

Ügyfél-tájékoztató*

az ingatlanértékelők szakmai felelősségbiztosításáról

Tisztelt Partnerünk!

Engedje meg, hogy az alábbiakban bemutassuk Önnek az új ingatlanértékelők szakmai felelősségbiztosítása elnevezésű termékünket.

Tájékoztatónk elolvasása előtt szeretnénk felhívni a figyelmét arra, hogy a tájékoztató nem helyettesíti az általános szerződési feltételeket, kizárólag ügyfeleink előzetes informálását szolgálja. A biztosítási jogviszonyra vonatkozó teljes és részletes szabályozást a felelősségbiztosítások általános biztosítási- és az ingatlanértékelők szakmai felelősségbiztosítása különös biztosítási feltételei, mint a termék általános szerződési feltétele együttesen tartalmazzák.

Kérjük ezért, hogy tájékoztatónk elolvasása után, a szerződéskötés előtt alaposan tanulmányozza át:

- a felelősségbiztosítások általános ügyfél-tájékoztatóját,
- a felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételeit, valamint
- az ingatlanértékelők szakmai felelősségbiztosításának különös biztosítási feltételeit is.

Köszönjük.

A biztosítás szerkezete és terjedelme

Társaságunk az általános- és az arra épülő különös biztosítási feltételek mentén köt biztosítási szerződést. Ez a szerkezeti átalakítás lehetővé teszi, hogy azon

szerződési rendelkezések, amelyek nem a fedezet terjedelmét és a kockázatvállalást érintik, hanem a felek főbb jogait, kötelezettségeit és a szerződés létrejöttének és megszűnésének eseteit szabályozzák, az általános biztosítási feltételekben legyenek megjeleníthetők.

Biztosítandó kockázati kör:

Szakmai felelősségbiztosítás, mely a biztosított tevékenység (ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, ingatlanértékelői tevékenység – együttesen ingatlanértékelői tevékenység) végzése során szakmai hibával okozott károokra terjed ki.

Az ingatlanértékelés mint biztosítandó tevékenység magába foglalja mindazon szakmai tevékenységet, amelyet a biztosított a hatályos magyar jogszabályokban meghatározott bármely olyan szakmai képesítés alapján folytathat, mely az ingatlan érték megállapításának üzletszerű végzésére ad jogosultságot.

A képesítés típusok, szakmai és az ingatlanértékelői feladatok jellege alapján, egymásra épülve megkülönböztetjük

- **az ingatlanközvetítőket (OKJ 52 3439 02),**

- az előzőre ráépülve **az ingatlanvagyon-értékelőket és közvetítőket, (OKJ 54 3439 02)** és

- külön jogszabályokban meghatározott követelmények teljesítése esetén a jogszabályban meghatározott ingatlanértékelői feladatok ellátására jogosult **ingatlanértékelőket.**

Az ingatlanértékelői biztosított körre vonatkozó többletkövetelményeket tartalmazó **külön jogszabályok** nem nevesítik a tevékenység végzésére jogosító képesítés típusát, azaz **bármely képesítés**

*A jelen tájékoztató kizárólag a felelősségbiztosítások általános ügyfél-tájékoztatójával együtt felel meg az ügyfelek tájékoztatására vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseknek.

lehet, amely feljogosít ingatlan forgalmi érték üzletszerű megállapítására.

Emellett azonban a tevékenység végzésének feltételeiként olyan **előírásokat** tartalmaznak mint **például a meghatározott tartamú szakmai gyakorlat, felelősségbiztosítási szerződéskötési kötelezettség.**

Ingtanértékelői felelősségbiztosítás egy kivételtől eltekintve **nem kötelező felelősségbiztosítás.**

A kivételt az ingatlanalapoknál ingatlanértékelőként tevékenykedő biztosított kört jelenti.

A Befektetési alapokat is szabályozó 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (a továbbiakban: **Tpt.**) ebben a körben az alábbiakról rendelkezik:

„266/A. (2) Az ingatlanértékelést végző természetes személynek és szervezetnek az általa végzett tevékenység felelősségbiztosítására mindenkor legalább káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű felelősségbiztosítással kell rendelkeznie.

A Felügyelet jóváhagyásának feltétele, hogy az ingatlanértékelő természetes személy, ingatlanértékelő szervezet igazolja a felelősségbiztosítási szerződés megkötését.

(3) Az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeit a kormány rendeletben állapítja meg.

A hivatkozott kormányrendelet, az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról szóló a **197/2007. (VII. 30.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: Rendelet)**, mely – többek között - a

biztosítás tárgyi hatályáról, személyi hatályáról – ideértve a biztosítottak közreműködőire vonatkozó kötelező fedezet kiterjesztést -, valamint az önrészesedésre vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A rendelet értelmében „Az ingatlanértékelő tevékenysége végzésének feltételét képező szakmai **felelősségbiztosítási szerződésnek ki kell terjednie az ingatlanértékelési tevékenység végzése során, e minőségben az ingatlanalapnak okozott olyan kárra, amelyért az ingatlanértékelő jogszabály szerint felelősséggel tartozik.**

3. § (1) A felelősségbiztosítási szerződés hatálya az ingatlanértékelő alkalmazottja és megbízottja által okozott kárra is kiterjed, ha a kár a 2. §-ban foglalt tevékenység eredményeképpen keletkezik és az ingatlanértékelő az alkalmazott, illetve a megbízott károkozásáért jogszabály szerint felelősséggel tartozik.

(2) Az önrészesedés a biztosító által fedezetbe vont kártérítésnek az a része, amelyért a biztosító nem köteles helytállni. A felelősségbiztosítási szerződés önrészesedésre vonatkozó rendelkezést nem tartalmazhat.”

A biztosított és a biztosított tevékenységek

Biztosított az a biztosítási szerződésben név szerint feltüntetett egyéni vagy társas vállalkozás, amely a biztosított tevékenység folytatására – társas vállalkozás esetén az arra jogosult munkavállalója útján - a hatályos magyar anyagi jogszabályok szerint jogosult. Ingatlanalapnak végzett értékelői tevékenység esetén a biztosítás hatálya kiterjed a biztosított megbízottjára is.

A biztosított tevékenység a biztosított/szerződő választása szerint, a ténylegesen végzett tevékenység és szakképesítése alapján lehet

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

Biztosítási esemény

Alapfedezet

Az Ingatlanértékelői felelősségbiztosítás különös biztosítási feltételei (a továbbiakban Ingatlanértékelői KBF) értelmében biztosítási eseménynek minősül

- a biztosítási szerződésben meghatározott, és a különös biztosítási feltételekben 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.

Záradékok (fedezet kiterjesztése)

Fedezet kiterjesztése a teljesítési segédre

Ingatlanalap részére végzett ingatlanértékelői tevékenységre kötött felelősségbiztosítás esetén – a jogszabályi követelményeknek megfelelően – a biztosítás hatálya a felek külön megállapodása nélkül is kiterjed a biztosított megbízottjára is.

Minden más esetben a biztosítás hatályának a biztosított megbízottjára

történő kiterjesztésére külön záradék megkötésével kerülhet sor.

Biztosítás időbeli hatálya

Projekt fedezet

A projekt fedezetre kötött biztosítás esetén a biztosító kockázatviselése a projekt kérdőíven meghatározottak szerinti projekt időtartamára terjed ki.

Keret fedezet

Határozatlan időtartamú keretfedezet esetén a biztosítás időbeli hatályára a Felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételeiben meghatározottak az irányadók.

A biztosítás területi hatálya

Társaságunk kizárólag a magyarországi ingatlanok értékeléséhez kapcsolódóan a Magyarország területén okozott és bekövetkezett károkat téríti meg.

Biztosítással nem fedezett károk és kizárások:

A biztosító helytállási kötelezettsége nem terjed ki:

- ingatlannal/ingatlanüggyellett kapcsolatos (ingatlankezelés, -beruházás, -forgalmazás, -fejlesztés, befektetési tanácsadás) – a biztosítási szerződésben meghatározott tevékenységen kívüli - egyéb szolgáltatás hibájából származó károokra,
- olyan károkra, amelyek 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 károkra, és biztosított tevékenységet – jogszabályok, egyéb előírások, a szakmában szokásos gyakorlat alapján – meghaladó tevékenységből származó károkra

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

Biztosítási díj

A díjalap

A különös biztosítási feltételek alkalmazása során a biztosítás díjalapjai a következők:

- Projekt fedezet esetében: a projekt tárgyát képező ingatlanra vonatkozó értékbecslési szolgáltatás bruttó díja.
- Keret fedezet esetében: a biztosított tevékenységből származó éves bruttó árbevétel.

A biztosítási díj aktualizálása

A biztosítási díj előzetes adatközlés alapján kerül megállapításra és a biztosított utólagos adatközlése alapján lesz korrigálva. (együttesen éves adatközlés)

Azonban, ha a szerződő/biztosított az éves adatközlési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a biztosító a következő biztosítási időszakra vonatkozó biztosítási díj alapját (és így a biztosítási díjat) 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.

Fix díjas szerződés esetén a biztosító a szerződő/biztosított biztosítási szerződésében meghatározott biztosítási díját indexálja.

A biztosító szolgáltatása

Arányos kártérítés

A különös biztosítási feltételekben meghatározott esetekben (így

különösen akkor, ha a biztosított/szerződő a közlési kötelezettségét nem vagy nem a valóságnak megfelelően teljesíti, ill. a bruttó árbevételének jelentős változását a biztosítónak nem jelenti be), a káresemény bekövetkeztekor a biztosító a megállapított kár akkora részének – de legfeljebb a teljes kárnak – a térítésére köteles, amekkora része a szerződő/biztosított által közölt díjszámítás alapját képező bruttó árbevétel annak a tényleges bruttó árbevételnek, amelyet a szerződő helyes adatszolgáltatása esetén a díjszámítás alapjaként figyelembe kellett volna venni.

A biztosító visszakövetelési joga

- hatósági engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül vagy az abban meghatározott feltételek hiányában végzett,
- a jogszabályban, egyéb előírásban meghatározott személyi és/vagy tárgyi feltételek, hiányában végezte tevékenységét,
- a kárt a szolgáltatásra vonatkozó előírások kirívóan súlyos megsértésével okozta,
- a kárt a szakmai szabályok súlyos megsértésével okozta,
- a kárt ittas állapotban vagy bódulatot keltő szerek hatása alatt, ezzel az állapotával összefüggésben okozta, vagy ez az állapota a kár bekövetkezésében közrehatott,
- 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,

- 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.

Eltérés a szokásos vagy korábbi szerződési gyakorlattól

- **A feltételben pontosan meghatározásra és definiálásra kerültek a termék szempontjából lényeges fogalmak.**
- **A biztosítás megköthető keretfedezetként (határozott vagy határozatlan tartamú biztosítási szerződésben) vagy projektfedezetként.**
- **A kizárt károk és kockázatok pontosításra kerültek, valamint a feltétel új kizárásokat is tartalmaz az alábbiak szerint:**

A biztosító helytállási kötelezettsége nem terjed ki:

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

tevékenységen kívüli -
egyéb szolgáltatás
hibájából származó
károkra,

- olyan károkra, amelyek 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 károkra, és biztosított tevékenységet – jogszabályok, egyéb előírások, a szakmában szokásos gyakorlat alapján – meghaladó tevékenységből származó károkra
- a biztosított és ügyfele között létrejött írásbeli szerződésben nem rögzített feladat, együttműködési kötelezettség és/vagy utasítás hiányosságából eredő károkra,
- az el nem végzett vagy késedelmesen végrehajtott szolgáltatás miatt bekövetkező károkra,
- a vagyontárgyak (ideértve a pénzt, értékpapírokat is), illetőleg az értékelés alapjául szolgáló iratok elveszéséből eredő károkra,

- azokra a károkra, amelyeknek oka, a megbízó olyan téves, hiányos, valótlan adatszolgáltatása, amely az értékelés alapjául szolgál,
- árgaranciából származó károkra,
- pénzkezelésből származó károkra,
- számítógépes adatfeldolgozás hibájára visszavezethető károkra,
- 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,
- azokra károkra, amelyek 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.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a különös biztosítási feltételekben meghatározottakon túlmenően az általános biztosítási feltételek további kizárásokat tartalmaznak.
- Új elem, hogy a biztosított/szerződő, amennyiben nem tesz eleget az éves adatközlési kötelezettségének, úgy a

biztosítási szerződésben meghatározott éves bruttó árbevétel/egyéni vállalkozók és fix díjas szerződések esetén a biztosítási díj automatikus indexálásra kerül a KSH által közzétett legfrissebb ipari termelői árindex-szel, amely a biztosítási évfordulót megelőző 4. hónap ipari termelői árait az előző év azonos időszakával összehasonlító index.

- **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- aránylagos kártérítést nyújt.**
- **A korábbi feltételhez képest az új feltétel a biztosítási szerződés szempontjából jelentős fogalmakat pontosan meghatározza.**

Jelen – különös biztosítási feltételekre ismertetését célzó – ügyfél-tájékoztatót a biztosítási szerződések általános szabályait ismertető felelősségbiztosítások általános biztosítási feltételeinek ügyfél-tájékoztatója egészíti ki, ezért a kérjük a kettőt együtt alkalmazza.

Reméljük felkeltettük érdeklődését!

**Allianz Hungária Biztosító
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**