



CẨM NANG VỀ BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU—VÀI ĐIỀU CẦN BẢN

BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU LÀ GÌ?

Báo chí thường đề cập đến ý niệm này trong mục bất động sản hàng tuần, và bạn cũng thường nghe thấy trong khi tiếp xúc với những người môi giới bất động sản. Nếu bạn mới mua một căn nhà thì có lẽ bạn cũng đã biết qua về lợi ích của bảo hiểm quyền sở hữu. Tuy nhiên, nếu đây là căn nhà đầu tiên bạn mua, thì bạn có thể thắc mắc, “tại sao tôi lại phải có thêm một kế ước bảo hiểm nữa?” Trong khi nhiều vấn đề có thể nảy sinh ra từ câu hỏi đó, chúng ta hãy bắt đầu bằng một câu trả lời tổng quát.

Việc mua một căn nhà là một quyết định tạo mãi tổn kém và quan trọng nhất mà bạn phải lấy. Bạn và người cho vay tiền mua nhà đều muốn được bảo đảm rằng tài sản đó thuộc về quyền sở hữu của mình, và không ai có một quyền thế chấp nào, hay một yêu sách về quyền lợi nào đối với tài sản đó.

Những câu vấn đáp dưới đây bao gồm một số câu hỏi thường hay gặp phải về một loại bảo hiểm hay bị hiểu lầm, đó là bảo hiểm quyền sở hữu.

SỰ KHÁC BIỆT GIỮA BẢO HIỂM QUYỀN SỞ HỮU VÀ BẢO HIỂM THIỆT HẠI?

Bảo hiểm quyền sở hữu sẽ nhận diện và giải quyết những vấn đề liên hệ đến quyền sở hữu trên tài sản trước khi một kế ước bảo hiểm được phát hành. Bảo hiểm thiệt hại thì gánh vác những rủi ro xảy ra cho tài sản.

Công ty bảo hiểm thiệt hại biết rằng trong vòng một năm, có thể sẽ có một số thiệt hại xảy ra (xe hơi, hỏa hoạn, vãn vãn..) Công ty bảo hiểm thu nhận bảo phí hàng tháng hay hàng năm của người mua bảo hiểm để tạo một quỹ dự trữ hầu có thể bồi thường những thiệt hại dự trù sẽ xảy ra.

Công ty bảo hiểm quyền sở hữu làm việc theo chiều hướng khác. Công ty bảo hiểm quyền sở hữu sẽ bồi thường cho bạn thể theo điều kiện ghi nhận trong kế ước bảo hiểm, tuy nhiên các công ty bảo hiểm này phải tiên liệu và hóa giải những rủi ro đó trước khi nó xảy ra, và tránh những tỳ vết về quyền sở hữu có thể đã có trong quá khứ.

Bảo hiểm quyền sở hữu cũng khác với bảo hiểm thiệt hại ở chỗ là phần lớn bảo phí quyền sở hữu được sử dụng vào việc loại trừ những rủi ro gây thiệt hại. Các công ty bảo hiểm quyền sở hữu thiết lập những “phương án về chủ quyền” bao gồm những thông tin về việc chuyển giao quyền sở hữu và những thế chấp trên tài sản trong nhiều năm về trước. Chi phí trong việc cập nhật những phương án về chủ quyền này cùng với những sưu tra về quyền sở hữu trên tài sản bao gồm phần lớn bảo phí mà bạn đóng cho công ty bảo hiểm.



Ai cần bảo hiểm quyền sở hữu?

Người mua và người cho vay tiền trong một thương vụ mua bán bất động sản đều cần bảo hiểm quyền sở hữu. Cả hai phía đều cần biết rằng tài sản liên quan đến họ đã được bảo hiểm chống lại một số tỳ vết về quyền sở hữu trên tài sản này. Công ty bảo hiểm quyền sở hữu cung cấp bảo đảm đó, thể theo những điều khoản trong kế ước. Người bán nhà, người mua nhà và người cho vay tiền mua nhà đều hưởng lợi từ kế ước do các công ty bảo hiểm quyền sở hữu cung cấp.

Bảo hiểm quyền sở hữu bảo đảm những gì?

Bảo hiểm quyền sở hữu bảo vệ chống lại những yêu sách về một số loại tỳ vết (như được liệt kê trong kế ước) có thể có đối với quyền sở hữu trên một bất động sản, có hiệu lực từ ngày ký kết kế ước. Thí dụ, một người có thể có một yêu sách về một bằng khoán hay một kế ước cho thuê cấp cho họ quyền sở hữu hay quyền hưởng dụng tài sản của bạn. Một người khác có thể khai rằng họ có một quyền đi lại cho phép họ di chuyển trong phạm vi tài sản của bạn. Còn có người khác có thể khai rằng họ có một quyền thế chấp trên tài sản của bạn do một giấy nợ. Tài sản nói trên có thể là một khu đất bỏ trống, hay là địa điểm tọa lạc của một bất động sản thương mại 50 tầng lầu. Công ty bảo hiểm quyền sở hữu làm việc với đủ loại bất động sản khác nhau.

Có những loại bảo hiểm quyền sở hữu nào?

Các công ty bảo hiểm quyền sở hữu thường cấp hai loại kế ước bảo hiểm: Bảo hiểm cho người “Chủ sở hữu” để bảo vệ cho bạn là người mua nhà trong suốt thời hạn bạn hay những người thừa kế của bạn là chủ của tài sản nói trên; Bảo hiểm cho “người cho vay” nhằm bảo vệ cho quyền ưu tiên của người cho vay tiền mua tài sản về mặt bảo vệ quyền lợi trước mọi người khác cũng có thể có quyền yêu sách trên tài sản đó.

Tôi được bảo vệ cách nào khi mua kế ước bảo hiểm quyền sở hữu?

Một kế ước bảo hiểm quyền sở hữu bao gồm điều khoản trả tiền luật sự để chống lại những khiếu kiện về tài sản của bạn đã được bảo hiểm. Kế ước cũng bao gồm những điều khoản bồi thường thiệt hại có thể xảy ra trên tài sản được bảo hiểm do những trường hợp khiếu kiện này. Một bảo phí sẽ được nộp khi thương vụ được ký kết. Bạn sẽ không phải đóng bảo phí nào khác sau đó, như là trong trường hợp những bảo hiểm thiệt hại khác.

Đối với tôi, khả năng phải xử dụng bảo hiểm này có cao không?

Về thực chất, khi mua một kế ước bảo hiểm quyền sở hữu, bạn có thể yên tâm được rằng quyền sở hữu trên tài sản bạn mua đã được rà soát kỹ lưỡng trước khi bảo hiểm được phát hành. Vì công việc của chúng tôi là loại trừ rủi ro, cho nên khả năng bạn phải hành xử quyền chống lại một yếu sách chủ quyền là rất thấp. Tuy nhiên, mọi yêu sách trên tài sản của bạn không phải hoàn toàn chính đáng, vì thế, sự kiện tài sản của bạn đã được bảo vệ một cách liên tục là một điều quan trọng nhất. Khi công ty bảo hiểm quyền sở hữu cung cấp thủ tục biện hộ cho bạn, thể theo điều kiện của kế ước bảo hiểm, thì riêng chi phí luật sự mà công ty bảo hiểm phải trả cho bạn cũng nhiều hơn là số tiền bảo phí bạn đã phải đóng lúc đầu để mua bảo hiểm.

Trường hợp tôi mua bất động sản của một người quen thì sao?

Bạn có thể không hiểu biết về người chủ nhà như bạn lắm tưởng. Con người trải qua nhiều thay đổi trong đời sống cá nhân có thể ảnh hưởng đến quyền sở hữu trên tài sản của họ. Có người sẽ phải trải qua thủ tục ly dị, sửa đổi chúc thư, hay ký kết một thương vụ có thể giới hạn quyền xử dụng tài sản của họ, hay tạo một thế chấp hay đưa đến một án lệnh của tòa với nhiều lý do khác nhau.

Ngoài ra, cũng có thể có một số sự việc gây ảnh hưởng đến những tài sản mà người chủ sở hữu tài sản cũng không biết trước được, mà chỉ có một công trình sưu tra chủ quyền trên tài sản mới khám phá ra được, như là khi thực hiện một tiến trình thăm dò chủ quyền do công ty bảo hiểm quyền sở hữu được khởi công trước khi cung cấp kế ước bảo hiểm quyền sở hữu cho bạn.

Cũng như là bạn sẽ không khi nào thực hiện một việc đầu tư qua một cuộc điện đàm, bạn không khi nào nên mua nhà mà không nhận được bảo đảm rằng quyền sở hữu trên bất động sản đó sẽ thuộc về bạn. Kế ước bảo hiểm quyền sở hữu sẽ cung cấp bảo đảm đó cho bạn.

Tiến trình nhận diện và loại trừ rủi ro mà công ty bảo hiểm quyền sở hữu, trước khi phát hành kế ước bảo hiểm, sẽ tạo lợi ích cho tất cả các bên kết ước trong một thương vụ mua bán bất động sản. Nó hạn chế những trường hợp yêu sách chống đối có thể xảy ra, và cũng giảm thiểu những trường hợp các yêu sách chủ quyền được nêu lên, cũng như những tổn kém về luật sư và án phí mà công ty bảo hiểm quyền sở hữu phải chi trả. Cách vận hành đó sẽ giảm bớt những phí tổn và chi phí bảo trì bảo hiểm và giúp giữ phí tổn của bảo hiểm quyền sở hữu ở mức thấp.

Được in ấn với sự cho phép của Hiệp hội Bằng khoán Đất đai của tiểu bang California.

(5.15.13)

Công ty Old Republic cung cấp thông tin này như một dịch vụ khách hàng miễn phí và không bảo đảm và không xác quyết sự chính xác của những thông tin này.

Công ty Old Republic triệt để khuyến nghị giới tiêu thụ nên điều tra về kế ước bảo hiểm quyền sở hữu, những thực thể bảo hiểm quyền sở hữu và/hay tìm kiếm những tư vấn chuyên nghiệp của các chuyên gia trong lãnh vực này, gồm cả luật sư chuyên về Bất động sản và Bảo hiểm Quyền Sở hữu, và về những trường hợp đặc biệt có thể ảnh hưởng đến họ.