Ubezpieczenie mieszkania wynajmowanego

Dom i mieszkanie · https://www.pewny.pl/wiedza/dom-i-mieszkanie/ubezpieczenie-mieszkania-wynajmowanego/



Kto powinien ubezpieczyć wynajmowane mieszkanie - wynajmujący czy najemca? A może wynajmowane mieszkanie powinno mieć dwie polisy? Jedną na rzecz najemcy, drugą na rzecz wynajmującego. Najczęstszym błędem przy wynajmie jest myślenie, że skoro jedna strona już zawarła polisę – to druga już nie musi. Rekomendacja: bez względu na to czy jesteś najemcą, czy wynajmującym – nie licz na cudze polisy – samodzielnie kup swoją polisę, która ochroni ciebie, twoje mienie i twoją odpowiedzialność.

Wynajmujący i najemca - kto powinien ubezpieczyć mieszkanie i kto jest kim?

Wynajmujący to właściciel mieszkania lub reprezentant właściciela, a najemca to ten, który nie ma mieszkania i chce wynająć mieszkanie, aby w nim zamieszkać.

Jeżeli jesteś wynajmującym:

W Twoim interesie jest ubezpieczenie mieszkania – najlepiej w konwencji „all risk”, czyli od wszystkich ryzyk. Oto podstawowe elementy, które powinny wchodzić w skład takiego

ubezpieczenia:

- ubezpieczenie samej nieruchomości czyli lokalu mieszkalnego lub domu najlepiej według wartości odtworzeniowej nowej.
- ubezpieczenie stałych elementów – okładziny ścian sufitów i podług, wbudowanych i zabudowanych mebli itd. (czasem zawierają się w ubezpieczeniu samej nieruchomości),
- ubezpieczenie ruchomości domowych – meble, sprzęty RTV/AGD i wyposażenie, które wynajmujesz wraz z mieszkaniem,
- ubezpieczenie szyb od stłuczenia,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Przezorny właściciel mieszkania, który wynajmuje je lokatorom kupuje na każde takie mieszkanie dwie polisy:

1. Polisa w której ubezpiecza własne mienie i własną odpowiedzialność. Na tej polisie pełni rolę zarówno ubezpieczającego jak i ubezpieczonego.
2. Polisa w której ubezpiecza odpowiedzialność cywilną i mienie swoich klientów. Na tej polisie ubezpieczającym jest właściciel mieszkania, a ubezpieczonym jego klient. Takie podstawowe ubezpieczenie to niewielki koszt, który można wkalkulować w cenę wynajmu i brać miesięcznie zamiast np. 1200 zł to 1220 zł. Pamiętaj, że nie możesz formalnie zmusić swojego lokatora, aby ubezpieczał Twoje lub swoje mienie. A nawet jak go nieformalnie zmusisz, to jak zweryfikujesz zakres ubezpieczenia? Dobra polisa w OC powinna zawierać nawet rażące niedbalstwo.

Dlaczego takie rozwiązanie?

Jeżeli Twój lokator zaleje sąsiadów z dołu, to w zależności od sytuacji, albo Ty ponosisz odpowiedzialność (gdy zawiedzie np. Twoja instalacja lub Twoje mienie), albo Twój lokator ponosi odpowiedzialność (np. gdy zostawi odkręcony kran). Twój sąsiad jednak, będzie miał pretensje do Ciebie. Nie będzie wnikał co się stało, ale Twój ubezpieczyciel już tak. Szczególnie przy dużych szkodach, może się okazać, że jedna polisa nie wystarczy.

Jeżeli jesteś najemcą:

W Twoim interesie jest ubezpieczenie własnego mienia oraz własnych interesów. Oto, jakie podstawowe elementy powinny wchodzi w skład takiego ubezpieczenia:

- ubezpieczenie stałych elementów, które zmieniłeś w wynajmowanym mieszkaniu – czyli okładziny ścian sufitów i podłóg itd.,

- ubezpieczenie ruchomości domowych – meble, sprzęty RTV/AGD i wyposażenie, które należy do Ciebie,
- ubezpieczenie szyb od stłuczenia,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Dlaczego potrzebne są dwie polisy?

Obie polisy mają części wspólne, ale też mają części rozbieżne. Owszem, są Towarzystwa Ubezpieczeniowe, które w jednej polisie zabezpieczą interesy obu stron, ale pojawia się pytanie – kto ma zapłacić za taką polisę oraz kto ma pilnować zakresów ubezpieczenia? Można, oczywiście, to scedować na agenta ubezpieczeniowego, jednak tu zalecamy ostrożność. Co, jeśli tylko jedna strona wykupi polisę? W drobnych szkodach – to najczęściej nie ma znaczenia. Problemy zaczynają się, gdy dojdzie do dużej szkody. Posłużmy się przykładem, w którym młode małżeństwo z dwójką dzieci wynajmuje od starszego pana mieszkanie na 3 piętrze.

Przykład 1

Wskutek źle zainstalowanego węża doprowadzającego wodę do pralki (pralka należy do młodego małżeństwa), podczas nieobecności domowników zaczyna lać się woda, zalewa całe mieszkanie i kilka mieszkań poniżej. Straty są następujące:

1. Wymiana podłogi – 7000 zł
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł

Opcja 1 – Polisę ma tylko właściciel mieszkania – sprawcą jest młoda rodzina

1. Wymiana podłogi – 7000 zł – odszkodowanie otrzymuje właściciel
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł – odszkodowanie otrzymuje właściciel
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł – brak odszkodowania
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł – brak odszkodowania

W tym przypadku właściciel mieszkania otrzyma odszkodowanie za uszkodzone własne mienie. Sąsiedzi z dołu nie otrzymają odszkodowania z tej polisy, gdyż właściciel mieszkania nie jest sprawcą. Całe wypłacone właścicielowi odszkodowanie zostanie ściągnięte przez firmę ubezpieczeniową od młodej rodziny, bo to ona jest sprawcą.

Opcja 2 – Polisę ma tylko młoda rodzina – sprawcą jest młoda rodzina

1. Wymiana podłogi – 7000 zł – odszkodowanie otrzymuje właściciel z OC
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł – odszkodowanie otrzymuje właściciel z OC
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł – odszkodowanie przysługuje
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł – odszkodowanie przysługuje z OC

Przykład 2

Wskutek źle zainstalowanego węża doprowadzającego wodę do pralki (pralka należy do starszego pana), podczas nieobecności domowników, zaczyna lać się woda, zalewa całe mieszkanie i kilka mieszkań poniżej. Straty są następujące:

1. Wymiana podłogi – 7000 zł
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł

Opcja 1 – Polisę ma tylko właściciel mieszkania – sprawcą jest starszy pan

1. Wymiana podłogi – 7000 zł – odszkodowanie przysługuje
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł – odszkodowanie przysługuje
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł – odszkodowanie z OC
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł – odszkodowanie z OC

W tym przypadku właściciel mieszkania otrzyma odszkodowanie za uszkodzone własne mienie. Sąsiedzi z dołu otrzymają odszkodowanie z tej polisy, gdyż właściciel mieszkania tym razem jest sprawcą.

Opcja 2 – Polisę ma tylko młoda rodzina – sprawcą jest starszy pan

1. Wymiana podłogi – 7000 zł – brak odszkodowania
2. Uszkodzone meble starszego pana – 3000 zł – brak odszkodowania
3. Uszkodzone meble należące do młodego małżeństwa – 2000 zł – odszkodowanie przysługuje
4. Zalane 3 mieszkania z dołu łącznie 18000 zł – brak odszkodowania

Trzeba jeszcze wziąć pod uwagę, że właściciele zalanych mieszkań z dołu, mogą mieć swoje polisy. Otrzymają oni odszkodowania, ale zakłady ubezpieczeń mają prawo do regresu. Mówi o tym **art. 828 kodeksu cywilnego**, zgodnie z którym z dniem zapłaty odszkodowania przez zakład ubezpieczeń roszczenie ubezpieczającego przeciwko osobie trzeciej odpowiedzialnej za

szkodę przechodzi z mocy prawa na ubezpieczyciela do wysokości zapłaconego odszkodowania. Oczywiście można próbować zataić fakt wynajmu i zabawić się w kombinatora, aby uniknąć odpowiedzialności. Kodeks Karny przewiduje za fraud (przestępstwo ubezpieczeniowe) – do dwóch lat pozbawienia wolności.

Ubezpieczając mieszkanie – nie ważne czy jako najemca czy jako wynajmujący – chronisz finansowo przede wszystkim siebie. Pamiętaj też, że dzisiejsze polisy mieszkaniowe – w standardzie mają w swoim zakresie ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Zakres terytorialny takiej ochrony to nawet cała Europa (w różnych firmach jest różnie). Dzieci jadące na rowerze mogą uszkodzić czyjeś mienie lub ciało. Więcej na ten temat w artykule o odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym.

Ubezpieczenie mieszkania wynajmowanego przez 3 studentów

Aby zrobić to skutecznie - każda ze stron powinna mieć swoją polisę. Jeżeli 3 studentów wynajmuje jedno mieszkanie, to każdy z nich powinien mieć swoją polisę. Każdy z nich może być sprawcą szkody, więc każdego z nich można w przypadku zdarzenia obciążać zwrotem wypłaconego odszkodowania. W przypadku posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej - sprawa jest czysta.

Pamiętaj:

1. Bez względu na to, czy jesteś najemcą, czy wynajmującym – nie licz na cudze polisy – samodzielnie kup swoją polisę, która ochroni Ciebie, Twoje mienie i Twoją odpowiedzialność.
2. Zakład ubezpieczeń, gdy wypłaci odszkodowanie poszkodowanemu, ma prawo do ściągnięcia całego odszkodowania od sprawcy szkody. Jeżeli sprawca nie ma polisy – musi zapłacić za wszystko, co zrobił, z własnej kieszeni.
3. Jeżeli kilka obcych sobie osób wynajmuje jedno mieszkanie lub dom - każdy powinien mieć własne ubezpieczenie swojego mienia i swojej odpowiedzialności cywilnej.

Interesujące? Udostępnij!