

Miesięcznik Ubezpieczeniowy

ISSN 1732-2413 • WSZYSTKO, CO TRZEBA WIEDZIEĆ O RYNKU UBEZPIECZEŃ • TOM 21 | NUMER 11 | LISTOPAD 2024 • 4 LISTOPADA 2024



© komgritch/stock.adobe.com

W N U M E R Z E :

Produkty inwestycyjne

Rekrutacja – wyzwania, cele, możliwości

Termowizja/Rachunkowość ubezpieczeniowa/IRR/Nowe technologie



PATRYK WEŁNICKI
Lider Praktyki Technicznej EIB

Niewiele ci mogę dać, czyli standardy ochrony dla mienia istniejącego

Jako brokerzy ubezpieczeniowi rozumiemy potrzebę ubezpieczycieli, by produktowo i zakresowo rozdzielać fazy budowy i eksploatacji. Ma to podstawowe znaczenie i jest bezdyskusyjne w szczególności dla mienia nowego, znajdującego się w trakcie prac budowlano-montażowych, gdyż mamy w tym przypadku do czynienia z zupełnie odmienną specyfiką ryzyk, a tym samym potrzeb ubezpieczeniowych. – **PATRYK WEŁNICKI**

Niestety „schody” zaczynają się pojawiać, gdy analizie poddamy zakres ochrony oferowany dla mienia istniejącego, które albo znajduje się w sąsiedztwie tego typu prac, albo też bezpośrednio im podlega (np. modernizacja, przebudowa). Ilość i rodzaje wyłączeń i ograniczeń odpowiedzialności, a także sposób ich sformułowania i zakres działania budzą jednak w niektórych przypadkach zdziwienie i co najmniej pytanie o zasadność ich wprowadzenia.

WYŁĄCZENIA PRZEDMIOTOWE

Wszystkie ogólne warunki ubezpieczenia mienia dedykowane klientom korporacyjnym w jakiś sposób zmieniają zasady ochrony, gdy niezakłócony dotąd spokój towarzyszący ryzykom normalnej eksploatacji zostanie naruszony przez różnego rodzaju prace budowlane. Niektóre OWU wprost wskazują przebudowę, rozbudowę, modernizację lub rozpoczęcie innego rodzaju robót budowlano-montażowych jako czynnik zwiększający prawdopodobieństwo wypadku i obowiązują ubezpieczonego do niezwłocznego informowania o nich (Colonnade). O ile w wielu przypadkach wprowadzone regulacje są uzasadnione rzeczywistą zmianą ryzyka związanego z przedmiotem ubezpieczenia, to dla innych wręcz trudno znaleźć rozsądne wyjaśnienie.

Do najpowszechniejszych regulacji należą te dotyczące przedmiotu ubezpieczenia:

- Allianz wyłącza szkody powstałe w mieniu będącym przedmiotem budowy, montażu lub instalacji;
- dla PZU przedmiotem ubezpieczenia nie są obiekty budowlane wraz ze znajdującym się w nich mieniem będące w trakcie robót budowlanych, w szczególności: budowy, przebudowy, montażu, remontu, rozruchu lub rozbiórki, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;

- Unia nie obejmuje ubezpieczeniem mienia w trakcie budowy, instalacji, wznoszenia lub rozbiórki;
- ochrona ubezpieczeniowa InterRisk nie obejmuje mienia będącego w trakcie: budowy, przebudowy, modernizacji, rozbiórki, remontu i robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, montażu, instalacji, rozruchu próbnego, testów poprzedzających uruchomienie;
- Generali wyłącza z ochrony budynki i budowle lub ich części w trakcie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- a Chubb nie obejmuje ochroną mienia będącego w trakcie budowy, montażu, instalacji, rozruchu próbnego, testów poprzedzających uruchomienie przed podpisaniem przez ubezpieczającego końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego.

Jak widzimy, okoliczności wyłączające mienie z przedmiotu ubezpieczenia nie są określone w sposób jednolity, jednak generalnie odnoszą się do robót budowlanych lub ich etapów. Warto w tym miejscu przypomnieć, że **zgodnie z definicją ustawową roboty budowlane to „budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego” (art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego).**

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wyłączenia te mają charakter bezwzględny. Oznacza to, że w przypadku budynków, które są przedmiotem np. rozbudowy, odpowiedzialność ubezpieczyciela nie obejmuje także tych szkód, które nie miały żadnego związku z prowadzonymi pracami (np. powódź, uderzenie pioruna, upadek statku powietrznego). Chlubnym wyjątkiem jest tu Generali. Ubezpieczyciel ten chyba jako jedyny doprecyzowuje, że wyłączenie nie dotyczy sytuacji „kiedy roboty budowlane nie miały wpływu na powstanie lub wysokość

szkody”. W pozostałych przypadkach nie jest to w ogóle brane pod uwagę.

WYŁĄCZENIA ZAKRESU

Oprócz wyłączeń przedmiotowych występują też takie, które odnoszą się do zakresu ubezpieczenia. Zwróćmy jednak uwagę, jak bardzo się one różnią, analizując poniższe przykłady:

- w Ergo Hestii zakres ochrony ubezpieczeniowej nie obejmuje szkód powstałych wskutek robót budowlanych lub remontowych, na które zgodnie z ustawą Prawo budowlane wymagane jest zezwolenie;
- Warta wyłącza szkody powstałe w następstwie lub w związku z prowadzeniem przez ubezpieczonego lub na jego zlecenie robót budowlanych, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, lub robót montażowych w miejscu ubezpieczenia;
- Compensa nie pokrywa szkód powstałych wskutek prowadzonych przez ubezpieczonego lub na jego zlecenie w obrębie miejsca ubezpieczenia robót budowlanych lub montażowych, testów, prób, rozruchów próbnych;
- Allianz wyłącza szkody powstałe w związku z prowadzonymi przez ubezpieczającego lub na jego zlecenie w obrębie miejsca ubezpieczenia robotami budowlanymi (rozumianymi zgodnie z prawem budowlanym);
- InterRisk nie obejmuje szkód powstałych w związku z prowadzonymi robotami ziemnymi, budowlanymi, montażowymi, instalacyjnymi w rozumieniu ustawy Prawo budowlane przez ubezpieczającego/ubezpieczonego lub na jego zlecenie w miejscu ubezpieczenia.

Zdecydowanie najdalej idącym jest wyłączenie odpowiedzialności stosowane przez Ergo Hestię. Należy zwrócić uwagę na fakt, że ubezpieczyciel odnosi się bardzo szeroko do wszelkich robót budowlano-montażowych, na które zgodnie z ustawą Prawo budowlane wymagane jest zezwolenie. Wszelkich, tzn. nawet tych, które prowadzone są przez osoby trzecie w dalszym lub bliższym sąsiedztwie ubezpieczonego mienia. Czy oznacza to, że jeśli wskutek prac budowlanych na zaporze wodnej dojdzie do zalania budynków leżących poniżej, ubezpieczyciel może skutecznie uwolnić się od odpowiedzialności? Moim zdaniem Ergo Hestia będzie miała podstawę do odmowy, gdyż jest to szkoda powstała wskutek robót budowlanych. Podobnie będzie w sytuacji, gdy na nasz budynek przewróci się dźwig pracujący przy sąsiedniej budowie. Ale czy taki był rzeczywście zamiysł ubezpieczyciela podczas tworzenia OWU? Jeśli nie, czas na pilną korektę.

Tym bardziej że podejście Warty, Compensy, Allianz czy InterRisk jest zgoła odmienne. Ubezpieczyciele również odnoszą się do szkód będących następstwem robót budowlanych, ale nie każdych – tylko tych, które:

- prowadzone są przez ubezpieczonego lub na jego zlecenie,
- prowadzone są w miejscu ubezpieczenia (w jego obrębie).

Prace prowadzone przez podmioty trzecie – np. w sąsiedztwie, które są niezależne od ubezpieczającego, nie mają wpływu na jakośc ochrony ubezpieczeniowej.

Bez względu na sposób sformułowania i zakres działania wyłączeń

odpowiedzialności, istnieje realny problem braku pokrycia dla szkód w mieniu istniejącym. Tylko czy tę dziurę da się zalepić w całości? Co oferują ubezpieczyciele?

SZUKANIE POKRYCIA

W ubezpieczeniu mienia popularne jest stosowanie klauzul drobnych prac budowlano-montażowych, które mają przywrócić ochronę dla ubezpieczonego mienia w sytuacji, gdy szkoda będzie miała związek z prowadzonymi pracami budowlano-montażowymi. Niestety z miernym efektem, gdyż najczęściej:

- nie obejmują wszystkich prac – zwykle tylko te, na które nie jest wymagane pozwolenie na budowę i które nie wiążą się z naruszeniem konstrukcji nośnej budynku lub dachu; częste jest też określanie maksymalnej wartości takich prac,
- wprowadzają wymóg, by prowadzone prace nie miały wpływu na sprawność urządzeń przeciwpożarowych lub innych zabezpieczeń,
- wprowadzają niskie limity odpowiedzialności w stosunku do mienia istniejącego (zwykle kilka procent wartości odtworzeniowej budynku czy budowli),
- wprowadzają często spektakularne wyłączenia odpowiedzialności, które wyłączają podstawowe ryzyka, na których nam zależy (np. Warta wyłącza w klauzuli szkody, które są bezpośrednim następstwem wadliwego wykonania robót lub ich niewłaściwego zabezpieczenia; przecież przyczyną pożaru jest zwykle niewłaściwe zabezpieczenie prac...).

Nie jest to zatem jakośc, jakiej byśmy oczekiwali. Powiedziałbym nawet, że jest to bylejaakośc.

To może polisa budowlano-montażowa przyjdzie z pomocą? Oczywiście wszyscy wiemy, że ubezpieczenie CAR/EAR na warunkach klauzuli 119 pokrywa szkody w mieniu otaczającym, o ile powstaną w związku z prowadzeniem prac budowlano-montażowych. Oznacza to jednak, że nie pokrywa ono innych szkód, które tego związku nie mają. W sytuacji, gdy w ubezpieczeniu mienia mamy do czynienia z bezwzględny wyłączeniem przedmiotowy (wyłączenie szkód w mieniu będący przedmiotem budowy, montażu lub instalacji), ochrony od powodzi czy huraganu i tak nie będzie. Z ubezpieczeniami CAR/EAR i klauzulą 119 jest jeszcze kilka innych problemów:

- często prace budowlane mają niewielką wartość – trudno jest pozyskać ofertę ubezpieczenia CAR/EAR na niewielkie sumy ubezpieczenia (dużo pracy, niska składka);
- odpowiedzialność w ramach klauzuli 119 jest limitowana – zwykle do maksymalnie 50% procent sumy ubezpieczenia; limity te są zwykle nieadekwatne do wartości mienia otaczającego;
- odszkodowania z tytułu klauzuli 119 są płacone wg wartości rzeczywistej, tj. z uwzględnieniem zużycia technicznego; jest zatem duże prawdopodobieństwo, że środków na odbudowę mienia nie wystarczy.

Negocjując warunki ubezpieczenia mienia, wielokrotnie wskazujemy na problem związany z brakiem ochrony dla mienia otaczającego i na nieadekwatność proponowanych przez ubezpieczycieli rozwiązań. Proponujemy więc własne – czy to w formie klauzul brokerskich, czy też specjalnych postanowień umownych, jednak z ich akceptacją zwykle jest duży problem. Czy pozostaje nam pogodzić się z sytuacją i przyjąć do wiadomości, że cały rynek nie jest w stanie zaoferować nic lepszego? □