

Különös biztosítási feltételek

Ingyatlanértékelők szakmai felelősségbiztosítása

1. Általános rendelkezések

1.1. A biztosítási esemény (káresemény)

1.1.1. Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során biztosítási eseménynek minősül

- biztosítási szerződésben meghatározott és a 6.1. pontban definiált biztosított tevékenység ellátása során
- a biztosított által e minőségében a megbízójának és/vagy harmadik személynek
- szakmai szabályok megszegésével (szakmai hibával) okozott,
- olyan vagyoni kár bekövetkezése, amelyekért a biztosított a hatályos magyar jogszabályok szerint kártérítési felelősséggel tartozik,
- amennyiben az nem minősül biztosítással nem fedezett kárnak, illetve kizárt kockázatnak.

1.1.2. Az általános biztosítási feltételek szerinti „a biztosított szakmai hibával, mulasztásával bárkinek okozott károkra” vonatkozó különös kizárás jelen különös biztosítási feltételekkel létrejött szerződésekre nem vonatkozik.

1.1.3. Több, azonos okból bekövetkezett, időben összefüggő káresemény egy biztosítási eseménynek minősül.

1.1.4. Jelen különös biztosítási feltételek értelmében biztosított tevékenység lehet a biztosítási szerződésben meghatározottak szerint:

- a) Ingatlanközvetítői tevékenység;
- b) Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység;
- c) Ingatlanértékelői tevékenység.

1.1.5. Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során a biztosító a biztosítási szerződésben meghatározott kártérítési limiten belül az alábbiakban meghatározott típusú károkat és a káreseménnyel kapcsolatos költségeket (együttesen: károk) téríti meg:

Vagyoni károk: a megbízó és/vagy harmadik személy vagyonában okozott kár.

Káreseményekkel

kapcsolatos költségek: mindazon a káresemény kapcsán ténylegesen felmerült, igazolt költségek, amelyek a károk súlyosbodásának a megelőzését vagy hatásainak enyhítését, vagy szakmai hiba miatt a káresemény bekövetkezésének elkerülését (a károk elhárítását) szolgáló intézkedések következtében merültek fel.

1.2. Biztosított/szerződő

1.2.1. Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során biztosított az a biztosítási szerződésben név szerint feltüntetett egyéni vagy társas vállalkozás, amely a biztosított tevékenység folytatására a hatályos

magyar anyagi jogszabályok szerint jogosult.

- 1.2.2. Ingatlanalapnak végzett értékelői tevékenység esetén a biztosítás hatálya – külön megállapodás nélkül is - kiterjed a biztosított megbízottjára is.

1.3. A biztosítás időbeli hatálya

- 1.3.1. Meghatározott projektre kötött biztosítás esetén a biztosító kockázatviselése a projekt biztosítási szerződésben meghatározott időtartamára terjed ki.

- 1.3.2. Keretfedezet esetén a biztosítás időbeli hatályára a Felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételeiben meghatározottak az irányadók.

1.4. A biztosítás területi hatálya

A jelen különös biztosítási feltételek alkalmazásával megkötött szerződés alapján a biztosító kizárólag a magyarországi ingatlanok értékeléséhez kapcsolódóan a Magyarország területén okozott és bekövetkezett károkat téríti meg.

2. Biztosítással nem fedezett károk és kizárások.

A biztosító helytállási kötelezettsége – az általános biztosítási feltételekben meghatározottakon túlmenően - nem terjed ki:

- a) ingatlannal/ingatlanügylettel kapcsolatos (ingatlankezelés, -beruházás, -forgalmazás, -fejlesztés, befektetési tanácsadás) – a biztosítási szerződésben meghatározott

tevékenységen kívüli - egyéb szolgáltatás hibájából származó károkra,

- b) olyan károkra, amelynek bekövetkezésében közrehatott az a körülmény, hogy a biztosított (alkalmazottja vagy tagja) nem rendelkezett a tevékenység ellátáshoz szükséges szakmai képesítéssel, gyakorlattal,
- c) a megbízási szerződésben foglaltakon való túlterjeszkedésből, és/vagy megbízás nélküli ügyvitelből származó károkra, és biztosított tevékenységet – jogszabályok, egyéb előírások, a szakmában szokásos gyakorlat alapján – meghaladó tevékenységből származó károkra
- d) a biztosított és ügyfele között létrejött írásbeli szerződésben nem rögzített feladat, együttműködési kötelezettség és/vagy utasítás hiányosságából eredő károkra,
- e) az el nem végzett vagy késedelmesen végrehajtott szolgáltatás miatt bekövetkező károkra,
- f) a vagyontárgyak (ideértve a pénzt, értékpapírokat is), illetőleg az értékelés alapjául szolgáló iratok elveszéséből eredő károkra,
- g) árgaranciából származó károkra,
- h) pénzkezelésből származó károkra,
- i) számítógépes adatfeldolgozás hibájára visszavezethető károkra,
- j) azokra a károkra, amelyeknek oka, a megbízó olyan téves, hiányos, valótlan adatszolgáltatása, amely az értékelés alapjául szolgál,
- k) azon károkra, amelyek abból eredtek, hogy az ingatlanértékeléskor nem álltak rendelkezésre, nem voltak

hozzáférhetők azon adatok, és információk, amelyek utóbb az értékelés eredményét hátrányosan befolyásolták,

- l) azokra károkra, amelynek oka, hogy az ingatlan értékelését követően felmerült körülmény, bekövetkezett esemény miatt az ingatlan értéke az értékeléskori állapothoz képest megváltozott, és annak újraértékelésére a biztosított önhibáján kívüli okból nem került sor,
- m) üzleti jó hírnév megsértése miatt keletkezett károkra.

3. A biztosítási díj alapja és a biztosítási díj

3.1. Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során a biztosítás díjalapjai a következők:

- a) Projekt fedezet esetében: a projekt tárgyat képező ingatlan értékbecslési szolgáltatás bruttó díja.
- b) Keret fedezet esetében: a biztosított tevékenységből származó éves bruttó árbevétel.

3.2. Éves adatközlés/automatikus indexálás különös szabályai

Éves adatközlés különös szabályai

3.2.1. Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során a határozatlan időtartamú vagy olyan két évnél hosszabb határozott időtartamú biztosítási szerződés esetében, melynél a felek egy éves biztosítási időszakban állapodtak meg a szerződő/biztosított a felek eltérő rendelkezése hiányában éves adatközlésre köteles.

3.2.2. A szerződő/biztosított a következő biztosítási időszakra vonatkozó díjának megállapításához – az általános biztosítási feltételek szerint a biztosítási évfordulót megelőző 60. napig - előzetes adatközlésre köteles, és az adatközlő kitöltésével nyilatkozik az előzetes biztosítási díjat befolyásoló valamennyi adatról.

3.2.3. Az előzetes adatközlést követően a szerződő/biztosított a biztosítási évfordulót követő 30 napon belül utólagos adatközlésre köteles, és az adatközlőn nyilatkozik az előző évi tényleges bruttó árbevételéről. Az utólag közölt tényleges adatok figyelembevételével megállapított biztosítási díj alapján a biztosító és a szerződő/biztosított – az általános biztosítási feltételekben meghatározott esetben – egymással elszámolnak.

Automatikus indexálás különös szabályai

3.2.4. Amennyiben a szerződő/biztosított az éves adatközlési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a biztosító a következő biztosítási időszakra vonatkozó biztosítási díj alapját automatikusan aktualizálja. Az indexáláskor a biztosító a rendelkezésére álló, Központi Statisztikai Hivatal által közzétett legfrissebb ipari termelői árindexet alkalmazza, amely a biztosítási évfordulót megelőző 4. hónap ipari termelői árait az előző év azonos időszakával összehasonlító index.

3.2.5. A biztosító a 3.2.4 pont szerint meghatározott díjalap és a biztosítási szerződésben meghatározott díjtétel szorzataként megállapítja a következő biztosítási időszak biztosítási díját.

3.2.6. Fix díjas szerződés esetén a biztosító a szerződő/biztosított biztosítási szerződésében meghatározott biztosítási díját indexálja a 3.2.4 pont szerint.

4. A biztosító szolgáltatása

4.1. Arányos kártérítés

4.1.1. Amennyiben a szerződő/biztosított nem tesz eleget

- az utólagos adatközlési kötelezettségének, és az utólagos adatközlés alapján megállapított díj alapján a feleknek el kellett volna számolniuk egymással, vagy
- a bruttó árbevételének az általános biztosítási feltételek szerinti jelentős megváltozása esetén a változásbejelentési kötelezettségének,

akkor a káresemény bekövetkeztekor a biztosító csak a megállapított kár akkora részének – de legfeljebb a teljes kárnak – a térítésére köteles, amekkora része a szerződő/biztosított által közölt a díjszámítás alapját képező bruttó árbevétel annak a tényleges bruttó árbevételnek, amelyet a szerződő helyes adatszolgáltatása esetén a díjszámítás alapjaként figyelembe kellett volna venni.

4.1.2. A biztosító eltekinthet az arányos kártérítés alkalmazásától,

amennyiben a kártérítési igény mértéke egy biztosítási eseményre vonatkozóan nem haladja meg a biztosítási eseményenkénti kártérítési limit 20 %-át, de maximum 3 000 000 Ft-ot.

5. A biztosító visszakövetelési joga

Jelen különös biztosítási feltételek alkalmazása során súlyosan gondatlan magatartásnak minősül, ha a biztosított

- a) hatósági engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül vagy az abban meghatározott feltételek hiányában végzett,
- b) a jogszabályban, egyéb előírásban meghatározott személyi és/vagy tárgyi feltételek, hiányában végezte tevékenységét,
- c) a kárt a szolgáltatásra vonatkozó előírások kirívóan súlyos megsértésével okozta,
- d) a kárt a szakmai szabályok súlyos megsértésével okozta,
- e) a kárt ittas állapotban vagy bódulatot keltő szerek hatása alatt, ezzel az állapotával összefüggésben okozta, vagy ez az állapota a kár bekövetkezésében közrehatott,
- f) a károkozó magatartás észlelése után kármegelőzési vagy kárenyhítési kötelezettségét az erre vonatkozó szabályokat gondatlanul és súlyosan megsértve megszegte, és a kár, illetve annak egy része megelőzhető lett volna a kármegelőzési vagy kárenyhítési kötelezettség szabályszerű teljesítésével. Ebben az esetben a biztosított köteles a mulasztással, illetve a kötelezettségszegéssel okozott kár/kárrész megtérítésére,
- g) a kárt a szükséges intézkedések elmulasztásával okozta, és a kár

bekövetkezte előtt a szükséges intézkedéseket annak ellenére sem tette meg, hogy a biztosító, illetve harmadik személy a káresemény bekövetkezésének veszélyére írásban figyelmeztette, és a levélben foglalt indokok alapján az adott helyzetben elvárható lett volna a szükséges intézkedések megtétele.

6. Egyéb rendelkezések

6.1. Fogalom-meghatározások

6.1.1. Biztosított tevékenység

- a) Ingatlanközvetítői tevékenység: az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről szóló 26/2005. (VIII.5.) TNM rendelet és az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló 25/2008. (IV.29.) ÖTM rendelet szerinti ingatlanközvetítői képesítés (OKJ: 52 3439 02) alapján végzett tevékenység.
- b) Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység: az egyes szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről és a szakmai vizsga szervezésére jogosult intézmények jegyzékéről szóló 26/2005. (VIII.5.) TNM rendelet és az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek

kiadásáról szóló 25/2008. (IV.29.) ÖTM rendelet szerinti ingatlanközvetítői képesítésre épülő ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő képesítés (OKJ: 54 3439 02) alapján végzett tevékenység.

- c) Ingatlanértékelés: ingatlan értébecslési tevékenységre feljogosító szakmai képesítés alapján, külön jogszabályban meghatározott követelményeknek megfelelő egyéni vagy társas vállalkozás által az ingatlan értékét megállapító tevékenység.

Jelen pontban hivatkozott jogszabályok azon törvények, mely az alapképesítés mellett az ingatlan értékelési tevékenység végzéséhez többletfeltételeket (szakmai gyakorlat hossza) állapítanak meg. Ilyen jogszabályok különösen: a hitelintézetekre, ingatlanalapokra, önkéntes kölcsönös biztosító pénztárakra és a magánnyugdíjpénztárakra vonatkozó jogszabályok.

6.1.2. Projekt fedezet:

- o Egy konkrét beruházáshoz, vagy annak valamely fázisához kapcsolódó ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői és értékelői tevékenységre, vagy
- o egy konkrét - megbízás alapján végzett - ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői és értékelői tevékenységre kötött szerződés a jelen különös biztosítási feltételekkel.

6.1.3. Keret fedezet:

Határozatlan vagy határozott tartamú szerződés a jelen különös biztosítási feltételekkel.

6.2. Jelen különös biztosítási feltételek a felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételeivel együtt alkalmazandók.

7. Eltérés a korábbi szerződéses gyakorlattól

- A különös biztosítási feltételek az alábbi új kizárásokat tartalmazzák:

A biztosító helytállási kötelezettsége nem terjed ki:

- ingatlannal/ingatlanügylettel kapcsolatos (ingatlankezelés, -beruházás, -forgalmazás, -fejlesztés, befektetési tanácsadás) – a biztosítási szerződésben meghatározott tevékenységen kívüli - egyéb szolgáltatás hibájából származó károokra,
- olyan károokra, amelynek bekövetkezésében közrehatott az a körülmény, hogy a biztosított (alkalmazottja vagy tagja) nem rendelkezett a tevékenység ellátáshoz szükséges szakmai képesítéssel, gyakorlattal,
- a megbízási szerződésben foglaltakon való túlterjeszkedésből, és/vagy megbízás nélküli ügyvitelből származó károokra, és biztosított tevékenységet – jogszabályok, egyéb előírások, a szakmában

szokásos gyakorlat alapján – meghaladó tevékenységből származó károokra

- a biztosított és ügyfelek között létrejött írásbeli szerződésben nem rögzített feladat, együttműködési kötelezettség és/vagy utasítás hiányosságából eredő károokra,
- az el nem végzett vagy késedelmesen végrehajtott szolgáltatás miatt bekövetkező károokra,
- a vagyontárgyak (ideértve a pénzt, értékpapírokat is), illetőleg az értékelés alapjául szolgáló iratok elveszéséből eredő károokra,
- azokra a károokra, amelyeknek oka, a megbízó olyan téves, hiányos, valótlan adatszolgáltatása, amely az értékelés alapjául szolgál,
- árgaranciából származó károokra,
- pénzkezelésből származó károokra,
- számítógépes adatfeldolgozás hibájára visszavezethető károokra,
- azon károokra, amelyek abból eredtek, hogy az ingatlanértékeléskor nem álltak rendelkezésre, nem voltak hozzáférhetők azon adatok, és információk, amelyek utóbb az értékelés eredményét hátrányosan befolyásolták,
- azokra károokra, amelynek oka, hogy az ingatlan értékelését követően

felmerült körülmény, bekövetkezett esemény miatt az ingatlan értéke az értékeléskori állapothoz képest megváltozott, és annak újraértékelésére a biztosított önhibáján kívüli okból nem került sor,
- **üzleti jó hírnév megsértése miatt keletkezett károkra.**

- A fentieknek túlmenően a Felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételei (FÁBF) is tartalmaznak új kizárásokat.
- A biztosítás megköthető projekt fedezetként határozott, keretfedezetként határozott vagy határozatlan időtartamra.
- A biztosított tevékenység pontosan definiálásra került.
- Bármely ingatlan értékbecslésre feljogosító képesítés alapján végzett tevékenység biztosítható.

- A biztosítás hatálya pótdíj ellenében kiterjed a biztosított megbízottjának tevékenységével összefüggésben keletkezett károkra.
- Új elem, hogy amennyiben a biztosított/szerződő nem tesz eleget az éves adatközlési kötelezettségének, úgy a biztosítási szerződésben meghatározott éves bruttó árbevétel automatikus indexálásra kerül a KSH által az évforduló napját megelőző 4. hónapban közzétett, az előző év azonos hónapjához viszonyított ipari termelői árindex alapján.
- Új elem továbbá, amennyiben a biztosított/szerződő hibás adatokat közöl illetve a díjszámítás alapját képező bruttó árbevétel nem azonos a tényleges árbevétellel, úgy a biztosító –hasonlóan a vagyonbiztosításhoz– arányos kártérítést nyújt.

**Allianz Hungária Biztosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**