

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

**ASPECTE PRIVIND
PROTECȚIA ȘI ASIGURAREA
LOCUINȚELOR ÎN UNELE
STATE MEMBRE ALE UNIUNII
EUROPENE**

studiu documentar

februarie 2026

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă.

Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:

<http://www.cdep.ro/pls/dic/site2015.page?den=dSDL-home1>

Documentare și sinteză: Dan ALEXANDREANU,
consilier parlamentar - Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

INTRODUCERE	4
ASPECTE COMPARATIVE.....	5
AUSTRIA.....	5
BELGIA	6
BULGARIA.....	7
REPUBLICA CEHĂ.....	8
CROAȚIA	9
DANEMARCA	10
ESTONIA.....	11
FINLANDA	12
FRANȚA.....	13
GERMANIA	14
GRECIA.....	15
ITALIA	16
LITUANIA.....	17
POLONIA	18
PORTUGALIA	19
SLOVENIA	20
SPANIA	21
SUEDIA	22
ȚĂRILE DE JOS.....	23
UNGARIA.....	24
EXPLOZIILE PRODUSE DE GAZE	24
CONCLUZII.....	26
WEBOGRAFIE.....	27

INTRODUCERE

Necesitatea încheierii unei asigurări de locuință nu este privită doar ca o formalitate obligatorie pentru obținerea de credite sau evitarea amenzilor, ci și ca un pilon de stabilitate economică a gospodăriei într-un context global marcat de instabilitate climatică și economică.

Principalele argumente structurate pe cele două mari categorii de riscuri sunt următoarele:

1. Protecția împotriva dezastrelor naturale (forța majoră)

Aceste riscuri sunt imprevizibile și, de cele mai multe ori, produc daune totale pe care o persoană nu le poate acoperi din economii proprii.

- *schimbările climatice* - fenomenele meteo extreme (furtuni, inundații rapide, căderi masive de zăpadă) au devenit frecvente chiar și în zone considerate anterior sigure.
- *riscul seismic* - România și sudul Europei (Grecia, Italia, Turcia) rămân zone cu activitate seismică ridicată
- *costuri de relocare* - multe polițe acoperă în 2026 și costurile de relocare (plata unei chirii temporare) dacă locuința proprie devine nelocuibilă din cauza fenomenelor naturale.

2. Protecția împotriva activităților desfășurate de om (din culpă sau cu intenție)

Aceste evenimente apar adesea din cauza uzurii infrastructurii sau a factorului uman, fiind mult mai dese în statistici.

- *explozii și incendii* - defecțiunile la instalațiile de gaz sau scurtcircuiturile electrice (cauzate de suprasolicitarea rețelelor în perioadele de caniculă/ger) sunt principalele cauze ale daunelor totale produse în mediul urban.
- *eroarea umană* - existentă în special în blocurile de apartamente.
- *securitatea și criminalitatea* - furtul prin efracție și vandalismul sunt riscuri actuale. Existența unei asigurări poate conduce la recuperarea valorii financiare a bunurilor pierdute (bijuterii, electronice, bani).

3. Argumente financiare și sociale

- *protejarea averii* - Pentru majoritatea cetățenilor, casa reprezintă un procent important din averea totală.
- *cerință bancară* - Fără asigurare, nu se poate accesa un credit ipotecar, iar pierderea locuinței asigurate nu anulează datoria către bancă (asigurarea stinge creditul în caz de dezastru).
- *responsabilitate socială* - În general, statul nu are obligația legală de a reconstrui casele particulare după dezastre naturale. Ajutorul guvernamental este minim și social, nu de reconstrucție totală.

ASPECTE COMPARATIVE

AUSTRIA

În Austria, asigurarea locuinței nu este impusă prin lege (nu există o poliță obligatorie precum PAD în România), însă este practic indispensabilă. La achiziționarea unei locuințe prin credit ipotecar, banca va solicita obligatoriu o asigurare a clădirii pentru a proteja garanția.

Există două tipuri principale de asigurări care funcționează împreună:

Tipuri de asigurări¹

- *asigurarea gospodăriei* - Acoperă bunurile mobile din interiorul locuinței (mobilă, electronice) și include, aproape întotdeauna, o asigurare de răspundere civilă privată.

- *asigurarea clădirii* - Acoperă structura fizică a casei (pereți, acoperiș, instalații fixe), fiind esențială pentru proprietarii de case. Pentru apartamente, structura blocului este de obicei asigurată de asociația de proprietari.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Pachetul standard include de regulă:

- *incendiu*, inclusiv trăsnet, explozie, căderea aparatelor de zbor;
- *fenomene naturale*: furtună (vânt peste 60 km/h), grindină, presiunea zăpezii, căderi de pietre;
- *spargerea conductelor de apă*;
- *furt prin efracție*: daune cauzate de intrarea forțată, la care se adaugă vandalismul;
- *spargerea geamurilor*: geamuri de ferestre, uși, inclusiv plite ceramice sau oglinzi;
- *răspundere civilă privată* - în situația în care se produc daune, din culpă, unei terțe persoane.

Prime de asigurare

Costul depinde de suprafața locuinței, amplasament (zona de risc) și suma asigurată.

- *apartamente*: preț mediu anual 100 - 240 euro/an pentru un apartament standard de 70 - 90 m².

- *casă*: preț mediu anual 25 - 50 euro/lună, în funcție de dotări și riscuri climatice.

- *studenți*: există pachete speciale la prețuri cuprinse între 5 - 7 euro/lună.

Alegerea unei francize de 100 - 250 euro poate reduce prima anuală cu până la 20-25%.

Despăgubiri și alte clauze

- *valoarea produsului distrus* - majoritatea polițelor austriece despăgubesc la valoarea de înlocuire, nu la valoarea depreciată.

¹ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001979>

- *neglijența gravă* - polița poate acoperi situația de neglijență gravă. Fără această clauză, asigurătorul poate refuza plata, dacă distrugerile au fost provocate de proprietar.

- *catastrofe naturale (inundații, cutremur)* - în pachetele de bază, sumele pentru inundații sau cutremure sunt adesea limitate (5.000 - 10.000 euro). Dacă locuința este amplasată lângă un curs de apă, trebuie solicitată explicit în polița de asigurare o extindere a acoperirii.

BELGIA

În Belgia, asigurarea locuinței este un subiect care îmbină obligativitatea contractuală cu cea legală, în funcție de regiune și statut (proprietar sau chiriaș), existând reguli stricte pentru chiriași.

Tipuri de asigurări²

- *pentru chiriași*

În Valonia și Flandra asigurarea este obligatorie prin lege (asigurarea de răspundere civilă a chiriașului). În Regiunea Bruxelles asigurarea nu este obligatorie prin legea regională, dar este obligatorie prin contractul de închiriere.

- *pentru proprietari*

Nu este obligatorie prin lege, dar în situația unui credit ipotecar, banca impune asigurarea clădirii pentru protejarea investiției.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Pachetul de bază în Belgia este foarte cuprinzător și include automat:

- *incendiu și explozie*, inclusiv daunele cauzate de fum sau intervenția pompierilor.

- *daune provocate de apă*, infiltrații prin acoperiș, spargerea conductelor, inundații provocate de mașina de spălat.

- *fenomene naturale* - furtună (vânt puternic), grindină, presiunea zăpezii și alte dezastre naturale (inundații de râu, cutremur).

- *spargerea geamurilor* - include ferestrele, dar adesea și panourile solare sau ecranele televizoarelor.

- *răspunderea față de terți* - dacă un incendiu provocat de chiriaș afectează vecinii, asigurarea acoperă despăgubirile către aceștia.

Opțional

- *furtul și vandalismul* - se adăugă separat (aproximativ 10-20% în plus la preț).

- *protecția juridică* - în cazul unui litigiu cu proprietarul sau cu vecinii.

Prime de asigurare

Prețurile variază în funcție de numărul de camere (sistemul "pe camere" este cel mai des folosit pentru calcul).

- *apartament 1-2 camere*: chiriaș, preț mediu anual 80 - 120 euro; proprietar 150 - 250 euro;

- *casă*: chiriaș, preț mediu anual 150 - 200 euro; proprietar 300 - 550 euro;

² <https://www.nbb.be/fr/activites/supervision-financiere-et-resolution/aspects-transversaux-et-internationaux/actualites-68>

- *studio* studenți: preț mediu anual 50 - 70 euro.
Multe bănci sau asigurători oferă reduceri de 20% în primul an pentru clienții noi.

Despăgubiri și particularități

- *responsabilitatea chiriașului* - În Belgia, chiriașul este prezumat responsabil pentru orice daună dacă nu poate dovedi contrariul.
- *sistemul de evaluare* - Asigurătorii folosesc adesea un formular de evaluare bazat pe numărul de camere și finisaje. Dacă formularul este completat corect, proprietarul beneficiază de "clauza de non-(sub)asigurare", ceea ce înseamnă că va beneficia integral de despăgubire, chiar dacă valoarea reală a casei a crescut.
- *franciza* - Există de obicei o franciză standard (aproximativ 250 - 300 euro) care trebuie achitată la fiecare daună. Se pot încheia și polițe cu franciză "zero", dar prima anuală este mai mare.
- *indexarea* - Primele de asigurare sunt indexate anual conform Indicelui ABEX (indicele costurilor în construcții din Belgia), deci prețul crește în fiecare an.

BULGARIA

În Bulgaria nu există o asigurare obligatorie de locuință impusă prin lege pentru toți cetățenii. Cu toate acestea, piața este structurată pe pachete facultative care devin obligatorii în anumite contexte contractuale³:

Tipuri de asigurări

- *proprietari* - asigurarea este opțională, cu excepția situației în care locuința este cumpărată prin credit ipotecar. În acest caz, banca obligă proprietarul să asigure imobilul la valoarea creditului sau la valoarea de piață.

- *chiriași* - nu este obligatorie prin lege, dar proprietarii pot include în contractul de închiriere clauza de a deține o asigurare de răspundere civilă.

Doar aproximativ 10% din locuințele din Bulgaria sunt asigurate, majoritatea fiind cele aflate sub ipotecă.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

În Bulgaria, asigurările se vând adesea sub formă de pachete predefinite (Small, Medium, Large) sau "First Risk".

Pachetul de bază (standard) include de obicei:

- *incendiu și explozie*, inclusiv trăsnet și căderea aparatelor de zbor.

- *dezastre naturale*: furtună, grindină, ploaie torențială, greutatea zăpezii.

- *inundații*, fenomene provocate de fenomene naturale.

- *distrugerii provocate de apă* - daune cauzate de spargerea țevelor sau avarii la rețelele de apă/canalizare.

În majoritatea cazurilor, riscul de cutremur nu este inclus în pachetul cel mai ieftin (Basic) și trebuie adăugat ca o clauză suplimentară, fiind considerat un risc major în Bulgaria.

³ <https://www.bulgariainsurance.bg/en/products/imushtestveni-zastrahovki/balgariya-dom>

Prime de asigurare

Prețurile se calculează ca procent din suma asigurată (uzual între 0,08% și 0,2%).

- *apartament standard*: valoare imobil 50.000 euro, preț mediu anual 40 - 70 euro;

- *casă*: valoare imobil 100.000 euro, preț mediu anual 80 - 150 euro;

- *pachet "low-cost"*: limitat la 2.000 de euro, prima de asigurare 5 - 10 euro/an.

Prețurile sunt mai ridicate în Sofia sau în zonele de coastă (Varna, Burgas) din cauza valorii mai mari a imobilelor.

Despăgubiri și clauze suplimentare

- *suma asigurată* - poate avea la bază valoarea de piață sau valoarea de reconstrucție.

- *bunurile mobile* - pachetul de bază acoperă de obicei doar structura locuinței. Pentru mobilă, electronice și electrocasnice, se achită o primă suplimentară.

- *furt prin efracție* - este opțiune suplimentară și necesită adesea existența unei uși blindate sau a unui sistem de alarmă (SOT) pentru a fi validă.

- *răspunderea civilă față de terți* - acoperă daunele provocate vecinilor.

REPUBLICA CEHĂ

În Cehia, asigurarea locuinței urmează un model similar cu cel austriac sau belgian, fiind facultativă prin lege, dar obligatorie prin contract în cele mai importante situații (credit ipotecar sau închiriere).

Tipuri de asigurări⁴

Asigurarea locuinței se împarte în două categorii distincte:

- *asigurarea imobilului* - acoperă structura, acoperișul și elementele fixe (ferestre, pardoseli). Este obligatorie în cazul existenței unui credit ipotecar.

- *asigurarea gospodăriei* - acoperă bunurile mobile (mobilă, haine, electronice, bijuterii). Nu este obligatorie prin lege, dar chiriașii sunt obligați prin contractul de închiriere să dețină o astfel de poliță, plus o asigurare de răspundere civilă.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Pachetele standard (Basic) includ riscurile de bază numite riscuri elementare:

- *incendiu și explozie*, inclusiv daunele provocate de fum sau de prăbușirea unor obiecte (copaci, stâlpi).

- *dezastre naturale* - furtună (vânt puternic), grindină, presiunea zăpezii, avalanșe și căderi de pietre.

- *distrugeri provocate de apă* - daune cauzate de spargerea țevelor sau defectarea instalațiilor.

- *impact* - lovirea clădirii de către un vehicul sau căderea unui aparat de zbor.

Riscuri suplimentare (pachete "Plus" sau "VIP")

- *inundații și viituri* - Acest risc este tratat separat. Prețul crește semnificativ dacă locuința se află în zonele de inundație 3 sau 4 (hărțile de risc sunt foarte stricte).

- *furt și vandalism* - Necesită adesea măsuri specifice de securitate (uși blindate, alarme).

⁴ <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

- *asigurarea de răspundere civilă.*

Prime de asigurare

Prețurile sunt calculate în funcție de valoarea de piață a locuinței și zona geografică în care este amplasată.

- *apartament 2 camere* - valoare estimată 5.000.000 CZK, preț anual 100 - 180 euro;

- *casă* - valoare estimată 8.000.000 CZK, preț anual 200 - 360 euro;

- *pachet "chiriaș"* - bunuri de 20.000 euro, preț anual 50 - 60 euro.

Despăgubiri și clauze

- *valoarea produsului* - majoritatea asigurărilor din Cehia plătesc costul de achiziție al unui produs nou similar, nu valoarea uzată (cu condiția ca uzura obiectului să nu fi depășit un anumit prag, de obicei 50-70%).

- *asistență 24/7* - aproape orice poliță include gratuit intervenția unui lăcătuș, instalator sau electrician în caz de urgență (limitat la aprox. 2.000 - 5.000 CZK/intervenție).

- *franciza* - 1.000, 3.000 sau 5.000 CZK pentru a reduce prețul poliței.

CROAȚIA

În Croația, regimul asigurărilor de locuință este exclusiv facultativ din punct de vedere legal. Nu există o poliță obligatorie la nivel național, însă în contextul riscurilor seismice ridicate din ultimii ani, aceasta a devenit o condiție esențială pentru protecția proprietății.

Tipuri de asigurări

- *proprietari cu credit ipotecar* - asigurarea este obligatorie prin contract. Băncile croate solicită o poliță de asigurare a imobilului care să acopere riscurile de bază, cu drepturile de despăgubire cesionate băncii.

- *proprietari de apartamente* - structura blocului și părțile comune sunt asigurate obligatoriu prin fondul de rezervă al clădirii. Totuși, această asigurare nu acoperă interiorul apartamentului personal, finisajele sau bunurile personale.

- *chiriași* - asigurarea nu este obligatorie, dar proprietarii pot solicita chiriașilor o poliță de răspundere civilă.

Pachetul de bază și riscuri acoperite

În Croația, asigurarea locuinței este de obicei oferită sub formă de pachete ierarhizate (Standard, Confort, Exclusive).

Pachetul de bază include:

- *incendiu*, inclusiv trăsnet, explozie, căderea aparatelor de zbor.

- *fenomene naturale* - furtună, grindină, presiunea zăpezii.

- *impactul* cu clădirea a vehiculelor.

- *răspundere civilă.*

Riscuri care se adaugă separat

- *cutremur* - După cutremurele din anul 2020, acesta este considerat un risc separat. Despăgubirea pentru cutremur are adesea o perioadă de așteptare de 15-30 de zile de la semnarea poliței.

- *inundații* - Necesită o clauză specială dacă locuința se află în zone de risc.
- *furt și vandalism* - Acoperă bunurile mobile și daunele care se produc la uși/ferestre.

Prime de asigurare

După intrarea în zona euro, prețurile s-au aliniat cu media regională. Prețul depinde de includerea riscului de cutremur.

- *apartament 2 camere*, valoare estimată 120.000 euro, preț anual 70 - 100 euro (fără cutremur);
- *apartament 2 camere*, valoare estimată 120.000 euro, preț anual 130 - 180 euro (cu polița pentru cutremur);
- *casă unifamilială*, valoare estimată 250.000 euro, preț anual 250 - 450 euro (pachet complet).

Despăgubiri și clauze

- *valoarea de construcție* - clădirea este asigurată la costul necesar pentru a fi construită din nou.
- *valoarea produselor* - bunurile din interior sunt despăgubite la prețul lor actual de magazin, fără a scădea uzura, dacă bunul nu este mai vechi de un anumit număr de ani (de obicei 5-10 ani).
- *franciza* - pentru cutremur, există aproape întotdeauna o franciză obligatorie (de exemplu, plata primilor 500 - 1.000 euro din daună sau 1-2% din suma asigurată).

DANEMARCA

În Danemarca, sistemul asigurărilor de locuință este unul dintre cele mai bine structurate din Europa, bazat pe o distincție clară între structura clădirii și bunurile din interior. Deși nu există o asigurare obligatorie prin lege, aceasta este obligatorie de facto în majoritatea situațiilor contractuale.

Tipuri de asigurări⁵

- *pentru proprietari*
Asigurarea de incendiu este obligatorie pentru situația unui credit ipotecar. Împrumuturile nu sunt acordate fără asigurarea împotriva incendiilor.
- *pentru chiriași*
Asigurarea bunurilor nu este obligatorie prin lege, dar este solicitată prin contractul de închiriere în majoritatea cazurilor, deoarece include răspunderea civilă.

Pachetul de bază și riscuri acoperite

- *Asigurarea clădirii* - pentru proprietari acoperă structura fizică a casei și instalațiile fixe.
 - *pachetul de bază* cuprinde incendiu, trăsnet, explozie, furtună (vânt puternic), presiunea zăpezii și daune cauzate de apă.
 - *riscuri standard* incluse - daune provocate de animale, asistență juridică și răspunderea proprietarului față de terți.
 - *opționale* - daune cauzate de ciuperci și insecte, precum și stricarea țevelor exterioare care fac legătura cu rețeaua publică.
- Asigurarea gospodăriei

⁵ <https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2015/1237>

- *riscuri acoperite* - furt (inclusiv de biciclete), incendiu, daune provocate de apă, vandalism.

- *răspunderea civilă* - este inclusă automat.

Prime de asigurare

Prețurile în Danemarca sunt indexate anual și variază în funcție de localitate, rata criminalității și riscul de inundații din cauza ploilor torențiale.

- *apartament* (chiriaș), preț anual 160 - 335 euro;

- *casă* (proprietar), preț anual 670 - 1.340 euro;

- *student* (pachet special), preț anual - 100 - 160 euro.

Despăgubiri și clauze specifice

- *asigurarea de schimbare a proprietarului* este o poliță unică care se regăsește doar în Danemarca. La cumpărarea unei case, asigurarea protejează împotriva defectelor ascunse ale structurii care nu au fost găsite la inspecția tehnică inițială. Costul se împarte în procente egale între vânzător și cumpărător.

- *ploi torențiale* - Din cauza schimbărilor climatice, asigurările daneze sunt foarte stricte, despăgubirea pentru inundații se acordă doar dacă ploaia este clasificată drept torențială (peste 15 mm în 30 min).

- *franciza* - este cuprinsă între 0 și 5.000 DKK. O franciză mai mare scade considerabil prețul poliței.

ESTONIA

Similar cu celelalte state baltice, nu există o asigurare de locuință obligatorie prin lege, însă aceasta este impusă de bănci în 90% din cazurile în care se cumpără o proprietate.

Tipuri de asigurări ⁶

- *proprietari cu credit ipotecar* - asigurarea este obligatorie prin contractul de credit. Banca solicită o poliță de tip "All-risk" pentru structura clădirii.

- *chiriași* - nu este obligatorie din punct de vedere legal, dar majoritatea contractelor de închiriere solicită chiriașului să dețină o asigurare pentru bunuri și, mai ales, o asigurare de răspundere civilă.

Pachetul de bază și riscuri acoperite

În Estonia, asigurările au evoluat către modelul *All-risk*. Aceasta acoperă orice daună neprevăzută care nu este exclusă explicit.

- *riscuri standard* - incendiu, explozie, trăsnet, furtună, inundații cauzate de spargerea țevelor, efracție și vandalism.

- *fenomene naturale* - inundațiile cauzate de topirea zăpezii sau ploi torențiale.

- *răspunderea civilă* - inclusă în majoritatea pachetelor; acoperă daunele provocate vecinilor sau terților.

- *excluderi comune* - uzura normală, defectele de construcție cunoscute, mucegaiul cauzat de ventilația slabă și daunele cauzate de animalele de companie (dacă nu e plătită o clauză specială).

⁶ <https://www.riiqiteataja.ee/akt/961235>

Prime de asigurare

Prețurile sunt corelate cu suprafața în metri pătrați și riscul de incendiu.

- *apartament 2 camere* 50 m², preț anual 70 - 110 euro;
- *apartament 3 - 4 camere* 80 m², preț anual 100 - 160 euro;
- *casă de lemn/familială*, 120 m², preț anual, 200 - 350 euro.

Plata se poate face lunar, de obicei fără costuri suplimentare de procesare.

Despăgubiri și clauze

- *valoarea de reconstruire* - clădirile sunt asigurate la valoarea necesară pentru a fi reconstruite la standardele actuale.

- *bunurile mobile* - sunt asigurate la valoarea produsului nou. Totuși, pentru electronice mai vechi de 2-4 ani, asigurătorii pot aplica o depreciere (valoarea de piață).

- *franciza* - valoarea standard este de 190 - 200 euro/incident.

FINLANDA

În Finlanda, asigurarea locuinței urmează un model similar cu cel al altor țări nordice, unde deși nu este impusă printr-o lege națională, este obligatorie în practică pentru majoritatea locuitorilor.

Tipuri de asigurări ⁷

- *pentru chiriași* - Este obligatorie prin contract. Începând cu 1 ianuarie 2026, majoritatea marilor entități de profil solicită dovada unei asigurări de locuință valabile înainte de semnarea contractului. Chiar și fără o clauză explicită, chiriașul este responsabil legal pentru daunele provocate imobilului.

- *pentru proprietari* - Dacă locuința este cumpărată prin credit ipotecar, banca solicită obligatoriu asigurarea imobilului. Pentru apartamentele la bloc, structura clădirii este asigurată de asociația de proprietari, dar proprietarul trebuie să își asigure separat interiorul și bunurile.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Polițele sunt împărțite în trei niveluri: Basic, Extensive și Extensive Plus.

- pachetul de bază acoperă:
 - *incendiu și explozie*;
 - *fenomene naturale* - furtuni puternice, grindină.
 - *inundații* - daune provocate de spargerea bruscă a țevilor sau a mașinii de spălat.
 - *infrațiuni* - furt prin efracție, jaf și vandalism.
- pachetele Extensive acoperă:
 - *deteriorări accidentale*;
 - *răspunderea civilă* - daune produse terților;
 - *protecție juridică* - acoperă costurile unui avocat în caz de litigii.

⁷ https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1994/543#chp_1_sec_1

Prime de asigurare

Prețurile în Finlanda sunt influențate de localitate, suprafață și istoricul asiguratului.

- *garsonieră/studio*, preț anual 65 - 100 euro;
- *apartament 3 camere*, preț anual 120 - 180 euro;
- *casă unifamilială*, preț anual 350 - 750 euro.

Studentii beneficiază adesea de reduceri de până la 30-45%.

Despăgubiri și clauze

- *reduceri* - valoarea despăgubirii pentru electronice și electrocasnice scade anual (de obicei cu 10-20% pe an).

- *franciza* - nivelul standard este de 150 - 200 euro, dar se poate alege o franciză de până la 1.000 euro pentru a reduce prima anuală.

- *bonusuri* - o serie de companii de asigurare oferă bonusuri de 5% (în loc de 0,4% în anii anteriori) pentru clienții fideli în 2026.

FRANȚA

În Franța, asigurarea locuinței este reglementată prin lege, fiind una dintre cele mai bine puse la punct piețe de profil din Europa. Spre deosebire de alte țări, obligativitatea asigurării este menționată prin lege.

Tipuri de asigurări⁸

- *pentru chiriași* - este obligatorie prin lege.
- *pentru coproprietari* (apartamente) - este obligatorie asigurarea de răspundere civilă față de vecini.
- *pentru proprietari* (case individuale) - este facultativă, dar obligatorie prin contract dacă există un credit ipotecar.

Pachetul de bază⁹

Polița standard în Franța (MRH) este extrem de cuprinzătoare. Aceasta include:

- *daune materiale* - incendiu, explozie, daune provocate de apă, furtună, grindină și spargerea geamurilor;
- *catastrofe naturale* - acoperire obligatorie prin lege, al cărei preț este fixat de stat;
- *responsabilitatea civilă*;
- *furt și vandalism* - necesită sisteme de închidere certificate.

Prime de asigurare

- *garsonieră* (studenți) - preț mediu anual 50 - 80 euro;
- *apartament 2 -3 camere* (chiriași) - preț mediu anual 150 - 250 euro;
- *casă medie* (proprietar) - preț mediu anual 300 - 500 euro.

Despăgubiri și clauze

- *înlocuirea produselor*;

⁸ <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006174038>

⁹ <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2591>

- *indicele FFB* - primele și despăgubirile sunt indexate după indicele Federației franceze a construcțiilor.

- *franciza* - se aplică pentru dezastre naturale (componentă fixată de stat, aproximativ 380 euro) și o franciză contractuală (150 - 300 euro) care scade prețul poliței.

- în caz de catastrofă, prin asigurare se plătește cazarea la hotel sau chiria provizorie.

GERMANIA

În Germania, asigurarea locuinței este structurată pe două piloni principali, fiind obligatorie în peste 90% din cazurile curente.

Tipuri de asigurări¹⁰

În Germania de face o distincție juridică strictă între clădire și conținutul acesteia:

- *asigurarea clădirii* - este obligatorie prin contractul de credit ipotecar.
- *asigurarea bunurilor/gospodăriei* - este facultativă, dar esențială.
- *răspunderea civilă privată* - deși este facultativă, este considerată cea mai importantă asigurare din Germania. Se solicită înainte de închirierea locuinței.

Pachetul de bază și riscuri acoperite

- *incendiu*, trăsnet, explozie, dar și daune cauzate de fum.
- *apă* - spargerea țevilor, îngheț, daune cauzate de mașina de spălat sau acvarii.
- *furtună și grindină* - valabil pentru vânturi de peste gradul 8 (aprox. 62 km/h).
- *furt prin efracție* - include vandalismul și adesea furtul de biciclete din fața casei (clauză specială).

Din cauza inundațiilor frecvente din ultimii ani, asigurătorii germani includ acum tot mai frecvent acoperirea pentru daune naturale (inundații de râu, ploi torențiale, cutremur), dar aceasta trebuie solicitată separat.

Prime de asigurare

Prețurile sunt influențate de zona de tarificare (bazată pe criminalitate și risc de inundații).

- *apartament (chiriaș)*, preț anual 40 - 80 euro;
- *persoană singură*, preț anual 35 - 60 euro;
- *casă (proprietar)*, preț anual 250 - 600 euro;
- *pachet complet*, preț anual 80 - 130 euro.

Despăgubiri și particularități

- *valoarea de înlocuire* - se plătește suma necesară pentru a cumpăra un obiect nou de aceeași calitate;
- *neglijență gravă*.

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/vvg_2008/

GRECIA

În Grecia, peisajul asigurărilor de locuință s-a schimbat radical în perioada anilor 2024 - 2025. Deși nu există o lege care să oblige fiecare cetățean să dețină o asigurare (cum este RCA-ul auto), guvernul grec a introdus stimulente fiscale masive și obligații specifice pentru a combate efectele schimbărilor climatice și ale seismelor.

Tipuri de asigurări¹¹

- *proprietari cu credit ipotecar* - asigurarea este obligatorie prin contract. Băncile grecești solicită acoperire pentru incendiu, cutremur și inundație.

- *stimulentul de 10%* - începând cu 2024/2025, proprietarii de locuințe care își asigură casa împotriva dezastrelor naturale (incendiu, inundație, cutremur) beneficiază de o reducere de până la 10% la impozitul pe proprietate (ENFIA). Pentru a beneficia de reducere, locuința trebuie asigurată pentru întreaga valoare de reconstrucție (minim 1.000 euro/m²).

- *companii* - începând cu anul 2025, firmele cu o cifră de afaceri peste un anumit prag sunt obligate prin lege să își asigure sediile împotriva riscurilor climatice.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Polițele grecești sunt adaptate geografiei locale, punând accent pe riscurile seismice și forestiere:

- *incendiu*, inclusiv incendii forestiere, trăsnet și explozie;
- *cutremur*;
- *fenomene naturale* - inundații, furtuni, grindină și greutatea zăpezii.
- *scurgeri de apă* - spargerea conductelor sau a sistemelor de încălzire.
- răspunderea civilă.

Prime de asigurare

Prețurile sunt calculate pe baza valorii de reconstrucție a imobilului (standardul actual fiind de aproximativ 1.100 - 1.200 euro/m²).

- *apartament 2 camere* 50-60 m², preț anual 90 - 140 euro;
- *apartament familial* 100 m², preț anual 150 - 220 euro, (pachet complet All-risk);
- *casă unifamilială* 150 m², preț anual 250 - 450 euro, (depinde de distanța față de pădure);

Prețurile pot fi mai mari în zonele cu risc seismic ridicat sau în insule, din cauza logisticii transportului de materiale în caz de reconstrucție.

Despăgubiri și clauze

- *valoarea de reconstrucție* - asigurarea nu acoperă valoarea de piață a casei (care include terenul), ci costul materialelor și al manoperei pentru a reconstrui structura.

- *franciza* - pentru cutremur, există o franciză de 2% din suma asigurată. Pentru restul riscurilor, se poate achita o franciză fixă de 250 - 500 euro pentru a reduce prima de asigurare.

- *acoperire pentru "bunuri în aer liber"* - în Grecia, este important să se urmărească dacă polița acoperă pergolele, panourile solare și unitățile de aer condiționat exterioare.

¹¹ <https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-2496-1997/arthro-1-nomos-2496-1997-i-ennoia-kai-stoiheia-tis/>

ITALIA

Asigurarea locuinței urmează un model similar cu cel din majoritatea țărilor europene, nu este obligatorie prin lege pentru persoanele fizice, dar devine o cerință indispensabilă în anumite contexte.

Tipuri de asigurări¹²

- *proprietari (cu credit ipotecar)* - Asigurarea este obligatorie. Băncile din Italia solicită cel puțin polița de bază împotriva incendiului și exploziei pentru a acorda împrumutul.

- *proprietari (fără credit)* - Asigurarea este facultativă, însă este recomandată în zonele cu risc seismic sau de inundații.

- *chiriași* - Asigurarea nu este obligatorie, dar contractele de închiriere includ întotdeauna clauza de răspundere civilă a chiriașului, pentru a acoperi daunele aduse structurii imobilului.

- *companii nou înființate* - Începând cu 1 ianuarie 2025, firmele înregistrate în Italia sunt obligate prin lege să dețină asigurări împotriva dezastrelor naturale (inundații, alunecări de teren).

Pachetul de bază și riscuri acoperite

Polițele italiene sunt de tip "Multirisk" și pot fi personalizate. Pachetul de bază include de obicei:

- *incendiu și explozie* - acoperă structura clădirii.
- *răspundere civilă* - protejează dacă este afectat un vecin sau dacă un obiect căzut de pe balcon rănește un terț.
- *daune produse de apă* - scurgeri din conducte sau infiltrații accidentale.

Riscuri adăugate opțional

- *cutremur și inundații* - cresc prețul poliței cu aproximativ 30-50%.
- *furt* - acoperă bunurile furate, dar și daunele provocate la intrarea prin efracție (uși sparte, ferestre).
- *protecție juridică* - acoperă cheltuielile cu un avocat în caz de litigii legate de locuință.

Prime de asigurare

Prețurile variază semnificativ între nordul și sudul Italiei, din cauza riscurilor geologice diferite.

- *apartament* (chiriaș - pachet minim), preț mediu anual 90 - 150 euro (include răspunderea civilă);

- *apartament* (proprietar - pachet complet), preț mediu anual 180 - 300 euro (include structură și bunuri);

- *casă unifamilială*, preț mediu anual 350 - 600 euro (depinde de zona seismică).

Despăgubiri și clauze

- *valoarea produsului nou* - polița poate să acopere reconstrucția la prețurile actuale sau valoarea comercială, care poate fi mai mică.

- *franciza* - (250 - 500 euro). Pentru dezastre naturale, franciza poate fi un procent din valoarea imobilului (1-2%).

¹² <https://www.ivass.it/normativa/nazionale/primaria/Cap.pdf>

LITUANIA

În Lituania, rata de încheiere a unei asigurări de locuințe este foarte mare datorită cerințelor bancare și a pachetelor digitale accesibile.

Tipuri de asigurări

- *proprietari cu credit ipotecar* - Asigurarea este obligatorie prin contract. Băncile lituaniene solicită o asigurare completă a imobilului.

- *chiriași* - Asigurarea nu este obligatorie prin lege, dar contractele de închiriere includ frecvent obligativitatea unei asigurări de răspundere civilă pentru a acoperi eventualele daune cauzate vecinilor.

- *proprietari fără credit* - Peste 50% din locuințe sunt asigurate în mod voluntar, un procent ridicat în comparație cu alte țări din regiune.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

În Lituania, asigurarea locuinței se încheie în trei forme: asigurarea clădirii, a bunurilor și a răspunderii civile.

Pachetul de bază acoperă:

- *incendiu și explozie*, inclusiv daunele provocate de fum sau trăsnet.
- *fenomene naturale* - furtuni puternice, grindină, presiunea zăpezii și inundații cauzate de ploi torențiale.

- *daune provocate de apă* - spargerea țevilor, defectarea instalațiilor de încălzire sau a mașinii de spălat.

- *infrațiuni*: furt prin efracție, jaf și vandalism.

Extinderi standard:

- *răspunderea civilă față de terți*;

- *asistența de urgență*.

Prime de asigurare

- *apartament 2 camere*, valoare estimată 100.000 euro, preț anual 60 - 100 euro;

- *apartament 3-4 camere*, valoare estimată 160.000 euro, preț anual 90 - 150 euro;

- *casă unifamilială*, valoare estimată 250.000 euro, preț anual 180 - 350 euro.

Prețul este mai ridicat pentru casele din lemn sau cele situate în zone cu risc ridicat de inundații.

Despăgubiri acordate

- *metoda de calcul* - despăgubirea se face la valoarea de reconstrucție pentru clădiri, ceea ce înseamnă costul actual pentru a reconstrui o structură similară.

- *bunuri mobile* - se despăgubesc de obicei la valoarea produsului nou, dar pentru electronicele mai vechi de 3-5 ani se poate aplica o depreciere bazată pe uzură.

- *franciza* - standardul pieței este o franciză fixă, cuprinsă între 100 și 150 euro.

POLONIA

Sistemul asigurărilor de locuință este exclusiv facultativ.

Tipuri de asigurări¹³

- *proprietari cu credit ipotecar* - banca solicită obligatoriu o asigurare a imobilului pe toată durata creditului.
- *chiriași* - proprietarii pot solicita prin contract o asigurare de răspundere civilă pentru a acoperi daunele accidentale aduse vecinilor.
- *fermieri* - aceștia sunt obligați să asigure clădirile care fac parte din exploatarea agricolă.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Se poate opta între un pachet cu riscuri predefinite sau un pachet "All Risk" (cu excepția riscurilor excluse explicit).

Pachetul de bază include:

- *incendiu și explozie*, inclusiv daunele provocate de fum sau trăsnet.
- *fenomene naturale* - furtuni, grindină, presiunea zăpezii și căderi de copaci.
- *inundații* - riscul de inundație este adesea tratat separat sau necesită o perioadă de așteptare de 14-30 de zile de la semnarea poliței.
- *daune produse de apă* - spargerea țevelor sau defectarea instalațiilor.

Opțiuni adăugate frecvent:

- *furt și vandalism* - necesită măsuri de securitate specifice (broaște certificate);
- *răspunderea civilă*;
- *"home assistance"* - intervenția rapidă a unui instalator, lăcătuș sau electrician.

Prime de asigurare

Prețurile depind de valoarea de piață și amplasament.

- *apartament 2 camere*, valoare estimată 500.000 PLN, preț anual 60 - 95 euro;
- *casă unifamilială*, valoare estimată 900.000 PLN, preț anual 115 - 210 euro;
- *pachet minim* (solicitat de bancă), preț anual 35 - 60 euro.

Despăgubiri și particularități

- *termenul de plată* - Conform legii, asigurătorul trebuie să plătească despăgubirea în termen de 30 de zile de la raportarea daunei. Dacă sunt necesare investigații suplimentare, plata trebuie făcută în 14 zile de la clarificarea circumstanțelor.

- *suma asigurată* - Poate avea la bază valoarea de piață sau costul de reconstrucție. Este important să nu existe o subasigurare (declararea unei valori mai mici), deoarece despăgubirea va fi redusă proporțional.

¹³ <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>

PORTUGALIA

În Portugalia, regimul asigurărilor de locuință îmbină o obligație legală specifică pentru clădirile în regim de proprietate orizontală (apartamente) cu cerințele riguroase ale băncilor pentru acordarea de credite.

Tipuri de asigurări

- *asigurarea de incendiu* - Este obligatorie prin lege pentru toate unitățile aflate în clădiri cu regim de proprietate orizontală. Aceasta trebuie să acopere atât cota-parte din spațiile comune, cât și unitatea individuală.

- *proprietari cu credit ipotecar* - Banca solicită obligatoriu o asigurare multirisic, care include mult mai multe componente.

- *chiriași* - Nu este obligatorie, dar proprietarii solicită frecvent o asigurare de răspundere civilă prin contractul de închiriere.

Pachetul de bază și riscuri acoperite

• *asigurarea de incendiu* (minimul legal)¹⁴ - acoperă daunele cauzate direct de incendiu, trăsnet sau explozie, precum și daunele provocate de mijloacele folosite pentru stingerea focului.

• *asigurarea multirisic*

- *inundații și furtuni* - daune provocate de fenomene atmosferice și revărsări de apă.

- *risc electric* - daune produse de aparatele electrice cauzate de supratensiune sau scurtcircuit.

- *cutremur* - deși este opțională, majoritatea băncilor și proprietarilor din zonele expuse o consideră indispensabilă.

- *răspundere civilă* - acoperă daunele provocate terților.

- *furt și vandalism* - acoperă bunurile din interior și daunele la structura casei.

Prime de asigurare

Prețurile sunt influențate de riscul seismic al zonei și de valoarea de reconstrucție.

- *poliță incendiu* (minim legal), preț mediu anual 40 - 70 euro/apartament;

- *poliță multirisic*, preț mediu anual 100 - 180 euro/apartament (chiriaș);

- *poliță multirisic*, preț mediu anual 200 - 450 euro, proprietar (casă), inclusiv asigurarea de cutremur.

În zonele cu risc seismic ridicat, prima de asigurare poate fi cu 20-30% mai mare.

Despăgubiri și particularități

- *valoarea de reconstrucție* - Despăgubirea se calculează pe baza costului de reconstrucție a imobilului (fără valoarea terenului). În Portugalia, asociația de proprietari sau banca utilizează adesea ghidurile asociației asigurătorilor (APS) pentru a stabili valoarea pe metru pătrat.

- *franciza* - Pentru majoritatea riscurilor aceasta este o sumă fixă (150 euro). Pentru cutremur, franciza este de obicei un procent din suma asigurată (care poate fi cuprins între 2 și 5%).

¹⁴ <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/267-1994-624626>

SLOVENIA

În Slovenia, asigurarea locuinței este marcată de un grad ridicat de conștientizare a riscurilor naturale (în special inundații și cutremure). La fel ca în majoritatea țărilor UE, nu există o asigurare obligatorie prin lege pentru toți cetățenii, dar utilizarea ei este extrem de extinsă.

Tipuri de asigurări ¹⁵

- *proprietari cu credit ipotecar* - este obligatorie prin contract. Băncile slovene condiționează creditul de existența unei asigurări a clădirii care să includă cel puțin riscurile de incendiu și fenomene naturale.

- *chiriași* - proprietarii pot solicita prin contract o asigurare de răspundere civilă.

- *proprietari de apartamente* - asigurarea părților comune și a structurii blocului este adesea gestionată de administratorul clădirii și plătită din fondul de rezervă, însă aceasta nu acoperă interiorul apartamentului și bunurile personale.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Asigurarea locuinței este împărțită în trei categorii de pachete (Basic, Confort, Exclusive).

• *Pachetul de bază (standard)* include:

- *incendiu* - explozie, trăsnet, căderea aparatelor de zbor.
- *furtună și grindină* - acoperă și daunele cauzate de căderea copacilor.
- *scurgeri de apă* - spargerea conductelor și a aparatelor electrocasnice.
- *furt și tâlhărie* - include și vandalismul după pătrunderea prin efracție.

• *Riscuri critice*

- *cutremur* - Slovenia este o zonă seismică activă. Acest risc se adaugă separat și influențează prețul semnificativ poliței.

- *inundație*;
- *răspundere civilă*.

Prime de asigurare

Prețurile depind de amplasament și de vechimea clădirii.

- *apartament 2 camere* 50-60 m², preț anual 80 - 130 euro, fără asigurarea de cutremur;

- *apartament 3 camere* 80 m², preț anual 150 - 220 euro, include răspunderea civilă și asigurarea bunurilor;

- *casă unifamilială* 120-150 m², preț anual 250 - 500 euro.

Adăugarea riscului de cutremur poate adăuga între 30 și 100 euro la prima anuală, în funcție de amplasament.

Despăgubiri acordate

- *valoarea produsului nou* - Majoritatea asigurărilor plătesc la valoarea de înlocuire cu un obiect nou, cu condiția ca obiectul vechi să nu fi fost uzat peste 40-50%.

- *suma asigurată* - Se stabilește pe m² sau pe valoarea totală declarată.
- *asistență la domiciliu*.

¹⁵ <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>

SPANIA

În Spania, sistemul asigurărilor de locuință este complex, fiind gestionat de o instituție unică în Europa - *Consortiul de compensare a asigurărilor* -, care preia riscurile considerate catastrofale.

Tipuri de asigurări¹⁶

- *proprietari cu credit ipotecar* - asigurarea este obligatorie prin lege.
- *proprietari fără credite* - este facultativă;
- *chiriași* - nu este obligatorie, dar contractele de închiriere impun frecvent chiriașului o asigurare de răspundere civilă pentru a acoperi daunele provocate imobilului sau vecinilor.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Polița standard în Spania este împărțită în două componente: structura casei și bunurile din interior.

Pachetul de bază include:

- *incendiu*, explozie și trăsnet;
- *daune provocate de apă* - scurgeri din conducte, infiltrații, robinete deschise;
- *fenomene atmosferice* - ploaie, vânt (peste 120 km/h), grindină și zăpadă;
- *răspundere civilă* - acoperă daunele provocate vecinilor sau altor terți;
- *furt și vandalism* - include efracția și, adesea, jaful prin violență în afara casei (pentru obiecte personale).

Rolul Consortiului de compensare a asigurărilor

O parte din prima de asigurare merge la acest fond de stat, care preia automat plata daunelor pentru riscuri extraordinare:

- cutremure, tsunami, erupții vulcanice;
- inundații extraordinare;
- tornade și vânturi de peste 120 km/h;
- acte de terorism sau rebeliune.

Prime de asigurare

- *de bază* - preț mediu anual 100 - 140 euro, cuprinde răspunderea civilă, asigurarea de incendiu și daunele provocate de apă;
- *standard* - preț mediu anual 150 - 220 euro, include furtul și asistență tehnică;
- *premium* - preț mediu anual 250 - 400 euro, "All-risk".

Despăgubiri și clauze

- *valoarea produsului nou* - majoritatea polițelor despăgubesc bunurile la prețul lor actual de magazin, nu la valoarea uzată.

- *servicii bricolaj* - o clauză extrem de populară în Spania prevede că prin asigurare se poate trimite gratuit un meșter pentru 3-6 ore/an să monteze rafturi, robinete sau lustre. Dacă după o inundație trebuie înlocuite 3 plăci de faianță și nu se mai găsește în magazine modelul identic, asigurarea plătește refacerea întregului perete pentru a păstra aspectul unitar.

- *franciza* - poate fi utilizată la case mari pentru a scădea prețul poliței.

¹⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1980-22501>

SUEDIA

În Suedia, asigurarea locuinței reprezintă un element central al siguranței financiare personale, fiind considerată un standard social și o cerință contractuală de bază.

Tipuri de asigurări¹⁷

- *chiriași* - nu este obligatorie prin lege, dar majoritatea proprietarilor (municipali sau privați) obligă chiriașul prin contract să dețină o poliță de protecție.

- *proprietăți private* - este obligatorie de facto. Pe lângă asigurarea pentru bunuri, este necesar un cost supliment care acoperă structura internă a apartamentului.

- *locuințe unifamiliale* - este necesară o asigurare combinată, obligatorie dacă locuința este achiziționată prin credit ipotecar.

Pachetul de bază și riscurile acoperite

Pachetul de bază acoperă de regulă:

- *protecția bunurilor* - despăgubiri pentru obiectele furate sau distruse (incendiu, apă, furt, vandalism);

- *asigurare de călătorie* - inclusă automat pentru primele 45 de zile ale oricărei călătorii în străinătate (acoperă urgențe medicale și evacuare);

- *răspundere civilă*;

- *protecție juridică* - acoperă costurile unui avocat în cazul unui litigiu;

- *protecție la agresiune* - despăgubiri pentru victima unei agresiuni fizice.

Prime de asigurare

- *garsonieră*, preț anual 60 - 100 euro;

- *apartament 2-3 camere*, preț anual 115 - 210 euro;

- *casă*, preț anual 400 - 680 euro.

Prețul depinde de mărimea gospodăriei (numărul de persoane) și de amplasamentul său.

Despăgubiri și clauze specifice

- *All-risk* - clauză care acoperă neglijența proprie;

- *suma asigurată* - spre deosebire de alte țări, multe polițe de bază au o sumă asigurată importantă pentru bunuri (adesea până la 1.500.000 SEK), fără a influența semnificativ prețul poliței.

- *franciza* - 1.500 SEK (aproximativ 130 euro) per incident.

- *valoarea de depreciere* - suma acordată pentru despăgubire scade, de exemplu, valoarea produselor electronice se reduce cu 20% pe an.

¹⁷ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forsakringsavtalslag-2005104_sfs-2005-104/

ȚĂRILE DE JOS

Sistemul asigurărilor de locuințe este extrem de eficient, fiind axat atât pe protecția proprietarului, cât și a chiriașului. Deși nu există o lege națională care să oblige fiecare locuitor să aibă o asigurare, sistemul bancar și contractele de închiriere o fac practic obligatorie.

Tipuri de asigurări

În Țările de Jos, asigurarea locuinței este împărțită în două polițe distincte:

- *asigurarea clădirii* - este obligatorie dacă locuința este achiziționată cu un credit ipotecar;
 - pentru apartamente - este de obicei asigurarea este contractată de asociația de proprietari și inclusă în taxa lunară de servicii.
- *asigurarea bunurilor* - este obligatorie prin contractul de închiriere în 99% din cazuri. Acoperă tot ce se află în interiorul casei (mobilă, electronice, haine).

Pachetul de bază și riscurile acoperite

În 2026, pachetul de bază acoperă:

- *foc și fum*, inclusiv daunele provocate de stingerea incendiului;
- *furtună* - vânt cu viteză de peste 50 km/h;
- *furt și jaf* - inclusiv vandalismul asociat efracției;
- *daune provocate de apă* - spargerea bruscă a conductelor, scurgeri de la mașina de spălat sau acvarii;
- *explozie și trăsnet*.

Inundațiile cauzate de ruperea digurilor principale sunt gestionate de stat, ca și daunele cauzate de război sau de incidente nucleare.

Prime de asigurare

Prețurile sunt influențate de regiune și de tipul construcției.

- *apartament chiriaș*, preț anual 100 - 160 euro;
- *casă proprietar*, preț anual 300 - 550 euro;
- *pachet familie*, preț anual 150 - 200 euro.

Despăgubiri acordate

- *valoarea de depreciere* - majoritatea asigurărilor plătesc valoarea produsului nou pentru obiecte, dacă valoarea lor actuală (uzată) este încă peste 40% din prețul inițial. Dacă obiectul este foarte vechi, se plătește valoarea de piață curentă.

- *indexarea* - suma asigurată este ajustată automat în funcție de indexul costurilor de construcție stabilit de Biroul Central de Statistică.

- *franciza* - se poate alege o franciză de până la 500 euro pentru a reduce costul primei lunare.

UNGARIA

În Ungaria, sistemul asigurărilor de locuință este unul dintre cele mai competitive din Europa Centrală, fiind recent reformat pentru a crește transparența și protecția consumatorilor.

Tipuri de asigurări¹⁸

- *proprietari cu credit ipotecar* - este obligatorie;
- *proprietari fără credit* - este facultativă;
- *chiriași* - asigurarea nu este obligatorie, dar chiriașul trebuie să încheie o asigurare de răspundere civilă.

Pachetul de bază

O particularitate a pieței ungare este existența unei asigurări de locuință certificată ca fiind "prietenosă cu consumatorul" de către Banca Națională a Ungariei (MNB).

Pachetul de bază include:

- *elementele de bază*: incendiu, explozie, trăsnet.
- *fenomene naturale* - vânt peste 54 km/h, grindină, inundații, presiunea zăpezii, prăbușirea stâncilor sau a pământului.
- *furt și vandalism* - inclus în pachetul standard.
- *răspundere civilă* - acoperă daunele provocate vecinilor sau terților.

Prime de asigurare

- *apartament 2 camere*, preț anual 75 - 115 euro;
- *casă unifamilială*, preț anual 130 - 200 euro.

Despăgubiri acordate

- *actualizarea valorii* - polițele MFO obligă asigurătorul să actualizeze anual suma asigurată pentru a evita subasigurarea.

- *despăgubirea la valoarea produsului nou* – se plătește costul de achiziție al unui produs nou sau costul de reconstrucție la prețurile actuale ale materialelor de construcții.

- *termen de plată rapid* – pentru polițele MFO, asigurătorul trebuie să finalizeze evaluarea daunei în termen de 2 zile lucrătoare și să plătească în maximum 5 zile de la documentarea completă.

EXPLOZIILE PRODUSE DE GAZE

În statele europene analizate, condițiile de despăgubire pentru exploziile de gaze sunt destul de unitare la nivel tehnic (toate impun respectarea normelor de siguranță), dar diferă semnificativ prin modul în care sunt încadrate juridic și prin sumele acordate.

¹⁸ <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300005.tv>

Elementul declanșator - originea exploziei

În toate statele analizate, asigurătorii fac o distincție clară între:

- *explozia de rețea*: Cauzată de defecțiuni la infrastructura furnizorului sau la instalația fixă a casei.

- *explozia de butelie/dispozitiv mobil*: În unele state (precum Spania sau Italia), utilizarea de butelii fără revizie tehnică oficială poate conduce la refuzarea despăgubirii.

- *terorism/rebeliune*: În Franța și Spania, exploziile cauzate de acte de terorism nu sunt plătite de asigurătorul privat, ci din fonduri de stat specializate (*FGTI* în Franța sau "*Consortio*" în Spania).

Condiții de validitate

<i>Țară</i>	<i>Condiții de plată</i>	<i>Rolul neglijenței</i>
Germania	Revizia centralei conform normelor tehnice.	Plata daunelor se realizează doar dacă există clauza de neglijență gravă.
Franța	Certificat de conformitate pentru orice modificare a instalației.	Despăgubirea se face rapid, dar asigurătorul se poate îndrepta împotriva instalatorului dacă lucrarea a fost defectuoasă.
Olanda	Instalarea obligatorie a detectoarelor în zonele cu risc (dacă este prevăzut în contract).	Dacă instalația nu este certificată de un tehnician autorizat, plata poate fi redusă.
Suedia	Respectarea normelor de ventilație și a instrucțiunilor de utilizare.	Neglijența este adesea acoperită de pachete speciale de asigurare.
Spania	Dovada reviziei oficiale la fiecare 5 ani.	Consortiul poate interveni dacă explozia este de amploare catastrofală.
Ungaria	Respectarea standardelor MFO (verificări periodice).	Termene de plată accelerate (5 zile) pentru polițele certificate de Banca Națională.

Spre deosebire de daunele meteo, explozia de gaze generează adesea daune structurale totale. Despăgubirile includ:

- *reconstrucția la valoarea produsului nou* - În Suedia, Olanda și Germania, se plătește suma necesară pentru a reconstrui casa inițială, indiferent de prețul materialelor de construcții.

- *răspunderea față de terți* - În Franța și Spania, dacă la explozia unui apartament se distruge structura blocului, asigurarea personală plătește reparațiile pentru tot blocul în limita plafonului de răspundere civilă, de obicei între 1 și 5 milioane de euro.

- *cheltuieli de decontaminare și eliminarea deșeurilor (molozului)* - În Polonia și Lituania, polițele standard acoperă costul ridicării și depozitării deșeurilor, care poate fi de mii de euro.

- *cazare de urgență* - În Estonia și Finlanda, asigurarea plătește chiria pentru o locuință similară timp de până la 12-24 luni, pe perioada reconstrucției.

Cauze frecvente de respingere a dosarului

Asigurătorii pot respinge dosarul de acordare a despăgubirilor în următoarele situații:

- *lipsa mentenanței* - nu se poate prezenta ultima factură de verificare a centralei termice.
- *modificări realizate de persoane neautorizate* ale instalației.
- *instalație scoasă din uz* - instalație declarată neconformă de furnizor.
- *intenție* - dacă se dovedește că explozia a fost provocată pentru a încasa asigurarea (fraudă).

CONCLUZII

Acoperirea riscurilor

Țară	Incendiu explozie	Daune apă	Fenomene meteo	Furt și vandalism	Răspundere civilă	Cutremur inundații	Note specifice
Franța	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	● obligația statului	"CatNat" este inclus obligatoriu prin lege în orice poliță.
Germania	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	+ Opțional*	+ Opțional	*este deosebit de importantă.
Italia	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	+ Opțional	catastrofele naturale sunt extensii scumpe.
Spania	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	● preluate de stat	statul preia riscurile mari prin Consorțiu.
Olanda	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	✗ Exclus*	*Inundațiile prin ruperea digurilor sunt excluse.
Suedia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	Include și asigurare de călătorie/asistență juridică.
Polonia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	+ Opțional	+ Opțional	Pachetele "All-Risk" devin standard în 2026.
Ungaria	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	Modelul MFO (prietenos) include toate aspectele în polița standard.
Grecia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	☑ Bază	Reducere de 10% la impozit dacă este încheiată o asigurare.
Portugalia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	+ Opțional	Incendiul e singurul obligatoriu legal pentru apartamente.
Lituania	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	Riscul de furtună sau zăpadă este acoperit.
Estonia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	Standardul "All-Risk" reprezintă regula.

Țară	Incendiu explozie	Daune apă	Fenomene meteo	Furt și vandalism	Răspundere civilă	Cutremur inundații	Note specifice
Slovenia	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	☑ Bază	+ Opțional	Accent mare pe fenomene meteo montane.
Croatia	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	+ Opțional	☑ Bază	+ Opțional	Cutremurul este clauză separată după seismele din 2020.

Legendă:

- ☑ Bază: Inclus automat în pachetul standard/cel mai ieftin.
- + Opțional: Trebuie adăugat separat (extensie/add-on).
- ● Stat: Riscul este gestionat printr-un sistem centralizat de stat.
- ✕ Excluz: Risc care de regulă nu poate fi asigurat privat (preluat de guvern în caz de dezastru)

WEBOGRAFIE

- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001979>
- <https://www.nbb.be/fr/activites/supervision-financiere-et-resolution/aspects-transversaux-et-internationaux/actualites-68>
- <https://www.bulgariainsurance.bg/en/products/imushtestveni-zastrahovki/balgariya-dom>
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2015/1237>
- <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235>
- https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1994/543#chp_1_sec_1
- <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006174038>
- <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2591>
- https://www.gesetze-im-internet.de/vvg_2008/
- <https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-2496-1997/arthro-1-nomos-2496-1997-i-ennoia-kai-stoiheia-tis/>
- <https://www.ivass.it/normativa/nazionale/primaria/Cap.pdf>
- <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19640160093/U/D19640093Lj.pdf>
- <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/267-1994-624626>
- <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1980-22501>
- https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forsakringsavtalslag-2005104_sfs-2005-104/

- <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1300005.tv>