

# 房东/出租房保险指南

作者：庄艳

房东/出租房保险是针对出租房屋的情况，和自住房保险属于不同的保险类别。房东保险要求房东不可以住在该出租房内。举个例子，父母以自己的名义买了房子给孩子上大学住，父母并不住在这里，保险应该属于出租房类别。

现在不少投资者趁着利率低的好机会购买出租房。但是很少有人对出租房的保险有一个全面的认识。这类保险分为财产和责任两部分，旨在帮助保护房东免受经济损失。

## 1、财产保护 Property

保险单中的财产保护通常涵盖与您出租的房屋相关的有形财产。这可能包括住宅本身和您留在现场以帮助维护房屋的设备。覆盖范围一般包括：

- 住宅

如果您的出租房屋或公寓因火灾、闪电、风、冰雹或其他承保损失而损坏，则此承保范围有助于支付维修费用和重建费用。

- 其他结构

如果它们因承保损失而损坏，您保单的这一部分有助于支付维修出租房的独立结构的费用，例如独立车库或围栏。

- 用于维修租赁的个人财产

例如，如果您将一台割草机留在出租屋，并且它因火灾而损坏——而火灾是您保单中的承保风险——机器损坏将由您的出租财产保险承担。另一方面，如果您的租户购买的个人空调设备因同一场火灾而损坏，空调设备和租户的其他财产将不在您的租赁财产保险范围内。另外厨房的电器，洗衣机、烘干机也属于租赁财产的部分，以及有的房东提供租户使用的家具或电视等。但是，如果您将个人自行车或DVD播放器留在出租的家中，房东保险可能不会涵盖它。以上损坏都是需要由涵盖的承保灾害引起的损失才会获得赔偿，而由于电器的自然老旧、损坏都不属于保险范围。

## 2. 房东责任保障 Liability

做出租房投资，最大的风险来自于责任风险。如果其他人因您的出租物业受伤，而您被认定负有责任，房东保险的责任部分可能会帮助您支付他人的医疗费用或法律费用。

例如，如果您的租户在您的出租物业从楼梯上摔下来，而法院判定您未能维护楼梯和/或栏杆，您可能需要承担租户的医疗、法律和其他费用。在这种情况下，您的房东责任保险可能有助于支付这些费用，最高可达您的保单限额。通常不用支付免赔额。

## 3. 租金收入损失

如果您的出租房受损并且您无法出租房屋，您的房

东保险可能会涵盖您损失的租金收入。您可以将其视为一种租金保证保险。例如，由于火灾损坏导致公寓无法居住，则租金收入保护将涵盖您的租金收入。承保范围通常会延长至规定的时间段，例如12个月或24个月。因此此类保险对您很重要，您应该在购买前检查您的保单。

## 房东保险与租房保险

虽然您的房东保险单涵盖您留在出租房供租户使用的个人财产，但该保单不会为租户自己的财产提供补偿。如果租户由于疏忽造成了房东房子的损坏，例如失火，或者租户的狗咬伤了别人，需要赔偿，房东保险不会为这些情况提供保护。假设租户遭到其他人的诉讼，没有租房保险，或者没钱赔偿，那么很有可能房东会被牵连进去。

另一方面，如果由于房东的维护不当造成租户的财物损失，例如租户因个人财产受损而起诉您，如果发现您有过错，您房东保单的责任部分将支付您的法律费用和任何赔偿费用。这样的诉讼必须证明是你的疏忽——例如，火灾是由你知道是坏的，但故意没有修理的坏接线引起的。

为了保护房东的责任风险，这就是为什么许多房东要求租户购买租房保险，甚至将其写入租约的原因之一，并让租户将房东命名为他们保单上的附加被保险人。而租户保险将支付更换租户损坏的财物的费用和责任风险。

### 房东保险是否涵盖租户造成的损坏？

房东保险可以承保由您的租户造成的意外财产损失。例如，如果租户不小心引发厨房火灾损坏了您的出租物业，房东保险可能会帮助支付维修费用以及在房屋重建期间租金收入损失的费用。

### 房东保险何时不承保租户损坏？

房东保险旨在为您的出租物业提供承保范围内的风险，如恶劣天气或意外和突然的水损坏，例如爆管。

以下是房东保险不承保的一些租户损坏示例。

- 故意损坏 - 房东保险不承保由您的租户故意造成的任何损坏。这意味着如果租户在你的墙上打洞、偷你的固定装置或喷漆墙壁，房东保险可能不会支付维修费用。（但这并不意味着您没有追索权；您可以保留他们的保证金或提起民事诉讼。）

- 磨损 - 房东保险不会支付修理损坏的家具和弄脏的地毯之类的费用。不过，您可能可以从租户的押金中扣除这笔费用。



庄艳 (专业保险经纪人)  
微信: ReliableInsurance  
邮箱: Yan@reinso.com  
电话: 765-464-0384

- 维护问题 - 房东保险不包括维护问题的费用，因此如果您的租户将臭虫带入您的家中，您将不得不支付清除虫害的费用。

## 常被忽视的几点

不同的保险公司对宠物及狗的品种有不同的限制。您需要和您的保险公司确定哪些品种不属于覆盖范围，在找租户的时候就要避免这些宠物。例如 Pitbull、German shepherd、Akita、Doberman Pinscher、Rottweiler 等等。

不少保险公司也限制出租给学生、作为养老中心或者租户在出租房从事某些商业活动，如果您的保险公司对此有限制，房东如果被起诉，那么保险可能不会赔偿由于以上情况引起的责任风险。

有投资出租房的朋友最好能加上伞险，可以在基本的房东保险上增加额外的保护。

(部分信息参考 <https://www.policygenius.com/homeowners-insurance/does-landlord-insurance-cover-tenant-damage/>)

