem Lloyd's i uczestniczymy w dorocznych eventach Lloyd's Meet the Market. To świetna okazja do nawiązania relacji z brokerami i pokazania im nowych możliwości biznesowych, które niesie współpraca z nami. Po poprzednim takim spotkaniu zostaliśmy zaproszeni do Gras Savoye Polska do przeprowadzenia szkolenia dla brokerów dotyczącego ubezpieczenia od wad tytułu prawnego. Byliśmy bardzo zadowoleni, ponieważ pozwoliło nam to nie tylko upowszechnić nasze działania, ale przede wszystkim lepiej zrozumieć perspektywę polskich brokerów. W szkoleniu wzięli również udział przedstawiciele kancelarii prawniczych z całej Polski. Dyskusja była wyjątkowo ciekawa i mamy nadzieję na kolejne podobne przedsięwzięcia.

**J.S.P.:** – Wszystkich brokerów zainteresowanych nowymi rodzajami biznesu ubezpieczeniowego serdecznie zapraszamy do kontaktu. Polisy podobne do naszych istnieją w Stanach od ponad 100 lat, w Wielkiej Brytanii również nie są niczym nowym. Ponieważ w Polsce bardzo dużo się buduje, a zainteresowanie inwestorów naszym krajem nie maleje, warto pamiętać, że potencjalnie jest to bardzo ciekawy biznes dla brokera. Brokerzy w Polsce świetnie ubezpieczają fizyczny majątek czy odpowiedzialność cywilną, ale nie wykorzystują możliwości, jakie daje obsługa ryzyka związanych z kwestiami prawnymi. Warto to zmienić! ■

**Ponieważ w Polsce bardzo dużo się buduje,  
a zainteresowanie inwestorów naszym krajem nie maleje, warto pamiętać,  
że potencjalnie jest to bardzo ciekawy biznes dla brokera.**

**Brokerzy w Polsce świetnie ubezpieczają fizyczny majątek czy odpowiedzialność cywilną,  
ale nie wykorzystują możliwości, jakie daje obsługa ryzyka związanych z kwestiami prawnymi.  
Warto to zmienić!**

zawarcia transakcji, a polisa obowiązuje przez cały okres istnienia tytułu prawnego, bez dodatkowych kosztów lub rocznych składek za odnowienie polisy. W przypadku roszczeń osób trzecich względem tytułu własności lub hipoteki ubezpieczyciel jest odpowiedzialny za prowadzenie postępowania sądowego i pokrywa jego koszty. Jeśli postępowanie zakończy się przegraną, ubezpieczenie pokryje stratę posiadacza polisy do wysokości kwoty ubezpieczenia.

obsługujemy zakup nieruchomości w Polsce, to nasi underwriterzy korzystają z usług polskich prawników. Proces underwritingu jest niezwykle drobiazgowy.

Jak minął pierwszy rok działalności firmy?

**J.B.W.:** – Biznes rozkręcał się powoli, co nie było dla nas zaskoczeniem. Ostatnio wszystko zaczęło przyspieszać. Liczba transakcji, które obsługujemy, rośnie dynamicznie. Są to w większości bardzo

znacznie ostrożniejsi i zaczęli oczekiwać wyższego poziomu bezpieczeństwa przy zakupie nieruchomości. Nasze produkty takie bezpieczeństwo zapewniają, zdejmując ryzyko z inwestorów. Również banki są bardziej zainteresowane zabezpieczeniem nieruchomości.

W jakich krajach działacie?

**J.B.W.:** – Na terenie całej Unii Europejskiej. Szczególnie aktywni jesteśmy na terenie Polski i oczywiście macierzystej Wielkiej Brytanii.