

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2023

www.insurancelinkcyprus.com



insurance insider



ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΑΣΦΑΛΙΣΜΕΝΩΝ ΠΟΣΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τα ασφαλισμένα ποσά των κατοικιών και γενικά των κτιρίων θα πρέπει να αναθεωρούνται από τους ασφαλισμένους κάθε λίγα χρόνια έτσι να συνάδουν με τα εκάστοτε κατασκευαστικά κόστη της κατοικίας ή ακινήτων τους, για να μην «πέσουν» είτε θεμιτά είτε αθέμιτα σε ένα από τα πιο συχνά λάθη στην περίπτωση της ασφάλισης, την υπασφάλιση, και να βρεθούν αντιμέτωποι με τον Αναλογικό όρο.

Για να αντιληφθούμε τι ακριβώς συνιστά υπασφάλιση, και αναλογικός όρος, ας σκεφτούμε ένα απλό παράδειγμα.

Όταν αρχικά αγοράσατε και ασφαλίσατε το σπίτι σας είχε μια ορισμένη αξία. Το πιο πιθανό είναι ότι αυτή τη στιγμή το σπίτι σας αξίζει περισσότερα ή λιγότερα για διάφορους λόγους:

- Γιατί αυξήθηκε γενικά το κόστος ανέγερσης οικοδομών
- Γιατί έχετε κάνει προσθήκη ή επιδιορθώσεις
- Γιατί έχετε εμπλουτίσει το νοικοκυριό σας

«...το μέσο
κατασκευαστικό κόστος
για μία τυπική μονο-
κατοικία σήμερα είναι
κουτά στα **1.700 ευρώ**
ανά τ.μ. (δομήσιμο
εμβαδόν)»

ΕΤΕΚ 2022

Αν η ασφάλισή σας εξακολουθεί με τα χρόνια να είναι για το ίδιο ποσό, τότε κατά πάσα πιθανότητα η ασφάλισή σας δεν σας καλύπτει απόλυτα. Για να ελέγξετε αν αυτό συμβαίνει στην περίπτωση σας απλά συγκρίνετε το ποσό της ασφάλισής σας με τη σημερινή αξία του σπιτιού σας και της οικιακής σας επίπλωσης, για να διαπιστώσετε την διαφορά. Επίσης πολύ συχνά συναντάμε την περίπτωση της υπασφάλισής όταν η ασφάλιση του σπιτιού γίνεται με εντολή της τράπεζας σε περίπτωση δανεισμού.

Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης έχει μέρος του κεφαλαίου που χρειάζεται για την αγορά της κατοικίας και δανείζεται το υπόλοιπο μέρος της συνολικής αξίας, η τράπεζα ζητάει να ασφαλιστεί το ακίνητο για το ποσό του δανείου, όμως αυτή η αξία δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική διότι αποτελεί μέρος της συνολικής πραγματικής αξίας. Έτσι διαπιστώνεται υπασφάλιση.

Θα πρέπει λοιπόν κάθε λίγα χρόνια να αναπροσαρμόζουμε το ασφαλισμένο ποσό της περιουσίας μας ούτως ώστε να είναι ισόποσο με το σημερινό κόστος ανοικοδόμησης της περιουσίας.

Γιατί όμως η υπασφάλιση είναι λάθος και πως εφαρμόζεται ο αναλογικός όρος?

Η υπασφάλιση στην ουσία σημαίνει **μερική ασφάλιση** και αυτή με τη σειρά της σημαίνει **μερική αποζημίωση**. Για παράδειγμα, αν ένα σπίτι με το περιεχόμενό του να αξίζει €60,000 και είναι ασφαλισμένο μόνο για €30,000, τότε η αποζημίωση περιορίζεται στο ήμισυ. Έτσι αν γίνει μια ζημία €20,000, τότε το ποσό που θα πληρωθεί από το συμβόλαιο, περιορίζεται στις €10,000.

Αξίζει λοιπόν για λίγα περισσότερα ασφάλιστρα να αναλαμβάνετε εσείς ένα τέτοιο κίνδυνο; Ασφαλώς όχι!



Περαιτέρω, όμως αξίζει να αναφερθούμε στον συνήθη ορισμό των Ασφαλιστικών Εταιρειών για την υπασφάλιση, ο οποίος εξετάστηκε από τα Κυπριακά Δικαστήρια στην υπόθεση Στυλιανού Μιχαλάκη και Λαϊκής Ασφαλιστικής Εταιρείας Λτδ (2012):

Average: *If the property hereby insured shall, at the breaking out of any fire, be collectively of greater value than the sum insured thereon, then the insured shall be considered as being his own insurer for the difference, and shall bear a rateable proportion of the loss accordingly. Every item, if more than one of the policy shall be separately subject to this Condition.»*

Σε ελεύθερη μετάφραση:

Αναλογικός Όρος: Αν το επί του παρόντος ασφαλισμένο ακίνητο, στο ξέσπασμα κάποιας

πυρκαγιάς, είναι συνολικά μεγαλύτερης αξίας από το ποσό της ασφάλισής του, τότε ο ασφαλισμένος θα πρέπει να θεωρείται ο ίδιος ως ασφαλιστής του ακινήτου του για το ποσό της διαφοράς, και να φέρει αναλογικά μέρος του ποσοστού της απώλειας. Δηλαδή, όταν το ασφαλιζόμενο ποσό μιας περιουσίας (π.χ. ενός κτιρίου) είναι ή διατηρείται κάτω από την πραγματική του αξία (όπως αυτή θα εκτιμηθεί κατά την ώρα της ζημιάς) τότε ο ασφαλιζόμενος **θα θεωρηθεί ως ασφαλιστής του ίδιου του εαυτού του και θα επωμιστεί τη διαφορά που θα προκύψει από την εφαρμογή του Αναλογικού Όρου, αν αυτός προνοείται στο ασφαλιστήριο.**



Από την πλευρά της ασφαλιστικής εταιρείας, η υποχρέωση για αποζημίωση περιορίζεται στη σύμμετρη αναλογία που προκύπτει ως ακολούθως:

Για το υπό εξέταση θέμα αναφορά μπορεί να γίνει στο Σύγγραμμα MacGillivray & Parkington on Insurance Law, 6^η έκδοση, παράγραφος 2000, σελ. 835 όπου εξετάζεται η περίπτωση υπασφάλισης και της ύπαρξης όρων στο ασφαλιστικό συμβόλαιο γνωστών ως «**subject to average**», ή «**condition of average**» ή «**average clause**». Παραθέτω πιο κάτω σχετική περικοπή:

«2000. It has therefore become the almost invariable practice for insurers to declare that the policy is “subject to average.” or “subject to the undermentioned condition of average” which means that, if the sum insured does not represent the value of the property insured at the time of the loss or damage, the insured is to be his own insurer for the requisite proportion of the insurance and must therefore bear a part of the loss accordingly. In Carreras Ltd. v. Cunard Steamship Co. where the plaintiff company warehoused goods with the defendant company at a fixed rental to include insurance against loss or damage by fire, Bailhache J. held that the so-called pro-rata condition of average was so common in fire insurances on merchandise that it must be implied as a term of the warehouse agreement. The average clause now occurs in almost all policies, except those relating to private dwelling-houses and household goods, and to a building and its contents used wholly or mainly for religious worship».

Σε ελεύθερη μετάφραση:

Συνεπώς, έχει καταστεί σχεδόν πάγια τακτική για τους ασφαλιστές να δηλώνουν ότι η ασφάλεια «υπόκειται στον αναλογικό όρο» ή γίνεται «με την επιφύλαξη του αναλογικού όρου», το οποίο σημαίνει ότι, αν το ασφαλισμένο ποσό δεν αντιπροσωπεύει την αξία του ακινήτου που είναι ασφαλισμένο κατά τη στιγμή της απώλειας ή ζημίας, ο ασφαλισμένος πρέπει να θεωρείται ασφαλιστής του εαυτού του για την απαιτούμενη αναλογία της ασφάλειας και πρέπει να φέρει ένα μέρος της απώλειας αναλόγως. Στην Carreras Ltd. v. Cunard Steamship Co., όπου η ενάγουσα εταιρία αποθήκευε εμπορεύματα για την εναγόμενη εταιρεία έναντι σταθερού μισθώματος το οποίο συμπεριλάμβανε την ασφάλιση κατά ζημιών από πυρκαγιά, ο Δικαστής Bailhache J. έκρινε ότι η λεγόμενη αναλογική κατάσταση του μέσου όρου ήταν τόσο κοινή σε ασφάλειες πυρός σε εμπορεύματα που πρέπει να υπονοείται ως όρος της συμφωνίας αποθήκευσης. Ο αναλογικός όρος εμφανίζεται πλέον σχεδόν σε όλες τις ασφάλειες, εκτός από εκείνες που αφορούν την ιδιωτική κατοικία και τα προϊόντα οικιακής χρήσης, καθώς και σε κτίρια και που χρησιμοποιούνται εξ ολοκλήρου ή κυρίως για τη θρησκευτική λατρεία και στον εξοπλισμό τους.

Παρόμοιος όρος εξετάστηκε στην υπόθεση AHK v. American Home Assurance Co. Ltd. κ.α. (2003) 1 A.A.Δ. 1570 ο οποίος είχε ως εξής: *“17. If the property hereby insured shall, at the breaking out of any fire be collectively of greater value than the sum insured thereon, then the insured shall be considered as being his own insurer for the difference and shall bear a reasonable proportion of the loss accordingly. Every item, if more than one, of the policy shall be separately subject to this condition.”*

Κάνετε επανεκτίμηση της ασφαλισμένης περιουσίας κατά τακτά χρονικά διαστήματα και αναθεωρείτε σχετικά το ασφαλιστήριο συμβόλαιο σας



Πάντα να ζητάτε τη συμβουλή έμπειρου εκτιμητή για τον σωστό υπολογισμό της Ασφάλισης της περιουσίας σας.

Το Ανώτατο Δικαστήριο εξετάζοντας τον πιο πάνω όρο υπό το φως των γεγονότων της υπόθεσης τόνισε, μεταξύ άλλων, και τα εξής: «... εκεί όπου καταδεικνύεται πως η ασφαλιζόμενη περιουσία είναι συνολικά μεγαλύτερης αξίας από το ασφαλιζόμενο ποσό, τότε ο ασφαλιζόμενος θα θεωρείται σαν ασφαλιστής του εαυτού του σε σχέση με τη διαφορά και θα επιβαρύνεται με ανάλογο ποσοστό της απώλειας. Το Δικαστήριο, με αναφορά στο σύγγραμμα E.R. Hardy Ivamy "General Principles of Insurance Law", 4th ed., para. 538, προσδιόρισε τη συμφωνία ως Average Policy και ότι συνεπώς σε περίπτωση μερικής απώλειας των ασφαλισμένων αντικειμένων, **ο ασφαλιζόμενος δε δύναται να εισπράξει ολόκληρο το ποσό της απώλειας εντός των ορίων της συμφωνίας, παρά μόνο τέτοια αναλογία του όσο αντιστοιχεί το ασφαλιζόμενο ποσό στην πλήρη αξία του αντικειμένου κατά το χρόνο εκείνο.**

Σχετική ήταν και η αναφορά στο σύγγραμμα MacGillivray & Parkington on Insurance Law, 6th ed., para. 2001. Το συμπέρασμα στο οποίο κατέληξε ο πρωτόδικος Δικαστής επί του προκειμένου είναι ότι σε παρόμοιες περιπτώσεις, ο ασφαλιστής δεν πληρώνει ολόκληρο το ποσό του συμβολαίου αλλά μέρος του.

Ο καθορισμός του πληρωτέου ποσού επιτυγχάνεται αφού πολλαπλασιαστεί το ασφαλισμένο ποσό με το ποσό της αξίας της απώλειας και διαιρεθεί με το ποσό της πραγματικής αξίας των εμπορευμάτων κατά το ατύχημα σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

$$\text{ποσό αποζημίωσης} = \frac{\text{ασφαλιζόμενο ποσό} \times \text{ποσό απώλειας}}{\text{πραγματική αξία εμπορευμάτων κατά το ατύχημα.}}$$

Παράδειγμα:

Πλήρης αξία του κτιρίου (που εκτιμήθηκε) κατά το χρόνο της ζημιάς: 200.000 ευρώ, ασφαλιζόμενο ποσό 100.000 ευρώ, κόστος επιδιόρθωσης ζημιών 50.000 ευρώ.

Η φόρμουλα που εφαρμόζεται είναι:

$$\text{Ποσό αποζημίωσης} = \frac{\text{Ασφαλιζόμενο ποσό κατά το χρόνο της απώλειας} \times \text{Κόστος επιδιορθώσεων}}{\text{Πλήρης αξίας κατά το χρόνο της απώλειας}}$$

Δηλαδή:

$$\frac{100.000 \times 50.000}{200.000} = 25.000 \text{ ευρώ}$$

Ποσό που θα πληρωθεί από την Ασφαλιστική (Αποζημίωση): 25.000 ευρώ

Ποσό που θα πληρωθεί από την τσέπη του ασφαλισμένου λόγω υποασφάλισης: 25.000 Ευρώ.



Στο παράδειγμα, ο ασφαλιζόμενος διατηρούσε το ύψος του ασφαλιζόμενου ποσού στο 50% της πραγματικής αξίας του περιουσιακού του στοιχείου, όπως αυτό εκτιμήθηκε κατά τη στιγμή της ζημιάς. Σαν αποτέλεσμα, η αποζημίωση από την ασφαλιστική εταιρεία περιορίστηκε στο 50% του κόστους που προκάλεσε η ζημιά και, κατά συνέπεια, το υπόλοιπο 50% θα το επωμιστεί ο ίδιος ο ασφαλιζόμενος ως ασφαλιστής του εαυτού του.

Έχοντας υπόψη αυτόν τον πολύ ουσιαστικό όρο του ασφαλιστηρίου, σημαίνει ότι το ασφαλιζόμενο ποσό **πρέπει πάντα να βρίσκεται στο πλαίσιο της εκάστοτε πραγματικής αξίας του προς ασφάλιση περιουσιακού στοιχείου.**

Στις περιπτώσεις που εκούσια κάποιος υπασφαλίζει ένα περιουσιακό στοιχείο, πιθανότατα για να εξοικονομήσει ασφάλιστρα ή από αμέλεια ή άγνοια ή μη λήψη σωστής επαγγελματικής συμβουλής υπασφαλίζει ένα αντικείμενο είτε αφήνοντας το ασφαλιζόμενο ποσό να παραμένει το ίδιο για σειρά ετών χωρίς την κατάλληλη προσαρμογή, είτε δηλώνοντας εξ' αρχής μικρότερη αξία **τότε θα πρέπει να γνωρίζει ότι δεν είναι πλήρως καλυμμένος** και σε περίπτωση επέλευσης του ασφαλιστικού κινδύνου θα βρεθεί και ο ίδιος ενώ έχει ασφάλιση να πρέπει να πληρώσει....



Κατασκευαστικό κόστος 2020

Με βάση τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας (ΑΔΕΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ, ΚΑΤΑ ΕΜΒΑΔΟΝ, ΑΞΙΑ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ) το κατασκευαστικό κόστος για το 2019 για τις μονοκατοικίες ανέρχεται σε 1.235 ευρώ το τ.μ. που είναι η περίοδος πριν την έναρξη της πανδημίας.



ΗΤΗΚ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Το κόστος αυτό πρέπει να προσαρμοστεί στα σημερινά δεδομένα και συνεπώς θα πρέπει να συνυπολογιστεί η αύξηση της τάξης του 18% που αφορά την αύξηση στον εγχώριο δείκτη τιμών παραγωγού (υλικά, εργατικά και ενέργεια) (έτος 2019 vs 2022).

Στο σημείο αυτό σημειώνεται πως στην έκδοση της Στατιστικής Υπηρεσίας ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ 2016 «σημειώνεται ως συνηθισμένο να παρατηρηθεί ότι σε μερικές περιπτώσεις το προϋπολογιζόμενο κόστος ανέγερσης του έργου, όπως καταχωρήθηκε στην άδεια οικοδομής, ήταν κατά πολύ χαμηλότερο σε σύγκριση με την πραγματική αξία της συμπλήρωσης του έργου¹.»

Συνεπώς συνυπολογίζοντας και τις σχετικά πρόσφατες απαιτήσεις (2020 και εντεύθεν) όπως οι κατοικίες πλέον οφείλουν να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, μπορεί να εκτιμηθεί πως το μέσο κατασκευαστικό κόστος για μία τυπική μονοκατοικία σήμερα είναι κοντά στα 1.700 ευρώ ανά τ.μ. (δομήσιμο εμβαδόν) κάτι που επιβεβαιώνεται και από επαγγελματίες της αγοράς. Το μέσο κατασκευαστικό κόστος για ένα τυπικό διαμέρισμα εκτιμάται πως είναι ελαφρώς χαμηλότερο.

Το έτος 2020 είχε αρκετές ιδιαιτερότητες (lockdown κλπ). Το κόστος αυτό πρέπει να προσαρμοστεί στα σημερινά δεδομένα και συνεπώς θα πρέπει να συνυπολογιστεί η αύξηση της τάξης του 18% που αφορά την αύξηση στον εγχώριο δείκτη τιμών παραγωγού (υλικά, εργατικά και ενέργεια) (έτος 2019 vs 2022).

Στο σημείο αυτό σημειώνεται πως στην έκδοση της Στατιστικής Υπηρεσίας ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ 2016 «σημειώνεται ως συνηθισμένο να παρατηρηθεί ότι σε μερικές περιπτώσεις το προϋπολογιζόμενο κόστος ανέγερσης του έργου, όπως καταχωρήθηκε στην άδεια οικοδομής, ήταν κατά πολύ χαμηλότερο σε σύγκριση με την πραγματική αξία της συμπλήρωσης του έργου.»

Συνεπώς συνυπολογίζοντας και τις σχετικά πρόσφατες απαιτήσεις (2020 και εντεύθεν) όπως οι κατοικίες πλέον οφείλουν να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, μπορεί να εκτιμηθεί πως **το μέσο κατασκευαστικό κόστος το για μία τυπική μονοκατοικία σήμερα είναι κοντά στα 1.700 ευρώ ανά τ.μ.** (δομήσιμο εμβαδόν) κάτι που επιβεβαιώνεται και από επαγγελματίες της αγοράς. Το μέσο κατασκευαστικό κόστος για ένα τυπικό διαμέρισμα εκτιμάται πως είναι ελαφρώς χαμηλότερο.

Σε ότι αφορά το κόστος αγοράς ετοιμοπαράδοτης οικιστικής μονάδας (κατοικία ή διαμέρισμα)



σημειώνεται πως με βάση ανάλυση πρόσφατων πωλήσεων διαμερισμάτων (που είναι κατατεθειμένα τα Πωλητήρια Έγγραφα στο Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας) που διεξήγαγε ο Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου, προκύπτει ότι ο μέσος όρος τιμής πώλησης είναι στα 2.650 ευρώ ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκαν 102 πωλήσεις στη Λευκωσία, 94 πωλήσεις στη Λάρνακα και 60 πωλήσεις στη Λεμεσό, ενώ η πόλη της Πάφου και οι Δήμοι της ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου λόγω του πολύ μικρού αριθμού αγοραπωλητηρίων και δη για καινούργια, δεν λήφθησαν υπόψη.

Σημειώνεται πως υπάρχουν διαφοροποιήσεις στην τιμή αγοράς ανά τ.μ. ανάλογα με την επαρχία που βρίσκεται η οικιστική μονάδα. Συναφώς υπάρχει (όχι σημαντική) διαφοροποίηση ανάλογα εάν πρόκειται για διαμέρισμα ή κατοικία.

Λαμβάνοντας υπόψη τις αυξήσεις στον δείκτη τιμών παραγωγού ο οποίος επηρέασε το κατασκευαστικό κόστος και συνεπακόλουθα την αξία



αγοράς, η αξία αγοράς της τάξης των 2.650 ευρώ ανά τ.μ. που προαναφέρεται μπορεί να θεωρηθεί ως μια καλή ένδειξη για το μέσο όρο αγοράς ετοιμοπαράδοτης κατοικίας/διαμερίσματος συνυπολογίζοντας ένα λογικό και μέσο κόστος γης, έξοδα αδειοδότησης καθώς και ένα εύλογο επιχειρηματικό κέρδος.

Ωστόσο το θέμα αυτό θεωρούμε πως χρήζει περαιτέρω μελέτης με την εμπλοκή και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προκειμένου να εξαχθούν πιο ακριβή συμπεράσματα.

ΓΡΗΓΟΡΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ:

1. Ζητήστε την συμβουλή έμπειρου εκτιμητή για τον σωστό υπολογισμό της Ασφάλισης της περιουσίας σας.
2. Κάνετε επανεκτίμηση της ασφαλισμένης περιουσίας κατά τακτά χρονικά διαστήματα και αναθεωρείτε σχετικώς το ασφαλιστήριο συμβόλαιο σας
3. Διαβάζετε πολύ προσεχτικά τους όρους του ασφαλιστηρίου συμβολαίου σας. Για όποια θα χαρώ να σας απαντήσω τυχών ερωτήσεις σας.

Σημαντική σημείωση

Η παρούσα μελέτη έχει συνταχθεί για να παρέχει μια απλή καθοδήγηση στους ενδιαφερόμενους, και έχει παρθεί από διάφορες ασφαλιστικές νομικές και άλλες πηγές. Δεν αποτελεί περιεκτική ή πλήρη ανάλυση της νομοθεσίας ούτε συνιστά ΝΟΜΙΚΗ συμβουλή. Οι απόψεις που εκφράζονται είναι αυστηρά προσωπικές του συγγραφέα και δεν δεσμεύουν την εταιρεία που τον εργοδοτεί.

Αν υπάρχουν οποιαδήποτε λάθη, είναι του συγγραφέα. Οι αναγνώστες προτρέπονται να εξασφαλίσουν ανεξάρτητη νομική ή ασφαλιστική συμβουλή πριν εφαρμόσουν τις πληροφορίες που περιέχονται σ' αυτή τη μελέτη. Για την τρέχουσα αξία της περιουσίας σας, προτρέπεστε να απευθυνθείτε σε επαγγελματία εκτιμητή ακινήτων.



Σάββας Χριστοφρόρου CLU LUTCF FLMI MBA
Chartered Insurer

Ο Σάββας Χριστοφρόρου είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Insurancelink, όπου εργάζεται σαν Ασφαλιστικός Σύμβουλος και παρέχει επαγγελματικές συμβουλές σε επιλεγμένα άτομα και επιχειρήσεις στην Κύπρο και στο εξωτερικό.