



PÉNZÜGYI SZERVEZETEK FELÜGYELETÉÉRT ÉS FOGYASZTÓVÉDELEMÉRT FELELŐS ALELNÖK

VEZETŐI KÖRLEVÉL

Iktatószám: 536245-14/2024

a társasházakra köthető vagyonbiztosítási szerződések lakásbiztosítási kampányban történő kezelésének elősegítéséről

A biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény 124/C. §-a – versenyélénkítés céljával – a márciusi hónapot egy olyan időszaknak jelöli ki, amikor az ügyfél költségmentesen szerződhet át, illetve mondhatja fel lakáscélú ingatlant érintő, határozatlan időre kötött vagyonbiztosítási szerződését. A társasházi piac esetében a tapasztalatok azt mutatják, hogy csak korlátozottan sikerült megtalálni a társasházak kampányban való kezelésének helyes módját. Ennek egyik oka, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) a társasházak esetében közgyűlési döntéshozatalt ír elő, másrészt gyakorta fordulnak elő egyedi kockázatbírálások. Ezen gyakorlatok összességében egy társasházi biztosítás megkötés folyamatának lassulását eredményezik. A társasházi piacon ugyanakkor a Törvény különbséget tesz a legfeljebb hatlakásos társasházak és a hatnál több lakással rendelkező társasházak között¹. Előbbiek esetében a döntéshozatal egyszerűbb – nem kötelező a közgyűlési döntéshozatal –, az igények jól standardizálhatóak, és egyedi kockázatfelmérésre, illetve elbírálásra jellemzően nincs szükség. A versenyt ugyanakkor rontja a társasházi vagyonbiztosítási termékek azonnali, online kalkulációs lehetőségének hiánya.

Jelen vezetői körlevél célja, hogy a társasházi szegmens is aktívva tudjon válni a soron következő lakásbiztosítási kampány(ok)ban. Ennek érdekében a legfeljebb hatlakásos-, valamint a nagyobb társasházakat különböző intézkedésekkel szükséges támogatni. A legfeljebb hatlakásos társasházak esetében a vagyonbiztosítások online összehasonlíthatóságának/digitalizációnak a serkentése szükséges, míg a hat lakásnál nagyobb lakásszámú társasházak esetében a legfontosabb a vagyonbiztosítások felülvizsgálatával kapcsolatos intézkedések megfogalmazása.

1. Legfeljebb hatlakásos társasházakkal összefüggő elvárások

1.1. Biztosításközvetítői fejlesztések az ajánlatok online összehasonlíthatóságához

Az MNB felhívja az online összehasonlító oldalakat működtető biztosításközvetítőket, – figyelemmel a lakásbiztosítások értékesítésében és így a lakásbiztosítási kampány sikerességében betöltött katalizáló szerepükre – hogy vizsgálják meg a piacon jelenleg elérhető nyolc biztosító társasházi vagyonbiztosításának kalkulációs paramétereit, és e paraméterek figyelembevételével, azokat összehangolva a fejlesszenek olyan kalkulátort, amely lehetővé teszi a legfeljebb hatlakásos társasházakra vonatkozó biztosítási ajánlatok azonnali, objektív összehasonlítását. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, amennyiben a fejlesztéseket már a 2025. évi lakásbiztosítási kampányra készítik, továbbá elvárja, hogy legkésőbb a 2026. évi lakásbiztosítási kampány időszakának kezdetéig a legfeljebb hatlakásos társasházakra vonatkozó ajánlatok online összehasonlítása már biztosított legyen.

¹ a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése szerint

1.2. Biztosítók közreműködése az összehasonlító felületek létrehozásához

Az MNB felhívja a biztosítókat, hogy a jelen körlevél 1.1. pontjában leírt ütemezést figyelembevéve megfelelő webszervizekkel támogassák az összehasonlító felületek létrehozását és működtetését, annak érdekében, hogy azok a lehető leghatékonyabban tudják támogatni a legfeljebb hatlakásos társasházi piac részvételét a lakásbiztosítási kampányban. A folyamat sikere érdekében célszerű, ha az érintett biztosításközvetítőket a biztosítók segítik a kalkulációhoz szükséges adatkör meghatározásában. Az MNB felhívja továbbá a biztosítókat, hogy a tarifákat tegyék nyilvánossá az alkuszok számára, ezáltal segítve a kis társasházak szerződészkötését.

2. Hatnál több lakással rendelkező társasházakkal összefüggő elvárások

2.1. Biztosításközvetítői aktivitás szükségessége a szegmens lakáskampányban történő hatékony kezeléséhez

Az MNB felhívja a biztosításközvetítői piac szereplőit, hogy a hat lakásnál több lakással rendelkező társasházak lakásbiztosítási kampányban történő hatékony kezelése érdekében keressék meg a társasházak megbízásából eljáró közös képviselőket a társasházi vagyonbiztosítások felülvizsgálatával kapcsolatban. A kapcsolatfelvétel időpontjának megválasztásakor legyenek tekintettel arra, hogy az ajánlatok összehasonlítása és a szerződés módosításához vagy felmondásához és az új biztosítás megkötéséhez szükséges közgyűlési döntések a kampány időszakát megelőzően, vagy legkésőbb az alatt megszülethessenek.

2.2. Biztosítói felkészülés és „előkampány” szükségessége

Az MNB felhívja a társasházi vagyonbiztosítási szolgáltatást nyújtó biztosítókat, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy a lakásbiztosítási kampányt megelőző időszakban (január, február) a „nagy” társasházak részéről mutatózó vagyonbiztosítási igényeket versenyképes ajánlatokkal, hatékonyan és gördülékenyen ki tudják szolgálni, elősegítve ezzel a kampányban való aktív részvételüket.

Együttműködésüket köszönöm!

Budapest, 2024. december 11.

Dr. Kandrács Csaba sk.

a Magyar Nemzeti Bank alelnöke