

Ubezpieczenia mieszkaniowe

Jak się dobrze ubezpieczyć?



STYCZEŃ 2026



Pożar, powódź, wichura czy włamanie – to tylko część z nieprzewidzianych zdarzeń losowych, jakie mogą się nam przytrafić i zniszczyć naszą nieruchomość. O ile na samo zdarzenie losowe nie mamy większego wpływu, o tyle możemy się zabezpieczyć na wypadek jego skutków. Najprostszym i relatywnie najtańszym sposobem zabezpieczenia majątku jest posiadanie pełnego i dostosowanego do naszych potrzeb ubezpieczenia.

Przygotowaliśmy poradnik, w którym wyjaśniamy, jak dobrze przygotować się do zakupu polisy mieszkaniowej. W formule pytań i odpowiedzi prezentujemy dwa główne bloki tematyczne. Pierwszy dotyczy kwestii określania wartości ubezpieczanego mienia, gdyż jego wartość ma podstawowe znaczenie i odpowiada na pytanie czy w wypadku szkody odszkodowanie pozwoli na pokrycie poniesionych strat. Drugi blok dotyczy zakresu ochrony, czyli odpowiada na pytanie, jak uniknąć sytuacji, że ubezpieczyciel nie zapłaci żadnego odszkodowania, pomimo że mamy polisę.

BLOK: WARTOŚĆ UBEZPIECZANEGO MIENIA

1.	Co to jest suma ubezpieczenia i dlaczego należy się nią zainteresować?	4
2.	Co się dzieje, gdy suma ubezpieczenia jest nieodpowiednia (niedoubezpieczenie i nadubezpieczenie?)	5
3.	Jak inflacja wpływa na niedoubezpieczenie nieruchomości (mieszkania lub domu)?	6
4.	Jak zabezpieczyć się przed niedoubezpieczeniem w przypadku umów ubezpieczenia mieszkania czy domu?	6
5.	Jak określić wartość sumy ubezpieczenia dla substancji budynku wraz z trwałym wyposażeniem?	8
6.	Jak określić sumę ubezpieczenia dla ruchomości domowych?	10
7.	Dlaczego ubezpieczenie nieruchomości według wartości rzeczywistej powoduje niedoubezpieczenie?	11
8.	Jak zabezpieczyć się przed niedoubezpieczeniem w przypadku umów ubezpieczenia nieruchomości przy kredycie hipotecznym?	13

BLOK: ZAKRES OCHRONY

1.	Od czego chroni polisa ubezpieczenia domu lub mieszkania?	15
2.	Czy powódź jest zawsze w zakresie ubezpieczenia domu lub mieszkania?	16
3.	Czy można ubezpieczyć się od wszystkiego?	17
4.	Jakie są typowe wyłączenia odpowiedzialności stosują ubezpieczyciel przy ubezpieczeniu domów i mieszkań?	18

CO ROBIĆ, GDY JEDNAK DOTKNIE NAS KATAKLIZM?

I. WARTOŚĆ UBEZPIECZANEGO MIENIA MA PODSTAWOWE ZNACZENIE

Z doświadczeń Rzecznika Finansowego wynika, że przy likwidacji szkód ubezpieczający domu lub mieszkania bywają głęboko rozczarowani, gdyż wyliczone przez ubezpieczycieli odszkodowanie nie pozwala im na pełne odtworzenie utraconego majątku. Przyczyną takich sytuacji jest spotykane niestety powszechnie niedostosowanie sumy ubezpieczenia do wartości ubezpieczanego mienia. Przy szkodach całkowitych, np. w wyniku powodzi lub pożaru, zaniżenie wartości majątku przy zawieraniu umowy powoduje, że nawet najwyższe obiecanie przez ubezpieczyciela w umowie odszkodowanie (zwane sumą ubezpieczenia) okazuje się niewystarczające. Przy szkodach częściowych istotne znaczenie ma sposób wyliczania strat. Jeśli w umowie ubezpieczenia przyjmujemy, że straty będą liczone według wartości rzeczywistej (tj. pomniejszonej o aktualne zużycie naszego mienia), to przy naprawie zniszczeń i zakupie utraconych dóbr zawsze będziemy musieli dopłacić do otrzymanego odszkodowania.

Poniżej w pytaniach i odpowiedziach prezentujemy najistotniejsze kwestie, które należy rozpoznać przy dopasowaniu ubezpieczenia do wartości ubezpieczanego mienia.

1. Co to jest suma ubezpieczenia i dlaczego należy się nią zainteresować?

Suma ubezpieczenia określa wysokość maksymalnego odszkodowania jakie można uzyskać od ubezpieczyciela w ramach zawartej umowy. Oznacza to, że ubezpieczyciel pokrywa szkody tylko do wartości sumy ubezpieczenia. Np. jeżeli oszacujemy wartość domu letniskowego na 100 tysięcy złotych i taką sumę ubezpieczenia wpisujemy do polisy (wniosku), a następnie w wyniku pożaru dom ten ulegnie całkowitemu zniszczeniu to ubezpieczyciel wypłaci nam odszkodowanie maksymalnie w wysokości 100 tysięcy złotych.

Sumę ubezpieczenia ustala się przed zawarciem umowy i od niej m.in. zależy wysokość składki. Im wyższa suma ubezpieczenia tym większa składka. W związku z tym, niekiedy w celu uzyskania niższej ceny ubezpieczenia dochodzi do ustalania sumy ubezpieczenia poniżej wartości ubezpieczanego majątku. Takie oszczędności okazują się pozorne, gdy dojdzie, np. w wyniku powodzi czy pożaru, do poważnych szkód. Wtedy może się okazać, że przy niedoubezpieczeniu domu, kilkadziesiąt pozornie zaoszczędzonych złotych na składce skutkuje stratą kilkudziesięciu, jak nie kilkuset tysięcy złotych.

2. Co się dzieje, gdy suma ubezpieczenia jest nieodpowiednia (niedoubezpieczenie i nadubezpieczenie?)

Kiedy suma ubezpieczenia w umowie ubezpieczenia domów i mieszkań jest nieodpowiednio określona, to mamy do czynienia z niedoubezpieczeniem (kiedy wartość majątku zaniżymy) lub, co się zdarza znacznie rzadziej, z nadubezpieczeniem (kiedy przeszacujemy wartość mienia).

Niedoubezpieczenie w ubezpieczeniach majątkowych jest to sytuacja, gdy suma ubezpieczenia jest niższa niż faktyczna wartość przedmiotu ubezpieczenia (domu lub mieszkania). Niedoubezpieczenie jest niekorzystne dla osób ubezpieczonych, gdyż w przypadku wystąpienia szkody odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela nie pozwoli w pełni na odtworzenie majątku. Na przykład, jeżeli w polisie mieszkaniowej podamy wartość domu na 400 tysięcy złotych, a jego realna wartość wynosi 600 tysięcy złotych, to ubezpieczyciel w następstwie całkowitego zniszczenia domu (np. pożaru skutkującego koniecznością rozbiórki) wypłaci nam tylko 400 tysięcy złotych, czyli do maksymalnej wysokości na jaką została określona suma ubezpieczenia w umowie. Wtedy potrzeba będzie wydać z własnej kieszeni jeszcze 200 tysięcy złotych, aby zbudować nowy dom czy powrócić do stanu sprzed zdarzenia.

Nadubezpieczenie w ubezpieczeniach majątkowych jest to sytuacja, gdy suma ubezpieczenia jest wyższa od faktycznej wartości przedmiotu ubezpieczenia. Na przykład, jeżeli w polisie mieszkaniowej podamy wartość mieszkania 900 tysięcy złotych, a jego realna/rynkowa wartość wynosi tylko 700 tysięcy złotych. Nadubezpieczenie jest

niekorzystne dla ubezpieczających, ponieważ nie tylko zapłacą oni wyższą składkę za ubezpieczenie, ale także nigdy nie otrzymają odszkodowania w maksymalnej wysokości sumy ubezpieczenia, gdyż odszkodowanie wypłacone przez ubezpieczyciela będzie zawsze określone tylko do poziomu poniesionych szkód, czyli faktycznej wartości utraconego lub zniszczonego mienia.

3. Jak inflacja wpływa na niedoubezpieczenie nieruchomości (mieszkania lub domu)?

W przypadku ubezpieczeń nieruchomości problem niedoubezpieczenia może wynikać z faktu, że zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich wartość domów i mieszkań w ostatnich latach mocno wzrastała, a suma ubezpieczenia na polisie zawieranej często od lat u tego samego ubezpieczyciela nie była odpowiednio podwyższona. Ponadto, inflacyjne zagrożenie z niedoubezpieczeniem w ubezpieczeniach domów i mieszkań związane jest nie tylko ze wzrostem wartości nieruchomości, lecz z rosnącą luką pomiędzy cenami nabycia przedmiotów wchodzących w skład ruchomości domowych w przeszłości a aktualnymi ich cenami, które będzie trzeba zapłacić przy ich zastąpieniu po ewentualnym zniszczeniu lub utracie. Trzeba przy tym pamiętać, że ruchomości domowe są odrębnym i niekoniecznym elementem przedmiotu ubezpieczeń mieszkaniowych, często także z innym zakresem ryzyk (np. kradzieży z włamaniem), co sprawia, że występują w ofertach ubezpieczycieli jako opcja i dla nich suma ubezpieczenia jest określana odrębnie. Ponadto, ubezpieczający, powodowani chęcią zapłacenia niższej składki, dość pochopnie zawierają umowy, gdzie ubezpieczyciele będą wypłacać odszkodowania według wartości rzeczywistej, tj. pomniejszone o stopień technicznego zużycia mienia, co jest kolejnym czynnikiem niedoubezpieczenia.

4. Jak zabezpieczyć się przed niedoubezpieczeniem w przypadku umów ubezpieczenia mieszkania czy domu?

Pierwszy krokiem, aby skutecznie zabezpieczyć się przed skutkami niedostosowania wartości ubezpieczanych mieszkań lub domów jest weryfikacja dotychczas przyjmowanych na polisach wartości sum ubezpieczenia.

W warunkach inflacji przy odnowieniu umów warto odpowiednio je podwyższyć tj. urealnić do faktycznej wartości ubezpieczonego mienia. Nawet, gdy w ostatnich latach ubezpieczyciele proponowali zawieranie umów ubezpieczeń nieruchomości na okresy 3-letnie, często oferując upusty bądź gwarantując brak wzrostu składki w tym okresie, właściciele takich polis mogą wystąpić do ubezpieczyciela o aneksowanie umowy i o podwyższenie sumy ubezpieczenia. Trzeba pamiętać, że zwiększenie sumy ubezpieczenia wiąże się ze wzrostem składki.

Zróznicowanie dostępnych na rynku ofert ubezpieczeń nieruchomości, powoduje, że odpowiednie określenie sumy ubezpieczenia w naszej polisie mieszkaniowej wymaga od ubezpieczających pewnego wysiłku: analizy pojęć zawartych w ogólnych warunkach ubezpieczeń pod kątem definicji przedmiotu ubezpieczenia i metody ustalenia wysokości odszkodowania oraz oszacowania wartości składowych przedmiotu ubezpieczenia.

Przy zawieraniu ubezpieczenia mieszkania czy domu przy określeniu wysokości sum ubezpieczenia należy najpierw zwrócić uwagę jak ubezpieczyciele definiują przedmiot ubezpieczenia w ogólnych warunkach ubezpieczenia (OWU), z którymi powinniśmy się zapoznać przed zawarciem umowy. W tym miejscu warto przypomnieć, że w przypadku ubezpieczenia nieruchomości (mieszkania lub domu) przedmiotem ubezpieczenia mogą być zarówno:

- **substancja budynku/mieszkania**, czyli dach, ściany, fundamenty, instalacje i inne elementy konstrukcyjne nieruchomości (tzw. „mury”),
- **trwałe elementy wyposażenia**, które są wbudowane lub zamontowane na stałe w ubezpieczanym mieszkaniu/domu (wyposażenie kuchni i łazienek, szafy w ścianie),

- **ruchomości domowe** (tj. wartościowe przedmioty codziennego użytku, jak np. meble, sprzęt elektroniczny itp.).

Suma ubezpieczenia powinna być zatem dobrana odpowiednio do wartości każdego z elementów przedmiotu ubezpieczenia nieruchomości: substancji nieruchomości, trwałych elementów wyposażenia oraz ruchomości domowych.

Sprawa jest o tyle złożona, że ubezpieczyciele różnie kształtują swoje produkty i w przyjmowanych przez siebie definicjach w OWU mogą łączyć trwałe elementy wyposażenia z bądź z substancją budynku/mieszkania lub też z ruchomościami domowymi. Dobór zakresu polisy, tzn. które z powyższych elementów przedmiotu ubezpieczenia nieruchomości wejdą w zakres ochrony świadczonej przez ubezpieczyciela, powinien zależeć tutaj od konkretnych potrzeb ubezpieczających.

Co to zasady, przed zawarciem umowy ubezpieczeniowej, dystrybutor produktu ubezpieczeniowego (zakład ubezpieczeń lub agent ubezpieczeniowy) powinien dokonać analizy potrzeb klienta i odpowiednio wypytać ubezpieczającego o jego potrzeby, by przedstawić odpowiednio dobraną ofertę. Jednak, jeśli chcemy skorzystać z możliwości zawierania umowy ubezpieczenia online to w praktyce będziemy sami musieli dokonać odpowiednich wyborów wybierając proponowane opcje zakresu ubezpieczenia, jak i wyliczenia sum ubezpieczenia.

5. Jak określić wartość sumy ubezpieczenia dla substancji budynku wraz z trwałym wyposażeniem?

W większości produktów głównym przedmiotem ubezpieczenia nieruchomości jest substancja budynku/mieszkania (tzw. „mury”). Często jednak w definicjach przedmiotu ubezpieczenia substancja budynków jest łączona razem z trwałymi elementami wyposażenia, dla których razem określana jest suma ubezpieczenia.

Suma ubezpieczenia nieruchomości może być określana według wartości rynkowej, odtworzeniowej lub rzeczywistej.

Jeżeli ubezpieczamy mieszkanie w budynku wielorodzinnym to suma ubezpieczenia przeważnie jest określana według jego wartości rynkowej, tj. według wartości jaką właściciel otrzymałby w przypadku sprzedaży mieszkania na rynku. Takie odszkodowanie dostaniemy wtedy, gdy nastąpi tzw. szkoda całkowita, tzn. całkowite zniszczenie substancji mieszkania. Najlepiej jak takiej wyceny wartości rynkowej dokonuje rzeczoznawca majątkowy, ale można ją również wykonać samemu dokonując oszacowania na podstawie średnich cen rynkowych mieszkań podobnych do naszego pod względem miejsca, wykończenia i wyposażenia. Nie jest to bardzo trudne, gdy wykorzystamy do tego kalkulatory wycen nieruchomości dostępne na różnych portalach internetowych.

Jeżeli natomiast ubezpieczamy dom, budynek gospodarczy czy domek letniskowy (a także u niektórych ubezpieczycieli mieszkanie) to suma ubezpieczenia jest dostosowywana do wartości odtworzeniowej (czasami nazywanej wartością nową), tj. do kosztów ewentualnej odbudowy ubezpieczanych budynków do stanu nowego, nie polepszonego w stosunku do stanu z dnia zawierania umowy.

W przypadku szkody całkowitej, np. czy całkowitej degradacji budynku w wyniku pożaru czy eksplozji, otrzymamy zatem odszkodowanie wyliczone według kosztów pozwalających na odbudowanie tego obiektu, przy zastosowaniu technologii stosowanych przy jego wznoszeniu (ewentualnie technologii aktualnych. Praktycznie nie będąc rzeczoznawcą majątkowym nie sposób samemu obliczyć wartość odtworzeniową danej nieruchomości. Dlatego też przy zawieraniu lub odnowieniu ubezpieczenia należy poprosić ubezpieczyciela lub agenta ubezpieczeniowego o dokonanie aktualnego oszacowania sumy ubezpieczenia dostosowanego do aktualnych parametrów wartości odtworzeniowej danego budynku przyjmowanych przez ubezpieczyciela przy likwidacji szkód. Przy zawieraniu ubezpieczenia online suma ubezpieczenia i odpowiadająca jej składka będą także wyliczona według algorytmów systemów stosowa-

nych przez ubezpieczycieli. Trzeba pamiętać, że ubezpieczyciele przy przyjmowaniu wartości odtworzeniowej jako sumy ubezpieczenia stosują limity wieku budynków w powiązaniu z ich konstrukcją (np. budynki niepalne nie starsze niż 30 lat).

Jeżeli ubezpieczyciel uzna, że ubezpieczany budynek nie kwalifikuje się według przyjętych przez niego parametrów do określenia sumy ubezpieczenia według wartości odtworzeniowej, to przy ubezpieczeniu zostanie zastosowana wartość rzeczywista, która odpowiada wartości odtworzeniowej pomniejszonej o stopień zużycia technicznego w momencie zawierania umowy.

6. Jak określić sumę ubezpieczenia dla ruchomości domowych?

Praktycznie we wszystkich ofertach ubezpieczycieli ubezpieczenie ruchomości domowych występuje jako opcja, dla których w polisie przyjmuje się osobną sumę ubezpieczenia. Można także dokonać ubezpieczenia ruchomości domowych poprzez osobną polisę. W niektórych produktach można połączyć ubezpieczenie trwałego wyposażenia mieszkania z ubezpieczeniem ruchomości, a substancja nieruchomości (mury) jest ubezpieczana wtedy osobno w innej polisie (np. poprzez ubezpieczanie całej nieruchomości w przypadku spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej). Warto więc sprawdzić, czy nasza polisa faktycznie obejmuje ten element ubezpieczenia domu lub mieszkania jakim są ruchomości domowe i czy suma ubezpieczenia odpowiada aktualnemu stanowi naszego majątku przechowywanego w domu.

Wycena wartości ruchomości domowych powinna opierać się na szczegółowej liście przedmiotów znajdujących się na wyposażeniu mieszkania czy domu, przy czym dla każdego przedmiotu powinniśmy określić jego wartość w oparciu o aktualne ceny identycznych lub bardzo podobnych produktów oferowanych aktualnie na rynku.

Jednak często ubezpieczyciele lub agenci ubezpieczeniowi pomagają dokonać uproszczonego szacunku wartości ruchomości domowych określając ją jako np. 10% procent wartości sumy ubezpieczenia substancji nieruchomości (tzw. „murów”). W niektórych umowach są też tak kształtowane zapisy w ogólnych warunkach ubezpieczeń (OWU).

Występuje także możliwość określenia wartości ruchomości domowych metodą na pierwsze ryzyko. Rozwiązanie takie spotykane jest w przypadku ubezpieczania od ryzyka kradzieży, w którym suma ubezpieczenia odzwierciedla maksymalną wartość potencjalnej szkody, jaka może powstać w efekcie pierwszego zdarzenia losowego (kradzieży z włamaniem). Pozwala to określić sumę ubezpieczenia w wysokości niższej niż suma wartości wszystkich przedmiotów należących do ruchomości domowych. Takie rozwiązanie sprawdza się, gdy występuje niskie prawdopodobieństwo jednorazowego zniszczenia/utruty całości ubezpieczanego majątku (np. wyniesienia wszystkich mebli i przedmiotów wartościowych przez złodzieja).

Ponadto, wyjątkowo cenne przedmioty wchodzące w skład ruchomości domowych (przedmioty artystyczne, przedmioty zabytkowe, instrumenty muzyczne) są objęte dodatkowymi wymogami OWU (specjalne zabezpieczenia mienia wartościowego przed kradzieżą, dokumenty potwierdzające nabycie/własność) są ubezpieczane za dodatkową składką i wykazywane na polisie. Ich ewentualny wzrost wartości należy także odpowiednio aktualizować przy kolejnym odnowieniu polisy. Trzeba także pamiętać, że dla pewnych klas ruchomości domowych (np. gotówka, przedmioty przechowywane w piwnicy lub garażu), ubezpieczyciele wprowadzają limity odszkodowań (np. 5 tysięcy złotych dla gotówki).

7. Dlaczego ubezpieczenie nieruchomości według wartości rzeczywistej powoduje niedoubezpieczenie?

Ubezpieczenia majątkowe, gdzie suma ubezpieczenia odpowiada wartości rzeczywistej ubezpieczanego mienia są znacznie tańsze niż te, gdzie majątek ubezpieczany jest do wartości odtworzeniowej (nowej). Jednocześnie ubezpieczyciele pozwalają ubezpieczającym na wybór metody wyliczania odszkodowania: według wartości odtworzeniowej lub według wartości rzeczywistej. Istnieje więc tendencja, że ubezpieczający wybierają tańsze ubezpieczenie, gdzie odszkodowanie będzie liczone według wartości rzeczywistej, nie zdając sobie do końca sprawy ze skutków tej decyzji. W razie wystąpienia szkody całkowitej lub znaczącej szkody częściowej ubezpieczenie do wartości rzeczywistej wiązać się będzie z koniecznością dopłaty z własnej kieszeni do kosztów całkowitego odtworzenia zniszczonego mienia, np. odbudowę domu. W

skrajnych wypadkach, oznaczać to może katastrofę finansową, a w bardziej łagodnych poważne problemy pomimo faktu posiadania aktualnej umowy ubezpieczenia.

Należy pamiętać, że sumy ubezpieczenia wykazane na polisie będą dotyczyły maksymalnych kwot odszkodowań możliwych do wypłacenia przez ubezpieczycieli, tj. w sytuacji wystąpienia szkód całkowitych. Jeżeli wystąpią szkody częściowe, np. gdy zniszczeniu ulegnie tylko część ubezpieczanej substancji – dach, ściany instalacje - czy konkretne rzeczy wchodzące w skład ruchomości domowych ubezpieczyciele mogą przyjmować różne metody odszkodowawcze: wartość odtworzeniową (nową) lub wartość rzeczywistą.

W ubezpieczeniach majątkowych przy szkodach częściowych wartość odtworzeniowa (nowa) będzie oznaczała koszty naprawy lub zakupu zniszczonego mienia, a wartość rzeczywista to koszty naprawy lub zakupu zniszczonego mienia pomniejszone o stopień zużycia technicznego (amortyzację).

Pomniejszenie odszkodowania o zużycie techniczne (amortyzację) jest – zwłaszcza w czasach wzrostu cen i usług - odbierane przez ubezpieczonych dosyć boleśnie, gdyż wiąże się z koniecznością dopłaty do kosztów odtworzenia poniesionych strat materialnych, gdyż należne odszkodowanie wypłacane przez ubezpieczycieli nie starcza na całkowite pokrycie powstałych kosztów. Remedium na takie sytuacje jest zawieranie umów ubezpieczenia domów i mieszkań w standardzie wartości odtworzeniowej (nowej), co wiąże się jednak z zapłatą wyższej składki ubezpieczeniowej.

Niestety, nie zawsze jest tak, że możemy całe nasze mienie ubezpieczyć według wartości odtworzeniowej. Ubezpieczyciele tak kształtują warunki umów, że przy starszych przedmiotach ubezpieczenia, np. budynkach starszych niż 30 lat, ruchomościach domowych (sprzęt AGD i RTV) starszych niż 7 lat, będą przyjmować do wyliczeń odszkodowania wartość rzeczywistą (tj. pomniejszoną o stopień ich zużycia).

8. Jak zabezpieczyć się przed niedoubezpieczeniem w przypadku umów ubezpieczenia nieruchomości przy kredycie hipotecznym?

Do problemu niedoubezpieczenia w ubezpieczeniach mieszkaniowych dochodzi czasem, gdy ubezpieczenie nieruchomości jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego. Dzieje się tak, gdyż umowy ubezpieczenia zawierane jako formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego często bywają ograniczone tylko do ubezpieczania substancji nieruchomości, tzw. „murów” (ewentualnie wraz z elementami trwałego wyposażenia, jeżeli one także były przedmiotem kredytowania). Umowy takie były oferowane przez banki, które zasadniczo nie są zainteresowane ubezpieczeniem ruchomości domowych znajdujących się w kredytowanych przez nie nieruchomościach, gdyż nie są one przedmiotem kredytu hipotecznego. Ponadto, bankom wystarcza, aby suma ubezpieczenia została określona tylko do wysokości udzielonego kredytu hipotecznego finansującego zakup nieruchomości, mimo że wartość rynkowa lub odtworzeniowa nieruchomości jest wyższa. W świetle obecnych regulacji (ustawy o dystrybucji ubezpieczeń) nie powinno już dochodzić do takich sytuacji, gdyż dystrybutor, w tym przypadku bank, powinien dokonać analizy potrzeb klienta i zaproponować umowę ubezpieczenia w takim kształcie, że pokrywa ona oczekiwania banku co do zabezpieczenia kredytu hipotecznego oraz pozostałe potrzeby klienta (tj. całkowitą wartość ubezpieczanej nieruchomości wraz z ruchomościami domowymi).

Jeśli jednak właściciel kredytowanej nieruchomości zawarł umowę ubezpieczenia mieszkania wiele lat temu i wciąż ją kontynuuje na niezmienionych warunkach, aby uniknąć kłopotów wynikających z niedoubezpieczenia, powinien: 1) rozważyć podniesienie sumy ubezpieczenia do aktualnej wartości rynkowej lub odtworzeniowej w przypadku mieszkania lub aktualnej wartości odtworzeniowej w przypadku domu, 2) rozważyć potrzebę ubezpieczenia ruchomości domowych.

Przy ubezpieczeniu mieszkań i domów należy także brać pod uwagę ich przeznaczenie. Jeżeli np. mieszkanie/dom jest przeznaczone na wynajem i jest nieumeblowane to nie ma potrzeby zawierania ubezpieczenia ruchomości domowych. Jeżeli jednak ktoś wynajmuje mieszkanie umeblowane lub sam użytkuje dom/mieszkanie na własne potrzeby, ubezpieczenie tylko „murów” jest niewystarczające dla jego pełnej ochrony

ubezpieczeniowej. Warto zatem zastąpić dotychczasową umowę zabezpieczającą kredyt hipoteczny nową umową ubezpieczenia odpowiadającą aktualnym potrzebom ubezpieczającego się kredytobiorcy. Taka polisa powinna mieć poczynioną cesję na rzecz banku w wysokości wymaganej przez umowę kredytową. Ubezpieczyciele dokonują takich zapisów na polisie na prośbę klientów. Cesja oznacza, że w przypadku wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela należy przedtem uzyskać zgodę z banku. Co do zasady banki muszą uznawać umowy ubezpieczenia nieruchomości przedstawione przez klienta o szerszym niż wymagany w umowie kredytowej zakresie i sumie ubezpieczenia, o ile na umowie zostanie zapisana cesja na rzecz banku z ubezpieczenia substancji („murów”) kredytowanej nieruchomości do wysokości udzielonego kredytu.

II. CO OBEJMUJE POLISA MIESZKANIOWA A CZEGO UBEZPIECZENIE NIE OBEJMUJE?

Istotnym problemem przy ubezpieczaniu domów i mieszkań jest nieodpowiedni dobór zakresu ubezpieczenia. Gdy przyczyna niefortunnego zdarzenia nie będzie dobrze ujęta w umowie ubezpieczenia, ubezpieczyciel nie wypłaci żadnego odszkodowania.

Poniżej w pytaniach i odpowiedziach prezentujemy najważniejsze sprawy, które należy rozpoznać przy doborze zakresu ubezpieczanego mienia.

1. Od czego chroni polisa ubezpieczenia domu lub mieszkania?

Standardowym rozwiązaniem stosowanym w ubezpieczeniach mienia jest wyznaczenie w o.w.u. zamkniętego katalogu zdarzeń losowych, za których skutki odpowiada ubezpieczyciel. Do najczęstszych zdarzeń losowych, które wiążą się z odpowiedzialnością w ramach ubezpieczeń mieszkaniowych, należą zwłaszcza: dym i sadza, grad, huk ponaddźwiękowy, lawina, napór śniegu, osuwanie się ziemi, powódź, pożar, huragan (silny wiatr), trzęsienie ziemi, uderzenie pioruna, uderzenie pojazdu mechanicznego, upadek drzew lub masztów, upadek pojazdu (statku) powietrznego, wybuch (eksplozja), zalanie, zapadanie się ziemi.

Katalogi zdarzeń losowych stosowane przez poszczególnych ubezpieczycieli różnią się między sobą.

Mogą zwłaszcza obejmować kolejne pozycje, jak np. deszcz nawalny czy pęknięcie mrozowe. Z kolei ryzyko przepięcia w niektórych przypadkach jest włączane do takiego katalogu, a w innych funkcjonuje jako dodatkowa klauzula czy wręcz odrębne ubezpieczenie. Kolejnymi tego typu przykładami są dewastacja (wandalizm) czy stłuczenie, które często funkcjonują jako opcja do wyboru czy wręcz odrębne ubezpieczenie (np. ubezpieczenie przedmiotów od stłuczenia / ubezpieczenie szyb).

Na ogół całkowicie odrębnie traktowane są ryzyka kradzieżowe, do których należą przede wszystkim kradzież z włamaniem oraz rabunek. Ich ubezpieczenie wymaga często zapłaty dodatkowej składki, a zatem również świadomego wyboru tych ryzyk przez ubezpieczającego.

Ubezpieczyciele często świadczą dodatkową ochronę odrębnie opisaną w o.w.u. Dodatkowa ochrona może przykładowo obejmować przedmioty wypożyczone, przedmioty służbowe, sprzęt biurowy, rzeczy na zabudowanym balkonie, loggii lub tarasie, rzeczy podczas przeprowadzki, rozmrożenie produktów, nieszczęśliwy wypadek psa lub kota czy wyłudzenie gotówki lub biżuterii (w przypadku ubezpieczonego powyżej określonego wieku). Warto zwrócić w o.w.u. uwagę na te właśnie kwestie, jako że w niektórych przypadkach może się okazać, iż klient otrzyma istotną z jego punktu widzenia dodatkową ochronę, odpowiadającą faktycznie ponoszonemu przez niego ryzyku.

2. Czy powódź jest zawsze w zakresie ubezpieczenia domu lub mieszkania?

Nie zawsze w zakresie ubezpieczenia będzie ubezpieczana powódź. Jeśli dochodzi do takiego zdarzenia, często ma ono duży zasięg, co może powodować po stronie ubezpieczycieli bardzo wysokie łączne koszty wypłat odszkodowań dla klientów. Jednocześnie, co oczywiste, geograficzny rozkład tego ryzyka nie jest równomierny, a w przypadku nieruchomości leżących na terenach zalewowych poziom ryzyka jest niewspółmiernie wysoki. Dlatego też ubezpieczyciele unikają ubezpieczenia od powodzi nieruchomości chronicznie narażonych na skutki powodzi lub żądają odpowiednio wysokich, często odczuwanych jako zaporowe, składek. I tak, na niektórych terenach ubezpieczyciele nie dopuszczają możliwości ubezpieczenia od ryzyka powodzi przy

obowiązkowych ubezpieczeń budynków rolniczych lub ubezpieczeń upraw. Jednak w ubezpieczeniach domów i mieszkań jest możliwe za opłatą dodatkowej składki włączenie ryzyka powodzi do umowy ubezpieczenia, jeśli nie jest już od razu ujęte w standardowej ofercie. Warto przy tym pamiętać, że zdarzenie polegające na zalaniu mieszkania czy domu w wyniku wycieku lub rozszczelnienia ciągów wodno-kanalizacyjnych jest definiowane przez ubezpieczycieli jako zalanie, a nie powódź.

Jeśli nie mamy ubezpieczenia od ryzyka powodzi i pod wpływem komunikatów ostrzegających przed powodzią lub podtopieniem chcielibyśmy się doubezpieczyć na ostatnią chwilę, to trzeba wiedzieć, że takie działanie będzie raczej spóźnione i nie zapewni nam należytej ochrony. Ubezpieczyciele bowiem, stosując w przypadku ryzyka powodzi karencję, czyli odsunięcie w czasie rozpoczęcia udzielania ochrony ubezpieczeniowej (przykład: „Zakres ochrony ubezpieczeniowej domu lub mieszkania na wniosek klienta, za opłatą dodatkowej składki, zostanie rozszerzony o ryzyko powodzi. Ochrona w zakresie powodzi rozpoczyna się 31. dnia od rozpoczęcia okresu ubezpieczenia wskazanego w umowie ubezpieczenia. Okres karencji uwzględniony zostaje przy wyliczeniu wysokości składki ubezpieczeniowej. Karencja nie występuje w przypadku nieprzerwanej kontynuacji ubezpieczenia w zakresie powodzi”).

3. Czy można ubezpieczyć się od wszystkiego?

O ile enumeratywny katalog wypadków losowych objętych ochroną jest rozwiązaniem tradycyjnym i najczęściej spotykanym, o tyle coraz częściej na polskim rynku spotkać można w ofercie warianty ubezpieczenia albo wręcz odrębne produkty ubezpieczeniowe przewidujące ubezpieczenie nieruchomości (oraz stałych elementów i ruchomości domowych) od wszystkich ryzyk (all risks). Przy takim ujęciu ochrony ubezpieczeniowej ubezpieczyciel ponosi odpowiedzialność z tytułu każdego ogólnie rozumianego zdarzenia ubezpieczeniowego (czyli niezależnego od woli ubezpieczonego zdarzenia przyszłego i niepewnego o charakterze nagłym, powodującego szkodę w przedmiocie ubezpieczenia), z wyłączeniem jedynie tych szkód, które zostały w o.w.u. wprost wyłączone spod ochrony ubezpieczeniowej. Lista wyłączeń jest w takim przypadku zwykle dłuższa niż w standardowym ubezpieczeniu, niemniej jednak z samego założenia ochrona ubezpieczeniowa i tak jest szersza, a więc co do zasady korzystniejsza

dla klienta. Co istotne, w przypadku ubezpieczeń all risks odwróceniu ulega ciężar dowodu. W razie wątpliwości powodujących spór to już nie ubezpieczony musi wykazać (w ostateczności przed sądem), że zgłoszone zdarzenie spełnia wszystkie przesłanki wymagane na mocy o.w.u. do stwierdzenia zaistnienia przewidzianego w umowie zdarzenia losowego, ale to ubezpieczyciel musi udowodnić, że w danym przypadku zaszła okoliczność, która zgodnie z o.w.u. wyłącza ochronę ubezpieczeniową. Jest to zatem mechanizm potencjalnie korzystniejszy dla klienta, warto więc brać go pod uwagę i wnikliwie porównywać stosunek zakresu ubezpieczenia do ceny zarówno w wariancie z ryzykami nazwanymi, jak i w ubezpieczeniu od wszystkich ryzyk.

4. Jakie są typowe wyłączenia odpowiedzialności stosują ubezpieczyciel przy ubezpieczeniu domów i mieszkań?

Wyłączenia odpowiedzialności ubezpieczyciela występują, jeżeli wystąpienie zdarzenia ubezpieczeniowego wywołane jest:

- działaniem umyślnym ubezpieczonego lub rażącym niedbalstwem,
- w stanie nietrzeźwości lub po użyciu alkoholu, narkotyków lub środków odurzających itp.,
- w wyniku aktów terroryzmu,
- w wyniku działań wojennych i niepokoju społecznego,
- oddziaływaniem energii jądrowej, promieniowania, skażenia radioaktywnego,
- szkodami górniczymi.

Na rynku można spotkać jednak rozwiązania rozszerzające ochronę ubezpieczeniową o przynajmniej niektóre przypadki rażącego niedbalstwa ubezpieczonego (np. pozostawienie włączonych instalacji elektrycznych np. żelazka), pozostawienia naczyń na

wolnym ogniu, niewygaszenie kominka).

Ponadto do częstych stosowanych przez ubezpieczycieli wyłączeń odpowiedzialności należą zdarzenia wynikające z braku należytej dbałości ubezpieczających o swoje mienie, takich jak:

- niewykonania określonych przepisami prawa przeglądów technicznych przedmiotów ubezpieczenia oraz ich okresowych kontroli;
- pęknięcia rur lub osprzętu instalacji w wyniku zamarznięcia wody lub innej cieczy spowodowanego nieutrzymywaniem właściwej temperatury w pomieszczeniach;
- zalania wskutek opadu przez niezamknięte, nieszczelne lub niezabezpieczone okna lub drzwi albo niekonserwowane lub nienależycie konserwowane dach, ściany, balkony lub tarasy;
- błędów konstrukcyjnych w ubezpieczonym domu lub budynku, jeśli wzniesiono lub przebudowano go bez projektu wykonanego przez uprawnionego specjalistę albo wzniesiono lub przebudowano go niezgodnie z projektem wykonanym przez uprawnionego specjalistę;
- zawilgocenia lub zagrzybienia pomieszczeń, chyba że doszło do tego w efekcie zalania lub powodzi;
- przenikania wód podziemnych (z ewentualnym zastrzeżeniem, że doszło do tego wskutek powodzi lub nawałnego deszczu);
- przemarzania ubezpieczonej nieruchomości;
- zabrudzenia, odbarwienia, odspojenia, zagrzybienia tynków zewnętrznych lub elewacji na skutek opadu;

- zapadania się ziemi, które jest skutkiem prowadzonych robót ziemnych.

Właściciel obiektu budowlanego musi mieć świadomość, że ciąży na nim obowiązek użytkowania go zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Nie można w związku z tym dopuścić do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych budynku i jego sprawności technicznej.

Właściciel odpowiada także za systematyczne i terminowe kontrole stanu technicznego budynku, które powinny być przeprowadzane wyłącznie przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności. Protokoły z kontroli należy przechowywać wraz z pozostałą dokumentacją budynku.

Niedopełnienie obowiązków ciążących w związku z posiadaniem budynku może skutkować problemami z uzyskaniem odszkodowania od ubezpieczyciela.

III.CO ROBIĆ, GDY JEDNAK DOTKNIE NAS KATAKLIZM?

Tym wszystkim, którzy ubezpieczyli swoje domy lub mieszkania, a w okresie trwania ich umowy dotknęły przypadki losowe związane z powodzią, pożarem lub huraganem, zachęcamy do zapoznania się z poradnikami Rzecznika Finansowego dotyczących praktycznych aspektów likwidacji szkód w ubezpieczeń mienia:

- odszkodowania po powodziach i podtopieniach: <https://rf.gov.pl/odszkodowania-po-powodziach-i-podtopieniach/>
- odszkodowania po wichurach: <https://rf.gov.pl/edukacja/baza-wiedzy/najczestsze-pytania-i-odpowiedzi-faq/odszkodowanie-po-wichurach/>
- podstawowe wskazówki po szkodzie pożarowej: <https://rf.gov.pl/edukacja/baza-wiedzy/najczestsze-pytania-i-odpowiedzi-faq/podstawowe-wskazowki-po-szkodzie-pozarowej/>