



Az alulbiztosítás kockázata a lakásbiztosításokban

Mabisz konzultáció
2023. szeptember 13.

Lakásbiztosítások (egyéni és társasházi)

A teljes biztosítottság elve

A teljes vagyoneértéket fel kell adni az adott vagyonkategóriában

- lakóépületnél nem lehet csak a földszinti részt biztosítani, a tetőteret nem,
- melléképületeknél, ha több van (garázs, külön műhely, külön tároló, stb.), mindent biztosítani kell.

Újérték elv

A lakásbiztosítások **kizárólag újérték elven működnek.**

A Biztosító vállalja, hogy megtéríti azt az összeget, amellyel

- az épületek, építmények a kockázatviselés helyén, **a káresemény időpontjában** érvényes árak figyelembevételével helyreállíthatók vagy újjáépíthetők,
- az ingóságok javíthatók vagy újra beszerezhetők.

Irányelv: nincs avultatás

- *Eltérő szabályzatok lehetnek a piacon, ahol 75% feletti avultság esetén bejöhet az avultatás. Elméleti kockázat, ez kirívóan rossz műszaki állapotnak felel meg.*

Hogy alakulhat ki alulbiztosítás?

1. Ha biztosított alapterület kisebb a ténylegesnél.

Az kisebb alapterület felvétele **területarányos alulbiztosítást eredményez.**

- *Nem biztosítanak mindent.*
- *A tartam alatti változásokat nem jelentik be (pl. épületbővítés)*

2. A Biztosító által ajánlott m² irányár alatti értékkel számolták a BÖ-t, és ez alacsonyabb, mint az épület káridőponti újjáépítési értéke (nincs premier risk, a biztosító jogosult az alulbiztosítottságot vizsgálni).

3. Az ügyfél elutasítja az indexet, értékkövetést, és a káridőponti BÖ alacsonyabb, mint az épület káridőponti újjáépítési értéke.

A biztosítási összeg meghatározása

A Szerződő határozza meg a biztosítási összeget, amelynek a kötéskori

- újjáépítési (ingóságánál a újrabeszerzési) értéknek kell megfelelni.

De mennyi a kötéskori újjáépítési érték?



Számszerű BÖ a kötvényben

az épületek kötéskori **újjáépítési** értékét kell meghatározni (megbecsülni)

A biztosító az 1 m²-re vetített irányárak javaslatával segít a BÖ-t meghatározni.

aránylagos térítés nincs, ha a szerződő minimum a biztosító által javasolt egységárat elfogadja*

a biztosító térítésének felső határa

fennáll az alul- vagy túlbiztosítás veszélye

BÖ nélküli kockázatvállalás

a biztosító az épület **kárkori** helyreállítási vagy újjáépítési költségére vállal térítési kötelezettséget, nincs számmal kifejezett biztosítási összeg

Nincsenek irányárak

Helyes alapterület megadása esetén nincs alulbiztosítás.

nincs számmal kifejezett biztosítási összeg, a térítés felső határa a káridőponti újérték

nincs sem alul-, sem túlbiztosítás (a helyes alapterület előfeltétel!)

Az irányárak jelentősége

A biztosító az 1 m²-re vetített javasolt irányárak javaslatával segít a BÖ-t meghatározni.

Épületek

A földrajzi elhelyezkedéstől (város, falu), épülettípustól, (családi ház, társasházi lakás), műszaki színvonalfüggő (átlagos, átlag feletti modern) **irányárak** megadásával (**most 290 – 680 eFt/m² között**).

Minta (biztosítónként eltérő megoldások vannak):

Épület	Budapest	Nagyváros	egyéb település
<i>Társasházi lakás</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Családi ház:</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Könnyűszerkezetes</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Vegyes fakazatú</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Vályog falazatú</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Fa falazatú</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Melléképület: Kő, téglá, beton falazatú</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²
<i>Melléképület: egyéb falazatú</i>	X Ft/m ²	X Ft/m ²	X Ft/m ²

Mozgástér lehetséges (biztosítónként eltérő megoldások vannak), pl.:

- Az átlagosnál magasabb műszaki színvonal: 100% feletti szorzó
- Az átlagosnál alacsonyabb műszaki színvonal: 100% alatti szorzó

Az irányárak jelentősége

Ha min. a biztosító által javasolt biztosítási összeggel jön létre a szerződés, a Biztosító nem vizsgál alulbiztosítást és nem él az aránylagos térítés lehetőségével. Premier-risk jelleggel a BÖ-ig térülnek a károk.

- **Nem minden szabályzat tartalmazza ezt!*

A biztosítói irányárak sok esetben nem az újjáépítési értéket jelentik, hanem a premier risk térítés határát (eddig nem vizsgálják az alulbiztosítottságot)!

A Biztosító által javasoltnál **magasabb biztosítási összeg alkalmazása indokolt lehet**, ennek meghatározása a Szerződő feladata (Ptk-s korlát: túlbiztosítási tilalom).

- Ebben segíthet a KSH fajlagos lakásépítési költségadata

Piaci gyakorlatok a kötéseknel:

- Kötelező elfogadni a biztosító irányárát, alatta kötni nem lehet.
 - *Nem vizsgálják a pro-rata-t.*
- Az ügyfél a biztosító irányára alatt is köthet szerződést.
 - *Vizsgálják a pro-ratat.*

A biztosítási összeg meghatározása ingóságoknál

A biztosító az 1 m²-re vetített irányárral segít a BÖ-t meghatározni.

Alapja: a kárrendezési tapasztalatok alapján meghatározott, új állapotban történő beszerzési érték.

- *Megjegyzés: értéktárgyaknál, értékőrző kategóriákban (pl.ékszerek) nincs javasolt érték, az ügyfél mondja meg a BÖ-t. Itt nincs aránylagos térítésnek helye, premier risk jelleggel a BÖ-ig áll a kockázat.*

Az ingóság esetében általában nem kötelező az ajánlott egységárak elfogadása.

Értékkövetés 1.

Az inflációs hatásokat ellensúlyozandó, a BÖ reálértékét szinten, azaz újértéken kell tartani, ami az éves indexlással valósul meg.

Az indexálás, évente egyszer, az adott szerződés évfordulóján történik.

- Az indexértésteítőket az évfordulók előtt 2-3 hónappal küldik ki

Az index alapja:

- **Valamely KSH mérőszámhoz kötött**

- pl. átlagos fogyasztói-,
- építőipari-,
- lakásépítési-, lakáskarbantartási költségek inflációs rátája,

- Amelytől a biztosító eltérhet (pl. +/- 3-6%-kal).

- egy meghatározott időszak indexszáma (általában az index előtti naptári év, vagy megelőző 6 hónap, stb.),

Az indexszám lehet

- egységes a szerződésre,
- Vagyoncsoportonként eltérő (pl. épületre lakásépítési index, ingóságra fogy.árindex)

Az indexdefiníciók biztosítónként és módozatonként eltérhetnek.

Mindig múltbéli tényadatok épülnek be a következő év biztosítási díjaiba, így a biztosítások kb. egy éves csúszással tudják követni az infláció alakulását.

Értékkövetés 2.

Ügyfélreakciók az indexlevelekre:

Elfogadja az indexet: változik a BÖ és a díj.

Van olyan módozat, ahol kötelező elfogadni az indexet (átdolgozni, módosítani lehet).

Elutasítja az indexet: nem változik a BÖ és a díj

Az index elutasításakor a biztosító vizsgálhatja az alulbiztosítottságot.

A jelen, magas inflációs környezetben az indexelutasítás szinte biztos alulbiztosítottságot eredményez.

A szerződésekbe fix szolgáltatási összegek limiteinek változása (pl. betörésvédelmi táblázat limitjei) biztosítónként eltérhetnek, van ahol változnak, van ahol marad az eredeti érték.

Példa az indexfolyamatra

- KSH fogyasztói árindex 2022. teljes év: 14,5%
- A biztosító indexéve (megtől-meddig alkalmazza az adott indexszámot): minden év júniustól a következő év májusig.
- A 14,5% index, így 2023. júniustól, 2024. májusig épül be szerződésekbe.
 - *Az indexévek eltérhetnek, van ahol egységes pl. jan.1-ei évfordulója van egyes állományoknak.*

Hogy alakulhat ki alulbiztosítás?

1. Ha biztosított alapterület kisebb a ténylegesnél.

Az kisebb alapterület felvétele **területarányos alulbiztosítást eredményez**

- a BÖ nélküli kockázatviselésre, és
- ajánlott értéken, BÖ-vel kötött a szerződések esetén is!
 - *Nem biztosítanak mindent.*
 - *A tartam alatti változásokat nem jelentik be (pl. épületbővítés)*

2. A Biztosító által ajánlott m² irányár alatti értékkel számolták a BÖ-t, és ez alacsonyabb, mint az épület káridőponti újjáépítési értéke (nincs premier risk), a biztosító jogosult az alulbiztosítottságot vizsgálni)..

3. Az ügyfél elutasítja az indexet, az értékkövetést, és a káridőponti BÖ alacsonyabb, mint az épület káridőponti újjáépítési értéke.

Hogy kerül el az alulbiztosítást?

- **Pontos alapterület!**
- **A kötéskori újjáépítési érték helyes kalkulációja**
 - min. a biztosító javasolt irányára, de indokolt esetben fölötte való kötés,
 - kerülendő a forgalmi értékre, hitelösszegre való kötés (alul-vagy túlbiztosítást eredményezhet),
 - BÖ nélküli kockázatviselésre kötött szerződés.
- **Folyamatos értékkövetés, ne utasítsák el az indexet.**
- **Szükség esetén a szerződés módosításával, a BÖ emelésével**
 - pl. épületbővítés (a BÖ-vel működő és a BÖ nélküli szerződésnél is célszerű bejelenteni),
 - jelentős technológia fejlesztés, napelem-, hőszivattyús rendszer, stb. (a BÖ nélküli formánál automatikusan fedezetbe kerülnek)



Köszönöm a figyelmet!