



Bảo Hiểm Bảo Đảm Nhà Ở tại British Columbia

**NHỮNG ĐIỀU QUÝ VỊ CẦN BIẾT ĐỂ
BẢO VỆ KHOẢN ĐẦU TƯ CỦA MÌNH**



BC HOUSING



Hiếu về Bảo Đảm Nhà Ở.....	1
Những Ngày Hết Hạn Đài Thọ	2
Biết Những Gì Được Đài Thọ	4
Mua Nhà Của Người Khác Bán Lại	6
Bảo Vệ Các Văn Kiện Của Quý Vị.....	7
Bảo Trì Nhà Quý Vị.....	8
Nộp Đơn Đòi Bồi Thường.....	9
Xem Xét và Sửa Chữa	10
Giải Quyết Tranh Chấp	12
Tìm Hiểu Thêm	14



Hiểu về Bảo Hiểm Bảo Đảm Nhà Ở

Người mua nhà mới tại British Columbia may mắn được bảo vệ nhờ một trong những loại bảo hiểm vững chắc nhất về các khiếm khuyết xây cất tại Canada. Quý vị có thể tận dụng tối đa bảo hiểm này bằng cách tìm hiểu càng nhiều càng tốt về bảo hiểm bảo đảm nhà ở của mình.

Cơ Quan Gia Cư BC (BC Housing) có chi tiết hữu ích trong Tài Liệu Hướng Dẫn miễn phí về *Home Warranty Insurance in British Columbia (Bảo Hiểm Bảo Đảm Nhà Ở tại British Columbia)*, đăng trên www.bchousing.org.

Mua nhà là chuyện đầu tư lớn lao và quý vị muốn chắc chắn là khoản đầu tư này phải được bảo vệ vững chắc. Sau đây là một vài hướng dẫn để giúp quý vị hiểu những điều cơ bản về bảo hiểm bảo đảm nhà ở và các quyền và trách nhiệm của mình.



Hãy Ghi Lại Ngày Bảo Hiểm Hết Hạn

Bảo hiểm bảo đảm nhà ở cho những căn đơn gia và đa gia được xây cất để bán tại BC bảo vệ đối với các khiếm khuyết xây cất khác nhau trong các thời hạn cụ thể. Được biết nhiều hơn bằng tên gọi là bảo hiểm bảo đảm nhà ở 2-5-10, bảo hiểm này gồm có:

2 năm bảo hiểm vật liệu và nhân công

Có thể có một số giới hạn, gồm:

- 12 tháng bảo hiểm đối với các khiếm khuyết về vật liệu và nhân công cho nhà biệt lập (detached homes) và nhà chung cư (strata units) (kể cả nhà fee-simple).
- 15 tháng bảo hiểm đối với các khiếm khuyết về vật liệu và nhân công cho bất động sản dùng chung của các tòa nhà chung cư có nhiều đơn vị gia cư.
- 24 tháng bảo hiểm đối với các khiếm khuyết về vật liệu và nhân công cho các hệ thống chính (điện, ống nước, sưởi, máy điều hòa không khí, v.v.).

5 năm bảo hiểm về bề mặt ngoài của tòa nhà

- Bảo hiểm các bộ phận ngăn cách mặt trong nhà với ngoài trời, chẳng hạn như tường bên ngoài, nền móng, và mái nhà.
- Gồm cả trường hợp nước ngấm vào trong ngoài ý muốn.

10 năm bảo hiểm cho các khiếm khuyết về cấu trúc tòa nhà

- Bảo hiểm về các khiếm khuyết về vật liệu và nhân công khiến hư hỏng một phần chịu lực của căn nhà.
- Bảo hiểm về bất cứ khiếm khuyết nào gây hư hại cấu trúc và ảnh hưởng đến việc sử dụng căn nhà để ở.

Đọc kỹ kế ước bảo hiểm của quý vị và ghi lại những gì được đài thọ, những ngày hết hạn và các trách nhiệm của mình. Trước mỗi ngày hết hạn, hãy xem xét nhà để nhận định xem có bất cứ vấn đề gì hay không. Bất động sản chung cư (strata) có thể có những ngày hết hạn khác nhau cho mỗi đơn vị gia cư và phần bất động sản dùng chung.



Biết Những Gì Được Đòi Thò

Xem lại kế ước bảo hiểm của quý vị và chắc chắn là quý vị hiểu mức độ đòi thò và giới hạn của bảo hiểm.

Một số khía cạnh của nhà mới có thể không được bảo đảm, gồm:

- Hao mòn bình thường, biến cố thiên nhiên, lập phong cảnh, hàng rào, hiên ngoài trời, các kiến trúc riêng biệt như nhà kho, chỗ đậu xe có mái che hoặc nhà để xe, hoặc không bảo trì đúng mức.
- Thiết kế, vật liệu hoặc nhân công do chủ nhà hoặc người khác không phải là hãng xây cất, công nhân của họ hoặc các thợ khác cung cấp.

Tìm hiểu thêm về những khoản loại trừ trong *Tài Liệu Hướng Dẫn về Bảo Hiểm Bảo Đảm Nhà Ở tại British Columbia*.

Quý vị cũng có thể tìm Tài Liệu Hướng Dẫn về Phẩm Chất Xây Cất Nhà Ở (*Residential Construction Performance Guide*) của Cơ Quan Gia Cư BC tại www.bchousing.org. Tài liệu này giải thích về phẩm chất của nhà mới phải như thế nào và các khiếm khuyết nào – gồm cả thiết kế, vật liệu hoặc khả năng tay nghề – có thể được đòi thò theo bảo hiểm bảo đảm nhà ở tại British Columbia.





Mua nhà là chuyện đầu tư lớn lao và quý vị muốn chắc chắn là khoản đầu tư này phải được bảo vệ vững chắc.

Mua Nhà Của Người Khác Bán Lại

Vì bảo đảm này áp dụng cho căn nhà chứ không phải chủ nhà nên sẽ tự động chuyển sang người chủ mới nếu nhà đó hoặc đơn vị gia cư đó được bán đi trong khi còn thời hạn bảo đảm. Sau đây là một vài hướng dẫn khi mua nhà của người khác bán lại có bảo hiểm bảo đảm nhà ở:

- Trước khi hoàn tất việc mua bán, hãy xem lại các văn kiện khế ước bảo hiểm để biết những ngày hết hạn bảo hiểm và hỏi người bán xem đã có nộp đơn đòi bồi thường nào hay có còn đang chờ được giải quyết đơn nào hay không. Chỉ có chủ nhà mới có quyền yêu cầu hãng bảo đảm cung cấp bản ghi quá trình đòi bồi thường (có lệ phí đến tối đa \$25), do đó quý vị có thể muốn dùng bản phúc trình này làm điều kiện mua bán nhà.
- Nếu nhà xây theo giấy phép xây cất cấp sau ngày 19 Tháng Mười Một, 2007, quý vị có thể tìm tại Bộ Lưu Ký Nhà Mới của Cơ Quan Gia Cư BC (BC Housing) trên mạng, có thể tìm theo mã





số pháp lý của lô đất hoặc địa chỉ đường. Bộ lưu ký này sẽ cho biết căn nhà đó có kế ước bảo hiểm bảo đảm nhà ở hay không và tên hãng bảo đảm, hoặc nhà đó có do chủ nhà tự xây cất hay không. Nếu quý vị không tìm ra địa chỉ và nghĩ rằng căn nhà đó xây chưa đến 10 năm, hãy gọi cho sở Cấp Giấy Phép và Dịch Vụ Người Tiêu Thụ của Cơ Quan Gia Cư BC để hỏi thêm chi tiết.

- Hãy nhớ hỏi lấy các văn kiện kế ước bảo hiểm, cầm nang bảo trì (nếu có cung cấp cho người mua từ đầu; nếu không, hãy hỏi hãng xây cất hoặc tìm trên website của hãng bảo đảm) và các cầm nang khác của các hãng chế tạo và giấy bảo đảm máy móc gia dụng, sản phẩm hoặc hệ thống trong nhà.

Giữ Kỳ Các Văn Kiện

Hãy cất kế ước bảo hiểm bảo đảm vào một chỗ an toàn cùng với các văn kiện khác của quý vị liên quan đến căn nhà này, chẳng hạn như cầm nang bảo trì, cầm nang của máy móc gia dụng, phúc trình thanh tra nhà và các giấy tờ bảo đảm khác. Nếu bán nhà, quý vị sẽ cần giao lại các văn kiện này cho chủ mới.

Bảo Trì Nhà Ở

Chủ nhà có trách nhiệm bảo trì nhà, do đó hãy nhớ đọc cẩm nang bảo trì về bảo đảm và biết các trách nhiệm của mình. Bảo trì nhà sẽ bảo vệ cả khoản đầu tư lẫn bảo hiểm của quý vị.

Nếu quý vị là chủ nhà đầu tiên của một căn nhà mới, hãy nhớ hỏi hãng xây cất hoặc hãng bảo đảm để lấy cẩm nang bảo trì (nếu mua nhà người khác bán lại, hãy hỏi người bán để lấy cẩm nang này). Nếu quý vị không nhận được cẩm nang bảo trì, tốt nhất là nhờ hãng xây cất cho biết có bất cứ lớp bề mặt nào trong nhà cần phải bảo trì cụ thể như thế nào hay không và cung cấp bất cứ cẩm nang cụ thể nào cho nhà quý vị.

Đa số những hãng bảo đảm đều có cẩm nang bảo trì tổng quát đăng trên website của họ. Hãy đọc kỹ và áp dụng cẩm nang này. Các hãng bảo đảm có thể từ chối đòi thọ vì lý do bỏ bê hoặc bảo trì không đúng cách nếu chủ nhà nhận được cẩm nang và không bảo trì theo đúng đề nghị.

Quý vị có thể xem các video và bản tin về *Bảo Trì Thật Quan Trọng (Maintenance Matters)* tại www.bchousing.org để biết các hướng dẫn hữu ích và các danh sách kiểm điểm về nhiều đề tài bảo trì.





Nộp Đơn Đòi Bồi Thường

Nếu quý vị cần nộp đơn đòi bồi thường cho các khiếm khuyết nào đó, mà không được hãng xây cất giải quyết, hãy nhớ gửi chi tiết cho cả hãng bảo đảm lẫn hãng xây cất. Muốn được đài thọ, *quý vị phải viết thư trình bày vấn đề cho hãng bảo đảm và hãng xây cất trước khi bảo hiểm bảo đảm hết hạn.*

Đối với nhà chung cư strata, hãy thông báo cho hãng bảo đảm về các vấn đề của đơn vị gia cư, và thông báo cho hội đồng chung cư và/hoặc quản lý tòa nhà về các vấn đề của khu vực dùng chung. Hãy lưu bản sao tất cả thư từ qua lại liên quan đến các khiếm khuyết và đơn đòi bồi thường.

Điều quan trọng không kém là nên áp dụng những bước hợp lý để tối giảm mức hư hại thêm vì khiếm khuyết đó. Bảo hiểm có thể bị ngưng nếu chủ nhà không ngăn ngừa hoặc tối giảm mức hư hại thêm.

Thanh Tra và Sửa Chữa

Sau khi nhận được thư đòi bồi thường của quý vị, hãng bảo đảm hoặc hãng xây cất từ đầu phải có các nỗ lực hợp lý để liên lạc với quý vị mà sắp xếp việc đánh giá khiếm khuyết có thể đã phạm.

Quý vị phải cho phép hãng bảo đảm hoặc hãng xây cất nguyên thủy vào nhà để điều tra những vụ đòi bồi thường, xem xét chỗ hư hại được quý vị thông báo và xem xét các đòi hỏi về bảo trì vào những thời điểm hợp lý, miễn là họ thông báo trước cho quý vị. Quý vị cũng phải cung cấp cho hãng bảo đảm tất cả chi tiết và giấy tờ họ cần để điều tra đúng mức về vụ đòi bồi thường. Ngoài ra, quý vị cũng phải để cho hãng xây cất và thợ vào nhà những lúc hợp lý để sửa chữa.

Công việc sửa chữa phải tiến hành nhanh chóng sau khi đã cứu xét hợp lý về các điều kiện thời tiết và có vật liệu và nhân công. Trong cương vị chủ nhà, quý vị phải được giao một bản tóm lược những phần sửa chữa, kể cả khoản bảo đảm một năm cho những phần sửa chữa và thay mới.





Chủ nhà có trách nhiệm bảo trì nhà. Hãy biết các trách nhiệm của quý vị và nhớ đọc cẩm nang bảo trì về bảo đảm.





Nếu quý vị cần nộp đơn đòi bồi thường cho các khiếm khuyết không được hãng xây cất giải quyết, hãy nhớ gửi chi tiết cho cả hãng bảo đảm lẫn hãng xây cất.

Giải Quyết Tranh Chấp

Nếu hãng bảo đảm bác bỏ đơn xin bồi thường của quý vị sau khi nhận đơn, công ty đó phải gửi thư cho biết lý do.

Nếu quý vị không đồng ý với quyết định của hãng bảo đảm về trường hợp đòi bồi thường, quý vị nên xem tiến trình giải quyết tranh chấp trên website của hãng bảo đảm. Thông thường tiến trình này sẽ liệt kê nhiều cách để giúp giải quyết các lo ngại của quý vị:

- Thảo luận vấn đề với nhân viên đại diện về vụ đòi bồi thường của quý vị. Nếu vẫn không giải quyết được trường hợp khiếu nại, hãy nêu các vấn đề đó lên một nhân viên quản lý để họ xem xét các lo ngại của quý vị và giải quyết thêm.
- Hãng bảo đảm phải có một nhân viên điều tra hoặc nhân viên liên lạc khiếu nại để quý vị có thể liên lạc mà nêu vấn đề. Nhân viên điều tra sẽ cố giải quyết vấn đề bằng cách giữ nhiệm vụ liên lạc giữa quý vị và hãng bảo đảm.
- *Đạo Luật Bảo Vệ Người Có Nhà và Các Điều Lệ* của luật này cho phép người có nhà bắt đầu tiến trình bắt buộc hòa giải tranh chấp với hãng bảo đảm về đơn đòi bồi thường đã nộp trước ngày hết hạn bảo hiểm. Tiến trình này được giải thích trong kế ước bảo hiểm của quý vị và đăng trên website của Cơ Quan Gia Cư BC (BC Housing).

Muốn biết thêm chi tiết về giải quyết tranh chấp, hãy lấy xuống ấn bản miễn phí *Options for Residential Construction Disputes (Những Cách Giải Quyết Tranh Chấp về Xây Cất Gia Cư)* từ www.bchousing.org hoặc liên lạc với sở Cấp Giấy Phép và Dịch Vụ Người Tiêu Thụ của Cơ Quan Gia Cư BC.

Tìm Hiểu Thêm

Hãy đến www.bchousing.org
hoặc gọi cho chúng tôi để biết
thêm chi tiết về người làm chủ
nhà và người mua nhà.

Quý vị cũng có thể theo dõi tin
tức mới nhất của Cơ Quan Gia Cư
bằng cách theo chúng tôi:

✕ @RegistrarBCH

Licensing & Consumer Services Branch of BC Housing

203 – 4555 Kingsway
Burnaby, BC V5H 4T8

Điện Thoại: 604-646-7050
Số miễn phí: 1-800-407-7757
Fax: 604-646-7051

E: licensinginfo@bchousing.org
✕ @RegistrarBCH

www.bchousing.org

