

Maráczai Bettina*:

Vajon az Ön lakása is alulbiztosított?

Otthonunk, saját ingatlanunk sokszor életünk munkájának eredménye. Teljeskörű (vagy bármilyen) biztosításáról azonban sokszor hajlamosak vagyunk megfeledkezni. Ilyen eset lehet, amikor növeljük az ingatlanunk vagy ingóságaink értékét, vagy az árak emelkedése miatt növekszik egy esetleges kár esetén az újjáépítés költsége, de a biztosításunkat nem igazítjuk hozzá ezekhez a megnövekedett értékekhez. Ezért az utóbbi időre jellemző inflációs környezetben különösen fontos, hogy biztosításunkat (akár egy biztosítási szakértő segítségével) aktualizáljuk.

A lakásbiztosítás úgynevezett kárbiztosítási szerződés, amelynek megkötésekor még nem tudhatjuk, hogy lesz-e kárunk, ahogy azt sem, hogy az milyen mértékű lesz. Kárbiztosítás esetén a biztosító az ügyfél kárát téríti meg, vagy más szolgáltatást nyújt, például finanszírozza az esetleges javításokat. Kár bekövetkezésekor azonban a biztosító szolgáltatásai csak a biztosítási összeg erejéig terjednek, éppen ezért fontos, hogy lakásbiztosítási szerződésünk naprakész, ingatlanunk és ingóságaink értékéhez igazodó biztosítási összeget tartalmazzon. A lakásbiztosítási szerződés naprakészen tartása - és így az alulbiztosítottság elkerülése - talán még soha nem volt olyan fontos, mint napjainkban. A növekvő építőipari- és építőanyagárak, valamint a munkadíjak emelkedése mellett a fogyasztói árindex mértéke sem hagyható figyelmen kívül. A [Központi Statisztikai Hivatal \(KSH\) adatai építőipar- és termelői árindexei](#) alapján 2023. I. negyedévében az építőipari kivitelezői tevékenység ára 2020. I. negyedévéhez képest 15 százalékkal drágult. E változás a lakásbiztosítási kártérítési összeg mértékét is befolyásolja, ugyanis, ha a biztosítási összeg nem fedezi az ingatlan újjáépítésének, illetve a benne található ingóságok újrabeszerezésének értékét, akkor alulbiztosítottságról beszélünk.

Az alulbiztosítottsághoz kapcsolódóan fontos tisztázni a forgalmi- és újjáépítési érték fogalmát is. Előbbi az az ár, amelyen szokásos piaci viszonyok mellett az ingatlant értékesíteni lehet, míg utóbbi az adott ingatlan újbóli felépítési költségét jelenti. A két érték ritkán esik egybe, manapság pedig szinte egyáltalán nem. Ezt azért is fontos hangsúlyozni, mert a biztosítók a kárkifizetés során a szerződésünkben szereplő – elvileg az újjáépítési, alulbiztosítottság esetén azonban túl alacsony – biztosítási összeghez igazodnak, függetlenül az ingatlan forgalmi értékétől.

Alulbiztosítottság esetén a jogszabályok alapján a biztosító aránylagos kártérítést (pro rata) alkalmazhat, amely azt jelenti, hogy a kárt csak olyan mértékben téríti meg, ahogyan a tényleges érték a biztosítási összeghez aránylik. Így például amennyiben egy ingatlan újjáépítési értéke 40 millió forint, de csak 30 millió forintra biztosítjuk, előfordulhat, hogy egy 4 millió forintos kár esetében a biztosító arányosan csak 3 millió forintot fizet.

A lakásfelújítások száma az utóbbi években megszorodott, azonban sokan ezen értékteremtő, illetve értéknövelő beruházásokkal párhuzamosan nem aktualizálták lakásbiztosítási szerződéseik összegét, amely szintén alulbiztosítottsághoz vezethet.

Az alulbiztosítottság elkerülésében az ingatlan tulajdonosának, a biztosítónak és a biztosításközvetítőnek is jelentős szerepe van.

A tulajdonosnak, mint tudatos fogyasztónak a lakásbiztosítás megkötése során a megfelelő biztosítási összeg meghatározása érdekében pontosan meg kell adnia ingatlanának paramétereit, ingóságainak értékét. Át kell tekinteni azon kockázatokat, amelyre a biztosító fedezetet nyújt, illetve a kizárásokat és mentesüléseket is, amelyek kapcsán egy esetlegesen bekövetkező kár esetén a biztosítónak nem kell fizetnie. Az alulbiztosítottság elkerülése érdekében ugyanakkor egy tudatos fogyasztó a szerződés fennállása alatt is aktualizálja vagy aktualizáltatja a biztosítás kártérítési összegét. Így, ha korszerűsítés, bővítés, felújítás történt otthonában, esetleg nagyobb értékű ingóságba ruházott be, feltétlenül vegye fel a kapcsolatot a biztosítóval, vagy ha közvetítőn keresztül történt a szerződés kötése, úgy a közvetítővel és tájékoztassa az értéknövekedésről, illetve a további szükséges teendőkről. Ha viszont az ügyfél nem nyújtott megfelelő tájékoztatást a szerződést követő években, akkor a biztosítási összeg továbbra sem igazodik az ingatlan, illetve az ingóságok valós értéknövekedéséhez.

Szolgáltatói oldalról nézve a biztosítási szerződés és szolgáltatás vonatkozásában a közvetítők és a biztosítók között oszlanak meg a szerepek.

A biztosítók feladata – azon túl, hogy olyan termékeket fejlesztenek, amelyek valós kockázatok széles körére nyújtanak fedezetet – az értékkövetés (indexálás). Ennek lényege, hogy a biztosító az infláció biztosítási szolgáltatásra gyakorolt hatásának mérséklése miatt évente növeli a biztosítási összeget. Az értékkövetést elsősorban a KSH inflációs adatai alapján végzik.

A biztosítók által fejlesztett lakásbiztosítások többségét közvetítők értékesítik, azon belül pedig meghatározó részét biztosítási alkuszok. Az alkuszokon keresztül történő biztosításkötés egyik előnye, hogy az alkusz az ügyfél megbízásából eljárva, annak igényei alapján térképezi fel a piacot és összehasonlítva az elérhető termékeket az ügyfél számára elegendő ajánlatot bemutatva segít az ingatlan elhelyezkedésének, jellemzőinek és az ingóságoknak leginkább megfelelő lakásbiztosítás kiválasztásában. Az alkusz tevékenysége a biztosítási szerződés megkötésének elősegítése mellett kiterjedhet annak megkötésére is, sőt az ügyfél igényeinek érvényesítésében (például egy kár esetén) is közreműködhet a biztosítási szerződés fennállásának egésze alatt. Az alkusztól elvárható tehát, hogy az ügyfelet ne csak a szerződés megkötéséig, hanem azt követően is támogassa és hívja fel figyelmét az adott biztosítási szerződéshez kapcsolódó legfontosabb fogyasztói magatartásokra, így lakásbiztosítások esetén például a megfelelő biztosítási összeg meghatározásához szükséges információknak a biztosítók részére történő továbbítására.

Az alkuszok – előbbiekben részletezett – kiemelt szerepe miatt a Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2022-ben [körlevélben](#) hívta fel az alkuszok figyelmét a fogyasztók alulbiztosítottságának elkerülésével kapcsolatos elvárásaira.

Az MNB, mint a biztosítók és így a biztosítási tevékenység felügyeletét is ellátó hatóság már korábban útjára indította fogyasztóbarát minősítési rendszerét, elsőként a lakáshitelterméket illetően. Termékpalettájába ezt követően felvette a biztosítók és az alkuszi érdekképviseletek közreműködésével megalkotott Minősített Fogyasztóbarát Otthonbiztosítást (MFO) is.

Az MNB a minősített lakásbiztosítási termékkel a piaci verseny élénkülését tűzte ki célul, támogatva az egységes minimumfeltételeknek megfelelő, összehasonlítható és fogyasztóbarát szolgáltatást

nyújtó biztosítási termékek terjedését. A minősítést a biztosítók pályázat útján nyerhetik el termékeikre, így a minősítéssel ellátott termékek garanciát nyújtanak a termék magas szintű szakmai és fogyasztóvédelmi feltételeinek érvényesülésére. Az MNB az MFO feltételrendszerét a fogyasztói érdekeket és igényeket elsődlegesen szem előtt tartva alkotta meg. Ennek megfelelően a kizárások szűkítésének és a magas szolgáltatási színvonalnak is köszönhetően már az alapsomag is fedezi az elemi károkat és a háztartásokat alapvetően veszélyeztető, legtipikusabb kockázatokat, mindezt alacsony ár mellett. A kiegészítő biztosításokkal még inkább személyre szabható MFO, a teljes mértékben digitális kárrendezéssel és ügyfélkommunikációval a zöld célok megvalósítását is segítő biztosítási termék.

2023-tól a vagyonbiztosítási szerződési szabályokról szóló kormányrendelet a fogyasztóvédelmi szempontok szem előtt tartásával tovább erősíti a piaci versenyt. A jogszabály lehetőséget biztosít a határozatlan időre kötött lakásbiztosításoknak az évfordulón túl, további egy alkalommal minden év március 31-ig történő felmondására. Jelzáloghitel értékesítés esetén pedig kötelezővé teszi az [MNB MFO kalkulátorának](#) az ügyfél részére történő bemutatását, amennyiben a kölcsönszerződés megkötéséhez lakásbiztosítás kötése is szükséges. Ezzel tovább erősíti az MNB minősített otthonbiztosításának célját és szélesíti a fogyasztók ismereteit a tudatos pénzügyi döntés meghozatalához.

Ha valós biztonságban szeretné tudni otthonát, legyen tudatos fogyasztó és rendszeresen vizsgálja vagy vizsgáltsa felül lakásbiztosítását, és amennyiben szerződésének módosítása, vagy új szerződés megkötése mellett dönt, úgy abban az esetben is látogassa meg az [MNB MFO kalkulátorát](#).

Vigyázzunk értékeinkre, vigyázzunk otthonunkra is!

** A szerző a Magyar Nemzeti Bank felügyeleti tanácsadója*

„Szerkesztett formában megjelent 2023. augusztus 31-én az [Origo.hu](#) oldalon.”