

Dr. Kántás-Barcsai Katalin*:

Miért érdemes a társasházi mellé saját lakásbiztosítást kötni?

Bármikor szükség lehet egy káresemény miatt a társasház épületének helyreállítására, vagy egy nagy összegű beruházásra. Ebben nyújthat segítséget a társasház-biztosítás. A lakóközösség tagjainak életviteléhez, egyéni szükségleteihez mérten azonban érdemes saját lakásbiztosítást is kötni.

Mikor lehet rá szükség?

A társasház-biztosítást nem csak régen épült társasház vagy nagy lakópark esetén érdemes megkötni. Elemi kár, rongálás vagy a gépészet meghibásodása egy új építésű társasház vagy kis létszámú lakóközösség esetén is előfordulhat. Egy, a lakásban történt káresemény (pl. csőtörés, robbanás) kárt okozhat a szomszédos lakásban, a társasház közös használatú részeiben vagy közös tulajdonú ingóságaiban is.

A társasház-biztosítás elsősorban a közös tulajdonú épületrészek, építmények védelmére szolgál (pl. kapu, lépcsőház, tető, falak, pince, járda, lift), de a külön tulajdonban lévő lakások és melléképületek (pl. garázs, tároló) falaira is kiterjed. Biztosítás hiányában egy váratlan káresemény jelentős terhet róhat a lakóközösségre. A társasház-biztosítás azonban jellemzően csak az ingatlanra szól, ám itt sem mindenre érvényes.

Emiatt érdemes a meglévő társasház-biztosítás mellé lakásonként külön, személyre szabott biztosítást kötni az ingóságra, hobbi- és kisállatra, különleges üvegre, nagyobb értékű kerékpárra, ékszerre, okoseszközre vagy akár a műtárgyakra. A kiegészítő szolgáltatások az alapt biztosításon felül, a szerződésben meghatározott külön díj fizetése mellett, az egyedi igényekhez igazodva nyújtanak biztosítási védelmet.

A saját biztosítás előnyei

Akkor van szükségünk külön ingóságbiztosításra, ha a társasház biztosítása nem terjed ki az ingóságokra vagy nem saját tulajdonú az ingatlan (és a tulajdonos sem gondoskodott a biztosítási fedezetről). Kiemelten ilyen eset az, ha bútorozatlan az albérlet, és így a személyes tárgyakat, értékeket nekünk kell bérelőkként megvédenünk. Tulajdonosként pedig – amennyiben értékes gyűjteménnyel, antik bútorral, ékszerrel vagy különleges üveg tárggyal rendelkezünk – szintén jó választás lehet az ingóságbiztosítás.

Probléma lehet abból is, hogy a társasház által kötött ingatlanbiztosítás általában nem minden – elsősre ingatlankárnak látszó – biztosítási eseményre nyújt fedezetet. Előfordulhat pl., hogy az épület üvegezésére kötött biztosítás nem terjed ki az erkélyek, loggiák vagy azok oldalfalának üvegezésében keletkezett törés és repedés káira. Amennyiben a fogyasztó a társasház által kötött biztosításhoz kapcsolódóan kiegészítésként csak háztartási ingóságokra köt biztosítási szerződést, akkor az említett esetben egyik biztosítás sem nyújt fedezetet az erkély üvegének törésére.

Ugyanez a helyzet állhat elő abban az esetben is, ha az elektromos főzőlapban, a zuhany vagy akvárium üvegezésében balesetszerű törés- vagy repedéskár keletkezik. Ezen vagyontárgyakra

célszerű különleges üvegekre vonatkozó kiegészítő biztosítást kötni. Vezetékes vízkár esetén a társasházi-biztosítás megtéríti a falat ért kárt, azonban a bútorok, a beltéri ajtó, szőnyeg vagy a padló kárára nem terjed ki a védelem. Sőt az a lakásban kialakított galériára vagy álmennyezetre sem terjed ki.

Biztosításkötés előtt érdemes azt is átgondolni, hogy az épület vagy a település milyen adottságokkal rendelkezik, mely károk bekövetkezésére van nagyobb esély. Célszerű emellett közös képviselőnkkel vagy akár a társasházi biztosítóval is egyeztetni arról, hogy pontosan mire vonatkozik a lakóközösséget védő fedezet. Egy példa: a közös tárolóból, folyosóról, kertből eltűnt tárgyakra (pl. babakocsi, bicikli, roller) csak meghatározott feltételek teljesülése esetén nyújt fedezetet a biztosító. Ilyen, hogy a lakóközösség közös tulajdonában álló tárolónak megfelelő mechanikai védelemmel kell rendelkeznie, továbbá az eltulajdonított tárgy értéke és darabszáma is meghatározó lehet. A biztosító akkor térít, ha a kárt nem biztosított személy, hanem idegen, harmadik személy okozza. Ha a társasházi biztosítás nem nyújtana rá fedezetet, a lakók kerékpáira, sporteszközeire saját kiegészítő biztosítás is köthető.

Káresemény esetén melyik biztosítóhoz kell fordulni?

Ha a társasházbiztosítási káresemény a lakás falait érinti, akkor a lakó (károsultként) is bejelentést tehet a biztosító felé, de a közös képviselőt tájékoztatnia kell. A saját lakásunkra megkötött ingósbiztosításnál felmerült kár kapcsán a saját biztosítónál kell bejelentetni a kárt. A betöréses lopás- és rablás károkat a rendőrségen, a tűzkárokat – legyen szó akár társasházbiztosításról vagy a saját lakásunkra kötött fedezetről – a katasztrófavédelemnél is be kell jelenteni.

A közös épületrész károsodása vagy több lakás érintettsége esetén a közös képviselőnek kell intézkedni a biztosító, illetve az egyéb érintett szervek felé. Ha a kár esetleg a társasházi és a saját biztosításunkat is érintheti, ezt is érdemes jelezni a közös képviselő felé. Akár mindkét biztosítónál bejelenthetjük a kárt (a társasházi biztosító elérhetőségét általában kifüggesztik a lépcsőházban vagy elérhető a közös képviselőnél), azonban meg kell jelölni, ha több helyre jelentettük be. Ebben az esetben a biztosítók a szerződések pontos fedezetei, limitei alapján arányosan fizetnek nekünk (nem történhet meg, hogy az újjáépítési vagy pótlási értéknél nagyobb összeget kapunk, a biztosítókra vonatkozó előírások tiltják a „káronszerzést”. Ha esetleg van társasházi és privát biztosításunk is az ingatlanra, akkor érdemes arra a szerződésre érvényesíteni a kárt, amely az adott fedezet tekintetében magasabb limitösszeggel rendelkezik. A társasház-biztosítás általában kisebb összeget térít.

Mire érdemes figyelni?

A társasház-biztosítás nem minden esetben terjed ki a nem állandóan lakott épületrészre, lakásra, építményre. Amennyiben egy káresemény ugyanazon társasházban több lakást is érint, egyszerűbbé teszi az ügyintézkést, ha társasház-biztosítással rendelkeznek, mivel így egy kézben összpontosul a kárrendezés. Lakásonként nem kell külön kárbejelentést tenni, elegendő, ha a közös képviselő intézkedik. Ha a társasház-biztosítás mellé lakásbiztosítást is szeretnénk kötni, érdemes azonos biztosítót választani, mivel az egy esetleges kár bekövetkezésekor leegyszerűsíti az ügyintézkést

és akár díjkedvezménnyel járhat. A társasházi és a saját biztosítás nem helyettesíti, hanem jól kiegészíti egymást. Együttesen teljeskörű védelmet biztosíthatnak a lakásban keletkezett kárra.

** A szerző az Magyar Nemzeti Bankon belül működő Pénzügyi Békéltető Testület tagja*

„Szerkesztett formában megjelent 2025. november 17-én a Pénzcentrum.hu oldalon.”