

Q&A

# ASIGURARI DE LOCUINTE

**Suntem tara cu cei mai multi proprietari de locuinta. Peste 96% din populatia Romaniei traia in 2020 intr-o locuinta proprietate personala, conform datelor Eurostat. Cu toate acestea, doar 20% din acestea sunt si asigurate. Asta inseamna ca doar 2 din 10 locuinte sunt protejate in fata dezastrelor.**

**Pentru a raspunde interesului ridicat al romanilor pentru asigurarea locuintei si a bunurilor, UNSAR a pregatit un material cu informatii utile despre ce este si cum te poate ajuta o asigurare pentru locuinte.**

## 1. Cum imi pot asigura locuinta?

In Romania, de peste 10 ani, asigurarea locuintei este obligatorie prin lege. Aceasta forma de asigurare obligatorie (PAD) te protejeaza impotriva riscurilor catastrofale, cutremur, inundatii si alunecari de teren pana la limita de 10.000 eur, respectiv 20.000 eur, in functie de tipul constructiei, indiferent daca valoarea constructiei este mai mare. Iar tocmai pentru a-ti putea asigura locuinta, in integralitatea ei, poti accesa si o asigurare facultativa a locuintei, care acopera mult mai multe riscuri, cum ar fi: incendiul, explozia, furtuna, vijelia, furtul, vandalismul etc. Prin polita de asigurare facultativa mai poti sa asiguri, pe langa locuinta propriu-zisa, bunuri care se afla in aceasta, cum ar fi mobilierul, dar si instalatiile interioare ale cladirii, aparatele electrice/electronice, bunurile casabile, raspunderea civila fata de terte persoane (spre exemplu, fata de vecini) in baza unor clauze speciale. Informatii suplimentare poti afla prin raspunsurile de la intrebarile nr. 10 si 13 de mai jos.

## 2. Asigurarea PAD se emite automat, la pachet cu asigurarea facultativa a locuintei?

Asigurarea PAD este emisa de catre PAID - Pool-ul de Asigurare Impotriva Dezastrelor Naturale, care este o societate de asigurare-reasigurare, cu capital privat, formata prin asocierea societatilor

de asigurare pentru incheierea de asigurari obligatorii de locuinta, in conformitate cu prevederile Legii nr. 260/2008. Aceste asigurari sunt mijlocite de societatile de asigurare autorizate de ASF sa preia riscuri de catastrofa, care, totodata, subscriu si politele de asigurare facultative. Cele doua asigurari sunt distincte, nu se emit impreuna in mod automat, dar este bine de stiut ca asigurarea facultativa nu poate fi incheiata daca nu ai incheiat si o asigurare obligatorie PAD.



Romania este o tara expusa multor riscuri. Din pacate, de multe ori ne amintim de acest lucru doar atunci cand au loc catastrofe naturale si constatam ca multe locuinte nu sunt asigurate. Prin lipsa unei astfel de asigurari, romanii continua sa fie vulnerabili in calea acestor fenomene catastrofale, indiferent ca vorbim despre cutremur, inundatii, alunecari de teren.



### 3. De unde pot achizitiona o asigurare pentru locuinta?

Iti recomandam sa contactezi un distribuitor de asigurari (companie de asigurari sau orice intermediar de asigurari – companie de brokeraj, agent de asigurare etc.) pentru a beneficia de consultanta gratuita si obligatorie conform legii cu privire la ofertele de asigurari disponibile. Iti propunem sa consulți **Registrul societăților de asigurare și al intermediarilor principali** pus la dispozitie de catre ASF – Autoritatea de Supraveghere Financiara pe site-ul acestei institutii.



Romania este considerata ca fiind una dintre tarile cu cea mai activa seismicitate din Europa si una dintre primele 10 tari din lume cele mai expuse riscului de cutremur, conform statisticilor la nivel european si international (Atlas of the Human Planet 2017 – Global Exposure to Natural Hazards).

### 4. Care este costul unei polite de asigurare pentru locuinta?

Daca vorbim despre polita PAD, pentru o locuinta cu o structura de rezistenta din beton armat, metal ori lemn sau cu pereti exteriori din piatra, caramida arsa sau alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic, prima de asigurare (costul politei) are o valoare de 20 eur/an, pentru o valoare asigurata de 20.000 eur. Iar pentru o locuinta cu o constructie cu pereti exteriori din caramida nearsa sau orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic (ex. chirpici), prima de asigurare are o valoare de 10 eur/an, pentru o valoare asigurata de 10.000 eur. In schimb, daca vorbim despre politele de asigurare facultative, primele de asigurare difera in functie de

compania de asigurari aleasa, sumele asigurate, riscurile acoperite si alte elemente care sunt luate in calcul pentru dimensionarea primei. Pentru a sti cum sa alegi o polita care sa corespunda nevoilor si cerintelor tale te rugam sa consulți raspunsul de la intrebarea nr.14 de mai jos.

### 5. Care sunt tipurile de cladiri care se incadreaza in categoria locuintelor?

Cand vorbim despre locuinta, ne referim la cladirea cu titlu de domiciliu, locuita in mod continuu, detinuta in proprietate de tine sau preluata in chirie in baza unui contract de inchiriere incheiat conform normelor legale in vigoare. De asemenea, poate fi vorba si despre imobilul pe care il folosesti la intervale de timp neregulate fara a-l locui in mod continuu, cum este, de exemplu, o casa de vacanta.

### 6. Se pot asigura atat apartamentele, cat si casele?

Se pot cuprinde in asigurare atat apartamentele, cat si casele, atata timp cat satisfac cerintele de locuit ale unei persoane sau familii. Acestea pot fi alcatuite din una sau mai multe camere de locuit, cu anexele (garaj, gard de imprejmuire, piscina, foisor), dependintele, dotarile si utilitatile necesare (de ex. instalatiile electrice, instalatiile igienico-sanitare si de apa, conducte de canalizare, instalatie de incalzire, sobe, calorifere, instalatie AC, decoratiuni imobile, gresie, faianta, usi, ferestre etc.)

13



In ultimul secol, in Romania au fost inregistrate 13 cutremure majore, care au afectat mai mult de 400.000 de oameni si au avut ca rezultat peste 2.000 de decese, conform datelor Bancii Mondiale.

## 7. Imi pot asigura locuinta, indiferent de structura constructiva?

De regula, sunt acoperite cladirile care au structura de rezistenta din beton armat, metal sau zidarie portanta, iar peretii exteriori si plansele sa fie construite din materiale incombustibile. Insa, exista si solutii pentru locuintele construite din lemn sau cu structura portanta a acoperisului care include si materiale combustibile, in functie de politicile fiecarei companii de asigurare. Important este ca locuinta sa aiba o stare satisfacatoare pentru a putea fi preluata in asigurare.

## 8. Imi pot asigura si locuinta care este in constructie?

Exista solutii si pentru cladiri in constructie, care se pot prelua in asigurare in anumite conditii si doar pentru anumite riscuri, cum ar fi riscurile FLEXA (incendiu, trasnet, explozie, caderi de corpuri), cutremur, inundatii, dar acestea pot diferi in functie de conditiile de asigurare ale fiecarei companii de asigurari in parte, potrivit propriilor politici si strategii.

1977

Daunele produse de cutremurul din anul 1977 au depasit valoarea de 1,8 miliarde EUR si au lasat fara locuinta peste 35.000 de romani, conform datelor Bancii Mondiale.

## 9. Se pot asigura cladirile incadrate in clasa de risc seismic 1?

Locuintele situate in cladirile expertizate tehnic si incadrate in clasa de risc seismic 1 nu pot fi asigurate. Pana la data receptiei la terminarea lucrarilor de consolidare a cladirilor nu pot fi asigurate printr-o polita de asigurare obligatorie a locuintelor, prin urmare nu pot fi asigurate nici in baza unei polite facultative de asigurare.

## 10. Imi pot asigura si mobilierul din locuinta?

Desigur. Se pot cuprinde in asigurare, la locatia asigurata, toate bunurile ce se pot gasi in interiorul spatiului asigurat (cu destinatia de locuinta). Aici putem discuta de mobilier, covoare, vesela, articole sportive, bunuri electrocasnice, aparate electrice/electronice, obiecte de uz casnic, articole de imbracaminte, incaltaminte. De asemenea, se pot asigura si bunuri mai speciale, cum ar fi: articole vestimentare de lux, blanuri, tablouri (fara valoare istorica sau de patrimoniu), bijuterii si alte obiecte pretioase.

## 11. Cum se stabileste valoarea (adica suma asigurata) la care imi asigur locuinta si bunurile?

Suma asigurata se stabileste conform declaratiei asiguratului/proprietarului. Pentru stabilirea acesteia ar trebui avut in vedere faptul ca aceasta poate fi la "valoarea de nou" sau la "valoarea reala/ valoarea de piata".

Valoarea de nou reprezinta costul construirii de nou a cladirii/constructiilor, iar pentru continut (bunuri) reprezinta costul de achizitie de nou.

Valoarea reala este costul construirii/ achizitiei de nou diminuat cu valoarea deprecierii in functie de vechime, uzura, stare de intretinere etc.

De cele mai multe ori, in momentul stabilirii valorii asigurate, companiile de asigurari ofera spre informare asiguratului un interval al valorii asigurate in care se presupune ca ar trebui sa se incadreze acea constructie, dar nu are titlu de obligativitate in a se prelua acea valoare. Trebuie sa stii ca nivelul primei poate fi influentat si de nivelul sumei asigurate.

2021

In anul 2021 au fost inregistrate pe teritoriul Romaniei 324 de cutremure, de magnitudini mici si medii, conform datelor INFP.

## 12. Dar ce se intampla in cazul in care valoarea asigurata nu corespunde valorii reale a bunului asigurat?

Daca asigurarea a fost emisa pentru o valoare mai mare (suma asigurata) decat cea reala a bunului asigurat (fara rea credinta), polita poate ramane valabila si produce efecte pana in momentul in care se intampla riscul asigurat, dar este bine de stiut ca despagubirea nu poate depasi valoarea bunului asigurat de la momentul producerii riscului sau quantumul pagubei daca aceasta este mai mica decat valoarea bunului. In functie de politicile si conditiile fiecarei companii de asigurari, asiguratul ar putea primi si o restituire de prima proportionala cu valoarea bunului asigurat.

Daca asigurarea a fost emisa pentru o valoare mai mica decat cea reala a bunului asigurat, in cazul producerii riscului asigurat, despagubirea va fi acordata, prin aplicarea principiului proportionalitatii. In temeiul acestui principiu, valoarea despagubirii acordata de asigurator este egala cu prejudiciul efectiv suferit inmultit cu raportul dintre suma asigurata prevazuta in contract si valoarea bunului.

Insa, in functie de produsele oferite de asiguratorii sau negociate cu acestia, se pot incheia asa numitele „asigurari de prim risc” cum este, de exemplu, polita de asigurare obligatorie a locuintei (PAD). Daca se opteaza pentru principiul „primului risc”, despagubirea se acorda integral pentru intreaga valoare a prejudiciului (daunei) pana in limita sumei asigurate.

### 13. Care sunt riscurile impotriva carora ma pot proteja printr-o asigurare facultativa pentru locuinta?

Cele mai uzuale riscuri preluate in politele de asigurare facultative pentru locuinta, pe langa riscurile catastrofale acoperite si de o polita obligatorie de asigurare pentru locuinta – cutremur, inundatie si alunecari de teren, mai putem mentiona si alte riscuri, precum: incendiu, trasnet, explozie, caderea aparatelor de zbor sau a altor corpuri pe cladirea asigurata, lovirea de catre vehicule care nu apartin asiguratului, daune produse de avarii la instalatiile de apa, canalizare sau incalzire centrala, inundatie de la vecini, furt, spargerea accidentala a geamurilor, evenimente socio-politice si acte de vandalism, boom sonic, fenomene naturale (furtuna, grindina, greutatea stratului de zapada).

Totodata, in functie de politica fiecarui asigurator, se mai pot oferi si alte acoperiri speciale, cum ar fi: cheltuieli de cazare provizorie la alta locatie, raspundere civila fata de terti, raspundere civila a proprietarului fata de chirias, raspundere civila a chiriasului fata de proprietar, fenomene electrice pentru echipamente electrice, electronice si electrocasnice, spargerea suprafetelor casabile si alte cheltuieli legate de curatarea locului daunei, cheltuieli pentru limitarea sau reducerea daunei, cheltuieli de proiectare sau pentru interventia pompierilor etc.



**Pierderile provocate de inundatii in zonele rurale ale tarii sunt de 20 de ori mai mari decat cele provocate de activitati seismice, comunitatile confruntandu-se in ultimii ani cu evenimente meteorologice extreme tot mai frecvente – cu atat mai mult cu cat Bucurestiul ocupa locul 3 in ceea ce priveste temperaturile cu cea mai rapida crestere in randul celor 58 cele mai mari orase din Uniunea Europeana, conform analizei efectuate de Bancii Mondiale.**

### 14. La ce ar trebui sa fii atent cand aleg sa achizitionez polita de asigurare pentru locuinta?

In primul rand trebuie sa stii ca orice distribuitor de asigurari (societate de asigurari, companie de brokeraj, agent de asigurari etc.) este obligat sa-ti furnizeze in mod gratuit informatii obiective privind polita de asigurare.

In plus, tot inainte de incheierea unei polite de asigurare facultativa a locuintei si tot gratuit distribuitorii de asigurari sunt obligati sa-ti ofere consultanta – adica sa-ti faca recomandari personalizate prin care iti explica de ce o anumita asigurare corespunde mai bine cerintelor si nevoilor tale.

O atentie sporita ar trebui acordata detaliilor cu privire la riscurile acoperite, obligatiile asiguratului si ale asiguratorului, precum si la excluderile (situatiile in care nu puteti beneficia de despagubire in cazul in care suferiti un prejudiciu) pe care le veti regasi mentionate in forma restransa in cadrul documentului de informare privind produsul de asigurare denumit IPID – oferit obligatoriu si gratuit, anterior incheierii oricarei polite de asigurare.

### 15. Ce ar trebui sa fac in momentul cand intervine o dauna?

Dupa ce ai luat toate masurile sa ramai in siguranta si ai anuntat autoritatile competente, in cazul calamitatilor, ia legatura cu distribuitorul tau de asigurari sau direct cu un reprezentant al companiei de asigurari la care ai incheiat polita de asigurare pentru avizarea daunei. Pentru a putea beneficia de despagubire cat mai curand, important este ca avizarea daunei sa se faca imediat dupa producerea evenimentului. Pentru informatii precise citeste cu atentie clauzele politei de asigurare pe care ai incheiat-o si care reglementeaza procedura de despagubire in cazul producerii riscului asigurat. Companiile de asigurari ofera servicii diverse pentru notificarea daunelor – call center, aplicatie sau pe site-ul acestora.

In momentul avizarii unei daune ar trebui sa stii sa raspunzi la anumite intrebari legate de locul unde s-a produs evenimentul si avariile suferite, precum si cauzele si imprejurarile in care s-a produs sau apreciezi ca s-a produs evenimentul. De altfel, ar trebui sa cunosti detalii din polita ta de asigurare sau orice alte informatii cu ajutorul carora sa poata fi identificata asigurarea ta in bazele de date ale companiei de asigurari.

Este important de stiut ca majoritatea companiilor de asigurare ofera, in anumite cazuri, si o alta varianta mai rapida pentru avizarea daunelor – autoconstatarea. Aceasta este o solutie care reduce timpul de instrumentare a dosarului si simplifica procesul de constatare a daunelor. Astfel, constatarea daunei este efectuata direct de catre tine, iar in

functie de politicile fiecarui asigurator, poti beneficia de plata mult mai rapida a daunelor. Societatea de asigurari are obligatia de a efectua constatarea si evaluarea daunelor conform termenilor si conditiilor contractuale.

## 16. Ce pot face daca nu sunt multumit de solutionarea dosarului de dauna?

In situatia in care esti nemultumit de modul de solutionare a dosarului tau de dauna, te poti adresa cu reclamatie direct la societatea de asigurare in cauza, precum si la **ASF – Directia Relatii cu Publicul, Petitii si Educatie Financiara**.

De asemenea, poti apela si la un alt instrument pus la dispozitie de catre ASF si anume solutionarea alternativa a litigiilor in domeniul financiar non-bancar (**SAL-FIN**) in conformitate cu procedura stabilita de entitatea SAL-FIN. Desigur, ramane valabila si solutia de a te adresa direct catre o instanta de judecata.

## 17. Sunt riscuri care nu pot fi acoperite intr-o polita de asigurare facultativa pentru locuinta?

De regula, nu sunt acoperite riscurile care fac referire la razboi, poluare/contaminare, daune produse ca urmare a unei fapte comise de asigurat sub influenta alcoolului, narcoticelor, stupefiantelor, excitantelor, medicamentelor neprescrise de medic, daune produse cu intentie sau cereri de despagubiri frauduloase ori avand la baza declaratii false, dar aceste excluderi difera in functie de compania de asigurari aleasa.

## 18. Care este valabilitatea unei polite de asigurari pentru locuinta?

De regula, o asigurare pentru locuinta are o valabilitate de 12 luni, dar in cazul politelor cesionate in favoarea bancilor poate fi vorba si de o asigurare multianuala (valabila pe toata durata creditului).

## 19. Ce se intampla daca n-am incheiat polita de asigurare obligatorie pentru locuinta?

Conform legii, persoanele care nu respecta obligatia de asigurare a locuintelor sunt sanctionate cu amenda de la 100 la 500 lei.

## 20. Pot detine mai multe asigurari pentru locuinta mea?

Este alegerea ta, dar trebuie sa tii cont ca in momentul in care alegi sa inchei o asigurare pentru locuinta trebuie sa informezi asiguratorul cu privire la existenta unei alte polite de acest tip. In cazul in care exista mai multe asigurari pentru aceeasi locuinta, despagubirile se vor acorda in mod proportional cu suma asigurata mentionata pe fiecare contract in parte, pana la concurenta acesteia. Foarte important de retinut este faptul ca asiguratul nu va putea incasa o despagubire mai mare decat valoarea prejudiciului suferit.



Evaluările efectuate în cadrul RO-RISK în cazul unui cutremur cu interval mediu de recurență IMR=100 de ani au evidențiat că pierderile economice probabile în sectorul locuințelor pot depăși 7 miliarde de euro, cca. 210.000 clădiri ar putea fi avariate și peste 100.000 de persoane ar putea fi afectate.