

Állásfoglalás az ingatlanalapok portfóliójában lévő ingatlanok összkockázatú vagyonbiztosítása vonatkozásában

Az Ügyvédi Iroda a Magyar Nemzeti Bank (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 55., telephelye: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.) (továbbiakban: **MNB**) részére állásfoglalás iránti kérelmet (továbbiakban: **Beadvány**) nyújtott be az ingatlanalapok portfóliójában lévő ingatlanok összkockázatú vagyonbiztosítása vonatkozásában.

I. TÉNYÁLLÁS

Az Ügyvédi Iroda Beadványában előadta, hogy több, ingatlanalapokat kezelő befektetési alapkezelő részére nyújt jogi tanácsadási szolgáltatást, különösen a befektetési alapkezelésre irányadó ágazati jogszabályok értelmezésével kapcsolatban. Ezen tevékenység során több alkalommal értelmezi a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Befektetési Rendelet**) ingatlanalapokra vonatkozó egyes rendelkezéseit.

II. KÉRDÉSEK

1. A Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdése értelmezésében használaton kívüli, elbontandó ingatlan, ami adott esetben egyébként sem használható, vagy veszélyes állapotú, nem biztosítható ingatlannak tekintendő?
2. Amennyiben a társasház által kötött összkockázatú vagyonbiztosítás kiterjed a külön tulajdonban lévő lakásingatlanokra is, akkor a Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdése alapján szükséges-e, hogy az ingatlanalap is kössön összkockázatú vagyonbiztosítást a tulajdonában lévő lakásingatlan vonatkozásában?
3. Amennyiben egy fejlesztés alatt álló ingatlan vonatkozásában a kivitelező vállalkozás köt ún. CAR (Contractors' All Risks) biztosítást, melynek kedvezményezettje az ingatlanalap, illetve amennyiben hitelből valósul meg a beruházás, akkor a hitelező bank a kedvezményezett, akkor ez megfelel a Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdésének, vagy szükséges, hogy az ingatlanalap is kössön a saját nevében (akár CAR, akár all risk vagyon) biztosítást az ingatlan vonatkozásában?
4. A Befektetési Rendelettel összhangban lévőnek minősül az, ha a vagyonbiztosítás megkötése során a biztosító kalkulációja által meghatározott értékre kerül biztosításra egy adott ingatlan?

III. AZ ÜGYVÉDI IRODA ÁLLÁSPONTJA

III.1. Első jogkérdés

A Kérelmező az 1. számú kérdésében kifejtette, hogy álláspontja szerint a Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdése az ingatlanalap tekintetében előírja, hogy a portfóliójába tartozó biztosítható ingatlanok tekintetében all risk vagyonbiztosítást szükséges kötni és folyamatosan fenntartani. Ezen rendelkezés alapján a Kérelmező szerint egyértelmű, hogy a jogalkotó figyelembe vette azt a körülményt, hogy egy ingatlanalap tulajdonában lehetnek olyan ingatlanok, amelyek valamely oknál fogva nem biztosíthatóak, így ezen ingatlanok esetében nem is követeli meg a biztosítás létesítését.

A Kérelmező álláspontja szerint annak eldöntése során, hogy egy adott ingatlan biztosíthatónak minősül-e, minden körülményt figyelembe véve indokolt eljárni, és különös figyelemmel kell lenni a befektetők érdekeire. Erre tekintettel meglátása szerint azt, hogy egy ingatlan nem biztosíthatónak minősül, nem lehet kiterjesztően értelmezni, így körültekintően kell eljárni egy ingatlan nem biztosíthatónak minősítése során.

Egy használaton kívüli, elbontandó, adott esetben nem is használható, illetve veszélyes állapotú ingatlan ugyanakkor a Kérelmező álláspontja szerint nem minősül biztosítható ingatlannak. Tekintettel ugyanakkor arra, hogy az ilyen ingatlan esetében annak állaga nem kerül fenntartásra, így bármilyen biztosítási jogviszony létesítése indokolatlan. Ezt támasztja alá a befektetői érdek is, ugyanis egy bontandó ingatlan biztosítási költségei felesleges kiadást eredményez az ingatlanalap tekintetében, mely így nincs összhangban a befektetői érdekekkel.

III.2. Második jogkérdés

A Kérelmező előadta, hogy tudomása van arról, hogy egyes társasházak az épületre vonatkozó összkockázatú vagyonbiztosítást úgy kötik meg, hogy az kiterjed az épület külön tulajdonban álló részeire is, így különösen a külön tulajdonban álló lakásokra. Ebben az esetben tehát amennyiben egy biztosítási esemény merül fel külön tulajdonban álló lakás esetében, akkor a meghatározott feltételek fennállása esetén a lakás tulajdonosa részére kifizetés teljesíthető a társasház által kötött vagyonbiztosítás alapján.

Álláspontja szerint amennyiben a fenti kondíciókkal rendelkező társasházban egy adott lakás tulajdonosa ingatlanalap, akkor az ingatlanalap esetében nem követelhető meg a Befektetési Rendelet szerinti biztosítási jogviszony létesítési kötelezettség, figyelemmel arra, hogy fennáll vagyonbiztosítás a lakásingatlan tekintetében is. Ezen speciális helyzetben ugyanis a lakásingatlan tulajdonosok közössége, azaz a társasház, melynek tagja az ingatlanalap is, által már megkötésre került vagyonbiztosítás. A jogszabályi rendelkezés céljának így a Kérelmező álláspontja szerint meg tud felelni az ingatlanalap. A Kérelmező megjegyzi, hogy maga a biztosítási díj is a lakástulajdonosok általi befizetésekből kerül finanszírozásra, azaz közvetetten az ingatlanalap viseli az arányos költségeit a biztosításnak, csak jelen esetben a biztosítást létesítő a társasház, azaz a tulajdonosok közössége.

A Kérelmező véleménye szerint amennyiben a fenti esetben az ingatlanalap is kötne biztosítást a lakásingatlan tekintetében, akkor kétszeres biztosításról beszélhetnénk, ezen körülmény pedig a biztosítási gyakorlat alapján kerülendő.

III.3. Harmadik jogkérdés

A 3. számú kérdés tekintetében a Kérelmező álláspontja szerint amennyiben egy ingatlanalap tulajdonában lévő, fejlesztés alatt álló ingatlan tekintetében kerül megkötésre a kivitelező által CAR biztosítás, melynek kedvezményezettje az ingatlanalap (vagy a beruházást finanszírozó bank), akkor abban az esetben magának az ingatlanalapnak már nem áll fenn arra vonatkozó kötelezettsége, hogy biztosítást kössön az ingatlan vonatkozásában. A Befektetési Rendelettel összhangban ugyanis létesítésre kerül all risk biztosítás az ingatlan tekintetében. Ugyan a Befektetési Rendelet a nem az ingatlanalap által kötött biztosításra kitérve csak a bérlő által kötött biztosítást említi, azonban a Kérelmező meglátása szerint a kivitelező által kötött biztosítás is megfelel a jogalkotói szándéknak, különös tekintettel arra, hogy a biztosítás kedvezményezettje az ingatlanalap.

A Kérelmező utalt arra, hogy amennyiben egy fejlesztés egy üres telken valósul meg, akkor ráadásul ez esetben nem is lehetséges vagyonbiztosítást kötnie az ingatlanalapnak, ugyanakkor a kivitelező által kötött CAR biztosítás egészen a beruházás befejezéséig biztosítja a fejlesztendő ingatlant. A projekt lezárultát követően pedig természetesen lehetőség nyílik az ingatlanalap általi vagyonbiztosítás megkötésére.

III.4. Negyedik jogkérdés

A 4. számú kérdés vonatkozásában a Kérelmező véleménye, hogy a Befektetési Rendelettel összhangban lévőnek minősül az, ha a vagyonbiztosítás megkötése során – a piaci gyakorlattal összhangban – a biztosító kalkulációja által meghatározott értékre kerül biztosításra egy adott ingatlan.

IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

IV.1. Első jogkérdés

Az MNB az 1. számú kérdés vonatkozásában a Kérelmezőt az alábbi álláspontjáról tájékoztatja.

A Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdése szerint „[a]z ingatlanalap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérlői által kötött, és az ingatlanalapra vagy az ingatlanalap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet”.

A Befektetési Rendelet összkockázatú vagyonbiztosítás megkötését és fenntartását írja elő a biztosítható ingatlanokra. Az MNB véleménye szerint a biztosíthatóság szempontjából az ingatlan értékének megóvása és fenntartása, a – szerződéses kizárások kivételével – bármilyen okból bekövetkező értékvesztési kockázatának a „semlegesítése” az elsődleges szempont, a jogalkotó feltehető akarata erre irányulhatott a biztosítási kötelezettség előírásakor. Ebből az következik, hogy **amennyiben a biztosító vállalja az adott ingatlan biztosítását, mert annak forgalmi (pótlási) értékét meghatározhatónak tartja, az ingatlant biztosítani kell.**

A hagyományos, fogyasztói lakásbiztosítások esetében nincs egységes piaci gyakorlat azt illetően, hogy milyen ingatlanok biztosíthatók egyáltalán, pl. egyes biztosítók kizárják, mások biztosíthatónak tartják az építés, átalakítás alatt álló ingatlanokat, feltehető, hogy a vállalati (különösen összkockázatú) biztosítások esetén ennél is nagyobb eltérésekkel (fokozott rugalmassággal) köthetők meg a szerződések ingatlanalapok által.

A biztosítás teljes mellőzését – azon túlmutatóan, amennyiben az észszerűen és körültekintően eljáró ingatlanalapkezelő nem talál a kockázatot vállaló biztosítót – azonban csak akkor tartja az MNB elfogadhatónak, jogszerűnek, amennyiben az adott ingatlannak lényegében nincs értéke, azaz a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:439. § (1)-(2) bekezdése értelmében nincs olyan kockázat, melyet biztosító vállalhatna, melynek elkerüléséhez az ingatlan alapkezelőnek érdeke fűződhetne. Az MNB megjegyzi, hogy ez esetben azonban kérdéses, hogy a portfólióban miért található ilyen eszköz.

Annak bizonyítási terhe, hogy az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlan nem biztosítható, az alapkezelő oldalán áll fenn. Az MNB álláspontja szerint kizárólag gazdálkodási, költségtakarékossági szempontok önmagukban nem indokolhatják a biztosítás megkötésének és fenntartásának mellőzését.

IV.2. Második jogkérdés

Az MNB álláspontja a 2. számú kérdéssel kapcsolatban az alábbi.

Az Ügyvédi Iroda által említett esetben az ingatlanalap kezelőjének a következőket feltétlenül tisztáznia kell a nem általa megkötött összkockázatú vagyonbiztosítással kapcsolatban:

- Az valóban összkockázatú vagyonbiztosítás-e, azaz a biztosítási események körét csak észszerű kizárások korlátozzák-e?

- A biztosító megfelelően kockázatban áll-e?
- A díjfizetés biztosított-e, különösen, ha a szerződés megszűnhet az ingatlanalap kezelőjén kívül eső okból is?
- A kárösszeg (biztosítási összeg) bizonyosan az ingatlanalapot illeti-e, kedvezményezettként vagy más módon?
- A kártérítési (rész)összegek, illetve a biztosítási összeg (a biztosító kötelezettségének maximuma) megfelel-e a biztosított ingatlan piaci, helyreállítási, illetve pótlási értékének?

Ha az előbbi feltételek nem, illetve csak részben teljesülnek, az ingatlanalap kezelőjének haladéktalanul gondoskodnia kell megfelelő vagyonbiztosítás megkötéséről.

Emellett az MNB felhívja az Ügyvédi Iroda figyelmét arra, hogy a többszörös biztosítás kötése nem jogszabálysértő, a fogyasztói lakás-, vagyonbiztosítási szerződések is kitérnek a biztosítók ezzel kapcsolatos elvárásaira, eljárására és a kérdést a Ptk. is rendezzi a 6:459. §-ban, „Többszörös biztosítás” cím alatt, a kárbiztosítási szerződés általános szabályai között.

A Befektetési Rendelet 42. § (3) bekezdésének tartalmából arra lehet következtetni, hogy bár a biztosítás megkötésének és fenntartásának feladata impliciten az ingatlanalap kezelőjét terheli, az MNB elfogadhatónak tartja, ha a kockázat más személy (szerződő) által, de érdemben, megfelelően fedezve van. Utóbbi esetben azonban a fedezettség megfelelőségének bizonyítása az alapkezelőt terheli.

IV.3. Harmadik jogkérdés

Az MNB álláspontja szerint az Ügyvédi Iroda álláspontja szerinti eljárás, figyelemmel a biztosítás tartalmával, feltételeivel, továbbá a fedezet összegével kapcsolatban a 2. és 4. számú kérdések vonatkozásában az MNB által kifejtett szempontokra, jogszerű lehet.

IV.4. Negyedik jogkérdés

E kérdés vonatkozásában az MNB álláspontja, hogy **a Befektetési Rendelet nyilvánvaló kockázatfedezeti céljára tekintettel az ingatlanalap kezelőjének kiemelt figyelmet kell fordítania arra, hogy a biztosítási fedezet megfelelő értéket képviseljen, az érintett ingatlanok káreseményei, maximális biztosítási összege ne eredményezzen alulbiztosítást.**

Amennyiben valamilyen oknál fogva a biztosítási összeg alacsonyabb, mint a nettó eszközértékben szereplő érték, akkor az alapkezelőnek lépéseket kell tennie annak érdekében, hogy ezen eltérés kiküszöbölésére, illetve ismertetésre kerüljön a befektetők számára:

- a) kezdeményeznie szükséges a nettó eszközértékben szereplő érték felülvizsgálatát; vagy
- b) az alulbiztosított eszközről, mint felmerült kockázatról tájékoztatni szükséges a befektetőket, és ezt a kezelési szabályzat vonatkozó részeiben be is kell mutatni.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az MNB véleményét kizárólag a Kérelmező által rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, és az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak a Kérelmező által a Beadványban előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságokra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. A jelen állásfoglalás kizárólag a Kérelmező tájékoztatása céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2024. augusztus 26.