

PATVIRTINTA

Lietuvos banko Priežiūros tarnybos direktoriaus  
2016 m. balandžio 18 d. sprendimu Nr. 241-83

**LIETUVOS BANKO PRIEŽIŪROS TARNYBOS POZICIJA DĖL TURTO DRAUDIMO  
SUTARČIŲ, SUDAROMŲ SIEKIANT GAUTI KREDITĄ NEKILNOJAMAJAM TURTUI  
ĮSIGYTI**

Lietuvos banko Priežiūros tarnyba (toliau – Priežiūros tarnyba), analizuodama finansų rinkos praktiką, pastebėjo, kad tam tikros turto draudimo sutarčių, kurios sudaromos siekiant gauti kreditą nekilnojamajam turtui įsigyti, sąlygos gali neatitikti tikrųjų sutarčių šalių ir suinteresuotų asmenų (paskolą suteikusios kredito įstaigos) lūkesčių ir interesų. Tai pasakytina apie turto draudimo sutartis, kurių esminės sutarties sąlygos užfiksuojamos ilgam arba visam sutarties galiojimo laikotarpiui. Taip pat lūkesčių ir interesų problema aktuali ir tais atvejais, kai reikalaujama turtą apdrausti atkuriamąja verte, tačiau ne mažesne nei suteikto kredito suma. Atsižvelgdama į šio klausimo svarbą ir siekdama užtikrinti tinkamą aptariamų turto draudimo sutarčių šalių ir suinteresuotų asmenų interesų pusiausvyrą, Priežiūros tarnyba parengė šią poziciją.

Pozicija priimta vadovaujantis Lietuvos Respublikos Lietuvos banko įstatymo 42 straipsnio 4 dalimi. Pažymėtina, kad ši pozicija negali būti vertinama kaip oficialus teisės aktų aiškinimas. Be to, atsižvelgiant į tai, kad Priežiūros tarnyba individualius sprendimus priima atsižvelgdama į konkrečių faktinių aplinkybių visumą, ši pozicija taip pat negali būti vertinama kaip Priežiūros tarnybos sprendimas konkrečiu atveju.

Analizuodama turto draudimo sutarčių sudarymo praktiką Priežiūros tarnyba pastebėjo, kad dažnai ilgalaikės turto draudimo sutartys yra sudaromos visam kredito, skirto nekilnojamam turtui įsigyti, sutarties galiojimo laikotarpiui arba ilgesniam terminui (20 metų ir ilgiau). Tokiose turto draudimo sutartyse esminės sutarties sąlygos, įskaitant ir draudimo sumą, įprastai fiksuojamos visam jų terminui. Draudimo suma įprastai nustatoma kaip apibrėžta pinigų suma, lygi maksimaliai dėl draudžiamąjo įvykio draudiko mokėtinais sumai. Visa ši suma įprastai mokama, kai apdraustas turtas visiškai sunaikinamas arba prarandamas.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.997 str. 2 d. nustatyta, kad draudimo suma negali viršyti draudimo vertės (tikrosios draudžiamo turto arba turtinės rizikos vertės). Tačiau kai draudimo suma yra mažesnė už draudimo vertę, įvykus draudžiamajam įvykiui draudikas mokės draudėjui arba naudos gavėjui draudimo išmoką, kuri atlygins tik dalį jo patirtų nuostolių ir bus proporcinga draudimo sumos ir draudimo vertės santykiui (nevisiškas draudimas CK 6.999 str. 1 d.).

Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo turto rinkos vertė laikui bėgant kinta, tikėtina, kad esant fiksuotos draudimo sumos sąlygai draudžiamąjo įvykio atveju mokėtina išmoka atlygins tik dalį patirtų nuostolių. Įvertinus tai, kad aptariamo pobūdžio draudimo sutartimi įprastai siekiama visiškai kompensuoti nuostolius, daugeliu atvejų draudimo išmoka neatitiks nei draudėjo, nei paskolą suteikusios kredito įstaigos lūkesčių.

Aptariamų turto draudimo sutarčių sudarymo praktika taip pat rodo, kad paskolą suteikusios kredito įstaigos įprastai kredito sutartyse reikalauja, kad turtas būtų draudžiamas atkuriamąja verte,

tačiau ne mažesne draudimo suma nei suteiktas kreditas (kartais pridedant ir tam tikro laikotarpio kredito palūkanų sumą). Atkuriamoji vertė turto draudimo sutartyse įprastai apibrėžiama kaip pinigų suma, reikalinga tokių pat fizinių ir eksploatacinių savybių objektui atkurti, atgaminti arba atstatyti (įrengti). Išduodamo kredito suma įprastai skiriama nekilnojamajam turtui įsigyti, t. y. ji yra labiau susijusi su nekilnojamojo turto kaina ir rinkos verte. Rinkos vertei įtaką daro ne tik turto (daikto) statybos išlaidos, tačiau ir paklausos bei pasiūlos santykis, kiti ekonominiai faktoriai, todėl neretai ji yra didesnė nei atkuriamoji vertė. Tokiu atveju draudimo sutartis neįgyvendina tikrųjų sutarties šalių ir suinteresuotų asmenų lūkesčių ir interesų, nes draudimo išmoka net ir tada, kai turtas yra visiškai sunaikinamas arba prarandamas, nesieks draudimo sumos. Be to, šiuo atveju draudėjas ne tik moka didesnę draudimo įmoką (nes nustatoma didesnė draudimo suma), bet ir įgyja nepagrįstą lūkestį, kad įvykus draudžiamajam įvykiui, draudimo išmoka padengs jo gautą kreditą. Atkreiptinas dėmesys, kad minėtas kredito sutarties reikalavimas neužtikrina ir paskolą suteikusios kredito įstaigos lūkesčių dėl kredito grąžinimo užtikrinimo.

Aptariant ilgalaikių turto draudimo sutarčių problematiką, reiktų pabrėžti, kad ekonominių bei fizinių reiškinų dinamika objektyviai neleidžia prognozuoti galimų įvykių arba pokyčių, todėl turto draudimo sutarčių sudarymas ilgam laikotarpiui fiksuojant esmines sutarties sąlygas neleidžia tinkamai įvertinti draudikų prisiimamos draudimo rizikos ir apskaičiuoti adekvačios draudimo įmokos, kuri yra reikšminga ne tik kaip draudiko pajamų, reikalingų įsipareigojimams pagal draudimo sutartis tinkamai vykdyti, šaltinis, bet ir kaip konkurencinga ir patraukli paslaugos kaina draudėjui. Taip pat reiktų pažymėti, kad visą kredito sutarties laiką fiksuotos draudimo sutarties sąlygos kredito įstaigai suteikia tik formalias garantijas ir neleidžia tikėtis maksimaliai adekvataus rizikos šioje srityje valdymo.

Atskirai pažymėtina tai, kad aptariamoms turto draudimo sutartys yra priskirtinos prie turto draudimo nuo gaisro arba gamtinių jėgų ir turto draudimo nuo kitų rizikų draudimo grupių (DĮ 7 str. 3 d. 8 ir 9 p.). Gyvybės draudimo šakos ir ne gyvybės draudimo šakos draudimo grupių aprašymo, patvirtinto Lietuvos Respublikos draudimo priežiūros komisijos 2004 m. kovo 23 d. nutarimu Nr. N-33, 13 ir 14 punktuose nustatyta, kad šios draudimo grupės apima tokias draudimo rūšis, kuriose draudikas įsipareigoja išmokėti išmoką dėl nuostolių, susijusių su turto sugadinimu arba netekimu dėl nurodytų gamtinių reiškinų arba žmogaus veiklos. Tai reiškia, kad tokio draudimo tikslas yra apsauga nuo nuostolių, susijusių su turtu kaip *materialaus* pasaulio dalyku (daiktu). Tokių turto draudimo sutarčių pobūdis lemia, kad draudėjo (apdraustojo, naudos gavėjo) interesas sudarant draudimo sutartį yra susijęs su turto, dėl kurio sudaroma draudimo sutartis, išsaugojimu, atkūrimu, pakeitimu, kompensacija. Tai reiškia, kad draudimo interesas įprastai yra susijęs su *visų* galimų nuostolių kompensavimu. Šioje vietoje yra aktuali Lietuvos Respublikos draudimo įstatymo (toliau – DĮ) 105 straipsnyje nustatyta taisyklė, kad turto draudimo atveju „draudimo išmokos dydis yra lygus dėl draudžiamąjo įvykio patirtų draudėjo, apdraustojo ar naudos gavėjo nuostolių ir (ar) kitų išlaidų (draudimo intereso) dydžiui, jei šalių susitarimu nenustatyta, kad draudikas privalo atlyginti tik dalį nuostolių (kitų išlaidų)“.

Atsižvelgdama į išdėstytas problemas, Priežiūros tarnyba laikosi pozicijos, kad **turto draudimo sutartys, kurios sudaromos kaip sąlyga siekiant gauti kreditą nekilnojamajam turtui įsigyti, turi būti sudaromos tokiam laikotarpiui, kuris leistų kiek galima tiksliau vertinti draudimo riziką ir nustatyti draudimo sutarties sąlygas.** Įprastai rinkoje šis laikotarpis apima vienus metus. Draudimo apsaugos nepertraukiamumą šiuo atveju galėtų užtikrinti sutartyje įtvirtinta automatinio sutarties pratęsimo sąlyga (DĮ 99 str.). Kredito įstaigoms rūpimas

apsidraudimo rizikos valdymas galėtų būti vykdomas draudiko kredito įstaigai periodiškai teikiamos informacijos apie individualias draudimo sutartis (jų sąlygas, esminius pasikeitimus) pagrindu.

Priežiūros tarnybos nuomone, aptariamose draudimo sutartyse **turi būti nustatytos sąlygos, kurios neleistų draudimo sumos ir draudimo vertės neatitikties atveju automatiškai taikyti minėto proporcinio draudimo išmokos apskaičiavimo būdo.**

Taip pat aptariamose turto draudimo sutartyse nustatant draudimo sumą turi būti siekiama, kad ji atitiktų reikalaujamą draudimo išmokos apskaičiavimo būdą (atkuriamosios vertės, rinkos vertės ar kt.), t. y. **neturi būti reikalaujama apdrausti turtą didesne suma nei maksimali draudimo išmoka, realiai galima pagal konkrečios draudimo sutarties sąlygas.** Priežiūros tarnybos nuomone, draudimo sutartyje galėtų būti nurodomas tik draudimo išmokos apskaičiavimo būdas, nedetalizuojant draudimo sumos, tačiau bet koku atveju, atsižvelgiant į minėtą aptariamų draudimo sutarčių pobūdį ir tikslus, **turėtų būti siekiama nekilnojamąjį turtą apdrausti atkuriamąja verte.**

---