

دوره هفتم - سال سوم  
شماره ترتیب چاپ: ۱۴۳۵  
شماره چاپ سابقه: —  
تاریخ چاپ: ۱۳۸۵/۵/۲۴  
شماره دفتر ثبت: ۵۷۹

اظهارنظر کارشناسی درباره:  
«لایحه بیمه اجباری مسئولیت حرفه‌ای  
مجریان ساخت و ساز ساختمانها»

دفاتر: مطالعات زیربنایی  
مطالعات حقوقی  
مطالعات اقتصادی

کد موضوعی: ۲۰۰  
شماره مسلسل: ۷۹۸۹  
مهر ماه ۱۳۸۵



## اظهار نظر کارشناسی درباره:

### «لایحه بیمه اجباری مسئولیت حرفه‌ای مجریان ساخت‌وساز ساختمانها»

#### مقدمه

اصل و فلسفه لایحه «بیمه اجباری مسئولیت حرفه‌ای مجریان ساخت‌وساز ساختمان‌ها» از آن جهت که به بهره‌برداران از ساختمان‌ها آرامش خاطر داده و معضلات قضایی دریافت خسارت زیان‌دیده‌ها از مقصرین را به حداقل می‌رساند، بسیار مطلوب است و قویاً تصویب کلیات لایحه توصیه می‌شود. لکن در ارتباط با این لایحه ملاحظات و وجود دارد که توجه به آن‌ها ضروری است.

به‌طور کلی از نقاط قوت لایحه مذکور مواجهه زیان‌دیده‌ها با یک شخصیت حقوقی دارای تمکن مالی به نام بیمه به‌جای اشخاص حقیقی و حقوقی متعدد غیرمتمکن شامل مهندس محاسب، مهندس ناظر مهندس مجری در زمینه سازه، تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات حرارتی، تولیدکنندگان مصالح، تأسیسات ساختمان و ... است. نقاط ضعف یا نقاط ابهام لایحه در بخش نقد مورد توجه قرار خواهد گرفت.



#### نقد لایحه

۱. در ماده (۱) موارد شمول لایحه از نظر نوع ساختمان صراحتاً ذکر نشده است. بهتر است این موارد احصا شوند یا تکلیف احصای آن‌ها به مجری قانون واگذار شود. پیشنهاد می‌شود این لایحه صرفاً در مورد ساختمان‌های مسکونی، اداری و تجاری بوده و برای یک دوره ۷ ساله کلاً در مورد ابنیه‌ای که مورد استفاده انسانی دارند اجرا شود و با تجربه‌ای که از این دوره به‌دست می‌آید در صورت لزوم، موارد آن گسترش یابد.

۲. قبل از مسئولیت مجری طرح، مهندسین طراح، مهندسین محاسب و ... طراحی ابنیه را انجام می‌دهند، در حالی که مجری طرح علی‌القاعده در آخرین مرحله یک طرح عمرانی تعیین می‌شود و در لایحه فقط مجری طرح شامل مسئولیت خسارت شناخته شده است. لذا پیشنهاد می‌شود مهندسین طراح، مهندسین محاسب و ... مجبور به بیمه کردن مسئولیت حرفه‌ای خویش گردند.

۳. در فرض بیمه بودن تمام عوامل دخیل در خسارت، نحوه تعامل بیمه‌گر اصلی با بیمه‌گرهای سایر عوامل معین نیست. از آن‌جا که نحوه تشخیص و تعیین درصد مشارکت هر یک از عوامل مؤثر در تخریب بنا موکول به نظر نظام مهندسی استان شده است و از طرفی تشخیص دقیق درصد مشارکت هر یک از عوامل، در بروز خسارت ناممکن یا بسیار مشکل است، ممکن است این امر مشکلاتی را برای اجرای لایحه ایجاد کند. لذا پیشنهاد می‌شود، یک شرکت بیمه توسط کارفرمای طرح تعیین شود که همه عوامل مؤثر در ساخت‌وساز، مسئولیت خود را در آن شرکت بیمه کنند.



۴. در تبصره «۱» ذیل ماده (۱) وظیفه مجریان محدود به رعایت مقررات فعلی ساختمان شده است. در کتاب‌هایی که در کشورهای پیشرفته تحت عنوان مقررات طراحی و اجرا منتشر می‌شود، معمولاً قید می‌شود که رعایت این مقررات رافع مسئولیت‌های مهندسین طراح و مجری نیست. قاعداً در کشور ما نیز چنین مطلبی باید حاکم باشد. لذا رعایت مقررات مذکور به عنوان حداقل مشخصات ساخت و ساز باید لحاظ شود نه رافع مسئولیت.

۵. تبصره «۲» ماده (۱) محدود کننده مجریان ساختمان به دارندگان پروانه از وزارت مسکن و شهرداری است. بسیاری از ساخت و سازها، خصوصاً در شهرستان‌ها توسط افراد تجربی صورت می‌گیرد که فاقد پروانه مذکور هستند. با توجه به ظرفیت کم دارندگان مجوز از نظر اجرا، پیشنهاد می‌شود که این‌گونه مجریان نیز بتوانند مسئولیت خویش را بیمه کنند. طبقاً شرکت‌های بیمه تفاوت‌هایی را در هزینه بیمه مجریان با دانش و تجربه‌های مختلف، قائل خواهند شد.

۶. در تبصره «۳» ماده (۱) به مستأجرین بی‌توجهی شده است. در اثر تخریب ساختمان علاوه بر احتمال خسارت جانی بر متصرفین، ممکن است خسارت مالی غیرساختمانی نیز به آن‌ها (که ممکن است مستأجر باشند) وارد شود. تکلیف این‌گونه خسارات باید مشخص شود.

۷. مدت بیمه باید متناسب با عمر مفید مورد انتظار باشد که در ماده (۲) لایحه به آن توجه نشده است. ده سال برای مدت بیمه کم است. مدت بیمه سازه ساختمان حداقل ۳۰ سال، نمای ساختمان و عایق‌های رطوبتی حداقل ۱۵ سال، تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی حداقل ۱۰ سال پیشنهاد می‌شود. حدود خساراتی که در



تعهد شرکت‌های بیمه است باید تعیین شود. باید تکلیف هزینه‌های بهره‌برداری از هزینه‌های تخریب منفک شود. به‌طور مثال باید روشن شود که حدود مسئولیت بیمه‌گر در مورد تأسیسات حرارتی از کجا شروع می‌شود. آیا از چکه کردن شیرها شروع می‌شود یا از پوسیدگی لوله‌ها یا جایی بینابین؟

۸. بر کسی پوشیده نیست که نحوه استفاده از ساختمان بر عمر آن تأثیر مستقیم دارد. چنانچه شرکت‌های بیمه در مقام تأمین خسارت بخشی یا همه تقصیر را برعهده بهره‌برداران بدانند، مشخص نیست که تکلیف زیان‌دیده‌ها و شرکت‌های بیمه چگونه تعیین می‌شود. بنابراین به مسأله نگهداری ساختمان باید توجه ویژه شود.

۹. ماده (۴)، ناظر به بیمه بخشنامه‌ای<sup>۱</sup> است. بیمه مسئولیت باید متناسب با تجربه و توان علمی و فنی بیمه‌گذار باشد برای مهندسین با تجربه که کم‌تر اشتباه می‌کنند مسلم است که حق بیمه کم‌تری باید پرداخت شود. برای مجریانی که دارای تعهد کاری بیش‌تری هستند و در اجرای ساختمان، رعایت نکات اجرائی و فنی را می‌نمایند، طبیعی است که هزینه بیمه باید کم‌تر باشد. بنابراین برخلاف مندرجات این ماده، حق بیمه را نمی‌توان به‌صورت بخشنامه‌ای تعیین کرد.

۱۰. نظارت بر ساختمان از نظر اصول باید توسط مهندس طراح و محاسب صورت گیرد، تا تطابق اجرای طرح با فرضیات طراحی و نقشه‌های مربوط کنترل شود. خارج کردن دست مهندس طراح از نظارت بر اجرا، می‌تواند سبب ادعای سلب مسئولیت

۱. منظور تعیین نرخ بیمه به وسیله بیمه مرکزی بدون تصویب این نرخ در مراجع قانونگذاری است و این نرخ‌ها به‌صورت بخشنامه اعلام می‌شوند.



طراح گردد. بنابراین رویه‌های موجود در طرح و اجرای ساختمان نیز متناسب با آن باید تغییر کند.

۱۱. در ماده (۴) پرداخت خسارت به زیان‌دیده‌ها در **چارچوب شرایط بیمه** پیش‌بینی شده است. چنانچه حدود مسئولیت‌های شرکت‌های بیمه مشخص نشود، این ماده می‌تواند موجب خودرأیی شرکت‌های بیمه شود و با روح لایحه، سازگار نیست. لازم است مسئولیت‌های شرکت‌های بیمه احصا شود یا تکلیف آن در قانون بر عهده مجری گذاشته شود.

۱۲. از طرفی ارزش انواع ساختمان در تعیین خسارت مؤثر است. همچنان‌که نمی‌شود خسارت مشابه در پیکان و بنز را از نظر هزینه یکسان دانست، بیمه ساختمان‌های مختلف (از نظر نحوه ساخت) هم متفاوت خواهد بود. لذا بیمه حداقل، برای ساختمان‌ها، هدف لایحه را نمی‌تواند تأمین کند. بنابراین بیمه‌گذار باید متناسب با ارزش ساختمان آن را بیمه نماید و در متن بیمه‌نامه مشخصات ساختمان به صورت جامع و مانع ذکر شود، همچنین لازم است برای تعیین ارزش ساختمان در طول عمر بیمه (که مبنای تأمین خسارت خواهد بود) مرجعی مشخص شود.

۱۳. در ماده (۵) شهرداری‌ها، موظف شده‌اند که صدور پایان کار ساختمان را منوط به دریافت بیمه‌نامه مسئولیت مجری بنمایند در حالی که به نظر می‌رسد بهتر است بیمه مسئولیت مجری در شروع کار از وی مطالبه شود نه در پایان. ضمناً خوب است پیش‌بینی شود که برای خرید و فروش املاکی که پس از تصویب این لایحه خاتمه می‌یابند، وجود بیمه‌نامه ضروری باشد. به این ترتیب خریداران ساختمان‌ها در هنگام خرید ملک، آن را با پشتوانه تأمین خسارت یک شرکت بیمه می‌خرند.



۱۴. تبصره ماده (۵)، نظارت اختیاری شرکت‌های بیمه‌ای را از طریق مؤسسات خاص پیش‌بینی کرده است. این تبصره محدود کننده شرکت‌های بیمه است. لذا پیشنهاد می‌شود اولاً طریقه نظارت شرکت‌های بیمه بر ساخت‌وساز به عهده خود ایشان واگذار شود، ثانیاً لازم است برای اعمال نظارت شرکت بیمه و جلوگیری از تخلف مجری مکانیسمی پیش‌بینی گردد، تا شرکت‌های بیمه بتوانند جلوی ساخت‌وساز نامطمئن را بگیرند. در غیر این صورت ممکن است بیمه‌گرها، با ثبت مدارک تخلف مجری و به بهانه آن، هنگام تأمین مالی خسارت، از پرداخت خسارت شانه خالی کنند.

۱۵. آنچه که اجرائی بودن این لایحه را کمی زیر سؤال می‌برد، مسأله تأمین خسارت برای ساختمان‌ها، هنگام بروز حوادث غیرمترقبه است. مهندسین ساختمان طبق مقررات ملی ساختمان که حداقل‌های ضوابط طراحی را تعیین می‌کند، باید ساختمان‌ها را برای عواملی نظیر زلزله، آتش‌سوزی، باد و ... طراحی کنند چنانچه زلزله شدیدی به وقوع بپیوندد و درصد قابل ملاحظه‌ای از ابنیه‌ای که براساس این قانون بیمه مسئولیت شده‌اند فرو بریزند، تأمین خسارت همه ساختمان، شاید برای شرکت‌های کوچک بیمه میسر نباشد. بنابراین لازم است شرکت‌های بیمه خود را متکی به شرکت‌های بزرگ‌تر نمایند (بیمه اتکایی داشته باشند). از سوی دیگر شرکت‌های بیمه چند ملیتی تابع سیاست‌های کشورهای خودشان و ابرقدرت‌ها هستند و معلوم نیست هنگام بروز چنین حوادثی چقدر پایدار و استوار بر قراردادهای بمانند.

۱۶. به نظر می‌رسد قبل از تصویب لایحه، مطالعه ظرفیت تأمین خسارت شرکت‌های بیمه و مقایسه آن با خسارت احتمالی‌ای که ممکن است برای شهری در مقیاس

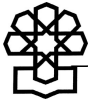


شهرهای بزرگ اتفاق بیفتد، به دور از منطق نباشد. در این مقایسه ظرفیت شرکت‌های بیمه اتکایی نیز می‌تواند لحاظ شود.

۱۷. علی‌القاعده قانون پس از تصویب باید در همه جای کشور اجرا شود. بنابراین به نظر می‌رسد ماده (۶)، با توجه به حقوق همسان شهروندان در انتفاع از قانون، و جاهت لازم را نداشته باشد. پس پیشنهاد می‌گردد ماده مذکور حذف شود.

۱۸. به‌علاوه پیشنهاد شده است که برای تسهیل در پرداخت خسارت زیان‌دیده‌ها، برآورد خسارت توسط یک هیأت مرکب از یک نفر کارشناس دادگستری به نمایندگی از بیمه‌گذار، یک نفر نماینده از نظام مهندسی و یک نفر نماینده از شرکت بیمه و در صورت لزوم یک عضو قضایی انجام شود. به‌نظر می‌رسد این پیشنهاد در مواقعی که زیان‌دیده از پرداخت خسارت توسط بیمه‌گر ناراضی باشد با مراجعه به شورای حل اختلاف صورت گیرد و نماینده قضایی نیز قاضی شورای حل اختلاف محل باشد که براساس نظر سه نفر دیگر حکم صادر کند و البته لازم است حدود اختیارات قضات شورای حل اختلاف (که مبلغ کمی است) در این مورد برداشته شود. برای تسریع در پرداخت خسارت نیز پیشنهاد می‌شود شرکت‌های بیمه به ازای هر ماه تأخیر ۳ درصد خسارت تعیین شده جریمه پردازند.

۱۹. گاهی متصرفین در ساختمان‌ها به تشخیص خود تغییراتی را در ساختمان ایجاد می‌کنند که می‌تواند منجر به تغییر فرضیات طراحی و در نتیجه نامتناسب بودن طرح ساختمان با وضعیت جدید شود. مانند تغییر محل تیغه‌ها یا سرامیک کردن کف آپارتمان‌ها که منجر به افزایش وزن و نیروی زلزله می‌شود.



لایحه باید طوری تنظیم شود که رعایت حقوق بیمه‌گر را در این زمینه بنماید. مثلاً می‌توان بیمه‌گر را مجاز کرد که در مواردی از قرارداد بیمه، انجام تغییرات در ساختمان را منوط به نظر مثبت مهندس طراح و شرکت بیمه بداند، به نحوی که در صورت تغییرات خودسرانه منجر به لغو قرارداد بیمه شود. طبعاً درخواست‌کننده تغییرات باید هزینه‌های بررسی کارشناسی امر را بپردازد.



شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۷۹۸۹

عنوان گزارش: اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه بیمه اجباری مسئولیت حرفه‌ای مجریان ساخت و ساز ساختمانها»

نام دفتر: مطالعات زیربنایی، مطالعات حقوقی و مطالعات اقتصادی

تدوین و جمع‌بندی: دفتر مطالعات زیربنایی

اظهار نظر کنندگان: حمید محرمی (دفتر مطالعات زیربنایی)، نجات‌ا... جورابراهیمیان و

منصور امینی (دفتر مطالعات حقوقی)، بهروز تصدیقی (دفتر مطالعات اقتصادی)

ناظر علمی: حمید محرمی

متقاضی: کمیسیون عمران

ویراستار: —

واژه‌های کلیدی و معادل انگلیسی آنها: —

منابع و مآخذ تهیه گزارش: —