
AJÁNLÁS

a lakóépületek (egylakásos, többlakásos) újjáépítési értékének meghatározásához, valamint az alapterület kalkulálásához az alulbiztosítottság elkerülésére

Alulbiztosítás, vagyis, amikor a vagyontárgy tényleges értéke meghaladja a szerződésben rögzített biztosítási összeget, előfordul a lakásbiztosítási, társasházbiztosítási szerződésekben nemcsak Magyarországon, hanem nemzetközi viszonylatban is.

Az alulbiztosítás következménye az **un. pro rata (aránylagos) kártérítés**, amikor a biztosított (károsult) a keletkezett kárnak csak egy részét kapja meg a biztosítótól, így a helyreállítás a biztosító szolgáltatásából csak részlegesen történhet meg.

A **biztosítási összeg helyes meghatározása** alapvető jelentőségű a biztosítási szerződés megkötésekor és minden szereplőnek egyaránt kiemelt érdeke. De ez nem egyszerű feladat a lakóépületek esetén. Ugyanakkor a jogszabályok és a biztosítók által alkalmazott szerződési feltételek a biztosítási összeg megállapítását a **szerződő feladatává** teszik. A biztosítók ehhez nyújtanak iránymutatást, segítséget a szerződő félnek. Erre a célra dolgozták ki az úgynevezett **ajánlott vagy javasolt egységár intézményét**, amely az adott biztosító által valamely vetítési alagra (praktikusan például a hasznos alapterület egy négyzetméterére) kalkulált **újjáépítési költség**.

Az **újjáépítési érték ingatlanok esetében** az az összeg, amelyből a kockázatviselés helyén a kár időpontjában érvényes árak szerint az épület újjáépíthető, azaz a kár helyreállítható pro rata levonás nélkül. Ez részkároknál a javítás, vagy csere költségeit, teljes újjáépítésnél pedig az újjáépítési értéket jelenti, de maximum a biztosítási összeget.

Az ingatlanok értékével, biztosítási összegével nemcsak a biztosítási szerződés megkötésekor kell foglalkozni. Utána is kellő figyelmet kell fordítani a **szerződés folyamatos felülvizsgálatára**, optimalizálására, a biztosítási összegek aktualizálására. Ha ez elmarad, kár esetén kellemetlen következményekkel kell számolnia az ügyfélnek. Az alulbiztosított szerződés alapján járó elégtelen kártérítés nagy pénzügyi terhet tesz az ügyfelekre.

I. A Magyar Biztosítók Szövetsége Lakásbiztosítási Bizottsága javasolja, hogy a biztosítók a lakóépületek ajánlott új értéknek megfelelő fajlagos négyzetméter egységárak meghatározásához az alábbi adatokat, információkat vegyék figyelembe:

- A KSH honlapján megtalálható adatok, indexek:

Fajlagos lakásépítési költség vármegye és régió szinten:

https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0023.html

(Figyelem: a KSH honlapján szereplő adatok ÁFA nélkül vannak feltüntetve.)

Lakásépítési munkaerő és anyagköltség index:

https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0035.html

- **Építőipari Költségbecslési Segédlet** (továbbiakban ÉKS) adott évre vonatkozó kiadványa.

<https://hunginvest.hu/kiadvanyaink/>

https://www.etkkft.hu/kiemelt_szakkonyvek/eks_epitoipari_koltsegbecslesi_segedlet

Egyéb szakirodalom alkalmazása sem kizárt.

Külön figyelmet érdemel, hogy a megfelelő biztosítási összeg meghatározásához **az adott ház, lakás, melléképület teljes hasznos alapterületét** számba kell venni. A pontatlanul, hiányosan megadott alapterület ugyancsak hozzájárulhat az alulbiztosítottsághoz. Az ajánlattételnél elvárt a hasznos alapterület pontos megadása a biztosítandó ingatlanra, továbbá az ügyfélnek be kell jelentenie a biztosító felé, ha abban változás történik.

II. A MABISZ Lakásbiztosítási Bizottsága javasolja, hogy a biztosítók az épületek - ideértve a lakóépületeket és a melléképületeket - alapterületének - biztosítás szempontjából történő - meghatározásához (zárt helyiségek esetén a falak belső oldala által körbehatárolt terület) az alábbiakat vegyék figyelembe:

a) Lakásbiztosítások esetén:

Főépület

Teljes alapterülettel (100 %) ajánlott számolni, az azonos kockázatviselési helyen lévő:

- lakás összes lakáscélú helyiségét (szoba, konyha, fürdőszoba, WC, közlekedő, előszoba, kamra, stb.),
- tetőtérben kialakított 1,90 m belső magasságot elérő összes lakáscélú helyiséget,
- talajszint alatti padozatú, lakás céljára használt helyiségeket,
- üvegverandát, télikertet.

50 %-os alapterülettel ajánlott számolni, az azonos kockázatviselési helyen lévő (a főépület biztosítási összegében jelenik meg):

- nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (pince, kazán, műhely, garázs, stb.),
- lakáson belül kialakított galériát,
- tetőtéri lakás esetében az 1,90 m belső magasság alatti területeket,
- teraszt, erkélyt, loggiát, tornácot.

Melléképület

Teljes alapterülettel (100 %) ajánlott számolni:

- lakás esetén, a lakással nem azonos kockázatviselési helyen lévő, de a lakással azonos épületben található a biztosított tulajdonában/kizárólagos használatában nem lakás célú helyiséget (garázs, tároló, pince),

- ház esetén a főépülettől különálló vagy melléépített, de külön tetőszerkezettel rendelkező melléképületet (garázs, tároló, hobby helyiség/műhely, ól, istálló, stb.)

b) Társasházi (lakásszövetkezeti) biztosítások esetén:

Elsődlegesen az alapterület meghatározása a társasházi alapító okiratban (lakásszövetkezet esetén az alapszabályban) rögzítettek alapján történjen. Abban az esetben, ha ezen dokumentumok nem tartalmaznak teljeskörű információt, akkor a külön tulajdonú albetétek alapterületének meghatározásánál az **a) pontban** leírtak szerint lehet eljárni.

Az alapterületet egész szám (tizedesek nélkül) négyzetméterben ajánlott megadni, a (matematikai) kerekítés szabályainak megfelelően.

A kisebb alapterület megadása területarányos alulbiztosítottsághoz vezet (vagyis, ha az alapterület nagysága alacsonyabb a valóságnál, akkor nagy valószínűséggel a biztosítási összeg sem lesz megfelelő). A pontos alapterület kalkulálása a szerződő feladata. A pontatlan meghatározásból eredő következményeket a biztosított viseli, mely esetben a biztosító aránylagos térítést alkalmaz.

Az elmúlt években jelentősen drágultak az építőanyagok, az építőipari munkadíjak is emelkedtek. Mindez hozzájárul a kár utáni helyreállítások költségei növekedéséhez. Indokolt - a biztosítók által alkalmazott értékkövetésen (indexáláson) túlmenően is - a biztosítási összegek legalább évenkénti felülvizsgálata.

A KSH/ÉKS adatok, valamint a hasznos alapterület kalkulálásához adott szempontok az ügyfélnek is segítséget nyújtanak a lakóépület biztosítási összegének megadásához.

Az ajánlott vagy javasolt egységár intézménye, továbbá az alapterület számításához adott útmutató az ügyfél részéről kifejezetten ajánlásként kezelendő, és felülvizsgálandó a helyi adottságok figyelembevételével. Ez azért szükséges, mert a biztosító nem ismeri, nem ismerheti olyan részletességgel a biztosítandó épületet, mint a biztosított. Az ügyfél felelőssége, hogy a biztosítási összeg meghatározásakor figyelembe vegye az épület specifikus jellemzőit, például az esetleges különleges építési technológiákat vagy anyagokat.

Az ajánlás célja, hogy iránymutatást adjon, de nem helyettesíti az ügyfél alapos és részletes értékelését a biztosítandó épületről.

A KSH adatok alkalmazása, a javasolt fajlagos négyzetméter egységár használata, az épület alapterületének számításához adott ajánlás **nem zárja ki**, hogy a biztosító kár esetén vizsgálja az alulbiztosítottságot.

A Magyar Biztosítók Szövetsége Lakásbiztosítási Bizottsága jelen ajánlásának célja a lakóépületek (ingatlanok) újjáépítési értékének, a hasznos alapterület meghatározásához javaslattétel az alulbiztosítottság következményeinek elkerülése érdekében. Az

ajánlásban foglaltak figyelembevételével a biztosítók ajánlatainak ügyfél általi összehasonlításához is eszközként szolgál.

Az alulbiztosításról szóló MABISZ tájékoztató elérhető a MABISZ honlapján.
(<https://mabisz.hu/alulbiztositottsag/>)

Budapest, 2025. 11.19.