



Bảo Hiểm Cho Chủ Nhà và Cho Người Thuê Nhà:

Những điều quý vị cần biết trước và sau thiên tai

Gần hai phần ba cư dân Hoa Kỳ sống trong các vùng có nguy cơ gặp thiên tai từ trung bình đến cao. Bảo hiểm nhà và đồ đạc sẽ không giúp quý vị *tránh* khỏi thiên tai, nhưng nó giúp quý vị thay thế được các mất mát. Đây là các điều chủ nhà và người mướn nhà cần nên biết.

Bảo hiểm căn bản

Chủ nhà và người thuê nhà cần nên có bảo hiểm tài sản cho đúng. Bỏ qua một vài loại bảo hiểm nào đó hay mua bảo hiểm không đủ để bảo vệ quý vị hoàn toàn sẽ đưa đến tình trạng tiền bị mất, không đền bù lại được.

Bảo hiểm căn bản cho chủ nhà và cho người thuê nhà hay bồi thường cho tài sản và tổn phí phải dọn ở nơi khác (hoá đơn khách sạn v.v.) vì bị thiệt hại nặng (giống như bồi thường cho các nhà kiểu condo (condominiums), nhà chung vách (townhomes) và nhà lưu động (mobil homes). Bảo hiểm nhà cũng bảo hiểm cao ốc.

Để biết thêm về bảo hiểm nhà, xin vào trang: <https://www.nerdwallet.com/blog/insurance/understanding-home-owners-insurance/>. Để biết thêm về bảo hiểm cho người

thuê nhà xin vào: <https://www.nerdwallet.com/blog/insurance/what-renters-insurance/>.

Mức bồi thường giới hạn cho đồ đạc của chủ nhà thường được tính bằng số phần trăm căn nhà được bảo hiểm. Thí dụ, nếu cao ốc được bảo hiểm \$400,00 Mỹ kim, bảo hiểm có thể trả cho các thiệt hại đồ đạc cá nhân lên đến 10 phần trăm, hay \$40,000 Mỹ kim.

Vì người thuê nhà không có bảo hiểm nhà, nên mức bồi thường giới hạn trả cho các đồ đạc cá nhân phải bằng với tổn phí sắm lại các đồ đạc bị mất mát.

Chủ nhà lẫn người thuê nhà có thể mua thêm bảo hiểm (đóng thêm tiền) để bảo vệ các đồ đạc có giá trị thường không được bảo hiểm như đồ điện tử đắt tiền, đồ trang sức, tác phẩm nghệ thuật, v.v..

Bồi thường tổn phí phải sắm lại (replacement cost coverage) nghĩa là bảo hiểm trả cho tổn phí thực sự



Một người bán bảo hiểm chuyên nghiệp, nhất là người quen thuộc với loại bảo hiểm quý vị hiện đang có, sẽ giúp nhận định loại bảo hiểm nào quý vị chắc chắn phải mua và họ tìm các cách tiết kiệm tiền trả bảo hiểm hàng tháng cho quý vị.

Khi xem hợp đồng bảo hiểm, quý vị nên hiểu phần tiền tự ứng trả – là số tiền quý vị phải tự trả cho các mất mát. Nếu tiền tự ứng trả thấp, tiền bảo hiểm hàng tháng sẽ

cao; tăng tiền tự ứng trả sẽ giảm tiền bảo hiểm hàng tháng. Chính quý vị, không phải người bán bảo hiểm, quyết định tiền tự ứng trả là bao nhiêu, tuy nhiên, họ có thể giúp quý vị hiểu tiền trả bảo hiểm sẽ thay đổi bao nhiêu khi tăng hay giảm tiền tự ứng trả. nên đọc (<https://www.consumer-action.org/english/articles/insurance-checkup>) để “kiểm soát bảo hiểm” hàng năm hay phản ứng lại với các thay đổi đáng kể là cách hay để bảo đảm quý vị có bảo hiểm và tiền tự ứng trả cho đúng.

Các giới hạn trong bảo hiểm thiên tai

Các thiệt hại do lũ lụt gây ra **không có** trong bảo hiểm căn bản của chủ nhà và người thuê nhà. Quý vị có thể mua riêng bảo hiểm lũ lụt từ Cơ Quan “National Flood Insurance Program” (NFIP) (www.FloodSmart.gov or 888-379-9531). Một số hãng bảo hiểm tư bán các bảo hiểm lũ lụt có bồi thường nhiều thứ hơn cho các thiệt hại do nước gây ra so với bảo hiểm của NFIP hay một hợp đồng bảo hiểm lũ lụt riêng tư. Quý vị nên xem trang mạng của Viện “Insurance Information Institute” (III) để biết thêm chi tiết về bảo hiểm lũ lụt (<https://www.iii.org/article/facts-about-flood-insurance>).

Ghi chú: Các công ty cho vay tiền mua nhà thường buộc chủ nhà phải có bảo hiểm lũ lụt cho các căn nhà ở vùng hay bị lụt. Đối với các trường hợp khác, đây là bảo hiểm tùy chọn.

Thiệt hại bởi động đất cũng **không có** trong hợp đồng bảo hiểm căn bản của chủ nhà và người thuê

cho quý vị sắm lại các đồ đạc bị mất mát, trong khi bảo hiểm trả cho giá trị tài sản hiện thời (actual cash value coverage) chỉ trả cho giá trị đã xuống giá của đồ đạc ngay trong thời điểm bị mất. Bảo hiểm loại “replacement cost” đắt hơn loại “actual cash value” nhưng tốn thêm một chút tiền và bảo hiểm có giá trị hơn.

Bảo hiểm căn bản cho chủ nhà sẽ bắt đầu bồi thường sau khi các mất mát do nhiều loại thiên tai khác nhau gây ra, nó thường bao gồm xoáy vòi rồng, cháy rừng, cuồng phong, mưa đá và sét đánh. Tuy nhiên có nhiều loại “bồi thường hiểm họa” vì thế quý vị cần hiểu loại nào không bảo hiểm (không bồi thường cho các mất mát) trong hợp đồng bảo hiểm riêng của quý vị (<https://www.iii.org/article/which-disasters-are-covered-by-homeowners-insurance>).

Tai họa thường không được bồi thường trong loại bảo hiểm căn bản là các thiệt hại do lũ lụt, động đất, đất lở/bùn lở trượt và đất xập hố gây ra. Trong khi các thiệt hại vì gió có thể được bồi thường trong hợp đồng bảo hiểm của quý vị, tiền tự ứng trả thiệt hại từ phía quý vị (deductible) do cuồng phong gây ra có thể cao hơn, và thiệt hại vì lũ lụt do bão tố gây ra có thể không được bồi thường tí nào cả. Bảo hiểm là hợp đồng rất phức tạp; quý vị cần hiểu rõ cái gì được bồi thường cái gì không *trước khi* thiệt hại xảy ra để quý vị không bị trong tình trạng không có bảo hiểm hay bảo hiểm không đủ và quý vị có thể điều chỉnh hay bổ túc bảo hiểm nếu cần.

nhà. Bảo hiểm động đất là tùy chọn và các hãng bảo hiểm có bán như là một hợp đồng riêng biệt hay một điều lệ “thêm vào” trong hợp đồng bảo hiểm của chủ nhà và người thuê nhà.

Các chủ nhà ở California cũng có thể mua bảo hiểm động đất qua tổ chức vô vụ lợi tên “California Earthquake Authority” (CEA) (www.earthquakeauthority.com). Giá cả khác nhau nhiều dựa theo khu vực, vật liệu xây dựng, nền móng, chiều cao và các yếu tố khác, cũng như tiền tự ứng trả cao hơn (5 phần trăm tới là 15 phần trăm cho hợp đồng giới hạn) so với các hợp đồng bảo hiểm cho chủ nhà hay cho người thuê nhà. Quý vị nên vào trang mạng của Insurance Information Institute (III) để biết thêm về bảo hiểm động đất (<https://www.iii.org/article/earthquake-insurance-for-home-owners>).

Nếu sống trong khu vực có rủi ro cao cho bất kỳ loại thiên tai nào, quý vị nên nói chuyện với hãng bảo hiểm về các rủi ro và cách bảo vệ quý vị.

Thiên Tai

Nên liên lạc với hãng bảo hiểm liền sau thiên tai. (Nếu quý vị không chắc ai cung ứng bảo hiểm lũ lụt, nên gọi 800-621-FEMA [3362] để biết.)

Xác định các mất mát quý vị được bồi thường dựa theo hợp đồng bảo hiểm. Nên hỏi về tiến trình khai báo và thời hạn, bao gồm khi nào chuyên viên lượng định của hãng bảo hiểm sẽ liên lạc với quý vị và/hay đi xem nhà. Nếu chuyên viên này chưa liên lạc để làm hẹn đến gặp quý vị trong vòng 3 ngày, nên gọi lại hãng bảo hiểm.

Cho hãng bảo hiểm biết nếu quý vị cần ở chỗ khác và hỏi cách nhận được tiền trả chi phí cho đời sống tạm thời, nếu hợp đồng bảo hiểm của quý vị có bao gồm phần này. (Hai trang mạng của “Insurance Information Institute” [<https://www.iii.org/article/settling-insurance-claims-after-a-disaster>] và Hiệp Hội Thanh Tra Bảo Hiểm (the National Association of Insurance Commissioners) [http://www.naic.org/documents/consumer_alert_what_to_expect_disaster_damaged_home.htm] có tóm tắt tiến trình khai báo hậu thiên tai).

Trong khi đó, làm các bước hợp lý để bảo vệ căn nhà của quý vị không bị thiệt hại thêm, nhưng đừng sửa chữa quá nhiều hay sửa vĩnh viễn. Chụp hình hay quay phim các mất mát của quý vị, và làm một bản



kiểm kê, bao gồm ước tính giá trị của căn nhà bị thiệt hại.

Thâu thập các hoá đơn cho các đồ đạc bị hư hại, nếu được. (cách hay nhất là nếu quý vị làm trước một bản kiểm kê tài sản và lưu trữ nó trên “cloud” để có sẵn khi thiên tai xảy ra (<https://www.iii.org/article/how-create-home-inventory>)). Có nhiều ứng dụng (apps), trang mạng và chương trình điện toán cho dùng miễn phí về kiểm kê tài sản. Quý vị hỏi hãng bảo hiểm xem họ có không, hay dò tìm “home inventory” trên mạng điện toán.

Quý vị cần làm việc với chuyên viên lượng định để đưa đến một sự thoả thuận về phạm vi thiệt hại và các nhu cầu sửa chữa hay thay thế. Nếu quý vị không đồng ý kết quả khảo sát thiệt hại của chuyên viên lượng định và số tiền đề nghị bồi thường của hãng bảo hiểm, hay nếu đơn khai báo bị bác, quý vị nên yêu cầu hãng bảo hiểm trích dẫn cụ thể phần nào trong hợp đồng hãng đã dựa vào để quyết định.

Nếu vẫn không đồng ý, quý vị có thể mướn một chuyên viên lượng định công cộng (public adjuster) có tính tiền hoa hồng, đại diện cho quý vị thương lượng một thoả thuận công bằng hơn, nhưng các chuyên gia khuyên quý vị nên thận trọng trong lựa chọn này. Nên vào trang mạng của III để biết thêm chi tiết về chuyên viên lượng định công cộng (<https://www.iii.org/article/what-public-adjuster>).

Nên đọc “United Policyholders’ Claim Guidance Library” để biết về tiến trình khai báo ra sao và giải quyết tranh chấp (<https://www.uphelp.org/>). Nhớ giữ thật kỹ các ghi chú chi tiết và các bản sao của tất cả các cuộc nói chuyện với hãng bảo hiểm của quý vị.

Nếu không đạt được đến sự thoả thuận hay cảm thấy hãng bảo hiểm cư xử “thiếu thành thật” quý vị điền đơn khiếu nại với nha thanh tra bảo hiểm của tiểu bang (http://www.naic.org/state_web_map.htm).

Quý vị cũng có thể mượn một luật sư để biết về các quyền hạn của quý vị và cố vấn cách đeo đuổi hãng bảo hiểm, hay đứng ra đòi hỏi một thoả thuận công bằng. Luật sư tính tiền rất cao và không phải lúc nào cũng cần thiết hay đó là lựa chọn tốt, vì thế quý vị nên tìm hiểu thêm trước khi mượn luật sư (<https://www.uphelp.org/library/resource/hiring-attorney-insurance-claim>).

Nếu quý vị không đủ bảo hiểm

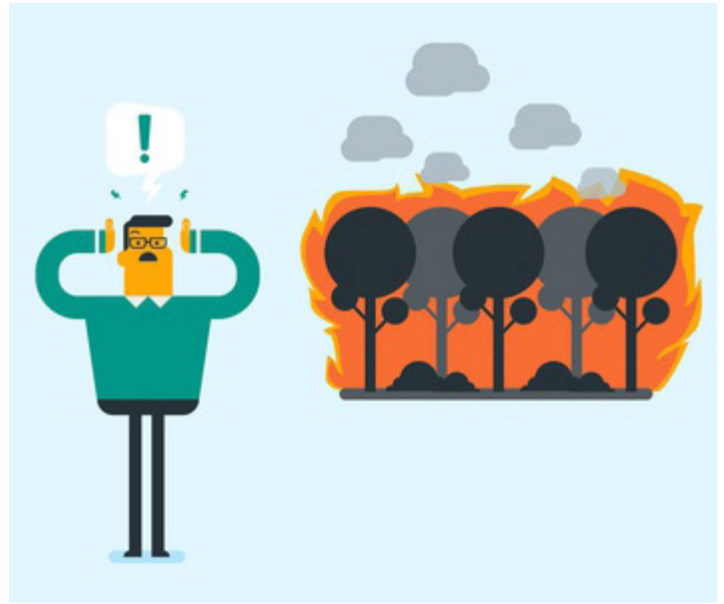
Nếu bảo hiểm cá nhân của quý vị không đủ để bồi thường cho tất cả tài sản quý vị mất, hay nếu không có mua bảo hiểm, quý vị có thể đủ tiêu chuẩn nhận được sự trợ giúp của Cơ Quan FEMA của chính phủ (Federal Emergency Management Agency) (<https://www.fema.gov/>) hay từ các nguồn giúp đỡ khác. Sự trợ giúp bị thiên tai của FEMA bao gồm các tài trợ để trả tạm thời tiền nhà ở, sửa chữa nhà trong trường hợp khẩn, không có bảo hiểm và bảo hiểm thiệt hại tài sản cá nhân không đủ, và các chi phí y tế, nha khoa và mai táng liên quan đến thiên tai. Muốn biết thêm, xin đọc tờ dữ kiện xác thật đính kèm, **“FEMA” là cơ quan của chính phủ liên bang trợ giúp cho chủ**

Giới Thiệu Về Consumer Action

www.consumer-action.org

Qua các tài liệu hướng dẫn người tiêu thụ bằng nhiều ngôn ngữ khác nhau, qua tiếp cận với cộng đồng và tập trung vào vấn đề cụ thể để lên tiếng bênh vực cho người tiêu thụ, Consumer Action (Cơ Quan Tác Động Giới Tiêu Thụ) tiếp sức cho những người tiêu thụ thấp cổ bé họng trên toàn quốc vững tin vào các quyền của họ và tài chánh thịnh vượng.

Trợ giúp và cố vấn cho người tiêu thụ: Xin gửi các khiếu nại của người tiêu thụ đến: <https://complaints.consumer-action.org/forms/english-form> hay gọi 415-777-9635 (chúng tôi có nói tiếng Hoa, Anh và Tây Ban Nha).



nhà và người thuê nhà sau thiên tai chủ nhà và người mượn (https://www.consumer-action.org/modules/articles/fema_assistance_vn).

Cẩn Thận Đừng Bị Lừa

Nạn lừa đảo lan tràn sau thiên tai. Các màn lừa đảo sau thiên tai bao gồm:

- Giả dạng là thanh tra viên của Cơ Quan FEMA và tính tiền dịch vụ hay trộm danh tính cá nhân của nạn nhân (<https://www.consumer.ftc.gov/blog/2018/02/fema-impersonators-and-identity-theft>);
- Nhà thầu vô lương tâm hay giả danh để được trả tiền cho các việc họ không làm (<https://www.aarp.org/money/scams-fraud/info-08-2012/avoiding-post-disaster-scams.html>); và
- Trò lừa dùng máy nhắn thoại, gọi điện thoại đòi phải trả tiền bảo hiểm lũ lụt ngay lập tức (<https://www.ftc.gov/news-events/press-releases/2017/08/ftc-warns-hurricane-victims-about-flood-insurance-robocall-scam>).

Nếu quý vị nghi có lừa đảo liên hệ đến thiên tai, nên báo cáo với Trung Tâm “National Center for Disaster Fraud” (866-720-5721 hay disaster@leo.gov). ■

Giới Thiệu về ấn bản này

Tập hướng dẫn này do Dự Án Hướng Dẫn Bảo Hiểm của Cơ Quan Consumer Action biên soạn (www.insurance-education.org).

© Consumer Action 2018

Disaster Insurance (Vietnamese Version)