
AJÁNLÁS

a nem lakóépületek, építmények, létesítmények (ingatlanok) újjáépítési értékének meghatározásához az alulbiztosítottság elkerülésére

Alulbiztosítás, vagyis, amikor a vagyontárgy tényleges értéke meghaladja a szerződésben rögzített biztosítási összeget, gyakran előfordul a vagyonszerződésekben, 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, különösen a nem lakóépületek, építmények, létesítmények 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 alapra (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 a vállalkozásra.

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

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

A Magyar Biztosítók Szövetsége Vagyontagozata és Ipari-Technikai Biztosítási Bizottsága javasolja, hogy a nem lakóépületek, építmények, létesítmények esetében az Építőipari Költségbecslési Segédlet (továbbiakban ÉKS) adott évre vonatkozó kiadványát vegyék figyelembe a biztosítók az ajánlott új értéknek megfelelő fajlagos négyzetméter egységárak meghatározásához. Egyéb szakirodalom alkalmazása sem kizárt.

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

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

Különösen ajánlott az ÉKS alkalmazása az abban szereplő alábbi épületcsoportok esetén:

- irodaépületek,
- intézményi épületek,
- egészségügyi létesítmények,
- raktárépületek,
- sportlétesítmények,
- hotel,
- mélygarázs,
- gyártócsarnok.

Az ÉKS-ben konkrétan nem nevesített épületcsoportoknál (pl. mezőgazdasági épületek, kereskedelmi épületek, egyházi épületek, stb.) ajánlott az ÉKS-ben feltüntetett adatok alapul vétele a fajlagos négyzetméter egységárak számításához.

A javasolt fajlagos négyzetméter egységárat **épületenként** kell meghatározni a biztosítás megkötésekor, továbbá a biztosítási összeg felülvizsgálata során.

Az ajánlott vagy javasolt egységár intézménye 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 létesítményt, 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 ügyfeleknek javasolt, hogy a biztosítási összeg meghatározásakor konzultáljanak szakértőkkel, és vegyék figyelembe az épület specifikus jellemzőit.

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

Az ÉKS alkalmazása, a javasolt fajlagos négyzetméter egységár használata **nem zárja ki**, hogy a biztosító kár esetén vizsgálja az alulbiztosítottságot.

A Magyar Biztosítók Szövetsége Vagyontagozata és Ipari-Technikai Biztosítási Bizottsága jelen ajánlásának célja a nem lakóépületek, építmények, létesítmények (ingatlanok) újjáépítési értékének meghatározásához javaslattétel az alulbiztosítottság következményeinek elkerülése érdekében.

Az alulbiztosításról szóló MABISZ tájékoztató elérhető a MABISZ honlapján. (<https://mabisz.hu/wp-content/uploads/2018/08/T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3-az-alulbiztos%C3%ADt%C3%A1sr%C3%B3l.pdf>)

Budapest, 2025. 10.13.