

بیمه ساختمان همچنان نافرجام

● سعید نجفی

مسکن و سرپناه پس از خوراک و پوشاک، بزرگترین نیاز بشر است. ساخت و ساز، قدیمی ترین طراحی تحقیقاتی بشر و از پیچیده ترین آنهاست. ساختمان، فنی ترین کالای ساخت بشر است که به صورتی عام مورد استفاده قرار می‌گیرد. در یک جامعه بیشترین هزینه‌ای که یک فرد در طول زندگی خود صرف می‌کند به مسکن اختصاص داده شده است. مسکن در واقع مأمونی برای زندگی و کار، عبادت استراحت و پرورش نسل بعد است. ساخت و ساز بخش عظیمی از سرمایه‌های ثابت و در گردش را به خود اختصاص می‌دهد و هر روز نیز، شاهد افزایش جذب سرمایه‌ها به این بخش هستیم. ساخت و ساز صحیح و حفظ و نگهداری و جلوگیری از تخریب آنها، برخی از راه‌های جلوگیری از هدر رفتن سرمایه‌های ملی است.

از لحاظ علمی، ساختمانی در مقابل وقوع حوادث و از جمله زلزله‌های شدید مقاوم است که در اثر وقوع آنها، تلفات انسانی در آن ساختمان به وجود نیاید. برای تحقق این امر سه عامل طراحی صحیح، اجرای صحیح و بکارگیری مصالح مناسب برای ساخت و سازها لازم است. بشر به رغم تلاش‌ها و پیشرفت‌های شگرفی که در زمینه فناوری و دستیابی به ناممکن‌های گذشته داشته، هنوز در برابر وقوع بلایای طبیعی مانند زلزله درمانده و آسیب‌پذیر است. تخریب ساختمان‌های مسکونی، اداری و... بر اثر حوادث طبیعی منجر به کشته و زخمی شدن تعداد زیادی از انسانها می‌شود و در کشور ما یکی از دلایل بروز خسارت‌های جانی و مالی سنگین است. کارشناسان دلیل گسترش خسارت‌ها را ساخت و سازهای بی‌رویه و بی‌توجهی به استانداردهای فنی و مهندسی و عدم نظارت مهندسیین ساختمانی می‌دانند.

در دو دهه گذشته آیین‌نامه‌ها و مقررات طراحی ساختمان برای مقابله با خسارت‌های ناشی از زلزله در سر تا سر جهان، از جمله ایران، تغییر یافته و مورد تجدید نظر قرار گرفته است. ساختمان‌های جدید بر اساس آیین‌نامه‌های جدید طراحی و ساخته شده‌اند و ساختمان‌های قدیمی در کشورهای مختلف مورد بازبینی قرار گرفته و اقداماتی برای افزایش مقاومت آنها در مقابل زلزله انجام شده است. ساخت و سازهای غیراستاندارد، رعایت نکردن آیین‌نامه استاندارد معروف به آیین‌نامه ۲۸۰۰، حضور بساز و بفروش‌ها در صنعت ساختمان بکار نرفتن نیروی انسانی ماهر و متخصص در ساخت و سازها، شهرهای کشورمان را ناامن کرده است.

در کنار تمام موارد فوق که در بخش مسکن و ساختمان وجود دارند، نهادینه نشدن فرهنگ بهره‌مندی از پوشش‌های بیمه‌ای به عنوان منطقی‌ترین راهکار جبران خسارت‌های اقتصادی، پس از وقوع حادثه به شکل آزردهنده‌ای خود را نشان می‌دهد. با توجه به مشکلات و نواقصی که در بخش مسکن و ساختمان کشورمان وجود دارد، وقوع حوادث طبیعی و تحمیل خسارت‌های مالی و جانی به اقتصاد کشور پیامدهای بسیاری برای جامعه خواهد داشت. یکی از موضوعات اساسی و مهم در مدیریت صحیح این گونه بحران‌ها ایجاد «صندوق بیمه حوادث طبیعی» است. سازماندهی بار مالی خسارت‌های ناشی از حوادث طبیعی از طریق ایجاد ظرفیت‌های مالی و انتقال ریسک به بازار جهانی و تسریع در جبران خسارت آسیب‌دیدگان می‌تواند برخی از اهداف ایجاد این صندوق باشد. به منظور بررسی مشکلات صنعت ساختمان و همچنین ارتباط آن با صنعت بیمه و به ویژه «صندوق بیمه حوادث طبیعی» دیدگاه‌های منوچهر خواجه دلویی معاون امور مسکن و ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی را جویا شدیم.

نرم‌افزاری آن از طیف و گستردگی بالایی برخوردار است. این موضوع کاربرد آن را در سطح جامعه دستخوش مشکلات زیادی می‌کند. به عنوان مثال وقتی زمین لرزه‌ای رخ می‌دهد و به ساختمانی آسیب می‌رسد باید مشخص شود که آسیب وارده ناشی از عامل ساخت نامناسب و یا کیفیت پایین ساختمان است یا صرفاً سازه طبیعی دلیل آن بوده است.

○ آسیا: با توجه به وسعت و گستردگی ریسک در حوزه مسکن و عدم



دارای اولویت در برنامه‌ریزی‌های کشوری پیش‌بینی منابع لازم برای جبران خسارت‌ها و بازسازی ساختمان‌ها است. آقای خواجه دلویی لطفاً درباره مدیریت ریسک در حوزه مسکن توضیح دهید؟

● خواجه دلویی: واژه ریسک یا خطر هم در صنعت بیمه و هم در خارج از حوزه بیمه مفهوم بسیار پیچیده و گسترده‌ای است که وجه مشترک همه آنها احتمال وقوع حادثه است. هر جاسخن از خطر به میان می‌آید باید منتظر یک واقعه ناخواسته بود که ممکن است اتفاق بیفتد.

در حوزه ساختمان و مسکن این واقعه ناخواسته، ممکن است از سه منبع نشأت بگیرد: (۱) ساخت نادرست که ناشی از مواردی نظیر: خطای انسانی، خطای محاسباتی، مصالح نامناسب و... است. (۲) حوادث طبیعی پیش‌بینی نشده مانند زمین لرزه، سیل و... (۳) بهره‌برداری نادرست مثل تغییر کاربری غیر مجاز یا نگهداری نادرست ساختمان.

در نیم قرن اخیر، با گسترش فناوری‌های نوین ساختمانی و تعیین ضوابط و معیارهای علمی برای ساخت و ساز از قبیل مقررات ملی ساختمان (Building Codes) بخشی از آثار ناشی از وقوع حوادث طبیعی پیش‌بینی نشده، تحت کنترل درآمده است. انتظار این است که ساختمان به شکلی ساخته شود که تا درجه و حد معینی در مقابل حوادث طبیعی از خود پایداری نشان دهد. در نتیجه بین خطرات ناشی از ساخت نادرست و حوادث طبیعی یک هم پوشانی به وجود آمده که تعیین مرز میان این دو از بزرگترین دشواری‌ها در حوزه مسئولیت مدنی و بیمه مسئولیت حرفه‌ای و بیمه محصولات به شمار می‌رود.

مدیریت خطر با سابقه طولانی که در دنیا دارد، در ایران از سال ۱۳۳۹ با قانون مسئولیت مدنی تحقق پیدا کرد. به موجب این قانون هر شخصی بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان سلامت، دارایی، آزادی، حیثیت و حتی شهرت و یا هر حقی که به موجب قانون برای افراد به وجود آمده، لطمه وارد کند و موجب ضرر مادی و معنوی شود، مسئول شناخته می‌شود و باید از عهده جبران خسارت‌های وارده، برآید.

با مرور این قانون می‌بینیم که شمول و گستردگی سخت‌افزاری و

شناسایی عوامل مؤثر در ساخت و ساز نامناسب و یا پایین بودن استانداردهای ساختمان‌سازی، چه راه حلی را برای رفع این مشکل در بخش مسکن و ساختمان پیش‌بینی کرده‌اید؟

● خواجه دلویی: در بخش ساختمان و مسکن راه حلی که بر روی آن مطالعه شده مقررات ملی ساختمان است.

این راه حل مبتنی بر این پیش‌فرض است که اگر در ساختمانی مقررات ملی رعایت شود، آن ساختمان باید در برابر سوانح طبیعی پایدار و مقاوم باشد.

در این مرحله هم می‌توان به عیار و کمال مقررات ملی ساختمان شک کرد که آیا واقعاً استانداردهای پیش‌بینی شده در مقررات ملی ساختمان از هر جهت کامل و سالم است؟ می‌توان به کاربرد آن شک کرد که اگر می‌گوییم مقررات کاملاً اجراء شده‌اند آیا واقعاً با یک دقت ریاضی اجرای کامل آن قابل تأیید است؟ البته باید به عامل پایداری مصالح ساختمانی نیز توجه کافی داشت. در اواخر دهه ۱۳۶۰، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن آئین نامه ای را برای پایداری ساختمان در برابر زمین لرزه تدوین کرد که با عنوان آئین نامه ۲۸۰۰ زلزله شناخته می‌شود. اگر ساختمانی طبق آئین نامه ۲۸۰۰ ساخته شده باشد باید تا بزرگای معینی از زمین لرزه، از خود پایداری نشان دهد. این آیین نامه در دهه ۱۳۸۰ با پیشرفت علم و فناوری تکمیل شد و نسخه جدیدی از آیین نامه انتشار یافت. اجرای آئین نامه تکمیل شده به سازه ساختمانی اطمینان «بیشتری» می‌دهد و هم‌چنین با انتشار نسخه سوم این آئین نامه در سال ۱۳۸۵ «ضریب اطمینان» افزایش یافت.

■ ساخت و سازهای

غیراستاندارد، رعایت

نکردن آیین‌نامه

استاندارد معروف به

آیین‌نامه ۲۸۰۰، حضور

بساز و بفروش‌ها در

صنعت ساختمان، بکار

نگرفتن نیروی انسانی

ماهر و متخصص در

ساخت و سازها

شهرهای کشورمان

را ناامن کرده است

■ بین خطرات ناشی از ساخت نادرست و حوادث طبیعی یک همپوشانی به وجود آمده که تعیین مرز میان این دو از بزرگترین دشواری‌ها در حوزه مسئولیت مدنی و بیمه مسئولیت حرفه ای و بیمه محصولات به شمار می‌رود

نه تنها در ایران بلکه در همه دنیا، مقررات ملی ساختمان در سایه پیشرفت‌های علمی و فنی دستخوش تکامل، تغییر و بهبود نسبی می‌شود.

○ آسیا: براساس توضیحات جنابعالی، می‌توان نتیجه گرفت که با رعایت مقررات، می‌توان خطر را در حوزه مسکن و ساختمان مدیریت کنترل و یا حتی حذف نمود؟

● خواجه دلویی: با اطمینان؛ خاطرنشان می‌کنم به ویژه در حوزه مسکن و ساختمان خطر همیشه وجود دارد و چون بر خلاف مفهوم قانون مسئولیت مدنی سال ۱۳۳۹، همیشه در همه حال خطراًفرینان یا مسئولان ساختمان سازی قادر به جبران خسارت‌های ناشی از مسئولیت خود نیستند، بنابراین مدیریت خطر یعنی انتقال خطر. منظور از انتقال خطر این است که زیان‌های ناشی از خطر، قبل از حادثه بین زیان دیدگان احتمالی و افراد دیگر اعم از اشخاص صاحب خانه‌ها، بازرگانان و دولت تقسیم شود.

انتقال خطر نیازمند ساز و کارهای ویژه‌ای است که بتواند بحران‌های ناشی از خطر را به آرامی و بدون بروز بحران‌های اجتماعی و اقتصادی به عواملی تقسیم کند که توانایی و استحقاق قبول خطر را دارند. بنابراین مناسب است در حوزه مسکن، مدیریت انتقال خطر جایگزین مدیریت خطر شود.

در مدیریت انتقال خطر، به ویژه از نظر پوشش‌های مالی و سرمایه‌ای دو نوع ابزار وجود دارد: ابزارهای مبتنی بر بازار سرمایه و ابزارهای غیر مبتنی بر بازار سرمایه.

در بازار مبتنی بر سرمایه، همه افرادی که احساس خطر می‌کنند می‌توانند با پرداخت مبلغ معینی در یک دوره زمانی، مبادرت به تشکیل یک سرمایه بزرگ و قابل توجهی کنند تا بتوانند در هنگام بروز خطر از این منابع مالی برای جبران خسارت‌های خود بهره‌برداری کنند. اما در انتقال خطر غیر مبتنی بر بازار سرمایه، دولت بر اساس مقررات ویژه به جبران خسارت می‌پردازد و در واقع به جای آن که هزینه‌های خطر بین تعداد معینی از سرمایه‌گذاران (سهام‌داران) تقسیم شود بین همه افراد جامعه و حتی نسل‌های بعد تقسیم می‌شود.

○ آسیا: همانطور که اشاره کردید همواره خطرات بسیاری حوزه مسکن و ساختمان را تهدید می‌کند. در یک تقسیم‌بندی می‌توان آنها را به دو گروه خطرات طبیعی و غیرطبیعی تقسیم کرد. مدیریت خطر یا به زعم جنابعالی مدیریت انتقال خطر، در مواجهه با این خطرات چگونه عمل می‌کند؟

● خواجه دلویی: حوادث طبیعی در بخش مسکن از نظر اثرگذاری بر پایداری ساختمان به دو گروه تقسیم می‌شوند:

گروه اول حوادثی هستند که تأثیر فوری، آنی و گسترده‌ای دارند مانند زمین لرزه، توفان و سیل. گروه دوم حوادثی هستند که تأثیر تدریجی و کند دارند مانند باران، لغزش و رانش زمین و فرسودگی و یا

تغییر خواص فیزیکی خاک. طبعاً مدیریت انتقال خطر در برابر این دو گروه حوادث طبیعی یکسان نیست. اما در هر دو حالت می‌توان و باید از بازارهای سرمایه برای انتقال خطر بهره‌مند شد.

حوادث غیر طبیعی در بخش مسکن بیشتر ناشی از خطای انسانی است. عامل نیروی انسانی موثر در ساخت و ساز از همان زمانی که یک مالک یا سرمایه‌گذار تصمیم به ساخت یک ساختمان می‌گیرد در صحنه خطر حضور دارد. مسأله مکانیک و استحکام خاک ژئوتکنیک و زلزله شناسی و فاصله تا گسل‌های فعال زمین لرزه در زیر زمین و مسائل مختلف دیگر از همان ابتدا، در حوزه ساختمان سازی مطرح است. در مرحله بعد به نقش معمار و طراح ساختمان، مهندس محاسب طراحی و کیفیت تأسیسات برقی و مکانیکی و ناظر و مجری ساختمان و در پایان مصالح ساختمانی می‌رسیم.

اگر ساختمانی فرو بریزد که ناشی از حوادث طبیعی نباشد، باید از نظر مسئولیت مدنی به سراغ همه این عوامل برویم تا مشخص شود که کدام یک از آنها چه نقشی در ناپایداری ساختمان داشته و دارند.

اگر ساختمانی خراب شود، تشخیص این موضوع که مقصر، طراح یا مجری بوده و یا اینکه عیب از مصالح ساختمانی ناشی شده، کار آسان و عملی نیست. هنوز هیچ فرمول مشخصی در این مورد وجود ندارد. معمولاً سه روش برای حل این مسأله پیش بینی می‌توان کرد:

۱. مسئولیت فردی: هرکس فقط مسئول کار خودش و پاسخگو همان مسئولیت است و می‌تواند مسئولیت خود را بیمه کند.

۲. مسئولیت تضامنی: در این شیوه همه عوامل موثر در ساخت و ساز به صورت تضامنی در برابر اشخاص ثالث (مالک، صاحب کار بهره بردار) مسئول هستند و باید پاسخگو باشند.

۳. مسئولیت متمرکز: در این شیوه یک شخص مثلاً مالک یا مجری مسئولیت کل ساختمان را برعهده می‌گیرد و در مقابل اشخاص ثالث پاسخگو است.

○ آسیا: جبران یا کاهش خسارت‌های اقتصادی ناشی از وقوع حوادث را می‌توان به سه مرحله تقسیم‌بندی نمود: قبل، همزمان و بعد از وقوع حوادث. لطفاً در خصوص راهکارهای پیش‌بینی شده برای جبران خسارت‌ها در سه مقطع ذکر شده، توضیح دهید؟

● خواجه دلویی: برای پاسخ به این پرسش باید حوادث در بخش مسکن را به دو گروه تقسیم کرد. در مورد حوادث ناشی از ساخت نامناسب و خطای انسانی در ساخت و ساز، در حال حاضر هیچ قانونی جز قانون مسئولیت مدنی سال ۱۳۳۹ وجود ندارد. کاربرد این قانون در حوزه مسکن دو مشکل اساسی دارد. اول این که روشی برای تشخیص سهم عوامل موثر در ساختمان در آن پیش بینی نشده و در نتیجه هر فردی به راحتی می‌تواند از خود رفع مسئولیت کند. به عبارت دیگر تشخیص اینکه واقعاً خطا کار چه کسی است، بسیار دشوار است. دوم این که زیان دیده باید در مراجع دادگستری طرح دعوا کند و زیان وارده به خود را اثبات کند. این مسیر، مستلزم فرایند

پیچیده و زمان گیر است که پیامدهای خاص خود را به همراه دارد. به دو نکته اشاره شده این مسئله را هم می توان اضافه کرد که معمولاً زیان دیده از حقوق خود بی اطلاع است و از پشتیبانی های فنی و حقوقی لازم برخوردار نیست. در نتیجه احتمال اینکه زیان دیده به حقوق خود نرسد، وجود دارد.

در مورد زیان های ناشی از حوادث و سوانح طبیعی وضع به مراتب پیچیده تر و دشوارتر است. مثلاً اگر زلزله ای رخ دهد و ساختمانی را که ۱۰ سال پیش ساخته شده خراب کند، زیان دیده چگونه می تواند طراح محاسب، ناظر یا مجری را شناسایی و علیه آنان اقامه دعوا کند؟



وزارت مسکن و شهرسازی با شناسایی این مشکل، اخیراً لایحه ای را به نام مسئولیت اجباری عوامل موثر در ساختمان سازی تدوین و به دولت ارائه کرده است که در صورت تصویب نهایی در مجلس شورای اسلامی می توان امیدوار بود که بخش عمده ای از مشکل حل شود.

در این لایحه آمده است که مجری یا مالک ساختمان باید ساختمان خود را در برابر هر نوع حادثه ای در شرکت های بیمه معتبر و برای مدت ۱۰ سال برای سازه و پی ساختمان بیمه کند.

مانند استفاده از بودجه و اعتبارات جاری دولت و قرض گرفتن از نظام بانکی یا منابع مالی خارجی و یا بالا بردن مالیات ها و یا کمک ها و هدایای بلا عوض.

در حال حاضر در ایران بیشتر از ابزارهای نوع اول و چهارم استفاده می شود ولی تلاش ما در جهت جایگزینی ابزارهای دوم و سوم است. طبعاً استفاده از ساز و کارهای بیمه، بیمه اتکایی و صندوق های ذخیره حوادث و یا ضمانت نامه های حوادث، کارایی بیشتری برای جبران خسارت ها دارند؛ چرا که به ویژه از یک انرژی درونی برای پیشگیری و بازدارندگی برخوردار هستند.

به عنوان مثال شرکت های بیمه ها برای کاهش خسارت ها می توانند برساخت و سازها نظارت کنند و از بیمه کردن ساختمان هایی که برخلاف اصول و مقررات ساخته شده خودداری کنند. نکته ضروری حمایت دولت از این فرایند است.

در این صورت اگر اتفاقی بیفتد صرف نظر از این که چه کسی مقصر است بیمه گر باید خسارت بهره بردار ساختمان را جبران کند و تعادل اقتصادی را به خانواده زیان دیده برگرداند و پس از آن به سراغ مقصر حادثه برود. به این ترتیب بهره برداران (خریداران یا مستأجران بعدی) می توانند خسارت های مالی و جانی خود را از بیمه گر دریافت کنند. در مقابل بیمه گر می تواند با استفاده از اهرم های فنی و حقوقی، مقصر واقعی را شناسایی و نسبت به مطالبه غرامت اقدام کند. نکته حائز اهمیت در طرح یاد شده این است که همه عوامل در صورت بروز خسارت باید پاسخگو باشند. به عبارتی حتی محل و انبار نگهداری مصالح ساختمانی هم باید ویژگی های لازم را داشته باشند؛ در غیر این صورت توزیع کننده مصالح ساختمانی نیز باید پاسخگو باشد.

○ آسیا: همانطور که اطلاع دارید، ایران جزوه مناطق حادثه خیز دنیا محسوب می شود و هر ساله شاهد وقوع حوادث بزرگ طبیعی از جمله زلزله و سیل در مناطقی از کشورمان هستیم که خسارات بالایی را به ویژه بر بخش اقتصاد تحمیل می کنند. آیا برای جبران خسارت های ناشی از این حوادث راهکارهای ویژه ای را در نظر گرفته اید؟

● خواجه دلویی: برای جبران خسارت های ناشی از حوادث بزرگ طبیعی چهار راهکار وجود دارد:

۱. استفاده از ابزارهای انتقال خطر غیر مبتنی بر بازارهای مالی مانند کمک های بین المللی، دولت و خویشاوندان به خسارت دیدگان.

■ در لایحه مسئولیت اجباری عوامل موثر در ساختمان سازی مجری یا مالک ساختمان باید ساختمان خود را در برابر هر نوع حادثه های در شرکت های بیمه معتبر و برای مدت ۱۰ سال برای سازه و پی ساختمان بیمه کنند

○ آسیا: حتماً تأیید می کنید که بیمه یک راه حل منطقی و عقلانی برای جبران خسارت ها می باشد که متأسفانه به دلایل مختلف در زندگی امروز، فرهنگ استفاده از پوشش های بیمه ای نهادینه نشده است. جناب عالی به عنوان یکی از دست اندرکاران حوزه مسکن و ساختمان کشور، نقش صنعت بیمه به عنوان یکی از شاخص های توسعه را چگونه تبیین می کنید؟

● خواجه دلویی: در حوزه مسکن، صاحب خانه ها و مسئولان رده های مختلف در ساخت و ساز، نمی توانند خطر و زیان های ناشی از خطر

در نروژ همانند فرانسه صندوق ذخیره بیمه اتکالی وجود دارد که با هدف کاهش خسارت‌های احتمالی بیمه‌گران اتکالی تأسیس شده است. در کشور سوئیس صندوق ذخیره‌ای وجود دارد که در صورت وقوع حادثه تا ۸۵ درصد خسارت‌های آسیب دیدگان حوادث قهری را جبران می‌کند.

هم‌چنین از سال ۱۹۹۳ یک صندوق ذخیره بیمه در ترکیه تأسیس شده است. تمام بیمه‌گران موظف هستند که یک سوم حق بیمه‌های دریافتی و کمیسیون‌های خالص خود را به این صندوق واریز کنند. شبیه این ساز و کارها به عنوان مکمل‌های اقتصادی جبران خسارت در بسیاری از کشورها رواج دارد. با وجود خطرپذیری بالایی که در ایران وجود دارد، باید سریعاً برای حفظ تعادل اقتصادی در صورت وقوع حوادث بزرگ طبیعی از این ساز و کار استفاده کنیم.

● آسیا: در پایان با توجه به نقش منحصر بفرد صنعت بیمه که نبود آن لطمات بسیاری را بر پیکره جوامع امروزی از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، روانی و ... وارد می‌کند مسئولیت شرکت‌های بیمه در خسارت‌های کلی و جزئی یک ساختمان را تشریح بفرمایید.

● **خواجه دلویی:** خسارت‌های اقتصادی بخش مسکن و ساختمان را می‌توان به دو گروه کلی و جزئی تقسیم کرد. در خسارت‌هایی که معادل تخریب کلی ساختمان است، شرکت‌های بیمه یکی از مهم‌ترین عوامل موثر در جبران خسارت‌های ناشی از حوادث طبیعی هستند که در کنار دولت قرار می‌گیرند یا از حمایت صندوق‌های تأمین خسارت برخوردار می‌شوند.

در خسارت‌های جزئی می‌توانیم سه نوع مسئولیت را در ساختمان‌سازی شناسایی و آنها را بیمه کنیم.

۱. مسئولیت تکمیل کار: در این نوع مسئولیت، سازنده یا بیمه‌گر مکلف است تا مدت معینی از آغاز بهره‌برداری مثلاً تا یک یا دو سال هر نوع عیبی را بر طرف و هر نوع خسارتی را جبران کند.
۲. مسئولیت کارکرد صحیح ساختمان: این مسئولیت بیشتر به کارکرد تأسیسات برقی و مکانیکی ساختمان توجه دارد و یا اجزایی مانند درها، پنجره‌ها و آسانسور را مدنظر قرار می‌دهد. در این نوع، شرکت‌های بیمه تا ۲ یا ۳ سال موظف به اصلاح هر نوع مشکلی در ساختمان و جبران خسارت هستند.

۳. مسئولیت در برابر خرابی‌های عمده: در این مسئولیت، مواردی چون شالوده و نمای ساختمان مورد توجه می‌باشد. معمولاً دوره این نوع مسئولیت تا حدود ۱۰ سال است.

بنابراین نقش تکمیلی شرکت‌های بیمه می‌تواند پوشش این نوع مسئولیت‌ها و جبران این نوع خسارت‌ها باشد که به موازات مسئولیت‌های کلی در برابر ساختمان قابلیت اجرا پیدا می‌کند.

سوانح طبیعی را تحمل کنند، بنابراین به دنبال بازارهای سرمایه‌سعی می‌کنند با پرداخت مبلغ مشخصی (حق بیمه) خطر را به نقطه دیگری مثلاً به بیمه‌ها منتقل کنند.

شرکت‌های بیمه نیز در صورتی می‌توانند این خطر را خریداری کنند که از دو ویژگی برخوردار باشد:

اول اینکه بیمه‌گر بتواند و قادر باشد که خطر را مشخص و اندازه‌گیری کند تا بر اساس آن بتواند با استفاده از قوانین آمار و احتمالات ریاضی احتمال وقوع خطر و خسارت‌های ناشی از آن را ارزیابی کند.



دوم اینکه بیمه‌گر برای تنظیم موضوع بیمه و حق بیمه محدودیت نداشته باشد. مثلاً ممکن است بیمه‌گر نتواند همه خسارت‌های ناشی از زلزله را تحت پوشش قرار دهد؛ زیرا ممکن است نتواند در صورت بروز حادثه، میزان خسارت را برآورد کند یا نتواند نرخ حق بیمه را در مورد آن مشخص کند. بنابراین باید این امکان برای بیمه‌گر وجود داشته باشد که از بیمه تمام خطر اجتناب کند.

● آسیا: طبق اظهارات جنابعالی برای رویارویی با بحران‌های ایجاد شده بر اثر وقوع حوادث طبیعی باید به مدیریت خطر یا انتقال خطر پرداخت. یکی از راهکارهای این روش استفاده از امتیازات «صندوق بیمه حوادث طبیعی» است که از سالیان قبل در کشورهای توسعه یافته و یا در حال توسعه شاهد ایجاد آنها بوده‌ایم. ارزیابی جنابعالی از طرح صندوق بیمه سوانح طبیعی که مدت مدیدی از طرح آن توسط بیمه مرکزی می‌گذرد، چیست؟

● **خواجه دلویی:** در کشور ما و در سال‌های اخیر موضوع صندوق بیمه سوانح طبیعی بیشتر با نام صندوق ذخیره حوادث طبیعی مطرح می‌شود. تحقق نیافتن آن در ایران با توجه به سابقه طولانی آن در کشورهای دیگر جای تأمل دارد.

در فرانسه صندوق مرکزی بیمه اتکالی یا موسسه CCR (Caisse Centrale Reassurance) که متعلق به دولت است همه عملیات بیمه حوادث قهری را تحت پوشش بیمه مجدد قرار می‌دهد.

■ در خسارت‌هایی که معادل تخریب کلی ساختمان است، بیمه‌ها یکی از مهم‌ترین عوامل موثر در جبران خسارت‌های ناشی از حوادث طبیعی هستند که در کنار دولت قرار می‌گیرند یا از حمایت صندوق‌های تأمین خسارت برخوردار می‌شوند