

Dr. Sebestyén Ádám*:

Van védelem az alulbiztosítottság ellen

Hiába biztosított a lakásunk, házunk, ha nem növeljük védelmünk összegét az évek során végzett fejlesztések, beszerzett új ingóságok értékével. Ha bekövetkezik a kár, kiderülhet, hogy a biztosító nem fizet mindent, mert alulbiztosított volt az ingatlanunk. Célszerű ezért elfogadni a biztosítónak az értékkövetésre vonatkozó javaslatait, s ügyfélként is jelezni az új beszerzéseket, lakáskorszerűsítéseket. Léteznek egységáras biztosítási összegekre vonatkozó biztosítási szerződések is.

Manapság számos lakásbiztosítás közül választhat az ügyfél, és laikusként sokszor nehéz eldönteni, hogy ezek melyike védi leginkább a biztosítani kívánt ingatlanunkat és egyéb vagyontárgyainkat. A lakásbiztosítás jellemzően hosszútávú kapcsolatot hoz létre a biztosítóval, amely - a mindenkor megfelelő védelem fenntartása érdekében - folyamatos együttműködést feltételez mindkét fél részéről.

A megfelelő lakásbiztosítás kiválasztásánál érdemes átgondolni, hogy mely vagyontárgyakra és milyen biztosítási kockázatokra, kárfajtákra terjedjen ki a fedezet. A jelenlegi lakásbiztosítási termékeknél többféle kárra, biztosítási eseményre is kiterjed a biztosítás. A biztosítások jellemzően fedezetet nyújtanak az alapkockázatként megjelölt elemi károokra (pl. vihar, felhőszakadás, tűz, földrengés, árvíz stb.) és műszaki okú károokra (pl. vezetékes vízkár). A modulokból álló biztosítások esetén az ajánlattételkor a szerződő maga választja meg, hogy mely károokra terjedjen ki a védelem.

A biztosítási szerződések másik alapvető eleme a biztosítási összeg. Amíg a biztosított vagyontárgyak és a veszélynemek megjelölése a biztosítás terjedelmét, addig utóbbi a szolgáltatás maximális mértékét határozza meg. A biztosítási összeg a biztosító szolgáltatási kötelezettségének felső határa, azaz azt mutatja meg, hogy a biztosított vagyontárgy károsodása esetén legfeljebb mekkora összeget fizet a biztosító a helyreállításra vagy pótlásra.

A biztosítási összegek a lakásbiztosítási szerződésben a biztosítható vagyontárgyak pénzbeli értékét kell, hogy tükrözzék, amelyet külön-külön vagyongsoportonként (pl. lakóingatlan, melléképület, háztartási ingóságok, értéktárgyak stb.) rögzítenek a szerződésben. A védelem teljessége érdekében nagyon fontos, hogy a biztosítási összegeket a tényleges piaci viszonyoknak, a biztosított vagyontárgyak tényleges értékének megfelelően határozzák meg.

A biztosítási összeget nem a vagyontárgyak aktuális forgalmi értéke, hanem azt az ún. újérték elv alapján kell megállapítani. Ha például a keresleti és kínálati viszonyok következtében csökken az adott ingatlan forgalmi értéke, a biztosítási összeg nem csökken automatikusan.

Ezt ugyanis nem a piaci értékhez képest kell meghatározni, hanem ingatlanok esetén az újjáépítési értékhez, amelyet alapvetően az aktuális építőanyagárak és munkabérek határoznak meg. Ingóságok esetén ez az újrabeszerzési értéknek felel meg. E meghatározási módnak azért van kiemelt jelentősége, hogy ha a biztosított vagyontárgy károsodik, megsemmisül, a biztosítási szerződésnek elegendő fedezetet kell nyújtania ahhoz, hogy a

vagyontárgyat a káreseményt követően az eredeti állapotnak megfelelően kijavítani, vagy (totálkár esetén) pótolni lehessen.

A lakásbiztosítások egyik alapelve a túlbiztosítás tilalma. Mivel a biztosító a kár megtérítésére köteles, ezért az úgynevezett kárbiztosítások körében általánosan tiltják a káronszerzést. Magyarul a biztosító kárkifizetése nem haladhatja meg az ügyfél által elszenvedett kár mértékét. Ennek alapján törvényi alapvetés, hogy a biztosítási összeg nem haladhatja meg a biztosított vagyontárgy értékét. Az afölötti részre vonatkozóan a biztosítási összeget illető megállapodás semmis, és a díjat megfelelően le kell szállítani.

A biztosítási összeg pontatlan meghatározása akkor okozza a legjelentősebb problémákat, ha emiatt a biztosított ingatlan, egyéb vagyontárgy alulbiztosítottá válik. Erről akkor beszélünk, ha a biztosítási összeg a biztosított érdek értékénél, tehát a vagyontárgy újjáépítési/újrabeszerzési értékénél alacsonyabb. Ilyenkor a biztosító a kárt csak a biztosítási összegnek a vagyontárgy értékéhez viszonyított arányában köteles megtéríteni.

Ha pl. egy lakóingatlan biztosítási összegét a szerződésben 15 millió forintban jelölték meg, azonban a tényleges újjáépítési értéke 20 millió forint, úgy az ingatlan 25 százalékkal alulbiztosított. Ha ez az ingatlan pl. tűzkár miatt károsodik, amelyek helyreállítási költsége 4 millió forint, úgy a biztosító emiatt csak a helyreállítási költségek arányos részét (az adott példában 75 százalékat) téríti meg a tulajdonosnak. Ő ezért csak 3 millió forint összegű biztosítási szolgáltatásra jogosult.

Alulbiztosítottság esetén a tulajdonos hiába rendelkezik biztosítással, a tényleges kárt a biztosító csak részlegesen fogja megtéríteni. Ezért kiemelten fontos a biztosítási összeg megfelelő meghatározása.

Alulbiztosítottsághoz vezethet, ha a szerződő már a szerződéskötéskor helytelenül határozza meg a biztosítási összeget. Ilyen eset, ha pl. az ingatlan alapterületét, az egyes vagyoncsoportokba tartozó vagyontárgyak körét vagy a vagyontárgyak értékét helytelenül veszi számításba. Az alulbiztosítottság azonban leggyakrabban a biztosítás tartama alatt alakul ki: az eredetileg megfelelő értéken biztosított vagyontárgyak (vagy az azok helyébe lépő új vagyontárgyak) az évek során alulbiztosítottá válnak.

Számos esetben az ingatlant a tulajdonos a biztosítás megkötését követően bővíti, korszerűsíti (pl. új lakrészt épít hozzá vagy modern fűtési rendszert épít ki), amelynek újjáépítési költsége így nyilvánvalóan magasabb lesz, mint korábban. Az ingóságoknál hasonló eredményre vezet a korábbi elavult berendezések (pl. hűtőszekrény, tévé) és bútorok új, nagyobb értékűre cserélése, új nagyértékű ingóságok vásárlása. Ezeknél a pótlási érték lesz magasabb a korábbinál. Ha a szerződő a módosítást, módosulást nem jelzi a biztosító felé, alulbiztosítottság alakul ki.

A biztosítók az árszínvonal-változás (így például az építőanyagáraké, munkabéréké) alulbiztosítottságra gyakorolt hatását az éves értékkel követéssel igyekeznek kiküszöbölni. Ennek során a szerződőnek javaslatot tesznek a következő biztosítási időszakra vonatkozó indexálásra, azaz a biztosítási összegek arányos növelésére. Bár az indexálás a biztosítási díjat

is arányosan növeli, azonban annak visszautasítása az alulbiztosítottság kockázatát rejti magában.

Ez az értékkövetés csak az átlagos árindexváltozást veszi figyelembe, hiszen a biztosítónak bejelentés nélkül nincs tudomása az esetleges értéknövelő beruházásokról. Ügyfélként ezért az indexálástól függetlenül is érdemes felülvizsgálni a biztosításunkat néhány évenként, hogy az megfelelő veszélynemekre nyújt-e biztosítási fedezet és különösen, hogy a biztosítási összegek megfelelően tükrözik-e az ingatlan és az ingóságok újjáépítési, illetve újrabeszerzési értékét. Ha nem, a módosításokat mielőbb célszerű jelezni a biztosítónak.

Több biztosító lakásbiztosítási szerződése tartalmazza annak lehetőségét, hogy ha a szerződő elfogadja a biztosító által ajánlott egységárat a biztosítási összegre, úgy a biztosító kár esetén (szűkkörű kivételektől eltekintve) nem vizsgálja az alulbiztosítottságot és nem alkalmazza az arányos térítést.

A lakásbiztosításunk esetében célszerű folyamatosan figyelemmel követni a biztosítási összegeket! Enélkül azt kockáztatjuk, hogy kár esetén a biztosító nem téríti meg a teljes veszteségünket.

** A szerző az MNB keretein belül működő Pénzügyi Békéltető Testület osztályvezetője*

„Szerkesztett formában megjelent az origo.hu oldalon 2020. július 17-én.”