

Zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb

Boštjan Udovič

Direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V prvem odstavku Zakona o nepremičninskem posredovanju je določeno, da mora nepremičninska družba pred začetkom in potem ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati odgovornost za škodo, ki bi lahko nastala naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 evrov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 evrov za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Določbo, ki je na videz povsem jasna in nedvoumna, pa si v praksi naslovniki pogosto razlagajo različno, zato težko govorimo o tem, da imajo nepremičninske družbe svojo poklicno odgovornost ustrezno zavarovano že na podlagi zakona.

V letu 2017 smo se na Združenju družb za nepremičninsko posredovanje, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami, odločili, da bomo za potrebe naših članov pripravili zavarovalni produkt, ki jim bo po eni strani omogočil sklenitev ugodnejšega zavarovanja z izbrano/imi zavarovalnico/-ami, po drugi pa tudi prispeval k poenotenju zavarovanj in posledično varnosti nepremičninskih družb in njihovih strank. Med analizo obstoječih zavarovanj smo ugotovili, da so na trgu številne oblike, ki zavarovancem zagotavljajo zelo različne stopnje varnosti, le redko pa so imele nepremičninske družbe sklenjena ustrezna zavarovanja vseh tveganj, ki pri njihovem poslovanju nastajajo. Temu delno pritrjuje tudi izjemno majhna skupna vrednost od zavarovalnic izplačanih škod. V večjem delu je to sicer posledica vedno večje strokovnosti nepremičninskih družb in kakovosti njihovih storitev. Delno pa na to gotovo vpliva tudi neustrezno kritje tveganja po sklenjenih zavarovanjih. V takšnih primerih morajo seveda morebitno povzročeno škodo kriti nepremičninske družbe same. Ugotovili smo tudi, da na trgu deluje več nepremičninskih družb, kot je v posameznem letu sklenjenih zavarovanj. To pomeni, da še vedno obstajajo take, ki ne izpolnjujejo niti osnovnih zakonskih pogojev za opravljanje dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami.

V postopku priprave zavarovalnega produkta smo tako najprej pristopili k pripravi zavarovalnih standardov, ki bi morali biti izpolnjeni v primeru vseh sklenjenih zavarovanj. Na podlagi teh smo nato zavarovalnice pozvali k oddaji ponudb in na koncu najboljšo tudi izbrali. Z izbrano zavarovalnico bo zbornica sklenila krovno pogodbo, na podlagi katere bodo lahko naši člani sklenili ustrezno zavarovalno polico. Kot rečeno si bodo s tem predvsem zagotovili optimalno zavarovanje poklicne odgovornosti, glede na običajna tveganja, ki pri nepremičninskem posredovanju nastajajo, večina pa lahko pri tem pričakuje tudi določene prihranke pri zavarovalni premiji. Ta je namreč odvisna tako od prihodkov nepremičninske družbe kot od števila zaposlenih oziroma nepremičninskih posrednikov, ki za družbo opravljajo naloge na področju posredovanja v prometu z nepremičninami.

Glede na navedene rezultate v zbornici že izvajamo aktivnosti, da bi podoben zavarovalni produkt ponudili tudi članom, ki opravljajo dejavnost upravljanja nepremičnin. Ob tem smo ugotovili, da v tem delu na zavarovalnem trgu obstajajo še večja nesorazmerja, saj za upravljanje nepremičnin, še posebej večstanovanjskih stavb, zakon niti ne določa obveznega zavarovanja odgovornosti. Ne glede na aktivnosti, ki jih v tem smislu izvaja zbornica, upamo, da bo tudi zakonodajalec prepoznal potrebo po vzpostavitvi osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin, med katere nedvomno sodi tudi obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti. Tudi v tem primeru pa bo nujna vzpostavitev standardov zavarovanja, saj z zakonom lahko določimo obveznost zavarovanja, ne moremo pa natančno določiti njegove vsebine. Tudi v tem delu si v zbornici želimo vzpostaviti takšne standarde, ki bodo kar najbolj zagotavljali varnost naših članov pa tudi, ali še posebej, njihovih strank – torej etažnih lastnikov.

Udeležencem letošnjega posveta Poslovanje z nepremičninami bomo na podlagi navedenega že lahko predstavili ključne prednosti zavarovalnega produkta za nepremičninske družbe pa tudi ugotovitve analize sklenjenih zavarovanj na področju upravljanja nepremičnin.