



Hướng dẫn mua của người mua để hiểu về bảo hiểm quyền sở hữu

Hợp đồng bảo hiểm quyền sở hữu là gì?

Chính sách bảo hiểm quyền sở hữu mà bạn nhận được khi mua nhà là một tài liệu quan trọng, nhưng nhiều người mua không hiểu được chính sách bảo vệ nào. Nói một cách đơn giản, chính sách bảo hiểm quyền sở hữu sẽ bảo vệ người mua hoặc người cho vay trước những sai sót, thiếu sót hoặc khiếm khuyết trong quyền sở hữu đối với tài sản. Không giống như bảo hiểm xe hơi hoặc chủ nhà bảo vệ bạn khỏi mất mát trong tương lai, bảo hiểm quyền sở hữu bảo vệ bạn trước các khiếu nại hoặc tổn thất đã được tạo ra bởi các sự kiện trong quá khứ xảy ra trước thời điểm bạn sở hữu.

Đối với khoản phí một lần khi đóng cửa, công ty quyền sở hữu sẽ hoàn thành việc tìm kiếm toàn bộ hồ sơ công khai và, khi ký quỹ, họ sẽ ban hành một chính sách bảo hiểm nhằm bảo vệ chống lại các vấn đề về quyền sở hữu có thể thách thức quyền sở hữu tài sản. Có hai hình thức bảo hiểm quyền sở hữu cơ bản:

- Chính sách cho vay của Lending bảo vệ lợi ích của người cho vay đối với tài sản. Số tiền bảo hiểm thường dựa trên số tiền vay.
 - Chính sách chủ sở hữu bảo vệ người mua và được ban hành theo số tiền giá mua của tài sản.
- Báo cáo tiêu đề

Ngay khi ký quỹ của bạn được mở, nhân viên ký quỹ của bạn sẽ liên hệ với công ty tiêu đề và mở tìm kiếm tiêu đề. Trong vòng một hoặc hai ngày, công ty tiêu đề sẽ đưa ra báo cáo tiêu đề. Báo cáo này là kết quả của việc tìm kiếm các hồ sơ công khai và chuỗi tiêu đề lịch sử để phát hiện các khiếu nại đã biết chống lại hoặc khiếm khuyết trong tiêu đề đối với tài sản. Các mục được tìm thấy trong tìm kiếm này bao gồm các khoản vay, thế chấp hoặc bản án có thể được ghi lại đối với tài sản hoặc chống lại người bán.

Nhân viên ký quỹ xem xét cẩn thận báo cáo để xác định mục nào phải được xóa khỏi tiêu đề. Bạn và các bên khác trong ký quỹ sẽ được cung cấp một bản sao của báo cáo. Đây là cơ hội của bạn để xem xét các mặt hàng ảnh hưởng đến tiêu đề đối với tài sản bạn đang mua. Không phải tất cả các mục có thể được gỡ bỏ khỏi tiêu đề. Thuế bất động sản và các Giao ước, Điều kiện và Hạn chế (CC & R,) được cho là chạy với tài sản, có nghĩa là chúng sẽ ảnh hưởng đến đất đai mọi lúc. Với tư cách là người mua, bạn đồng ý mua bất động sản theo chủ đề đối với các trường hợp ngoại lệ đã được phê duyệt trên phạm vi bảo hiểm quyền sở hữu của bạn.

Đáp ứng yêu cầu tiêu đề

Các hướng dẫn ký quỹ và các tài liệu cho vay từ người cho vay mới mô tả những yêu cầu tiêu đề phải được đáp ứng trước khi ký quỹ có thể đóng. Nhân viên ký quỹ của bạn có trách nhiệm đảm bảo rằng các yêu cầu này được thỏa mãn. Một ví dụ điển hình, người bán có thể có một khoản vay hiện tại đang chiếm giữ tài sản. Nhân viên phụ trách sẽ thu thập thông tin về khoản vay này từ người bán, yêu cầu một bản kê khai hoàn trả và sắp xếp để hoàn trả. Những hành động này cho phép khoản vay của người bán (thường được bảo đảm bằng chứng thư ủy thác) được chuyển lại từ tài sản.

Đóng cửa

Nhân viên ký quỹ của bạn sẽ cho phép ghi âm chỉ sau khi tất cả các điều kiện, bao gồm các yêu cầu về tiêu đề, đã được đáp ứng. Ngay sau khi ký quỹ của bạn đóng cửa, công ty tiêu đề sẽ gửi chính sách của mình cho bạn. Đó là một ý tưởng tốt để giữ lại tài liệu này với các giấy tờ quan trọng khác liên quan đến giao dịch ký quỹ của bạn. Nếu bạn không nhận được chính sách trong vòng 90 ngày kể từ ngày đóng cửa, hãy yêu cầu nhân viên ký quỹ của bạn kiểm tra trạng thái của chính sách