

## **Ochrona prawna najemców - im wcześniej, tym lepiej**

### **Informacje o ubezpieczeniach ochrony prawnej i organizacjach najemców**

Polisy ubezpieczenia ochrony prawnej od organizacji najemców obejmują tylko osoby, które są ich członkami od dłuższego czasu. Najemcy powinni podjąć środki prewencyjne i zadbać o ochronę prawną w odpowiednim czasie.

Wielu berlińskich najemców musi obawiać się, że wkrótce będą musieli stawić czoła kłopotom. Może to oznaczać na przykład zwiększone koszty eksploatacji albo drastyczne podwyżki czynszu. Najemcy mogą bardzo szybko znaleźć się w sytuacji, przed którą mogą się obronić tylko dzięki wsparciu prawnemu.

Organizacje takie jak Berliner Mieterverein, Berliner Mietergemeinschaft czy też Mieterschutzbund Berlin oprócz usług doradczych oferują swoim członkom ubezpieczenie kosztów prawnych. W tym celu zawarli umowy z ubezpieczycielami ochrony prawnej. Ze względu na te umowy w przypadku wszystkich organizacji obowiązuje tak zwany okres oczekiwania: Dopiero po okresie członkostwa wynoszącym trzy miesiące (Berliner Mieterverein), sześć tygodni (Mieterschutzbund Berlin) lub jeden miesiąc (Mietergemeinschaft) członkowie mogą skorzystać z ubezpieczenia kosztów prawnych w przypadku sporu prawnego z wynajmującym.

Również tak zwane tłące się konflikty, tj. trwające spory między najemcami a wynajmującymi, po przystąpieniu do organizacji najemców nie są objęte jej ubezpieczeniem ochrony prawnej. Oznacza to, że jeśli na przykład podwyżka czynszu jest już na stole, najemcy muszą zapłacić za prawnika z własnej kieszeni. Jeśli jednak po okresie oczekiwania pojawią się problemy, członkowie mogą zwrócić się o pomoc do organizacji, które następnie rekomendują prawników specjalizujących się w prawie najmu. W każdym przypadku eksperci prawni organizacji sprawdzają wcześniej, czy cel prawny najemców może być skuteczny.

Alternatywą dla usług oferowanych przez organizacje najemców jest wykupienie prywatnego ubezpieczenia ochrony prawnej. Kosztują one miesięcznie nieco więcej niż składka członkowska w organizacjach najemców. Jedną z zalet posiadania własnego ubezpieczenia ochrony prawnej jest to, że pokrywa ono więcej obszarów niż samo prawo najmu, na przykład również prawo umów, prawo karne i prawo drogowe. Jednak również w tym przypadku ważne jest, aby zwracać uwagę na okresy oczekiwania określone przez firmę ubezpieczeniową. Niektóre polisy ubezpieczenia ochrony prawnej przewidują również udział własny w sporach prawnych, tzw. franszyzę. Berlińskie organizacje najemców nie wymagają tego. Każdy najemca powinien sprawdzić wysokość sumy ubezpieczenia przed podpisaniem umowy.

Nawiasem mówiąc, wszystkie trzy wspomniane kluby oferują obniżone stawki składek dla osób o niskich dochodach. Najemcy, którzy otrzymują świadczenia z Urzędu Pracy, Urzędu Opieki Społecznej lub Krajowego Urzędu ds. Uchodźców, mogą skontaktować się z odpowiednim urzędem i zgłosić potrzebę uzyskania porady. Urzędy zasadniczo opłacają składki członkowskie określonych organizacji najemców przez ograniczony czas, jeśli pojawiają się nagłe problemy. Jest to sprzeczne z regulacjami

obowiązującymi w organizacjach najemców, zgodnie z którymi "tłące się konflikty" nie są objęte ubezpieczeniem ochrony prawnej.

Urzędy powinny jednak również przestrzegać zasad przyjaznych najemcom. Jeśli już teraz można przewidzieć, że najemcy wkrótce będą musieli skorzystać z porady, powinny pomóc najemcom i zgodzić się na opłacanie składki członkowskiej. Każdy, kto obawia się wkrótce wypowiedzenia umowy najmu ze względu na potrzeby własne wynajmującego, powinien skontaktować się z odpowiednim referentem/referentką i porozmawiać z nim/nią o ewentualnie nadchodzącej potrzebie uzyskania porady.