

Tíz ok felelősségvállalásokra és szavatosságokra vonatkozó biztosítások ingatlanügyletekkel kapcsolatos népszerűségének növekedésére



„A felelősségvállalások és szavatosságok az adásvételi szerződések legveszélyesebb rendelkezései.”

Az elmúlt öt év során megnőtt a felelősségvállalásokra és szavatosságokra vonatkozó biztosítások („Reps & Warranties Insurance”) szerepe, mivel a befektetők igyekeznek egyre jobban csökkenteni az ingatlanvásárlással kapcsolatos kockázatokat. A szavatossági és kártérítési („Warranty & Indemnity”) vagy ügyleti („Transactional”) biztosításként is ismert termék természetes kiegészítője a már évtizedek óta használt jogcímbiztosításnak („Title Insurance”).

A felelősségvállalásokra és szavatosságokra vonatkozó („FSZ”) biztosítások olyan ügyleti kockázatok ellen nyújtanak fedezetet, amelyek az alábbi okokból merülhetnek fel:

- az eladótól egyre szélesebb körű – többek között a tulajdonjogra, pénzügyekre, környezetre és adózásra vonatkozó – felelősségvállalásokat és szavatosságokat elváró vevők;
- az eladó kötelezettségei teljesítésére és esetleges kártérítés fizetésére vonatkozó képességével kapcsolatos kételemek.

Ezek a problémák felmerülhetnek egyedi ingatlanok és portfóliók értékesítése, illetve társasági fúziók és felvásárlások esetén egyaránt.

Az alábbi felsorolás tartalmazza a **10 legfontosabb okot**, amely miatt érdemes FSZ biztosítást kötni:

10. Növeli a hitelképességet: Lehetnek a felelősségvállalások és szavatosságok bármilyen gondosan kidolgozva és megfogalmazva, mindig csak annyit fognak érni, amennyit a szerződésszegésért kártérítést fizetni tartozó fél pénzügyi helyzete lehetővé tesz. Egy jó hírű biztosítóval kötött biztosítás az eladó felelősségvállalásai és szavatosságai fedezetét szolgál, és így nagyobb hitelképességet biztosít akkor is, ha erre az eladó nem hajlandó – vagy nem képes.

9. Ha az eladó projektársaság („Special Purpose Vehicle”) vagy ingatlanalap: Az FSZ biztosítás akkor is felhasználható, ha az eladó az értékesítésből származó bevételt megosztani szándékozik vagy erre kötelezett projektársaság, vagy egy határozott időre létrejött alap. Az FSZ biztosítás esetén a befektetőknek nincs szüksége jogorvoslatra, és az eladó kártérítési felelősségének biztosítására szolgáló letét is szükségtelen.

8. Nincs szükség a pénzügyi adatok nyilvánosságra hozatalára: Az FSZ biztosítás használata esetén nyilvánosan működő társaságok nem kényszerülnek arra, hogy – a befektetőkben és az elemzőkben kételyeket ébresztő módon – feltárják függő kötelezettségeiket, illetve azokra kiegészítő mellékletben magyarázatot adjanak.

7. A bankgarancia helyébe lép: Az FSZ biztosítással nincs szükség költséges és az eladó hitelfelvételi képességeit csökkentő bankgaranciára.

6. Helyettesíti a felelősségvállalásokat és szavatosságokat: Csőd- vagy felszámolási eljárás alatt álló eladó esetén a vagyonfelügyelő illetve a felszámoló megtagadhatja felelősségvállalások és szavatosságok biztosítását, illetve előfordulhat, hogy azok biztosítására nem is jogosult.

5. Védelmet nyújt az eladónak a lehetséges perek ellen: Az eladónak érdekében állhat FSZ biztosítást kötni az általa biztosított felelősségvállalásokkal és szavatosságokkal kapcsolatos esetleges perek ellen, ezáltal védelmet biztosítva a részvényeseknek, befektetőknek és vezető tisztviselőknek. Az eladó a követényt a vevőre engedményezheti, így csökkentve a vevő költségeit és elősegítve az ügylet megkötését.

4. Fedezetet jelent a „vevőoldali” ügyleti kockázatok ellen: A vevő is köthet FSZ biztosítást az ügyleti kockázatokkal szemben. Versengő ajánlatok esetén a vevő által kötött biztosítás – az eladóköltségeinek és a felelősségvállalásokkal és szavatosságokkal kapcsolatos terheinek csökkenése révén – növelheti a vevő által tett ajánlat értékét.

3. Ha vevő nem ismeri jól az eladót vagy helyi szabályokat: Az FSZ biztosítást kínáló biztosító szakértelme magabiztosabbá teheti a vevőt, ha általa nem ismert eladóval van dolga, vagy az ingatlanok olyan országban találhatóak, amelynek szabályozásában kevésbé jártas.

2. Hosszabb határidők és magasabb összegek: A felelősségvállalások és szavatosságok az érvényesség időtartama és az összegek tekintetében korlátozottak, így az FSZ biztosítás révén a vevő a megállapodásban meghatározottnál magasabb összegekkel és hosszabb határidővel számolhat.

1. Más biztosítással együtt szélesebb körű fedezetet nyújt: Az FSZ biztosítás nem biztosít fedezetet a tulajdonjoggal kapcsolatos ismert vagy jövőbeni kockázatokra, jogcímbiztosítással kombinálva viszont védelmet nyújthat a vevőnek harmadik személyek által az érintett ingatlan(ok) tulajdonjogával kapcsolatban támasztott követelésekkel szemben. Megtérítheti továbbá a vevő jogcímvésztésből származó kárát, a tulajdonjog fennállásának időszaka alatt is. A jogcímbiztosítással való kombinálással fedezhető továbbá a tervezéssel, övezeti besorolással, engedélyeztetéssel kapcsolatos felelősségvállalások is.

A biztosító kártérítési hajlandósága és képessége alapvető fontosságú lehet egy adott ügylet lebonyolítása szempontjából. Figyelembe véve annak előnyeit, az FSZ biztosítás segíthet a vevőnek a legjobb ajánlat megtételében, megkönnyítheti a vevő és az eladó között a felelősségvállalásokkal és szavatosságokkal kapcsolatban folyó tárgyalásokat, és elősegítheti az egyedi eszközök adásvételének és az összetett ingatlanügyletek költséghatékony lebonyolítását.

Jean-Bernard Wurm, Co-Founder & Managing Director, Secure Legal Title. A londoni székhelyű Secure Legal Title a Lloyd's jogcímbiztosításait és felelősségvállalásokról és szavatosságokról vonatkozó biztosításait értékesíti egész Európában. JB.Wurm@SecureLegalTitle.com