

משכנתא וביטוח משכנתא לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים

דעו את הזכויות שלכם

רוצים לרכוש דירה וצריכים לקחת מהבנק משכנתא?
אתם וודאי יודעים שהבנק ידרוש מכם ביטוח חיים על סכום המשכנתא שאתם מבקשים.

ומה עושים אם חברת הביטוח מסרבת לתת לכם ביטוח בגלל מצבכם הרפואי?

אני כאן כדי להסביר לכם מה הזכויות שלכם לפי חוק
"שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות":



עד לפני מספר שנים, לווים שביקשו לקחת משכנתא אך מצבם הבריאותי לא איפשר להם לרכוש ביטוח חיים לטובת המשכנתא (ביטוח למשכנתא) – עמדו בפני שוקת שבורה, ונשארו ללא משכנתא מהבנק וללא יכולת לרכוש דירה.

הבעיה המתסכלת הזו תוקנה בחוק בצורה הבאה,
עבור לווים שעומדים במבחנים המצטברים הבאים:

- למרות המצב הרפואי של הלווה – תוחלת החיים שלו עולה על חמש שנים.
- תוחלת החיים של הלווה קצרה לפחות בשלוש שנים מתוחלת החיים הממוצעת של אנשים דומים לו

בגלל ששאלתם 😊 אז:

תוחלת חיים – היא מדד סטטיסטי (אומדן או הערכה), למשך הזמן שנותר לאנשים חיים מקבוצה נתונה, להישאר בחיים בגיל כלשהו.
מי שעומד במבחנים הללו נקרא בחוק "אדם עם מוגבלות מקצרת חיים" (כאן, בשביל הקיצור נקרא לו "ממ"ח").

מי קובע האם אדם מוגדר ממ"ח?

כדי לוודא שהקביעה תהיה נטולת פניות, חברת הביטוח חייבת לפנות למומחה חיצוני שיקבע האם האדם עומד במבחנים הרפואיים, והאם הוא ממ"ח. (למומחה קוראים "אקטואר ממונה").



אז מה הזכויות שלי אם אני ממ"ח?

- הבנקים חויבו לתת משכנתא לממ"חים במגבלות הבאות:
- סכום המשכנתא לא יעלה על 1,000,000 ש"ח
 - תקופת ההחזר של ההלוואה לא תעלה על 15 שנים
 - החזר המשכנתא לבנק יבוצע בתשלומים חודשיים
 - ללווה אין דירה קודמת ברשותו (או בצורה יותר מדויקת - הבקשה להלוואה היא לצורך רכישת דירה יחידה או, לרכישת קרקע לבנייה עצמית או, בנייה עצמית - ובלבד שאין לאותו אדם נכס אחר מלבדם)



- במקביל, חברות הביטוח חויבו למכור לממ"חים, שאינם יכולים לרכוש ביטח משכנתא רגיל, ביטוח משכנתא מיוחד במגבלות ובהתניות הבאות:
- סכום הביטוח יהיה מחצית מסכום המשכנתא (שהבנק נותן), אך לא יותר מ-500,000 ש"ח.
- תקופת האכשרה של הביטוח תהיה 2.5 שנים (כלומר מקרה מוות חו"ח שיקרה לממ"ח בשנתיים וחצי הראשונות לא מזכה בסכום הביטוח)

וזה לא הכל - המדינה גם תשתתף בחלק מביטוח המשכנתא שלי

נכון, הביטוח המיוחד יקר יותר מביטוח משכנתא רגיל, אבל הוא מאפשר לקבל את המשכנתא הרצויה מהבנק. זו גם הסיבה שהמדינה הסכימה כי ממ"ח שקיבל משכנתא ורכש ביטוח חיים מיוחד, יהיה זכאי להשתתפות חודשית של המדינה בסך של כ-305 ש"ח כל חודש. הבנק הוא זה שצריך לפנות למשרד הבינוי והשיכון, (בשם הממ"ח), להשלמת ההליך למתן ההחזר החודשי המגיע.

לסיכום:

- היום, גם אם מצבי הרפואי בעייתי - עדיין קיים סיכוי טוב שאוכל לקבל משכנתא.
- אם נדחיתי בעבר ולא קיבלתי משכנתא בגלל מצב רפואי - נכון לנסות שוב, החוק שונה.
- לא הכל הבנתי, לא בטוח שאזכור, איך אוכל לשמור על הזכויות המגיעות לי מול בנקים וחברות ביטוח? לנו יש תשובה עבורך:

צריך איש מקצוע, סוכן ביטוח - אני כאן בשבילך

