



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-homeowners-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 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 bỏ tước bảo hiểm nếu cần.

Một chuyên viên về bảo hiểm, nhất là người đó quen thuộc với loại bảo hiểm quý vị có, sẽ giúp tìm ra bảo hiểm nào quý vị cần và được bảo hiểm vừa đúng, cũng như tìm các cách tiết kiệm tiền đóng hàng tháng. Nhưng cần thận đừng theo chiều hướng mua không đủ bảo hiểm. Trang mạng của Cơ Quan United Policyholders chỉ cho các mẹo để tránh khám phá ra bị thiếu bảo hiểm khi quý vị điền đơn khai thiệt hại (<https://uphelp.org/is-your-home-underinsured-8-key-points/>), và trang mạng của Consumer Report (<https://www.consumerreports.org/homeowners-insurance/will-your-homeowners-insurance-come-through-after-a-natural-disaster/>) cũng như của Viện Thông Tin về Bảo Hiểm (<https://www.iii.org/article/how-much-homeowners-insurance-do-you-need>).

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 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 có thể khác nhau nhiều, vì nó dựa trên địa điểm, vật liệu xây cất, nền móng, chiều cao và nhiều yếu tố khác, cũng như tiền phải trả trước cao hơn (ở mức giới hạn 5%-25% của hợp đồng) so với các hợp đồng tiêu chuẩn bình thường cho các chủ nhà và người mượn. 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-homeowners>).

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) [<https://content.naic.org/sites/default/files/inline-files/Claim%20Disaster%20Guide%20-%20Generic%20FINAL%207%202023%202019.pdf>] 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 mượn 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 giúp quý vị biết về quyền hạn của quý vị và cố vấn cách làm việc với hãng bảo hiểm,

hay chủ động đòi hỏi phải có một thỏa thuận công bằng. Luật sư có thể đắt tiền và không phải lúc nào cũng cần thiết hay là lựa chọn tốt nhất, vì thế nên tìm hiểu thêm trước khi muốn luật sư (<https://uphelp.org/claim-guidance-publications/hiring-an-attorney-for-an-insurance-claim/>). Việc Chương Trình Giúp Pháp Lý trên mạng, qua ủy ban các Luật Sư Trẻ của Hiệp Hội Giám Định Luật Sư và FEMA, cung ứng sự trợ giúp pháp lý miễn phí cho những người sống sót sau thảm họa (https://www.americanbar.org/groups/young_lawyers/projects/disaster-legal-services/).

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

Quý vị cũng có thể viếng trang mạng của cơ quan pháp lý: National Disaster Legal Aid (<https://www.disasterlegalaid.org>) để biết thêm chi tiết về khai thiệt hại với hãng bảo hiểm, nhà ở, FEMA, và các vấn đề khác ảnh hưởng đến nạn nhân của thảm họa.



Cẩn Thận Đừng Bị Lừa

Nạn gian lận lan tràn sau thảm họa. Các vụ gian lận phổ thông sau thảm họa 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
- Giả vờ là cơ quan trợ giúp của chính phủ tiểu bang hay liên bang
- Nhà thầu vô lương tâm hay giả danh để được trả tiền cho các việc họ không làm
- Trò lừa dùng máy nhắn tin sẵn, gọi điện thoại đòi phải trả tiền bảo hiểm lũ lụt ngay lập tức

Để biết thêm chi tiết, vào trang mạng Công Cụ Hướng Dẫn Phục Hồi sau Thảm Họa của HUD (<https://files.hudexchange.info/resources/documents/OHC-DR-Toolkit-Avoiding-Post-Disaster-Scams-and-Fraud.pdf>).

Nếu quý vị nghi có sự gian lận liên quan đến thiên tai, báo cáo đến Trung Tâm Quốc Gia Bài Trừ Gian Lận về Thảm Họa (gọi số 866-720-5721, hay điền đơn khiếu nại trên mạng điện toán: <https://www.justice.gov/disaster-fraud/ncdf-disaster-complaint-form>). ■

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
Rev. 12/20

Disaster Insurance (Vietnamese Version)

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).