

## Pohjantähtiturva kiinteistölle 1.1.2021

### Sisällysluettelo

<b>Omaisuuksivakuutus</b> .....	2	2 Palovahinkojen torjunta.....	7
<b>OM200 Omaisuuksivakuutuksen kohde</b> .....	2	3 Vuoto- ja rikkoutumisvahinkojen torjunta .....	7
1 Kohteen voimassaolo .....	2	4 Rikosvahinkojen ja ilkivallan torjunta .....	7
2 Omaisuuden arvo .....	2	5 Luonnon aiheuttamien vahinkojen torjunta .....	8
3 Vakuutusmäärän peruste.....	2	6 Kaikkien vahinkojen torjunta.....	8
<b>OM201 Tontti</b> .....	2	<b>Toiminnan vakuutukset</b> .....	8
<b>OM202 Rakennus ja sen LVISA-laitteet</b> .....	2	<b>VA201 Kiinteistön vastuu</b> .....	8
1 Rakennus .....	2	1 Vakuutuksen tarkoitus.....	8
2 LVISA-laitteet .....	2	2 Korvattavat vahingot ja niihin liittyvät rajoitukset.....	8
<b>OM203 Irtaimisto</b> .....	3	<b>VA202 Kiinteistön hallinnon vastuu</b> .....	10
<b>OM230 Riskin toteutuminen</b> .....	3	1 Vakuutetut.....	10
<b>OM231 Tulipalo</b> .....	3	2 Vakuutusmäärä.....	10
<b>OM232 Sähköilmiö</b> .....	3	3 Korvattavat vahingot .....	10
<b>OM233 RIKOS</b> .....	3	4 Rajoitukset .....	10
1 Murto.....	3	5 Vahingon selvittäminen .....	10
2 Ryöstö.....	3	6 Korvaukset.....	11
3 Ilkivalta .....	3	<b>VA250 Kiinteistön vastuun korvaaminen</b> .....	11
<b>OM234 Putkivuoto</b> .....	3	1 Vahingon selvittäminen .....	11
<b>OM235 Luonnonilmiö</b> .....	4	2 Korvaaminen.....	11
<b>OM236 Rikkoutuminen</b> .....	4	3 Vakuutusmäärä.....	12
<b>OM250 Omaisuuden korvaaminen</b> .....	4	4 Omavastuut .....	12
1 Vahingon määrän laskeminen .....	4	<b>OT201 Kiinteistön oikeusturva</b> .....	13
2 Korvausperusteet .....	4	1 Vakuutuksen tarkoitus.....	13
3 Vakuutus ei korvaa .....	5	2 Vakuutetut.....	13
4 Omavastuu .....	5	3 Tuomioistuimet ja vakuutuksen voimassaoloalue .....	13
5 Lisävahingot ja -kustannukset.....	5	4 Korvattavat vakuutustapahtumat .....	13
<b>OM251 Tontin korvaaminen</b> .....	5	5 Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset.....	13
<b>OM252 Rakennuksen ja LVISA-laitteiden korvaaminen</b> .....	5	6 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua .....	14
1 Putkivuodon ikävähennys .....	5	7 Korvaussäännökset.....	14
2 LVISA-laitteiden ikävähennys .....	6	<b>Talkooväen tapaturmavakuutus</b> .....	15
<b>OM253 Irtaimiston korvaaminen</b> .....	6	<b>HE305 Talkooväen määrityksiä</b> .....	15
<b>LA200 Lasi- ja kilpivakuutus</b> .....	6	1 Voimassaolo .....	15
<b>LA230 Riskin toteutuminen</b> .....	6	2 Vakuutetut.....	15
<b>LA233 Rikos</b> .....	6	3 Edunsaaja.....	16
1 Murto.....	6	<b>HE330 Tapaturma</b> .....	16
2 Ilkivalta .....	6	1 Tapaturman määritelmä .....	16
<b>LA236 Rikkoutuminen</b> .....	6	2 Vakuutus ei korvaa .....	16
<b>KE201 Vuokratulon menetykset</b> .....	6	<b>HE351 Tapaturman hoitokulut</b> .....	16
1 Vakuutuskesitteitä .....	6	<b>HE353 Haittakorvaus</b> .....	17
2 Vuokratulon korvaaminen .....	6	1 Tapaturman aiheuttama ohimenevä haitta .....	17
<b>SU201 Kiinteistön suojeleminen</b> .....	7	2 Tapaturman aiheuttama pysyvä haitta.....	17
1 Tarkoitus ja velvoittavuus.....	7	<b>HE354 Kuolema tapaturman johdosta</b> .....	17

## Omaisuuksivakuutus

### OM200 Omaisuuksivakuutuksen kohde

#### 1 Kohteen voimassaolo

Vakuutuksen kohteena on vakuutus kirjassa mainitussa paikassa oleva vakuutus kirjassa merkitty omaisuus. Vakuutus on voimassa myös muualla Suomessa, kun omaisuus on väliaikaisesti enintään kuuden kuukauden ajan varastoituna tai korjattavana.

#### 2 Omaisuuksin arvo

Omaisuuksivakuutuksessa arvon perusteena on uusarvo. Arvon peruste on kuitenkin nykyarvo, jos vakuutettavan kohteen arvo on alle puolet uusarvosta.

##### 2.1 Uusarvo

Uusarvolla tarkoitetaan uuden samanlaisen tai käyttöominaisuuksiltaan vastaavan omaisuuden rakentamis-, valmistus- tai hankintakustannuksia.

##### 2.2 Nykyarvo

Nykyarvolla tarkoitetaan samanlaisen tai käyttöominaisuuksiltaan vastaavan omaisuuden arvoa. Tällöin otetaan huomioon omaisuuden arvon aleneminen iän, käytön tai käyttökelpoisuuden tai muun vastaavan syyn vuoksi. Rakennuksen hintaa arvioitaessa huomioidaan myös paikkakunnan muuttuneiden olosuhteiden vaikutus.

##### 2.3 Jäännösarvo

Jäännösarvo on omaisuuden arvo heti vahingon jälkeen, kun arviointiperusteet ovat samat kuin välittömästi ennen vahinkoa.

##### 2.4 Rakennuksen arvo

Rakennuksen uusarvo ja nykyarvo lasketaan käyttäen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton hyväksymää Rakennuksen hinnan arviointi -arviointiohjetta. Arviointiohje käyttää termejä uudishinta ja nykyhinta. Sisällöltään ne kuitenkin vastaavat uusarvoa ja nykyarvoa.

### 3 Vakuutusmäärän peruste

Vakuutusmäärän peruste voi olla valinnasta ja kohteesta riippuen

- täysarvo
- vakuutusmäärä
- ensivastuu.

#### 3.1 Täysarvo

Täysarvovakuutuksessa ei määritellä vakuutusmäärää, vaan vakuutusmaksun perusteena ovat kohteen arvoon vaikuttavat tekijät, kuten

- kohteen vakuutuspaikka
- kohteen tyyppi, esimerkiksi kerrostalo tai rivitalo
- kohteen koko, tilavuus tai pinta-ala.

Täysarvoperusteisesti vakuutetaan vain uusarvokohteita.

#### 3.2 Vakuutusmäärä

Vakuutusmäärällä tarkoitetaan vakuutuksen kohteelle vakuutus kirjassa merkittyä tai indeksiehdon mukaan tarkistettua rahamäärää. Vakuutusmäärä voi olla joko uusarvon tai nykyarvon mukainen.

#### 3.3 Ensivastuu

Ensivastuulla tarkoitetaan vakuutuksen kohteelle merkittyä korvauksen enimmäismäärää. Ensivastuuseen ei sovelleta

alivakuutussäännöksiä.

### OM201 Tontti

Tontti on rajoiltaan määritelty maa-alue, jonka pinta-ala on enintään 2 ha. Tonttiin kuuluvat

- maaperä
- tontin puusto, istutukset ja pinnoitteet
- kiinteät rakenteet, joita ovat esimerkiksi aita, portaat ja valaisimet
- tontin turvatekniikka.

Vakuutuksen kohteena eivät ole

- vesialueet
- yli 20 m<sup>2</sup> suuret rakennukset
- rakennuksen LVISA-laitteet ja salaojat
- rakennuksessa harjoitettua toimintaa palvelevat LVISA-laitteet
- rakennukseen kytketyt rakenteet ja koneet
- vuokralaisen tai muun käyttäjän hankkima omaisuus, jota vakuutuksenottaja ei omista
- mainokset
- irtain omaisuus
- laiturirakenteet
- pora- ja lämpökaivot.

### OM202 Rakennus ja sen LVISA-laitteet

#### 1 Rakennus

Rakennus on kiinteä, yhtenäinen kokonaisuus, jonka rakenteet antavat suojan ulkoisia olosuhteita vastaan.

Kaikki yli 20 m<sup>2</sup> suuret rakennukset on vakuutettava omana kohteenaan. Pienemmät vakuutetaan sijaintinsa mukaisessa tonttikohdeessa.

Rakennukseen kuuluvat sen käyttöä palvelevat alkuperäiset, näitä vastaavat tai koko rakennukseen samantasoisina jälkeempään tehdyt kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet ja pinnoitteet. Rakennukseen kuuluvat savupiippu, tulisija sekä lämmitykseen tarvittavat polttoaineet.

Vakuutuksen kohteena eivät ole

- maaperä
- rakennuksen perusrakenteet lukuun ottamatta perusanturoita
- rakennuksen LVISA-laitteet
- rakennuksessa harjoitettua toimintaa palvelevat LVISA-laitteet
- rakenteilla oleva rakennus
- peruskorjattavana oleva rakennus, ellei siitä ole erikseen sovittu ja merkitty vakuutus kirjassa
- käyttöomaisuuteen kuuluva omaisuus, vaikka se olisikin rakennukseen kiinnitettyä
- vuokralaisen tai muun käyttäjän hankkima omaisuus, jota vakuutuksenottaja ei omista
- irtain omaisuus.

#### 2 LVISA-laitteet

LVISA-laitteita ovat rakennuksessa sijaitseva ja rakennusta palveleva

- lämpötekniikka
- vesi- ja viemäritekniikka
- ilmastointitekniikka
- sähkötekniikka
- automaatiotekniikka
- konetekniikka

- tiedonsiirtotekniikka
- turvatekniikka.

Rakennuksen ulkopuolella sijaitseva tekniikka kuuluu kohteeseen, jos se tyypiltään ja toiminnaltaan on osa rakennuksen LVISA-laitteita. Putkistot ja kaapelit kuuluvat mukaan yleiseen liittymään asti.

LVISA-laitteita eivät ole

- tuotanto- ja liiketoimintaa palvelevat LVISA-laitteet
- vuokralaisen tai muun käyttäjän hankkima omaisuus, jota vakuutuksenottaja ei omista.

## OM203 Irtaimisto

Vakuutuksen kohteena on vakuutuspaikassa oleva vakuutuksenottajan omistama irtaimisto.

Alle 14 kW kiinteistöhoitokoneet kuuluvat vakuutuksen piiriin.

Irtaimistoa ei ole

- liikennevakuutettavat moottoriajoneuvot, moottorityökoneet ja niiden varusteet
- rakennustarvikkeet.

## OM230 Riskin toteutuminen

Vakuutus korvaa äkillisen ja ennalta arvaamattoman tapahtuman aiheuttaman suoranaisen esinevahingon, kun omaisuus on vakuutettu toteutuneen riskin varalta. Lisäksi korvataan näissä vakuutusehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset. Ennalta arvaamattomuutta arvioidaan objektiivisesti. Korvattavuus määräytyy vahingon syyn, ei seurauksen perusteella.

Vakuutusturva on valittavissa kohteesta riippuen seuraavien riskien varalta:

- tulipalo
- sähköilmiö
- rikos
- putkivuoto
- luonnonilmiö
- rikkoutuminen.

Kohteelle valittu turva eli vakuutetut riskit on merkitty vakuutuskirjaan.

Vakuutus ei korvaa vakuutuksen kohteelle aiheutunutta vahinkoa, jonka syntyyyn on selvä syy-yhteys:

- viranomaismääräysten laiminlyönnillä
- suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus-, asennus- tai työvirheellä
- rakentamismääräysten, rakentamista koskevien ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisella rakentamisella
- keskeneräisyydellä, puutteellisuuksilla tai ikääntymisellä.

Vakuutus ei korvaa säätö- ja kunnossapitotoimia, ennako- ja määräaikaishuoltoa, puhdistamista, jäätyneen putken sulattamista, tukkeutuneen putken tai laitteen puhdistus- tai avaamistoimia, toimintahäiriöiden poistamista eikä näiden yhteydessä vaihdettavia osia.

Suojeluohjeiden noudattaminen

Vakuutuksenottajan tulee noudattaa vakuutuskirjassa mainittuja suojeluohjeita.

## OM231 Tulipalo

**Vakuutus korvaa**

- irtipäässeän tulen aiheuttaman vahingon

- savun tai noen aiheuttaman vahingon
- räjähdysten aiheuttaman vahingon. Räjähdys on poikkeuksellinen kaasun tai höyryn paineen nousun aiheuttama tapahtuma.
- sammutusjärjestelmän laukeamisen aiheuttaman vahingon.

**Vakuutus ei korvaa**

- yksinomaan jonkin laitekotelon sisällä tapahtuneita vaurioita tai nokeentumisesta
- esineelle itselleen aiheutunutta vahinkoa, kun esine on asetettu alttiiksi lämmön vaikutukselle
- ammattimaista räjäytystä tai muuta räjähdysaineiden ammattimaista käsittelyä
- vahinkoa, jonka on aiheuttanut julkisen laitoksen räjähdysaineiden räjähtäminen
- polttomoottorin vahingoittumista moottorissa tapahtuneesta räjähdyksestä.

## OM232 Sähköilmiö

**Vakuutus korvaa** yli- tai alijännitteen tai oikosulun sähköjohdolle tai sähkölaitteelle aiheuttaman vahingon.

**Vakuutus ei korvaa** koneen tai laitteen toiminta-asteen alenemista tai toimintahäiriötä.

## OM233 RIKOS

### 1 Murto

**Vakuutus korvaa** vahingon, joka aiheutuu tunkeutumisesta suojaavasti suljettuun rakennukseen tai muuhun säilytyspaikkaan rakenteita tai lukitusta vaurioittaen niin, että kohteeseen on jäänyt murtojäljet. Tunkeutuminen voi tapahtua myös avaimella, joka on saatu haltuun murron tai ryöstön yhteydessä.

### 2 Ryöstö

**Vakuutus korvaa** anastuksen, kun henkilö on joutunut väkivallan tai sen uhkauksen kohteeksi.

### 3 Ilkivalta

**Vakuutus korvaa** tahallisesti aiheutetun vahingon

- tontin rakenteelle ja suojaavasti suljetulle rakennukselle
- suojaavasti suljetussa rakennuksessa säilytetyille irtaimistolle.

**Vakuutus ei korvaa** huoneiston haltijan tai asukkaan huoneistolle aiheuttamaa vahinkoa.

## OM234 Putkivuoto

**Vakuutus korvaa** omaisuudelle aiheutuneen vahingon, kun neste, höyry tai kaasu on vuotanut arvaamattomasti ja suoraan

- rakennuksen tai tontin kiinteistä putkista, laitteista tai säiliöistä. Avoimesta hanasta vuotaneen veden aiheuttama vahinko korvataan vain, jos korvausta ei saada muusta vakuutuksesta.
- rakennuksen sisäpuolisesta sadevesiviemäristä
- kiinteillä letkuliitännöillä ja sulkuventtiilillä kytketystä käyttölaitteesta kuten pyykin- tai astianpesukoneesta.

**Vakuutus ei korvaa**

- vuotovahinkoa, joka aiheutuu LVISA-laitteen syöpymisestä ulkopuolelta tulleen kosteuden vaikutuksesta
- vuotovahinkoa, joka aiheutuu altaan tai ammeen poistoputken tai pohjaventtiilin vuodosta

- vuotovahinkoa, joka aiheutuu luonnonvesien vuotamisesta tai tulvimisesta. Rajoitusehto ei koske rakennuksen sisäpuolisen sadevesiviemärin vuotoa.
- vuotovahinkoa, joka aiheutuu siitä, että sade- tai pohjaveden poistoon tarkoitettu laite on rikkoutunut
- kondenssiveden aiheuttamaa vahinkoa
- kunnallisen tai muun ulkopuolisen putkiston vian tai tukkeuman aiheuttamaa vahinkoa
- rakenteiden vesieristeiden vuotamisesta aiheutunutta vahinkoa
- lattiakaivon ja korokerenkaiden liitosten vuotamisesta aiheutunutta vahinkoa
- lattiakaivon ja lattian vesieristeen liitoksen vuotamisesta aiheutunutta vahinkoa
- lattiakaivon ja putkiläpiviennin liitoksen vuotamisesta aiheutunutta vahinkoa
- vahingon aiheuttaneen johtoverkon tai käyttölaitteen korjaus- ja uusimiskustannuksia
- hukkaan vuotanutta kaasua tai nestettä ja sen lämmittämistä.

## OM235 Luonnonilmiö

**Vakuutus korvaa** luonnon poikkeuksellisten olosuhteiden aiheuttaman vahingon. Tällaisia poikkeuksellisia olosuhteita ovat

- vahinkopaikkaa lähimmän Ilmatieteen laitoksen säähavaintoaseman mittaama myrskyksi tai kovaksi tuuleksi luokiteltava tuuli, jonka keskinopeus on ylittänyt 14 metriä sekunnissa.
- salamanisku. Salaman aiheuttama tulipalo käsitellään tulipalovahinkona ja salaman ylijännitteen sähköjohdolle tai sähkölaitteelle aiheuttama vahinko sähkövahinkona.
- sadeveden tunkeutuminen rakennukseen. Tällä tarkoitetaan sellaista poikkeuksellista tapahtumaa, jossa rakentamismääräysten mukaiset sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset eivät ehdi johtaa vettä pois normaalilla tavalla.
- poikkeuksellisen voimakkaan raekuuron rakennukselle ja LVISA-laitteille.

### Vakuutus ei korvaa

- tulvan, aallokon, jäiden liikkumisen tai routimisen aiheuttamaa vahinkoa, vaikka se olisi seurausta rankkasateesta tai lumen sulamisesta
- lumen tai veden tunkeutumista yläpohjaan, ellei se ole seurausta rakennusta kohdanneesta myrskyn aiheuttamasta rakenneauriosta
- ulkona olevaa irtaimistoa.

## OM236 Rikkoutuminen

**Vakuutus korvaa** äkillisen ja odottamattoman tapahtuman aiheuttaman rikkoutumisen.

### Vakuutus ei korvaa

- tulipalo-, sähköilmiö-, rikos-, putkivuoto- ja luonnonilmiövahinkoja, jotka on ehtokohdissa OM231 – OM235 mainittu korvattavaksi tai jätetty korvauspiirin ulkopuolelle
- kulumisesta, naarmuuntumisesta, syöpymisestä, lahoamisesta, aineen väsymisestä tai muusta vähitellen tapahtuvasta ilmiöstä aiheutunutta vahinkoa
- koneen tai laitteen toiminta-asteen alenemista tai toimintahäiriötä
- polttomoottorin ja siihen liittyvien voimansiirtolaitteiden rikkoutumista
- hyönteisten, tuhoeläinten, näätäeläinten, jäniseläinten tai jyrsijöiden aiheuttamaa vahinkoa
- tulvan tai aallokon aiheuttamaa vahinkoa

- jään tai lumen painon tai niiden liikkumisen aiheuttamaan vahinkoa
- jäätyminen, kuivuuden, kuumuuden tai kondenssiveden aiheuttamaan vahinkoa
- routimisen, maan painumisen tai maan liikkumisen aiheuttamaa vahinkoa
- salaojan tai porakaivon tukkeutumista
- vahinkoa, joka on aiheutunut ammattimaisesta räjäytys-, louhinta-, paalutus-, kaivonporaus- tai muusta maanrakennustyöstä
- omaisuutta, joka unohtamisen, katoamisen, putoamisen tai hukkaamisen vuoksi on joutunut pois vakuutetun hallusta eikä siksi ole toimitettavissa Pohjantähden tarkastettavaksi.

## OM250 Omaisuuden korvaaminen

Omaisuusvakuutuksen vahingon ja korvauksen määrä määritetään tämän ehdon mukaan, ellei vakuutukseen liittyvissä muissa ehdoissa tai vakuutuskirjassa ole toisin sovittu. Omaisuuden arvon ja vahingon määrän laskemisessa käytettävät uusarvon ja nykyarvon käsitteet on määritelty ehtokohdassa OM200 Omaisuusvakuutuksen kohde.

Rahana maksamisen sijaan Pohjantähdellä on oikeus rakennuttaa tai korjauttaa vahingoittunut omaisuus tai hankkia hävinneen tai vahingoittuneen omaisuuden tilalle vastaava omaisuus.

### 1 Vahingon määrän laskeminen

Vakuutus korvaa vakuutustapahtumasta vakuutuksen kohteelle aiheutuneen suoranaisten, rahassa mitattavan esinevahingon. Omaisuuden arvo ja vahingon määrä määritetään vahinkohetken hintatason mukaan. Tunnearvoja, arvonalennusta tai menetettyjä tuloja ei korvata. Vahingosta vähennetään omaisuuden jäännösarvo.

#### 1.1 Korjaaminen

Korjaushinnan laskeminen perustuu normaaleihin työ- ja hankintakustannuksiin, joihin eivät sisälly yli- ja pyhätöyökustannukset eivätkä muut jouduttamiskulut.

Korjauskustannuksia laskettaessa hyväksyttäviä kustannuksia eivät ole huollosta, kunnossapidosta, tilapäiskorjauksista tai omaisuuden tason parantamisesta aiheutuneet kulut.

#### 1.2 Omaisuus ei ole korjattavissa

Jos omaisuuden korjaaminen ei ole mahdollista tai taloudellisesta syystä tarkoituksenmukaista, on vahingon määrä omaisuuden arvo vähennettynä jäännösarvolla.

## 2 Korvauserusteet

### 2.1 Uusarvon mukainen korvaus

Uusarvokorvaus maksetaan, jos omaisuuden nykyarvo on vähintään 50 prosenttia sen uusarvosta. Myös vakuutusmäärän on oltava uusarvon mukainen ja korvaus on enintään indeksillä tarkistettu vakuutusmäärä. Korvauksesta vähennetään omaisuuden mahdollinen jäännösarvo.

Uusarvokorvaus edellyttää, että kahden vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta

- vahingoittunut irtain omaisuus korjataan tai tilalle hankitaan uutta samanlaatuista omaisuutta
- vahingoittunut rakennus korjataan tai rakennetaan uudelleen samalle paikalle.

Uusarvokorvaus maksetaan kahdessa erässä:

- ensin maksetaan nykyarvon mukainen korvaus

- kun Pohjantähti on saanut selvityksen uuden omaisuuden hankinnasta, maksetaan lisäkorvaus, joka on uudelleenhanke-kustannusten ja nykyarvon mukaisen korvauksen erotus.

## 2.2 Nykyarvon mukainen korvaus

Kun omaisuuden nykyarvo on alle 50 prosenttia uusarvosta, maksetaan korvauksena enintään omaisuuden nykyarvo vähennettynä mahdollisella jäännösarvolla. Jos omaisuus korjataan, Pohjantähti korvaa niin suuren osan korjauskustannuksista kuin nykyarvon ja uusarvon välinen suhde osoittaa.

## 2.3 Ensivastuun mukainen korvaus

Jos kohteen vakuutusmäärän perusteeksi on valittu ensivastuu, korvataan vahinko mahdollista alivakuutusta huomioon ottamatta. Korvaus on enintään ensivastuuvakuutusmäärä ja siitä vähennetään mahdollinen omaisuuden jäännösarvo.

## 3 Vakuutus ei korvaa

### 3.1 Selvityskustannukset

Vahingon selvityskustannuksia, ellei sitä ole kohteen ehoissa toisin määrätty.

Vakuutus korvaa kuitenkin Pohjantähden tilaaman selvittelyn kustannukset riippumatta siitä, onko vahinko vakuutuksen perusteella korvattava.

### 3.2 Huoltokustannukset

Säätö- ja kunnossapitotoimista, ennakko- ja määräaikaishuollosta, puhdistamisesta, toimintahäiriöiden poistamisesta sekä näiden yhteydessä vaihdettavista osista aiheutuneita kustannuksia.

### 3.3 Sopimukset

Vahinkoa, josta toimittaja tai joku muu on vastuussa sopimuksen, takuun, huoltosopimuksen tai vastaavan sitoumuksen perusteella.

## 4 Omavastuu

Jokaisen vakuutustapahtuman vahingon määrästä vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu. Jos Pohjantähti maksaa korvausta yhdestä vahinkotapahtumasta usean vakuutuksen, turvan tai riskin perusteella, vähennetään vahingon määrästä suurin valittu omavastuu.

### 4.1 Tulitöiden omavastuu

Jos vakuutuksesta korvattava irtipäässeen tulen aiheuttama vahinko on aiheutunut huolimattomuudesta tulitöissä, on vakuutuksenottajan omavastuu vakuutuskirjaan merkityn omavastuun kymmenkertainen määrä, kuitenkin enintään 20.000 euroa.

### 4.2 Käyttölaitteen ja vesikalusteen aiheuttaman vahingon omavastuu

Käyttölaitteen tai vesi- ja viemärikalusteen vuodosta rakennukselle aiheutuneissa vahingoissa omavastuu on kolme kertaa putkivuotoriskille valittu omavastuu. Korotettu omavastuu on vähintään 1 500 euroa ja enintään 4 000 euroa, kuitenkin vähintään putkivuotoriskille valittu omavastuu. Kyse on käyttölaitteen tai vesikalusteen vuodosta myös silloin, kun sen liitos rakennuksen kiinteään putkistoon vuotaa.

### 4.3 Avoimen hanan aiheuttaman vahingon omavastuu

Avoimesta hanasta virranneen veden aiheuttamien vahinkojen erityisomavastuu on aina 25 % tästä vakuutuksesta korvattavan

vahingon määrästä, kuitenkin vähintään putkivuotoriskille valittu omavastuu.

## 4.4 Omavastuun ja muiden vähennysten laskentajärjestys

Omavastuu ja muut vähennykset lasketaan vahingon määrästä seuraavassa järjestyksessä:

- mahdollinen veron määrä
- omaisuuden ikään perustuva vähennys
- omavastuu
- korvauksen mahdollinen alennus (esimerkiksi suojeleuhjeiden laiminlyönnin ja alivakuutuksen perusteella).

## 5 Lisävahingot ja -kustannukset

Vakuutus korvaa tulipalo-, rikos-, putkivuoto- ja luonnonilmiöriskin toteutumisen seurauksena vakuutetulle kohteelle sateesta, kylmyydestä, kuumuudesta tai anastamisesta aiheutuneet vahingot. Korvaus on yhteensä enintään indeksillä tarkistettu vakuutusmäärä. Täysarvokohteissa, joissa vakuutusmäärää ei ole, korvaus on enintään omaisuuden arvo.

Suoranaisen esinevahingon lisäksi vakuutus korvaa

- kohtuulliset kustannukset, jotka aiheutuvat sattuneen tai välittömästi uhkaavan tästä vakuutuksesta korvattavan vahingon rajoittamisesta tai torjumisesta. Nämä kustannukset korvataan, vaikka vakuutusmäärä ylittyisi.
- pakottavista muuttuneista viranomais määräyksistä aiheutuvat rakennuksen korjaamisen kohtuulliset lisäkustannukset, kuitenkin enintään 20 prosenttia rakennuksen tästä vakuutuksesta korvattavan vahingon määrästä. Lisäkustannuksia korvataan ainoastaan niiden tilojen, rakennusosien ja rakennusten toimintaa palvelevien LVISA-järjestelmien ja koneiden osalta, joihin vahinko on kohdistunut.

Suoranaisen esinevahingon ja pakottavista muuttuneista viranomais määräyksistä aiheutuvien lisäkustannusten yhteismäärän yllimpänä rajana on vakuutusmäärä.

Avaimen katoamisesta aiheutuvat vahingon torjuntakulut korvataan kiinteistön vastuusta ehdon VA250 kohdan 2.3 mukaisesti.

## OM251 Tontin korvaaminen

### Puusto

Vahingon määrä on puuston metsätaloudellinen arvo vahinko-hetkellä. Mikäli vahingoittunut puusto on rakennetulla piha-alueella, kerrotaan vahingon määrä koristekasvikertoimella kolme (3). Lisäksi korvataan kohtuulliset raivauskustannukset.

### Taimikko ja koristekasvit

Vahingon määrä on uuden taimen hinta koristekasvikertoimella kolme (3) kerrottuna. Lisäksi korvataan kohtuulliset istutuskustannukset.

### Nurmikko

Vahingon määrä on uuden nurmen perustamiskustannukset.

## OM252 Rakennuksen ja LVISA-laitteiden korvaaminen

### 1 Putkivuodon ikävähennys

Kaikista rakennuksen korjauskustannuksista, vuodon etsimiskustannuksista ja vuodon laajuuden selvityskustannuksista vähennetään vuodon aiheuttaneen laitteen ikään perustuva yhden prosentin vuosittainen vähennys

vahingon määrästä. Kokonaisvähennys lasketaan kertomalla vähennysprosentti vuodon aiheuttaneen laitteen iällä. Ikä lasketaan vähentämällä vahinkovuodesta käyttöönottovuosi. Ikävähennys on enintään 70 prosenttia.

Alle 10 vuotta vanhan laitteen vuodosta ei tätä vähennystä suoriteta. Jos vuotokohdassa on eri-ikäisiä osia, lasketaan vähennys vanhimman osan iän mukaan.

## 2 LVISA-laitteiden ikävähennys

Vakuutus korvaa vian etsimisen ja vahingoittuneen esineen korjaus- tai uushankintakustannukset mukaan lukien maankaivu- ja täyttökustannukset.

Sähköilmiö- ja rikkoutumisvahingoissa kaikista kustannuksista vähennetään LVISA-laitteen ikään perustuva seuraavassa esitetty vuotuinen ikävähennys. Kokonaisvähennys lasketaan kertomalla vähennysprosentti LVISA-laitteen iällä. LVISA-laitteen ikä lasketaan vähentämällä vahinkovuodesta käyttöönottovuosi. Ikävähennys on kuitenkin enintään 80 prosenttia.

Ikävähennykset ovat:

- putkistot ja laitteet yleensä **5 %**
- hissit, sähköjohdot ja kaapelit **3 %**
- lämpöpumput, automaatio- ja valvontalaitteet **8 %**

Jos sähköjohdot tai kaapelit ovat osa jotain laitekokonaisuutta, noudatetaan niiden korvaamisessa laitteiden 5 prosentin ikävähennystä.

Muiden riskien osalta sovelletaan vakuutusehdon OM250 Omaisuuden korvaaminen mukaisia korvauserusteita.

## OM253 Irtaimiston korvaaminen

Irtaimiston korjaus- ja uushankintakustannuksista vähennetään vahingoittuneen omaisuuden ikään perustuva vuotuinen 5 prosentin vähennys vahingon määrästä. Kokonaisvähennys lasketaan kertomalla vähennysprosentti omaisuuden iällä. Omaisuuden ikä lasketaan vähentämällä vahinkovuodesta käyttöönottovuosi.

## LA200 Lasi- ja kilpivakuutus

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjassa mainitussa paikassa oleva vakuutuskirjaan merkitty omaisuus.

Lasiturvalla voidaan vakuuttaa paikoilleen asennettuja lasiruutuja, valomainoksia sähkölaitteineen, mainoskilpiä, markiiseja ja mainostarreja.

## LA230 Riskin toteutuminen

**Vakuutus korvaa** vakuutetun riskin toteutumisesta aiheutuvan äkillisen ja odottamatta tapahtuneen suoranaisten esinevahingon.

Kohteelle valittu turva eli vakuutetut riskit on merkitty vakuutuskirjaan. Riskit ovat korvauspiiriltään toisensa poissulkevia.

### Vakuutus ei korvaa

- vahinkoa, jonka syntyyn on selvä syy-yhteys omaisuuden rakenteen suunnitteluvirheellä, rakenne-, käyttö- tai työviriheellä, keskeneräisyydellä, puutteellisuuksilla tai ikääntymisellä
- vahingon selvityskustannuksia, ellei siitä ole kohteen ehdoissa toisin määrätty.

## LA233 Rikos

### 1 Murto

**Vakuutus korvaa** vahingon, joka aiheutuu tunkeutumisesta suojeleluohjeen mukaisesti suojaavasti suljettuun rakennukseen lasin rikkomalla tai vaurioittamalla.

### 2 Ilkivalta

**Vakuutus korvaa** ulkopuolisen henkilön tahallisesti aiheuttaman vahingon.

## LA236 Rikkoutuminen

**Vakuutus korvaa** äkillisen ja odottamattoman tapahtuman aiheuttaman rikkoutumisen.

### Vakuutus ei korvaa

- kulumisesta, naarmuuntumisesta, syöpymisestä, lahoamisesta, aineen väsymisestä tai muusta vähitellen tapahtuvasta ilmiöstä aiheutunutta vahinkoa
- sähköilmiön aiheuttamaa vahinkoa
- eristyslaselementin lasien välitilan tiivyyden menetystä
- jään tai lumen painon tai niiden liikkumisen aiheuttamaa vahinkoa.

## KE201 Vuokratulon menetyks

**Vakuutus korvaa** vuokratulonmenetyksen, joka vakuutuksenottajalle on aiheutunut sen vuoksi, että rakennusta ei voida kokonaan tai osittain käyttää korvattavan omaisuusvahingon johdosta.

**Vakuutus ei korvaa** vahingon selvittelykustannuksia.

### 1 Vakuutuskäsitteitä

Vakuutusmäärä on vakuutetun kohteen kohdalle vakuutuskirjaan merkitty rahamäärä.

Vastuu-aika on yhtenäinen vakuutuskirjassa määritelty ajanjakso, jolta Pohjantähti enintään korvaa vuokratulon menetyksen. Vastuu-aika alkaa omaisuusvahingon tapahtumisesta.

Omaavastuu on vahingon määrästä vähennettävä sovittu osa, jota Pohjantähti ei korvaa.

## 2 Vuokratulon korvaaminen

### 2.1 Vuokratulonmenetyks

Vakuutus korvaa vuokratulonmenetyksen, joka vakuutuksenottajalle on aiheutunut sen vuoksi, että rakennusta ei voida kokonaan tai osittain käyttää korvattavan omaisuusvahingon johdosta. Korvauksen määrää laskettaessa vähennetään säästyneet kiinteistön hoitokustannukset. Jos toimintaa ei jatketa vakuutustapahtuman jälkeen, lasketaan vahingon määrä ajalta, joka kokemuksen mukaan olisi kulunut toiminnan uudelleen käynnistämiseen kuitenkin enintään vastuuajalta.

### 2.2 Jouduttamiskulut

Vakuutus korvaa liiketaloudelliset toimenpiteet, joilla vuokratulonmenetystä voidaan vähentää. Kuluja korvataan enintään edellisessä kohdassa määriteltyä vuokratulonmenetystä vastaavasti ja niistä pitää sopia etukäteen Pohjantähden kanssa. Liiketaloudelliset toimenpiteet korvataan vain siltä osin kuin niiden hyöty vaikuttaa keskeytysvastuuajalla. Omaavastuuajalla tai

keskeytysvastuujan päätyttyä hyötyä tuovia kustannuksia ei korvata.

## SU201 Kiinteistön suojeleohje

### 1 Tarkoitus ja velvoittavuus

Tämä vakuutuksenottajaa velvoittava suojeleohje antaa ohjeita, joita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja rajoittaa vahinkoja.

Suojeleohjeet on saatettava niiden henkilöiden tietoon, jotka ovat vastuussa kiinteistöstä ja sen hoidosta. Näitä ovat mm. talonmies, huoltoyhtiö/huoltomies, isännöitsijä sekä asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöissä hallituksen jäsenet.

Yleisten sopimusehtojen kohdan 9 mukaan korvausta voidaan alentaa tai se voidaan evätä, jos vakuutuksenottaja tai muu korvaukseen oikeutettu on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt suojeleohjeen noudattamisen.

### 2 Palovahinkojen torjunta

Jäteastoiden säilytyksessä tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä mitattuna rakennuksen räystäälinjasta:

- yksittäinen roska-astia 4 m
- kaksi tai useampi roska-astia 6 m
- vaihtolava, kuormalavat 8 m.

Vialliset sähkölaitteet ja valaisimet on välittömästi korjattava tai kytkettävä irti sähköverkosta.

Pelastustiet on pidettävä aina ajokelpoisina.

Ulko-ovet sekä yhteisten ja teknisten tilojen ovet on lukittava hyväksytyllä käyttökallolla

Rakennuksen porraskäytävissä ei saa tilapäisestikään varastoida tavaraa.

Palavaa materiaalia ei saa sijoittaa rakennuksen ulkoseinän viereen.

Sähkölaitteiden ja -asennusten tulee täyttää sähköturvallisuusmääräysten vaatimukset. Säännösten edellyttämät määräaikaistarkastukset on suoritettava. Laitteissa ilmenevät viat ja puutteet on viipymättä korjattava.

Jos kiinteistön sähköverkkoa käytetään sähkö- ja hybridiajoneuvojen lataukseen, on etukäteen varmistettava, että kiinteistön sähköverkko laitteineen soveltuu lataukseen. Latauspisteet ja pistoketyypit pitää valita ja asentaa voimassa olevien sähköturvallisuuslakien, -asetusten, viranomaismääräysten ja standardien mukaisesti. Lupaa lataukseen ei saa antaa ennen sähköasennusliikkeen kirjallista todistusta sähköverkon ja -laitteiden soveltuvuudesta

#### 2.1 Tulityöt

Suurimman paloriskin korjaustöissä aiheuttavat erilaiset tulityöt esimerkiksi putkikorjauksen ja kattotyön yhteydessä. Tulitöitä ovat työt, joissa esiintyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja josta aiheutuu palovaaraa. Tulitöitä ovat muun muassa kaasuu- ja kaarihitsaus, poltto- ja kaarileikkaus, laikkaleikkaus ja metallien hionta sekä työt, joissa käytetään kaasupoltinta, muuta avotulta tai kuumailmapuhallinta.

Aina ennen tulityöhön ryhtymistä tulee selvittää, voidaanko korjaustyö tehdä ilman tulitöitä. Jos se ei ole mahdollista, pitää

noudattaa seuraavia määräyksiä:

Tulityö tilapäisellä tulityöpaikalla edellyttää aina kirjallista tulityölupaa, jonka myöntää vakuutuksenottaja tai hänen nimeämänsä henkilö.

Tulityölupana on käytettävä vakuutusyhtiöstä saatavaa tai vastaavaa lomaketta, jonka tulityöluvan antaja täyttää ja antaa tulityön tekijälle ja palovartijalle. Suojaustoimet, työpaikalle varattava alkusammutuskalusto, työnaikainen palovartiointi ja jälkivartiointi on toteutettava tulityöluvan edellyttämällä tavalla. Tulityön tekijällä tulee olla voimassa oleva tulityökortti.

Tulitöihin liittyvissä turvallisuusasioista on saatavissa lisätietoa Tulityöt suojeleohjeesta (002) ja Katto- ja vedeneristystöiden suojeleohjeesta (016).

### 3 Vuoto- ja rikkoutumisvahinkojen torjunta

#### 3.1 Vesi-, viemäri- ja lämpöputkistot

Vesi-, viemäri- ja lämpöputkistoille tulee tehdä kuntoarvio seuraavasti:

- putkiston asennuksesta tai uusimisesta on kulunut enintään 20 vuotta tai
- putkistossa on ollut havaittuja vesivuotoja yli kolme kappaletta tai yksi vakava vesivuoto viimeisen kahden vuoden aikana.

Rakennuksen johtoverkkoa on hoidettava huolellisesti, ja suojeltava sitä jäätymiseltä. Kun rakennus jätetään tilapäisestikin ilman valvontaa, on varmistettava, että rakennuksen kaikissa huoneissa ja tiloissa, joissa kulkee putkisto, on vähintään +10 C lämpötila. Jos rakennuksen peruslämpötila lasketaan alle +10 C asteeseen, on vesijohtoverkko ja siihen liittyvät laitteet tyhjennettävä vedestä.

Käyttölaitteiden liitosten rakennuksen johtoverkkoon tulee olla kiinteitä. Vesijohtoputkistoon letkuliitännällä liitetyt laitteet on varustettava vesijohtopaineen kestävällä letkulla sekä ennen letkuliitännää olevalla sulkuventtiilillä / käyttöhanalla, joka on suljettava aina käytön jälkeen tilan jäädessä ilman valvontaa. Tämä koskee myös rakennuksen seinustalla tai sisätiloissa olevaa vesihanaa, johon on liitetty puutarhaletku. Ulkohanaan liitetty letku on irrotettava kylmäksi vuodenaikaksi, jotta letkuun tai hanaan jäänyt vesi ei pääse jäätymään.

#### 3.2 Sadevesijärjestelmät

Katot, sadevesijärjestelmät ja -viemärit on tarkastettava ja puhdistettava vuosittain.

### 4 Rikosvahinkojen ja ilkkivallan torjunta

#### 4.1 Rakenteet, ikkunat ja aukot

Rakennuksen lattioiden, seinien ja kattojen tulee olla sellaista rakennetta, että kohteeseen tunkeutuminen ei onnistu ilman työkaluilla tapahtuvaa rakenteiden rikkomista.

Rakenteet sekä ovien ja ikkunoiden lasiruudut on kiinnitettävä siten, ettei niitä voida ulkopuolelta avata.

#### 4.2 Lukitus

Ulko-ovet sekä yhteisten ja teknisten tilojen ovet on lukittava hyväksytyllä käyttökallolla. Huultamattomat metalliovet ja puiset ovet on varustettava käyttökallon kohdalta rakoraudalla. Huoneistojen ulko-ovet on lukittava takalukittavalla käyttökallolla.

#### 4.3 Ilkkivalta

Ilkkivallan jäljet on poistettava viipymättä. Toimimattomat ulkovalaisimet on korjattava välittömästi.

#### 4.4 Irtaimisto

Irtaimisto on säilytettävä lukittuna tai sen varastaminen on muutoin estettävä.

#### 4.5 Avainturvallisuus

Asuinrakennuksen lukot tulee jakaa kahteen eri sarjaan siten, että niin sanottu hallinnon yleisavain antaa pääsymahdollisuuden kiinteistön teknisiin tiloihin ja yhteiskäyttötiloihin. Mahdollisten liikehuoneistojen lukot on sarjoitettava omiksi sarjoikseen.

Taloyhtiössä tulee nimetä avainturvallisuudesta vastaava henkilö. Avaimista ja luovuttamisesta on pidettävä kirjaa ja avainten palauttamisesta on huolehdittava varsinkin avainten haltijan työsuhteen päättyessä. Huoltohenkilökunnalle tulee luovuttaa vain välttämättömät avaimet kunkin käyttötärpeen mukaan kiittausta vastaan. Avaimissa ei saa olla tunnistetietoja, joiden perusteella ulkopuolinen voi yhdistää ne tiettyyn kiinteistöön.

Avaimet on säilytettävä vahvarunkoisissa teräksisissä avainten säilytyskaapeissa tai kassakaapissa. Yleisavaimien tunnistet on koodattava ja koodeja ei saa säilyttää samassa tilassa kuin avaimia. Säilytettäessä taloyhtiön avaimia taloyhtiön tiloissa ne on säilytettävä asuinhuoneistossa, joka tulee olla lukittu käyttölokun lisäksi hyväksytyllä varmuuslukolla. Kiinteistön ulkoseinässä olevassa lukitussa avainsäilytyksessä saa säilyttää avainta oveen, joka johtaa vain rajoitettuihin huonetiloihin, joista ei ole yhteyttä muualle kiinteistöön. Tällaisia huoneita ovat mm. lämpökeskus, sähköpääkeskus ja muut vastaavat tilat.

Lukko tulee vaihtaa tai uudelleen sarjoittaa ja henkilökortin koodi uusia välittömästi, kun on aihetta epäillä, että avain tai henkilökortti on joutunut asiaankuulumattoman haltuun. Vakuutuksesta ei korvata näitä kustannuksia.

#### 5 Luonnon aiheuttamien vahinkojen torjunta

Vakuutusnottajan tulee

- huolehtia hiekoituksella tai lumen ja jään poistamisella siitä, ettei kiinteistöyhtiön vastuulla olevilla jalankulkukäytävillä ole liukastumisvaaraa
- poistaa katolle kertynyt lumi ja jää, jos se uhkaa aiheuttaa pudotessaan vaaraa
- varautua ukkosen aiheuttamien ylijännitevahinkojen varalle ylijännitesuojilla
- rankkasateen tai lumen ja jään sulamisen aiheuttaman pintaveden kulkeutuminen rakennukseen tulee estää riittävin pihakallistuksin rakennuksesta pois päin.

#### 6 Kaikkien vahinkojen torjunta

Koneita ja laitteita on huollettava ja käytettävä niiden valmistajan tai myyjän antamien ohjeiden mukaan.

#### Toiminnan vakuutukset

##### VA201 Kiinteistön vastuu

###### 1 Vakuutuksen tarkoitus

Näiden ehtojen sekä yleisten sopimusehtojen mukaisesti Pohjantähti

- korvaa kohdassa 2.1 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset
- huolehtii vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä

- neuvottelee korvauksen vaattijan kanssa
- hoitaa tai korvaa oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

#### 2 Korvattavat vahingot ja niihin liittyvät rajoitukset

##### 2.1 Vakuutus korvaa

Vakuutus korvaa vakuutus kirjassa mainitun kiinteistön omistajana toiselle aiheutetun henkilö- ja esinevahingon, joka todetaan vakuutuskauden aikana ja josta vakuutusnottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutus korvaa 20.000 euroon asti myös tietosuojalainsäädännön mukaisen taloudellisen vahingon, joka on aiheutunut vakuutetussa toiminnassa vakuutuksen voimassaoloaikana tapahtuneesta henkilötiedon lainvastaisesta käsittelystä.

##### 2.2 Vakuutus ei korvaa

###### 2.2.1 Itselle aiheutunut vahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu vakuutusnottajalle itselleen.

###### 2.2.2 Työntekijälle aiheutunut vahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu vakuutusnottajan työntekijälle tai häneen rinnastettavalle siltä osin kun hän on oikeutettu saamaan korvausta lakisääteisestä tapaturma- tai liikennevakuutuksesta.

###### 2.2.3 Potilas- ja lääkevahinko sekä työtapaturma, työperäinen altistuminen ja ammatitauti

Vakuutus ei korvaa

- vahinkoa, joka korvataan potilasvahinkolain tai lääkevahinkovakuutuksen perusteella
- vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutusnottajan lakisääteisen tapaturmavakuutuksen perusteella.
- ammatitaudista tai muusta työperäisestä altistumisesta aiheutunutta vahinkoa tai sairautta miltei osin.

###### 2.2.4 Käytettävänä oleva omaisuus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin tapahtuessa oli vakuutusnottajalla hallussa, lainassa tai muutoin vakuutusnottajan hyödykseen käytettävänä.

###### 2.2.5 Käsiteltävänä tai huolehdittavana oleva omaisuus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin aikana oli vakuutusnottajan tai tämän lukuun jonkun muun

- valmistettavana, asennettavana, korjattavana tai muulla tavoin käsiteltävänä
- säilytettävänä
- suojaus- ja vahingontorjuntavelvoitteen alaisena, kun otetaan huomioon vakuutusnottajan toiminnan tai vahinkoa aiheuttaneen työsuorituksen luonne ja sen välitön vaikutuspiiri
- muulla tavoin huolehdittavana.

###### 2.2.6 Työsuoritus

Vakuutus ei korvaa kustannuksia, jotka johtuvat virheellisesti suoritettujen töiden tulosten korjaamisesta tai työn uudelleen suorittamisesta siinäkin tapauksessa, että työn suorittaa joku muu kuin vakuutusnottaja tai vakuutettu.

###### 2.2.7 Sopimusvastuu

Vakuutus ei korvaa vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen,



ellei tällaista korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta.

## 2.2.8 Ympäristövahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta,
- savusta, noesta, pölystä, höyrystä, kaasusta,
- melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai hajusta taikka
- muusta vastaavasta häiriöstä.

Vakuutus korvaa kuitenkin äkillisen vahingon, jonka syynä on satunnainen tai yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutuksenottajan korvausvastuun perustavasta syystä äkillisesti tai odottamatta syntynyt vika tai puute.

Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntyminen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin.

Korvauksen maksamisen edellytyksenä on lisäksi, että ympäristön pilaantuminen on välitön seuraus vakuutuksenottajan tai vakuutetun toiminnasta, ja että vakuutuksenottaja on tiennyt pilaantumisesta, päästöstä tai muusta häiriöstä viimeistään seitsemän vuorokauden kuluttua sen alkamisesta.

Ympäristövahinkojen torjuntatoimenpiteistä ja niistä aiheutuvien kulujen korvaamisesta ks. ehto VA250 kohta 2.2.

## 2.2.9 Viranomaiskustannukset ympäristövahingoissa

Vakuutus ei korvaa ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lainmukaisia viranomaisille koituneita kustannuksia, joiden syynä on laissa tarkoitettu häiriön uhan tai sen vaikutusten torjumiseksi tai pilaantuneen ympäristön ennalleen palauttamiseksi suoritettu toimenpide.

## 2.2.10 Kosteus ja tulviminen

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- kosteudesta, vedestä tai jätevedestä,
- sade tai sulamisveden aiheuttamasta tulvimisesta,
- meren tai vesistöjen aiheuttamasta tulvimisesta.

Vakuutus korvaa kuitenkin vahingon, jonka syynä on satunnaisen virheen aiheuttama tilapäinen tapahtuma tai olosuhde taikka se, että rakennukseen tai laitteeseen on syntynyt vika tai puute äkillisesti ja arvaamattomasti. Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntyminen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti, eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin. Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata tulvimisesta aiheutunutta vahinkoa, jonka syynä on vesi- tai viemäriputken suunnittelu-, mitoitus- tai rakennusvirhe.

## 2.2.11 Pohjavesi

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, jonka syynä on pohjaveden korkeuden muuttuminen.

## 2.2.12 Muu toiminta

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu muunlaisesta toiminnasta tai tuotannosta kuin vakuutusta haettaessa on ilmoitettu ja vakuutuskirjaan merkitty.

## 2.2.13 Louhinta- ja räjäytystyö

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka johtuu vieraalla työvoimalla tai toiselle suoritetusta louhinta- tai räjäytystyöstä.

## 2.2.14 Varallisuusvahinko

Vakuutus ei korvaa sellaista taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon.

## 2.2.15 Liikennevahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu liikennevakuutuslain tai vastaavan ulkomaisen lain mukaisesta moottoriajoneuvon tai moottorikäyttöisen laitteen liikenteeseen käyttämisestä. Jos vastaava ulkomainen lainsäädäntö puuttuu, vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu moottoriajoneuvon tai moottorikäyttöisen laitteen liikenteeseen käyttämisestä.

## 2.2.16 Tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettu vahinko

Vakuutus ei korvaa tahallaan tai törkeällä tuottamuksella aiheutettua vahinkoa paitsi, jos vakuutuksenottaja on työnantajana vastuussa työntekijän työssä aiheuttamasta vahingosta (katso yleiset sopimusehdot, kohta 10).

## 2.2.17 Tiedossa ollut vahingonuhka

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, jos virhe, virheellisyys tai muu korvausvastuun peruste oli tai olisi pitänyt olla vakuutuksenottajan tiedossa vakuutuksen tullessa voimaan.

## 2.2.18 Sakko

Vakuutus ei korvaa sakkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

## 2.2.19 Muu vastuuvakuutus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutetun muusta vastuuvakuutuksesta.

## 2.2.20 Tulityöt

Vakuutus ei korvaa esinevahinkoja, joiden syynä on palo, noki tai räjähdys ja jotka ovat seurausta sellaisesta tulityöstä, jonka suorittajalla ei ole Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön hyväksymää tulitöiden turvallisuuskoulutusta ja voimassa olevaa henkilökohtaista tulityökorttia.

## 2.2.21 Mikrobivahingot

Vakuutus ei korvaa vahinkoja tai kustannuksia, jotka johtuvat homeesta tai muista mikrobeista ja ovat seurausta pysyvästä olosuhteesta kuten rakennustavasta, suunnittelu- tai rakennusvirheestä taikka rakennuksen tai muun ominaisuuden muusta ominaisuudesta.

## 2.2.22 Erityisriskit

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on aiheutunut

- BSE:stä
- HI-viruksesta
- SARS-viruksesta
- lyijystä
- polyklooratuista bifenyylidisteistä (PCB)
- klooratuista hiilivedyistä
- ureaformaldehydistä
- dietyyliilbestrolista (DES)
- geenitekniikalla muunnetuista organismeista (GMO)
- elektromagneettisista kentistä (EMF)
- haihtuvista orgaanisista yhdisteistä (VOC) 1.1.2021
- lateksista (luonnonkumi)
- formaldehydistä
- hitsatessa syntyneistä kaasuista
- eläintautilainsäädännön perusteella annetuissa määräyksissä mainituista helposti leviävistä, vaarallisista ja valvottavista, välittömästi ilmoitettavista eläintaudeista ja näiden tautien torjumisesta.

## 2.2.23 EU:n ympäristödirektiivin mukaisten vahinkojen korjaamis- tai ennallistamiskustannukset

Vakuutus ei korvaa kustannuksia, jotka perustuvat EU-direktiivin (2004/35) tai vastaavaan lainsäädäntöön luontovahinkojen korjaamisesta tai ennallistamisesta eikä muita näihin vahinkoihin liittyviä kustannuksia tai korvauksia.

## 2.2.24 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

## 2.2.25 Vesi- ja ilma-aluksen käyttö

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- rekisteröitävän aluksen tai rekisteröitävän veneen käytöstä, kun tehtävä on suoritettu toiselle vastiketta vastaan tai
- ilma-aluksen käyttämisestä ilmailuun, kun vakuutuksenottaja on korvausvelvollinen ilma-aluksen haltijana, omistajana, käyttäjänä, ilma-aluksessa tehtävää suorittavana tai näiden työnantajana.

## 2.2.26 Asbesti

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka suoranaisesti tai epäsuorasti johtuu, on seurausta tai joka jotenkin liittyy asbestiin, piidioksidiin tai kvartsipölyyn taikka johonkin muuhun materiaaliin, joka sisältää asbestia, piioksidia tai kvartsipölyä.

## 2.2.27 Tupakka

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakansavusta.

## 2.2.28 Suunnitelma, neuvo tai ohje

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu toiselle annettujen tutkimus- tai mittaustulosten, laskelmien, piirustusten, työselostusten tai työselvitysten taikka neuvojen tai ohjeiden virheestä tai puutteellisuudesta.

## 2.2.29 Määräykset ja ohjeet

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on aiheutunut lakien, asetusten tai viranomaisten määräysten tai ohjeiden vastaisesta toimenpiteestä, josta vakuutuksenottaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää.

## VA202 Kiinteistön hallinnon vastuu

### 1 Vakuutetut

Vakuutettuja ovat vakuutuksenottajan kaikki laillisesti valitut hallituksen jäsenet, näiden varajäsenet sekä toimitusjohtaja eli isännöitsijä sekä yhtiökokouksen puheenjohtaja.

### 2 Vakuutusmäärä

Yhden vakuutuskauden aikana maksettavien korvausten yhteisenimmäismäärä on selvitys-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset sekä välittömästi uhkaavan vahingon kohtuulliset torjuntakustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

### 3 Korvattavat vahingot

Vakuutus korvaa vakuutuskirjassa mainitun kiinteistön hallinnossa vakuutuksenottajalle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheutetun taloudellisen vahingon, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon ja josta vakuutettu on vakuutuskauden aikana tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain, osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaan korvausvastuussa.

## 4 Rajoitukset

### Vakuutus ei korvaa

- vahinkoa, kun korvausvastuun perusteena on henkilö- tai esinevahinko tai tähän yhteydessä oleva taloudellinen vahinko. Esinevahingoksi luetaan myös muun muassa käteisen rahan, arvopaperien, käyttämättömien postimerkkien, kuponkien, vekselien, shekkien ja vastaavien saamistodistuksien tuhoutuminen, vaurioituminen tai hukkaan joutuminen
- itselle aiheutettua vahinkoa
- vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutuksenottajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai yrityksellä, joka omistus- tai äänivallan perusteella tai muutoin kuuluu samaan määräysvaltaan kuin vakuutuksenottaja.
- vahinkoa, joka aiheutuu lukkojen sarjoittamisesta tai uusimisesta
- ympäristövahinkoa, josta vakuutuksenottaja tai vakuutettu on ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lainsäädännön mukaan korvausvastuussa
- vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu sopimukseen, sitoumukseen, lupaukseen tai takuuseen eikä korvausvastuuta olisi ilman näitä sitoumuksia
- vahinkoa, joka on syntynyt vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta henkilökohtaista etuutta taikka korvausta koskevan päätöksen johdosta
- vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu työsopimuksen, työ- tai virkaehtosopimuksen, työsopimuslain taikka yhdenvertaisuuslain tai tasa-arvolain rikkomiseen tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella aiheutettua vahinkoa
- sakkoo, rangaistuksen luontoista vahingonkorvausta, veronlisäystä, veronkorotusta tai muuta senkaltaista seuraamusta
- vahinkoa, joka perustuu ennen vakuutuksen ottamista vallinneeseen tilanteeseen tai olosuhteeseen, mistä vakuutuksenottaja tai vakuutettu tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää
- oikeudenkäyntikuluja, jos nämä koskevat rangaistusvaatimusta
- vahinkoa, joka suoranaisesti tai epäsuorasti johtuu, on seurausta tai joka jotenkin liittyy asbestiin, piidioksiidiin tai kvartsipölyyn taikka johonkin muuhun materiaaliin, joka sisältää asbestia, piioksidia tai kvartsipölyä
- vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta tai tupakansavusta
- vakuutuksesta ei korvata laissa julkisista hankinnoista tarkoitettussa tarjousmenettelyssä aiheutunutta vahinkoa tai hyvitysmaksua
- vahinkoa, joka on aiheutunut ammattimaisessa isännöintitoiminnassa
- vahinkoa tai kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet toisen immateriaalioikeuden loukkauksesta
- vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta
- vahinkoa, joka aiheutuu laskuvirheestä käteistä rahaa vastaanotettaessa tai maksettaessa
- vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa ja pitää voimassa tarvittavat ja riittävät vakuutukset vakuutuksenottajan lukuun tai laiminlyönnistä hakea vakuutuskorvausta määräajassa
- vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että vakuutettu hankkii suoraan tai epäsuorasti vakuutuksenottajan lukuun vakuutuksenottajayhtiön tai sen tytäryhtiön osakkeita.

## 5 Vahingon selvittäminen

### 5.1 Vakuutuksenottajan ja vakuutetun velvollisuudet

Vakuutuksenottajan on varattava Pohjantähdelle tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen sekä mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

Vakuutusnottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- saatuaan tietoonsa korvausvaatimuksen taikka tapahtuman ja olosuhteen, joka saattaa johtaa korvausvaatimukseen, ilmoittamaan siitä välittömästi Pohjantähdelle
- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään Pohjantähdelle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutusnottajan saatavilla.

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutusnottajan on viipymättä ilmoitettava tästä Pohjantähdelle.

Mikäli korvausvaatimus määrältään ja perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, maksaa Pohjantähti oikeudenkäynnistä aiheutuvat vakuutetun kustannukset edellyttäen, että vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen osuus kustannuksista.

## 5.2 Vakuutusyhtiön toimenpiteet

Pohjantähti selvittää, onko vakuutusnottajalla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa.

Jos vakuutusnottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido Pohjantähteä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos Pohjantähti on ilmoittanut vakuutusnottajalle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkarsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutusnottaja tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempiä selvittelyjä asiassa.

Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen Pohjantähdelle, ei vakuutusyhtiöllä ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja.

## 6 Korvaukset

### 6.1 Vahingonkorvaus

Vakuutuksesta korvataan se vahingonkorvaus, jonka vakuutettu on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, joka vastaa vakuutusnottajan viaksi jäävää syyllisyyden määrää ja hänen ehkä vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta saamaansa etua. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

### 6.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (katso Yleiset sopimusehdot kohta 9). Tämä

velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovit. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

## VA250 Kiinteistön vastuun korvaaminen

### 1 Vahingon selvittäminen

#### 1.1 Vakuutusnottajan velvollisuudet

Vakuutusnottajan tulee pyrkiä siihen, että Pohjantähdelle varataan tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen sekä mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

Vakuutusnottaja on velvollinen

- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn.
- esittämään Pohjantähdelle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä.
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutusnottajan saatavilla.

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutusnottajan on viipymättä ilmoitettava tästä Pohjantähdelle. Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen Pohjantähdelle, ei vakuutusyhtiöllä ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia.

#### 1.2 Pohjantähden velvollisuudet

Pohjantähti selvittää, onko vakuutusnottajalla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun. Lisäksi Pohjantähti hoitaa vahinkoosiaa korvauksen vaatijan kanssa vakuutusnottajan puolesta.

Jos vakuutusnottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido Pohjantähteä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos Pohjantähti on ilmoittanut vakuutusnottajalle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkarsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutusnottaja tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempiä selvittelyjä asiassa.

## 2 Korvaaminen

### 2.1 Korvattavan vahingon määrä

Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäverolain säännökset. Veron osuutta ei makseta silloin, kun se voidaan vähentää vakuutetun tai korvauksen saajan verotuksessa.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutus korvaa ainoastaan sen osan vahingosta, joka vastaa vakuutusnottajan viaksi jäävää syyllisyyden määrää ja hänen ehkä vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta saamaansa etua. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

## 2.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (katso Pohjantähden yleiset sopimusehdot kohta 9). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

Ympäristövahingon aiheuttaminen omalle omaisuudelle:

- Omalle maaperälle, vedelle tai muulle omaisuudelle aiheutuvia vahinkoa ei korvata.
- Torjuntakuluja korvataan vain tilanteissa, joissa välitön vaara uhkaa jonkun muun omaisuutta esimerkiksi ympäristöä pilaavien aineiden kulkeutuessa pohjaveden tai maaperän kautta omalta maalta muualle.
- Korvattavia toimenpiteitä ovat vain ne välttämättömät toimenpiteet, joilla vakuutuksesta korvattavan, jonkun toisen omaisuutta uhkaavan vahingon välitön uhka on saatu poistetuksi.

Ympäristövahingon satuttua voidaan joutua tekemään välittömän vaaran torjuntaa laajempia toimenpiteitä syntyneen tilanteen loppuun hoitamiseksi. Näitä voivat olla esimerkiksi saastuneiden maamassojen kuljettaminen, syntyneiden ongelmajätteiden hävittäminen tai neutralointi. Näistä syntyneitä kustannuksia ei korvata vastuuvakuutuksesta torjuntakuluina siinäkään tapauksessa, että kyseessä ovat viranomaisten pakottavien määräysten mukaiset toimenpiteet.

## 2.3 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset avainten kadottua

Vakuutussopimuslain 32 §:stä poiketen vakuutus korvaa uhkaavan vahingon torjuntakuluina toisen tiloihin pääsyn mahdollistavan avaimen katoamisen seurauksena syntyviä lukkojen sarjoitus- tai uusimiskustannuksia seuraavassa tilanteessa:

- on ilmeistä, että avain on sellaisen hallussa, jolla ei ole siihen oikeutta ja tämän seurauksena tiloissa olevaa toisen omaisuutta uhkaa välitön anastuksen vaara
- vakuutuksenottajalla on velvollisuus sarjoittaa tai uusia lukot kiinteistön kunnossapitovastuun perusteella.

Kustannukset korvataan enintään siinä laajuudessa, kun on välittömästi tarpeellista avaimen väärinkäyttämisen estämiseksi.

Vakuutus korvaa myös rakennuksen ulko-ovien, teknisten tilojen ja yhteiskäyttötilojen lukkojen sarjoittamisen edellä mainitussa laajuudessa.

Kun avaimen katoamisen on aiheuttanut joku muu kuin vakuutuksenottaja tai vakuutuksenottajan palveluksessa oleva henkilö, kustannukset korvataan vain, jos vakuutuksenottaja osoittaa, että kustannuksia ei saada perittyä vahingon aiheuttajalta.

Avainturvallisuuden osalta on noudatettava kiinteistön suojeluohjeita.

Edellä mainituista korvattavista kustannuksista vähennetään seuraava ikävähennys:

- lukkojen ikä on 10-20 vuotta 25 %
- lukkojen ikä on yli 20 vuotta 50 %

Vakuutuksenottajan omavastuu ikävähennyksellä vähennetyistä torjuntakuluista on 25 % kulujen määrästä, kuitenkin vähintään 2.000 euroa.

## 2.4 Selvitys- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset, ei kuitenkaan sellaisia vakuutuksenottajalle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutuksenottaja on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole Pohjantähden kanssa erikseen sovittu.

Jos vahingonkorvauskysymys joutuu oikeuden käsiteltäväksi ja vaatimus perusteiltaan ilmeisesti koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, hoitaa Pohjantähti vakuutuksenottajan puolesta oikeudenkäynnin ja maksaa tästä johtuvat oikeudenkäyntikulut vakuutusmäärän rajoissa. Oikeudenkäynnin kohteeksi joutuneen korvausvaatimuksen on oltava suurempi kuin vakuutuksen omavastuuosuus. Edellytyksenä on lisäksi, että vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn lakimiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, vakuutuksesta korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten osuus.

Vakuutuksenottajalle tai vakuutetulle aiheutuneita asianosaiskuluja ei korvata vakuutuksesta.

## 3 Vakuutusmäärä

### 3.1. Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella korvataan enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä mukaan lukien selvitys-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset. Torjuntakustannukset korvataan Pohjantähden yleisten sopimusehtojen kohdan 9 mukaisesti.

Tietosuojaalainsäädännön mukaisessa taloudellisessa vahingossa korvauksen enimmäismäärä on yhdessä vahingossa 20.000 euroa ja yhteensä yhden vakuutuskauden aikana tapahtuneista henkilötiedon lainvastaisen käsittelyn aiheuttamista vahingoista enintään 20.000 euroa.

Erityishdoissa saattaa olla poikkeavia vakuutusmääriä.

### 3.2 Sarjavahinko

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahinkotapahtumaksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden vai useamman vakuutuskauden aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan ne kohdistuneiksi siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on todettu.

## 4 Omavastuut

Jokaisessa vahingossa vakuutuksenottajalla on vakuutuskirjaan merkitty omavastuu, joka vähennetään ehtojen mukaan laskettujen vahingonkorvauksen, torjuntakustannusten ja selvitys- ja oikeudenkäyntikustannusten yhteismäärästä.

Erityishdoissa saattaa olla poikkeavia omavastuita.

Jos samaan vahinkotapahtumaan soveltuu kaksi tai useampi omavastuu, korvauksesta vähennetään vain yksi, määrällään suurin omavastuu. Oikeusturva- ja keskeytysvahingoissa vähennetään kuitenkin aina vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

## OT201 Kiinteistön oikeusturva

### 1 Vakuutuksen tarkoitus

Vakuutuksen tarkoituksena on korvata vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön ja rakennusten omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos- ja hakemusasioissa kohdassa 4 tarkoitetuissa vakuutustapahtumissa.

### 2 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat

- vakuutuksenottaja
- vakuutuksenottajan palveluksessa olevat henkilöt
- sellaiset palkattomat tai satunnaiset työsuorittajat, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa
- vakuutuksenottajan työntekijöihin rinnastettavat itsenäiset yrittäjät, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

### 3 Tuomioistuimet ja vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan saattaa Suomessa käsiteltäviksi käräjäoikeudessa tai väliliesmenettelyssä. Jos kyseessä on ilman oikeudenkäyntiä ratkaistava riita-asia, voidaan vakuutusta käyttää sellaisissa asioissa, jotka olisi Suomessa voitu välittömästi saattaa käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

Vakuutuksesta ei siten korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään yksinomaan hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa, esimerkiksi vakuutus-oikeudessa, markkinaoikeudessa, hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään Euroopan ihmisoikeustuomioistuimissa, Euroopan yhteisöjen tuomioistuimissa tai yhteisöjen ensimmäisen asteen tuomioistuimissa.

### 4 Korvattavat vakuutustapahtumat

#### 4.1 Vakuutustapahtuman määritelmä

Vakuutuksesta korvattava vakuutustapahtuma on:

riita- ja hakemusasiassa

- riidan syntyminen. Riita on syntynyt, kun perusteeltaan ja määrältään yksilöity vaatimus on kiistetty perusteen tai määrän osalta.

rikosasiassa

- vakuutetun esittämän yksityisoikeudellisen vaatimuksen kiistäminen perusteeltaan tai määrältään.
- syytteen nostaminen tai jatkaminen vakuutettua vastaan asianomistajan toimesta, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on peruuttanut sen. Syyte on nostettu, kun asianomistajan haastehakemus on saapunut käräjäoikeuden kansliaan. Syytetä on jatkettu, kun asianomistaja on ilmoittanut syytteen ajamisesta kirjallisesti tuomioistuimelle sen jälkeen, kun virallinen syyttäjä on peruuttanut syytteen.

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneet vakuutustapahtumat. Jos vakuutus kuitenkin vakuutustapahtuman sattuessa on ollut voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta

- tulee myös niiden seikkojen, joihin riita, vaatimus tai syyte

perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan tällöin se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättäneiden vastaavan sisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa on vakuutetun osalta yhtäjaksoisesti ollut voimassa yhdessä tai useammassa vakuutusyhtiössä. Jos vakuutustapahtuman sattuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

- ovat vakuutusturvaan tehdyt laajennukset voimassa kyseisen vakuutustapahtuman osalta vain, jos ne seikat joihin riita, vaatimus tai syyte perustuu, ovat syntyneet vakuutukseen tehdyn laajennuksen voimassaoloaikana.

#### 4.2 Yksi vakuutustapahtuma

Kysymyksessä on yksi vakuutustapahtuma silloin, kun

- kaksi tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettua on riita-, rikos- tai hakemusasiassa samalla puolella; tai
- vakuutetulla on kaksi tai useampia riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoimeen tai oikeudenloukkaukseen taikka samaan tai samanlaiseen vaikkakin eriperusteiseen vaatimukseen, vaikka asiat eivät ole samaan aikaan vireillä.

### 5 Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle aiheutuvia kuluja asiassa

1. jossa vaatimuksen kiistämistä ei voida osoittaa
2. joka koskee vakuutettua muun kuin vakuutuskirjassa mainitun kiinteistön ja rakennusten omistajana, haltijana, hoitajana tai käyttäjänä
3. joka johtuu kiinteistöllä tai sen rakennuksilla ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta rakennus-, korjaus- tai purkutyöstä, niiden suunnittelutyöstä tai niitä koskevista sopimuksista, takuista tai vakuuksista
4. joka koskee huoneenvuokrasuhdetta
5. joka liittyy kiinteistöllä tai rakennuksessa harjoitettuun taloudelliseen toimintaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin kustannukset asiassa, jossa vakuutuksenottaja on asianosaisena kiinteistön omistajan tai haltijan ominaisuudessa.
6. jolla on vakuutetulle vähäinen merkitys tai jossa varsinaisen vaatimuksen määrä on alle oikeusturvavakuutuksen vähimmäisomavastuun
7. jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutuksenottajan kustannukset.
8. joka liittyy saatavaan tai vaateeseen, joka on vakuutetulle siirretty, ellei siirrosta ole riidan syntyessä kulunut kahta vuotta
9. jossa on kysymys virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamasta syytteestä tai tällaisen syytteen vireillä ollessa asianomistajan syytteessä olevaa vakuutettua kohtaan esittämästä yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta
10. joka koskee vakuutettua vastaan esitettyä sellaiseen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta vakuutettu on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
11. joka koskee vakuutetun esittämää sellaiseen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta hänet on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
12. josta vakuutetulle aiheutuvat kustannukset korvataan vastuvakuutuksesta tai autovakuutukseen liittyvästä oikeusturvavakuutuksesta
13. joka liittyy konkurssiin
14. joka liittyy ulosottoon, ulosottokaavassa tarkoitettuun täytäntöönpanoriitaan tai ulosottoon liittyvään

- täytäntöönpanoon
15. jossa on kysymys yrityksen saneerauksesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien mukaisesta menettelystä tai maaseutuelinkeinolain mukaisesta maatalouden harjoittajan vapaaehtoisesta velkajärjestelystä
  16. jossa on kysymys siitä, onko vakuutetun ilmoittamasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattava tästä oikeusturvavakuutuksesta
  17. jota käsitellään ryhmäkanteena ja jossa vakuutettu on hakijana tai ryhmän jäsenenä.

## 6 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua

Jos vakuutettu haluaa käyttää vakuutusta, on siitä kirjallisesti ilmoitettava Pohjantähdelle etukäteen. Pohjantähti antaa tällöin vakuutetulle kirjallisen korvauspäätöksen.

Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa tai oikeustieteen maisterin tai vastaavan ulkomaisen tutkinnon suorittanutta asiamiestä. Muilla kuin asianajajilla ja julkisilla oikeusavustajilla tulee olla lain edellyttämä lupa oikeudenkäyntiasiamiehenä ja avustajana toimimiseen. Jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttää asiamiehenään muuta kuin asianajajaa, julkista oikeusavustajaa tai luvan saanutta oikeudenkäyntiavustajaa, vakuutuksesta ei suoriteta korvausta.

Vakuutetun on oikeudenkäynnissä ja sovintoneuvotteluissa vaadittava vastapuolelta korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluistaan. Jos vakuutettu ilman perusteltua syytä ei vaadi vastapuolelta kulujaan, vakuutuksesta suoritettava korvausta voidaan vakuutus sopimuslain mukaan alentaa tai se evätä.

Jos vakuutetun vastapuolelleen esittämä oikeudenkäyntikuluvaatimus on tuomioistuimen päätöksellä hylätty osittain tai kokonaan, päätöksestä on Pohjantähden vaatimuksesta valitettava

Vakuutetulla ei ole oikeutta myöntää asian hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten määrää Pohjantähteä sitovasti. Vakuutetun mahdollisesti asiamiehelleen suorittama korvaus asiamiehen palkkioista ja kuluista ei sido Pohjantähteä arvioitaessa oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuutta.

## 7 Korvaussäännökset

### 7.1 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Pohjantähden korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa. Vakuutuksesta korvataan siten enintään vakuutetun ja vastapuolen yhteenlaskettuja asianajo- ja oikeudenkäyntikuluja vakuutusmäärään asti.

Pohjantähden korvausvelvollisuuden enimmäismäärä ennen käräjäoikeuden pääkäsittelyn, tuomioistuinsovittelun tai välimiesmenettelyn aloittamista aiheutuneista kustannuksista sekä kustannuksista asiassa, joka on ratkaistu ilman oikeudenkäyntiä, on kuitenkin 50 % vakuutuskirjaan merkitystä vakuutusmäärästä.

Mikäli riidanalaisen etuuden arvo on rahassa arvioitavissa, vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjaan merkityn vakuutusmäärän rajoissa enintään riidanalaisen etuuden kaksinkertainen määrä tai jos riidan kohteena on toistuvaisluonteinen maksu, määrää arvioitaessa otetaan huomioon enintään riidanalaisen kertamaksun kymmenkertainen

määrä. Etuuden määrää arvioitaessa ei oteta huomioon korko-, asianosais-, asianajo- eikä oikeudenkäyntikuluvaatimuksia.

Yhden vakuutuskauden aikana sattuneista vakuutustapahtumista korvataan yhteensä enintään vakuutusmäärän kaksinkertainen määrä.

### 7.2 Omavastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään jokaisessa vakuutustapahtumassa vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

### 7.3 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan vakuutustapahtumasta aiheutuneet vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut seuraavasti:

#### 7.3.1 Riita- ja hakemusasiassa

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.

Jos edellytyksenä asian saattamiselle tuomioistuimen tutkittavaksi on jokin oikeustoimi taikka jossakin elimessä tai toimituksessa tehty päätös, kustannukset korvataan siitä lukien, kun asia voidaan saattaa käräjäoikeuden käsiteltäväksi.

Asiamiehen palkkiot ja kulut, jos edellä tässä kohdassa tarkoitettua riitaa on tuomioistuinmenettelyn sijasta käsitelty kuluttajariitalautakunnassa, vakuutuslautakunnassa tai muussa vastaavassa elimessä.

#### 7.3.2 Välimiesmenettelyn tai sovittelun kohteena oleva asia

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.

#### 7.3.3 Rikosasiassa

Asianomistajana: Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut siltä osin, kun oikeudenkäynnissä on kysymys rikoksesta johtuvasta muusta vakuutetun yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta kuin oikeudenkäyntikuluista.

Vastaajana: Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut, jos kysymyksessä on asianomistajan vakuutettua vastaan ajama syyte silloin, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut.

#### 7.3.4 Muutoksenhausta hovioikeuteen ja korkeimpaan oikeuteen

Jos muutoksenhaku hovioikeuteen edellyttää käsittelylupaa tai muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen edellyttää valituslupaa, muutoksenhausta aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta vain siinä tapauksessa, että lupa on myönnetty. Ylimääräisten muutoksenhakukeinojen käyttämisestä aiheutuneet kustannukset korvataan vain, jos korkein oikeus on hyväksynyt kantelun, tuomion purkamisen tai palauttanut menetetyt määräajan.

#### 7.3.5 Yhteinen intressi

Mikäli asiassa on kysymys olennaisesti muusta kuin vakuutetun omasta intressistä taikka vakuutetulla on vakuutustapahtumassa valvottavana yhteinen etu tällä vakuutuksella vakuuttamattomien kanssa, vakuutuksesta korvataan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksista.

### 7.4 Korvauksen määrä ja sen laskeminen sekä arvonnalisävero

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä

rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Jos tuomioistuimien ei asianosaisten myöntämisen vuoksi ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista tai jos asia on ratkaistu sovintoteitse, korvattavat kustannukset määrätään ottaen huomioon myös vastaavanlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut. Kustannuksista korvataan kuitenkin enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi velvoittama kulumäärä, ellei tuomioistuimien ole ratkaisustaan ilmenevin perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan.

Asiamiehen käytöstä korvataan kohtuullinen palkkio asiamiehen työstä ja välttämättömistä kuluista. Palkkion ja kulujen kohtuullisuutta määrittäessä otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä suoritettujen työn määrä ja laatu. Korvattavien kustannusten määrä on kuitenkin enintään vakuutetun vastapuolelleen esittämän kuluvaatimuksen suuruinen.

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun tai oikeudenkäyntikuluihin sisältyvän veron, korvauksesta vähennetään kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero.

## 7.5 Vakuutus ei korvaa

- kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuutustapahtumaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä
- vakuutetun maksettavaksi tuomitut tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja, ellei tästä ole erikseen sovittu ja merkitty vakuutuskirjaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutetun maksettavaksi tuomitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut samoin ehdoin kuin vakuutetun omatkin asianajokulut silloin, kun
  - o vakuutettua on avustanut oikeudenkäynnissä kuluttaja-asiamies tai hänen alaisensa ja vakuutetun asian hoitaminen on ollut lain soveltamisen ja kuluttajien yleisen edun kannalta tärkeää tai
  - o vakuutetun vastapuoli on pääosin jättänyt noudattamatta asiassa annettua kuluttajavalituslautakunnan, vakuutuslautakunnan tai muun vastaavan elimen päätöstä, joka riidan keskeisiltä osin oli vakuutetulle myönteinen.
- tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia
- vakuutetun ajanhukkaa, omaa työtä, tulon- tai ansionmenetystä, matkoja tai oleskelukustannuksia eikä sitä lisäkustannusta, joka aiheutuu asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omasta kustannuksista lisäävästä tai tarpeettomia kustannuksia aiheuttavasta menettelystä
- oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja
- muun kuin oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja, jos lausunto ei tue vakuutetun asiassa esittämiä vaatimuksia tai vastapuolen vaatimusten kiistämistä ja ellei asiassa ole vedottu tähän lausuntoon
- rikosilmoituksen tai tutkintapyyntöjen tekemisestä ja rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kuluja
- kustannuksia sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuimien ei ota huomioon
- kustannuksia, jotka vakuutettu tai hänen asiamiehensä ovat aiheuttaneet jäämällä pois tuomioistuimesta, jättämällä noudattamatta tuomioistuimen antamia määräyksiä tai esittämällä väitteen, jonka he ovat tienneet tai heidän olisi pitänyt tietää aiheettomaksi, taikka muutoin ovat oikeudenkäyntiä pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaneet
- kustannuksia oikeudenkäynnistä, jonka vakuutettu tai hänen

asiamiehensä on aloittanut ilman, että vastapuoli on antanut siihen aiheita, taikka muutoin ovat tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaneet tarpeettoman oikeudenkäynnin

- välimiehen palkkiota ja kuluja.

## 7.6 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä

Pohjantähti suorittaa korvauksen vakuutetun oikeudenkäyntikuluista ja asianajokuluista tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen tai sovinnon syntymisen jälkeen.

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun sisältyvän veron, Pohjantähti suorittaa vakuutetulle korvauksen asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista vakuutetun suorittamaa maksettua laskua vastaan.

Pohjantähden korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, minkä vakuutetun vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle, mikäli se on saatu perityksi maksuvelvolliselta.

Jos vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle kulukorvausta, joka vakuutuksesta korvausta suoritettaessa on maksamatta, vakuutettu on velvollinen siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen Pohjantähdelle vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti.

Jos vakuutettu on joutunut maksamaan osan kustannuksistaan itse sen vuoksi, että kustannukset ylittävät kohdassa 7.1 mainitun enimmäiskorvauksen, vakuutettu on velvollinen siirtämään vastapuolen kulukorvauksesta Pohjantähdelle sen osan, joka ylittää vakuutetun itse maksaman osuuden.

Jos vakuutetun vastapuolen maksettavaksi tuomittu tai sovittu kulukorvaus on maksettu vakuutetulle tai hän on muutoin saanut lukea sen hyväkseen, vakuutetun on palautettava Pohjantähdelle kulukorvaus korkoineen vakuutuksesta suoritettujen korvauksen määrään asti.

## Talkooväen tapaturmavakuutus

### HE305 Talkooväen määräytyksiä

#### 1 Voimassaolo

Taloyhtiön talkooväen vakuutus on voimassa kiinteistössä talkootöillä suoritettavien talonmies-, siivous-, rakennus- ja korjaustöiden aikana.

Talkooväen vakuutus on voimassa Suomessa.

#### 2 Vakuutetut

Vakuutettu on vakuutus kirjassa mainitun henkilöryhmän jäsen, joka asuu Suomessa yli kuusi (6) kuukautta vuodessa, ja jonka väestötietolain mukainen kotipaikka on Suomessa, ja jolla on oikeus sairausvakuutuslakimme mukaisiin etuuksiin.

Taloyhtiön talkooväen vakuutuksessa vakuutettuja ovat taloyhtiön 16-75-vuotiaat talon asukkaat, ellei vakuutus sopimuksessa ole muuta sovittu.

### 3 Edunsaaja

Edunsaaja on kuolemantapauksessa vakuutetun omaiset ja muissa tapauksissa vakuutettu itse.

## HE330 Tapaturma

### 1 Tapaturman määrittelmä

Vakuutuksen perusteella korvattava tapaturma on äkillinen ja odottamaton tapahtuma, jonka yhteydessä syntyvä ulkoinen isku-, törmäys- tai lämpövoima tai kemiallisten aineiden koostumus aiheuttaa ruumiinvamman, jota voidaan pitää myös lääketieteellisin perustein ulkoisen tapahtuman aiheuttamana.

Tapaturman aiheuttamaksi ruumiinvammaksi katsotaan myös enintään yhden päivän aikana kehittynyt lihaksen tai janteen venähdysvamma, joka on seurausta poikkeuksellisesta liikkeestä tai äkillisestä voimanponnistuksesta. Korvausta maksetaan enintään kuuden viikon ajalta venähdysvamman syntymisestä.

Tapaturman korvaamisen edellytyksenä on, että lääkärin hoito on hakeuduttu 14 vuorokauden kuluessa.

### 2 Vakuutus ei korvaa

- tapaturmaa tai vammaa, joka on sattunut ennen vakuutukseen liittymistä
- vamman laajuutta tai sen paranemisen pitkittymistä siltä osin kuin se johtuu tapaturmasta riippumattomista syistä, kuten sairaudesta tai tuki- ja liikuntaelimestön tai kudosten iänmukaisesta rappeutumisesta, vaikka ne olisivat olleet oireettomia ennen tapaturmaa.
- hampaan tai hammasproteesin rikkoutumista, jos rikkoutuminen tapahtuu puremisen yhteydessä
- riidan tai pahoinpitelyn yhteydessä syntyneen vamman hoitokuluja, ohimenevää työkyvyttömyyttä ja pysyvää haittaa, ellei asiasta tehty poliisitutkinta tai tuomioistuinkäsittely osoita vakuutettua syyttömäksi osapuoleksi ja ellei vakuutettu vaadi tiedossa olevalle vastapuolelle rangaistusta teosta
- vamman tai vammautumisolosuhteiden jälkeen ilmeneviä psyykkisiä oireita
- lääkeaineen, alkoholin, alkoholin korvikkeen tai muun huumausaineen aiheuttamaa myrkytystä tai elinvauriota
- vammaa tai kuolemaa, joka aiheutuu muun kuin tämän vakuutuksen perusteella korvattavan vamman hoitotoimenpiteen yhteydessä
- saastuneen ruuan tai juoman aiheuttamaa sairaustilaa
- hyönteisen pureman tai piston aiheuttamaan tartuntatauti
- vammaa, jonka vakuutettu on aiheuttanut itselleen tahallisesti
- vammaa, joka on aiheutunut, kun vakuutettu oli tekemässä tai yritti tehdä rikollista tekoa
- vammaa, joka on aiheutunut vakuutetun sairauden tai ruumiinvian aiheuttamasta tapaturmasta
- vammaa tai kuolemaa, joka aiheutuu vakuutetun itsemurhasta tai itsemurhayrityksestä.

Tapaturmana ei korvata

- nikamavälileivytystä, vatsan tai nivusalueen tyriä, akillesjänteen repeämää eikä nivelten tavantakaisia sijoiltaan menoja, ellei vamma ole aiheutunut tapaturmasta, jossa tervekin kudos vaurioituisi.

### HE351 Tapaturman hoitokulut

Vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneen tapaturman hoitokulukorvauksia maksetaan myös vakuutuksen päättymisen

jälkeen, mikäli tapaturmahetkellä voimassa ollutta hoitokulumsummaa on vielä jäljellä.

Yksityisten terveydenhoitopalvelujen käytöstä aiheutuneista hoitokuluista on ensin haettava sairausvakuutuslain mukaiset korvaukset Kansaneläkelaitokselta. Vakuutusehtojen mukainen korvaus hoitokuluista maksetaan vakuutetun toimitettua Pohjantähdelle Kansaneläkelaitokselta saamansa korvausilmoituksen korvaukseen liittyvine tositejäljennöksineen.

Ne maksetut tositteet, joista ei ole saatu korvausta jonkin lain tai lakisääteisen vakuutuksen perusteella, on toimitettava Pohjantähdelle alkuperäisinä.

**Vakuutus korvaa** vamman hoitokuluina siltä osin kuin niitä ei korvata jonkin lain tai lakisääteisen vakuutuksen perusteella

- lääkärin toteaman vamman hoitoon tarkoitetut, lääkärin reseptillä määräämät, Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskuksen (FIMEA) antaman luvan perusteella apteekissa myytävät tai määräaikaiset erityislupavalmisteet ja Pharmacia Fennicassa ihotautilääkkeiksi luokitellut perusvoiteet
- terveyskeskusk maksut
- lääkärin antamasta ja määräämästä hoidosta perityn palkkion. Lääkärin kotikäynnistä korvataan lääkärin palkkiona enintään 50 prosenttia.
- lääkärin määräämistä, hoitohenkilökunnan suorittamista lääketieteellisistä tutkimuksista perityn palkkion
- yksityissairaaloiden hoitopäivämaksut kulloinkin Suomessa voimassa olevan yleisen sairaalan hoitopäivämaksun mukaisesti
- yleisten sairaaloiden poliklinikka- ja hoitopäivämaksut
- lääkärintodistukset, jos ne tulevat alkuperäisinä Pohjantähden käyttöön ja niitä tarvitaan Pohjantähden arvion mukaan korvausasian käsittelyn yhteydessä
- tapaturman aiheuttaman vamman korjaamiseksi suoritettavan plastiikkakirurgisen korjausleikkauksen, kun se on välttämätön arkipudoksen aiheuttaman toiminnallisen haitan vähentämiseksi
- kustannukset tapaturman aiheuttamasta leikkauksen tai kipsaushoidon jälkeen välttämättömästä lääkärin määräämästä fysikaalisesta hoidosta. Vakuutus korvaa tapaturmaa kohti yhden fysikaalisen hoidon jakson, johon voi sisältyä enintään kymmenen hoitokertaa.
- kustannukset kiireellisistä ensiapuluonteisista sairaankuljetuksista ambulanssilla siltä osin kuin Kansaneläkelaitos on suorittanut niistä korvausta
- tapaturman sattuessa käytössä olleiden silmälasien, kuulokojeen tai hammasproteesin korjauskulut tai rikkoutuneita vastaavien hankintakustannukset edellyttäen, että vamma on lääkärin toteama ja korjauskelvoton tavara on toimitettu Pohjantähdelle
- silmälasit, jos ne on määrätty tapaturman aiheuttamasta silmävammasta johtuvan näönheikkenemisen vuoksi
- lääkärin määräämän, vamman hoidon, paranemisen ja päivittäisen liikkumisen kannalta välttämättömän ensimmäisen ortopedisen sidoksen tai tuen
- kustannukset vamman vaatiman, erikoislääkärin välttämättömäksi katsoman, pysyvään päivittäiseen käyttöön tarkoitetun lääkinnällisen apuvälineen ensimmäisestä hankkimisesta, ellei sitä ole mahdollisuus saada jonkin lain perusteella. Edellä mainitun apuvälineen uudelleen hankinta tai korjauskulut korvataan vain, jos tämän vakuutuksen perusteella hankittu apuväline rikkoutuu vakuutetulle sattuneen korvattavan tapaturman yhteydessä.

**Vakuutus ei korvaa** vamman hoitokuluina

- urheilukäyttöön määrättyjä tukia tai sidoksia
- fysikaalista hoitoa (siltä osin kuin kyse on muusta kuin edellä korvattavaksi määritellystä fysikaalisesta hoidosta)



- eikä muuta kuntouttavaa hoitoa tai terapiaa
- oleskelua tai hoitoa kuntoutus-, kylpylä- tai luontaishoitolaitoksessa
- matkakuluja
- hoidosta aiheutunutta ansionmenetystä tai muita välillisiä kuluja
- ulkomailla annettua hoitoa.

## HE353 Haittakorvaus

Haitalla tarkoitetaan tapaturman seurauksena syntyneen vamman aiheuttamaa, lääketieteellisesti arvioitua yleistä haittaa. Haitta-astetta arvioitaessa huomioidaan ainoastaan vamman laatu. Yksilölliset olosuhteet, esimerkiksi harrastus tai ammatti eivät vaikuta haitta-asteen arviointiin.

Vammat on ryhmitelty sosiaali- ja terveysministeriön haittaluokkataulukossa vaikeusasteen perusteella haittaluokkiin 1-20. Yksi haittaluokka vastaa 5 prosentin lääketieteellistä haitta-astetta ja seuraavat aina 5 prosenttiyksikköä enemmän. Alle 1 haittaluokan haitasta ei makseta korvausta.

Tapaturman aiheuttaman vamman perusteella maksettavan haittakorvauksen luokan määrittelee vakuutusyhtiön asiantuntijalääkäri vakuutettua hoitaneen lääkärin antamasta lausunnosta ilmenevän tilakuvauksen ja lääketieteellisten tutkimusten perusteella.

Haitasta suoritetaan korvausta vain, jos se on ilmennyt kolmen vuoden kuluessa vamman syntymisestä.

### 1 Tapaturman aiheuttama ohimenevä haitta

Ohimenevän haitan korvausta maksetaan, jos tapaturman sattumisesta on kulunut yksi vuosi eikä vamma ole parantunut eikä sen aiheuttama haitta-aste ole vielä muodostunut pysyväksi.

Ohimenevän haitan korvauksen laskuperusteina käytetään tapaturmavakuutuksessa olevaa pysyvän haitan vakuutusmäärää, vammasta aiheutuvaa lääketieteellistä haitta-astetta sekä lääkärin määrittelemää ohimenevän haitan aikaa suhteutettuna vuositason (xx pv/360). Maksettava korvaus

määritellylle ajanjaksolle on kymmenen prosenttia edellä mainittujen tekijöiden tulosta.

### Esimerkki

Vakuutetulta murtui käsi. Työkyvyttömyys on jatkunut vuoden ajan. Lääkärinlausunnossa todetaan vamman seurausten yhä jatkuvan. Hoitava lääkäri on todennut, että haittaa ei voida vielä arvioida, koska paranemista on tapahtunut ja tapahtuu edelleen. Hoitava lääkäri kutsuu vakuutetun uusintatarkastukseen kahden kuukauden kuluttua. Ohimeneväksi haitaksi arvioidaan haittaluokka kuusi (hl 6) 60 päivän ajalta. Ohimenevän haitan korvaus tälle ajalle lasketaan tapaturmahetkellä voimassa olleen pysyvän haitan vakuutusmäärän (50.000 €) mukaan seuraavasti:  $10\% \times (60 \text{ pv}/360 \text{ pv} \times \text{hl } 6/\text{hl } 20 \times 50.000 \text{ €}) = 250 \text{ €}$

### 2 Tapaturman aiheuttama pysyvä haitta

Pysyvän haitan kertakorvaus maksetaan, kun vamman aiheuttama lääketieteellinen haitta-aste todetaan pysyväksi. Tapaturman aiheuttama pysyvä haitta määritellään aikaisintaan 3 kuukauden kuluttua tapaturmasta. Määrittämisessä käytetään sosiaali- ja terveysministeriön haittaluokitusta.

Korvaus on vammaan sopivaa haittaluokkaa vastaava prosenttiluku vakuutukseen valitusta, tapaturmahetkellä voimassa olleesta pysyvän haitan vakuutusmäärästä.

Korvauksen määrää korjataan vastaamaan muuttuneita olosuhteita, jos haittaluokka muuttuu vamman pahentumisen vuoksi ennen kuin korvauksen maksamisesta on kulunut kolme vuotta. Haittaluokkaa ei muuteta, jos ensimmäisestä haittaluokan määrittämisestä on kulunut aikaa yli kolme vuotta.

## HE354 Kuolema tapaturman johdosta

Korvauksena tapaturman seurauksena syntyneiden vammojen aiheuttamasta kuolemasta maksetaan tapaturman sattuessa voimassa ollut vakuutusmäärä.

Kuolemantapauskorvausta ei makseta, jos vakuutettu kuolee sen jälkeen, kun tapaturmasta on kulunut kolme vuotta.

keskeytysvastuujan päätyttyä hyötyä tuovia kustannuksia ei korvata.

## SU201 Kiinteistön suojeleohje

### 1 Tarkoitus ja velvoittavuus

Tämä vakuutuksenottajaa velvoittava suojeleohje antaa ohjeita, joita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja rajoittaa vahinkoja.

Suojeleohjeet on saatettava niiden henkilöiden tietoon, jotka ovat vastuussa kiinteistöstä ja sen hoidosta. Näitä ovat mm. talonmies, huoltoyhtiö/huoltomies, isännöitsijä sekä asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöissä hallituksen jäsenet.

Yleisten sopimusehtojen kohdan 9 mukaan korvausta voidaan alentaa tai se voidaan evätä, jos vakuutuksenottaja tai muu korvaukseen oikeutettu on tahallisesti tai huolimattomuudesta, jota ei voida pitää vähäisenä, laiminlyönyt suojeleohjeen noudattamisen.

### 2 Palovahinkojen torjunta

Jäteastioiden säilytyksessä tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä mitattuna rakennuksen räystäslinjasta:

- yksittäinen roska-astia 4 m
- kaksi tai useampi roska-astia 6 m
- vaihtolava, kuormalavat 8 m.

Vialliset sähkölaitteet ja valaisimet on välittömästi korjattava tai kytkettävä irti sähköverkosta.

Pelastustiet on pidettävä aina ajokelpoisina.

Ulko-ovet sekä yhteisten ja teknisten tilojen ovet on lukittava hyväksytyllä käyttölukolla

Rakennuksen porraskäytävissä ei saa tilapäisestikään varastoida tavaraa.

Palavaa materiaalia ei saa sijoittaa rakennuksen ulkoseinän viereen.

Sähkölaitteiden ja -asennusten tulee täyttää sähköturvallisuusmääräysten vaatimukset. Säännösten edellyttämät määräaikaistarkastukset on suoritettava. Laitteissa ilmenevät viat ja puutteet on viipymättä korjattava.

Jos kiinteistön sähköverkkoa käytetään sähkö- ja hybridiajoneuvojen lataukseen, on etukäteen varmistettava, että kiinteistön sähköverkko laitteineen soveltuu lataukseen. Latauspisteet ja pistoketyypit pitää valita ja asentaa voimassa olevien sähköturvallisuuslakien, -asetusten, viranomaismääräysten ja standardien mukaisesti. Lupaa lataukseen ei saa antaa ennen sähköasennusliikkeen kirjallista todistusta sähköverkon ja -laitteiden soveltuvuudesta

#### 2.1 Tulityöt

Suurimman paloriskin korjaustöissä aiheuttavat erilaiset tulityöt esimerkiksi putkikorjauksen ja kattotyön yhteydessä. Tulitöitä ovat työt, joissa esiintyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja josta aiheutuu palovaaraa. Tulitöitä ovat muun muassa kaasuu- ja kaarihitsaus, poltto- ja kaarileikkaus, laikkaleikkaus ja metallien hionta sekä työt, joissa käytetään kaasupoltinta, muuta avotulta tai kuumailmapuhallinta.

Aina ennen tulityöhön ryhtymistä tulee selvittää, voidaanko korjaustyö tehdä ilman tulitöitä. Jos se ei ole mahdollista, pitää

noudattaa seuraavia määräyksiä:

Tulityö tilapäisellä tulityöpaikalla edellyttää aina kirjallista tulityölupaa, jonka myöntää vakuutuksenottaja tai hänen nimeämänsä henkilö.

Tulityölupana on käytettävä vakuutusyhtiöistä saatavaa tai vastaavaa lomaketta, jonka tulityöluvan antaja täyttää ja antaa tulityön tekijälle ja palovartijalle. Suojaustoimet, työpaikalle varattava alkusammutuskalusto, työnaikainen palovartiointi ja jälkivartiointi on toteutettava tulityöluvan edellyttämällä tavalla. Tulityön tekijällä tulee olla voimassa oleva tulityökortti.

Tulitöihin liittyvissä turvallisuusasioista on saatavissa lisätietoa Tulityöt suojeleohjeesta (002) ja Katto- ja vedeneristystöiden suojeleohjeesta (016).

### 3 Vuoto- ja rikkoutumisvahinkojen torjunta

#### 3.1 Vesi-, viemäri- ja lämpöputkistot

Vesi-, viemäri- ja lämpöputkistoille tulee tehdä kuntoarvio seuraavasti:

- putkiston asennuksesta tai uusimisesta on kulunut enintään 20 vuotta tai
- putkistossa on ollut havaittuja vesivuotoja yli kolme kappaletta tai yksi vakava vesivuoto viimeisen kahden vuoden aikana.

Rakennuksen johtoverkkoa on hoidettava huolellisesti, ja suojeltava sitä jäätymiseltä. Kun rakennus jätetään tilapäisestikin ilman valvontaa, on varmistettava, että rakennuksen kaikissa huoneissa ja tiloissa, joissa kulkee putkisto, on vähintään +10 C lämpötila. Jos rakennuksen peruslämpötila lasketaan alle +10 C asteeseen, on vesijohtoverkko ja siihen liittyvät laitteet tyhjennettävä vedestä.

Käyttölaitteiden liitosten rakennuksen johtoverkkoon tulee olla kiinteitä. Vesijohtoputkistoon letkuliitännällä liitetyt laitteet on varustettava vesijohtopaineen kestävällä letkulla sekä ennen letkuliitännää olevalla sulkuventtiilillä / käyttöhanalla, joka on suljettava aina käytön jälkeen tilan jäädessä ilman valvontaa. Tämä koskee myös rakennuksen seinustalla tai sisätiloissa olevaa vesihanaa, johon on liitetty puutarhaletku. Ulkohanaan liitetty letku on irrotettava kylmäksi vuodenaikaksi, jotta letkuun tai hanaan jäänyt vesi ei pääse jäätymään.

#### 3.2 Sadevesijärjestelmät

Katot, sadevesijärjestelmät ja -viemärit on tarkastettava ja puhdistettava vuosittain.

### 4 Rikosvahinkojen ja ilkkivallan torjunta

#### 4.1 Rakenteet, ikkunat ja aukot

Rakennuksen lattioiden, seinien ja kattojen tulee olla sellaista rakennetta, että kohteeseen tunkeutuminen ei onnistu ilman työkaluilla tapahtuvaa rakenteiden rikkomista.

Rakenteet sekä ovien ja ikkunoiden lasiruudut on kiinnitettävä siten, ettei niitä voida ulkopuolelta avata.

#### 4.2 Lukitus

Ulko-ovet sekä yhteisten ja teknisten tilojen ovet on lukittava hyväksytyllä käyttölukolla. Huultamattomat metalliovet ja puiset ovet on varustettava käyttölukon kohdalla rakoraudalla. Huoneistojen ulko-ovet on lukittava takalukittavalla käyttölukolla.

#### 4.3 Ilkivalta

Ilkivallan jäljet on poistettava viipymättä. Toimimattomat ulkovalaisimet on korjattava välittömästi.

#### 4.4 Irtaimisto

Irtaimisto on säilytettävä lukittuna tai sen varastaminen on muutoin estettävä.

#### 4.5 Avainturvallisuus

Asuinrakennuksen lukot tulee jakaa kahteen eri sarjaan siten, että niin sanottu hallinnon yleisavain antaa pääsymahdollisuuden kiinteistön teknisiin tiloihin ja yhteiskäyttötiloihin. Mahdollisten liikehuoneistojen lukot on sarjoitettava omiksi sarjoikseen.

Taloyhtiössä tulee nimetä avainturvallisuudesta vastaava henkilö. Avaimista ja luovuttamisesta on pidettävä kirjaa ja avainten palauttamisesta on huolehdittava varsinkin avainten haltijan työsuhteen päättyessä. Huoltohenkilökunnalle tulee luovuttaa vain välttämättömät avaimet kunkin käyttötärpeen mukaan kiitasta vastaan. Avaimissa ei saa olla tunnistetietoja, joiden perusteella ulkopuolinen voi yhdistää ne tiettyyn kiinteistöön.

Avaimet on säilytettävä vahvarunkoisissa teräksisissä avainten säilytyskaapeissa tai kassakaapissa. Yleisavaimien tunnistet on koodattava ja koodeja ei saa säilyttää samassa tilassa kuin avaimia. Säilytettäessä taloyhtiön avaimia taloyhtiön tiloissa ne on säilytettävä asuinhuoneistossa, joka tulee olla lukittu käyttölukon lisäksi hyväksytyllä varmuuslukolla. Kiinteistön ulkoseinässä olevassa lukitussa avainsäilytyksessä saa säilyttää avainta oveen, joka johtaa vain rajoitettuihin huonetiloihin, joista ei ole yhteyttä muualle kiinteistöön. Tällaisia huoneita ovat mm. lämpökeskus, sähköpääkeskus ja muut vastaavat tilat.

Lukko tulee vaihtaa tai uudelleen sarjoittaa ja henkilökortin koodi uusia välittömästi, kun on aihetta epäillä, että avain tai henkilökortti on joutunut asiaankuulumattoman haltuun. Vakuutuksesta ei korvata näitä kustannuksia.

#### 5 Luonnon aiheuttamien vahinkojen torjunta

Vakuutusnottajan tulee

- huolehtia hiekoituksella tai lumen ja jään poistamisella siitä, ettei kiinteistöyhtiön vastuulla olevilla jalankulkukäytävillä ole liukastumisvaaraa
- poistaa katolle kertynyt lumi ja jää, jos se uhkaa aiheuttaa pudotessaan vaaraa
- varautua ukkosen aiheuttamien ylijännitevahinkojen varalle ylijännitesuojilla
- rankkasateen tai lumen ja jään sulamisen aiheuttaman pintaveden kulkeutuminen rakennukseen tulee estää riittävin pihakallistuksin rakennuksesta pois päin.

#### 6 Kaikkien vahinkojen torjunta

Koneita ja laitteita on huollettava ja käytettävä niiden valmistajan tai myyjän antamien ohjeiden mukaan.

### Toiminnan vakuutukset

#### VA201 Kiinteistön vastuu

##### 1 Vakuutuksen tarkoitus

Näiden ehtojen sekä yleisten sopimusehtojen mukaisesti Pohjantähti

- korvaa kohdassa 2.1 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset
- huolehtii vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä

- neuvottelee korvauksen vaattijan kanssa
- hoitaa tai korvaa oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

#### 2 Korvattavat vahingot ja niihin liittyvät rajoitukset

##### 2.1 Vakuutus korvaa

Vakuutus korvaa vakuutus kirjassa mainitun kiinteistön omistajana toiselle aiheutetun henkilö- ja esinevahingon, joka todetaan vakuutuskauden aikana ja josta vakuutusnottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutus korvaa 20.000 euroon asti myös tietosuojalainsäädännön mukaisen taloudellisen vahingon, joka on aiheutunut vakuutetussa toiminnassa vakuutuksen voimassaoloaikana tapahtuneesta henkilötiedon lainvastaisesta käsittelystä.

##### 2.2 Vakuutus ei korvaa

###### 2.2.1 Itselle aiheutunut vahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu vakuutusnottajalle itselleen.

###### 2.2.2 Työntekijälle aiheutunut vahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu vakuutusnottajan työntekijälle tai häneen rinnastettavalle siltä osin kun hän on oikeutettu saamaan korvausta lakisääteisestä tapaturma- tai liikennevakuutuksesta.

###### 2.2.3 Potilas- ja lääkevahinko sekä työtapaturma, työperäinen altistuminen ja ammatitauti

Vakuutus ei korvaa

- vahinkoa, joka korvataan potilasvahinkolain tai lääkevahinkovakuutuksen perusteella
- vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutusnottajan lakisääteisen tapaturmavakuutuksen perusteella.
- ammatitaudista tai muusta työperäisestä altistumisesta aiheutunutta vahinkoa tai sairautta miltei osin.

###### 2.2.4 Käytettävänä oleva omaisuus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin tapahtuessa oli vakuutusnottajalla hallussa, lainassa tai muutoin vakuutusnottajan hyödykseen käytettävänä.

###### 2.2.5 Käsiteltävänä tai huolehdittavana oleva omaisuus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin aikana oli vakuutusnottajan tai tämän lukuun jonkun muun

- valmistettavana, asennettavana, korjattavana tai muulla tavoin käsiteltävänä
- säilytettävänä
- suojaus- ja vahingontorjuntavelvoitteen alaisena, kun otetaan huomioon vakuutusnottajan toiminnan tai vahinkoa aiheuttaneen työsuorituksen luonne ja sen välitön vaikutuspiiri
- muulla tavoin huolehdittavana.

###### 2.2.6 Työsuoritus

Vakuutus ei korvaa kustannuksia, jotka johtuvat virheellisesti suoritettujen töiden tulosten korjaamisesta tai työn uudelleen suorittamisesta siinäkin tapauksessa, että työn suorittaa joku muu kuin vakuutusnottaja tai vakuutettu.

###### 2.2.7 Sopimusvastuu

Vakuutus ei korvaa vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen,

ellei tällaista korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta.

## 2.2.8 Ympäristövahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta,
- savusta, noesta, pölystä, höyrystä, kaasusta,
- melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai hajusta taikka
- muusta vastaavasta häiriöstä.

Vakuutus korvaa kuitenkin äkillisen vahingon, jonka syynä on satunnainen tai yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutuksenottajan korvausvastuun perustavasta syystä äkillisesti tai odottamatta syntynyt vika tai puute.

Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntyminen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin.

Korvauksen maksamisen edellytyksenä on lisäksi, että ympäristön pilaantuminen on välitön seuraus vakuutuksenottajan tai vakuutetun toiminnasta, ja että vakuutuksenottaja on tiennyt pilaantumisesta, päästöistä tai muusta häiriöstä viimeistään seitsemän vuorokauden kuluttua sen alkamisesta.

Ympäristövahinkojen torjuntatoimenpiteistä ja niistä aiheutuvien kulujen korvaamisesta ks. ehto VA250 kohta 2.2.

## 2.2.9 Viranomaiskustannukset ympäristövahingoissa

Vakuutus ei korvaa ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lainmukaisia viranomaisille koituneita kustannuksia, joiden syynä on laissa tarkoitettu häiriön uhan tai sen vaikutusten torjumiseksi tai pilaantuneen ympäristön ennalleen palauttamiseksi suoritettu toimenpide.

## 2.2.10 Kosteus ja tulviminen

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- kosteudesta, vedestä tai jätevedestä,
- sade tai sulamisveden aiheuttamasta tulvimisesta,
- meren tai vesistöjen aiheuttamasta tulvimisesta.

Vakuutus korvaa kuitenkin vahingon, jonka syynä on satunnaisen virheen aiheuttama tilapäinen tapahtuma tai olosuhde taikka se, että rakennukseen tai laitteeseen on syntynyt vika tai puute äkillisesti ja arvaamattomasti. Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntyminen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti, eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin. Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata tulvimisesta aiheutunutta vahinkoa, jonka syynä on vesi- tai viemäriputken suunnittelu-, mitoitus- tai rakennusvirhe.

## 2.2.11 Pohjavesi

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, jonka syynä on pohjaveden korkeuden muuttuminen.

## 2.2.12 Muu toiminta

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu muunlaisesta toiminnasta tai tuotannosta kuin vakuutusta haettaessa on ilmoitettu ja vakuutuskirjaan merkitty.

## 2.2.13 Louhinta- ja räjäytystyö

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka johtuu vieraalla työvoimalla tai toiselle suoritetusta louhinta- tai räjäytystyöstä.

## 2.2.14 Varallisuusvahinko

Vakuutus ei korvaa sellaista taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon.

## 2.2.15 Liikennevahinko

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu liikennevakuutuslain tai vastaavan ulkomaisen lain mukaisesta moottoriajoneuvon tai moottorikäyttöisen laitteen liikenteeseen käyttämisestä. Jos vastaava ulkomainen lainsäädäntö puuttuu, vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu moottoriajoneuvon tai moottorikäyttöisen laitteen liikenteeseen käyttämisestä.

## 2.2.16 Tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutettu vahinko

Vakuutus ei korvaa tahallaan tai törkeällä tuottamuksella aiheutettua vahinkoa paitsi, jos vakuutuksenottaja on työnantajana vastuussa työntekijän työssä aiheuttamasta vahingosta (katso yleiset sopimusehdot, kohta 10).

## 2.2.17 Tiedossa ollut vahingonuhka

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, jos virhe, virheellisyys tai muu korvausvastuun peruste oli tai olisi pitänyt olla vakuutuksenottajan tiedossa vakuutuksen tullessa voimaan.

## 2.2.18 Sakko

Vakuutus ei korvaa sakkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

## 2.2.19 Muu vastuuvakuutus

Vakuutus ei korvaa vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutetun muusta vastuuvakuutuksesta.

## 2.2.20 Tulityöt

Vakuutus ei korvaa esinevahinkoja, joiden syynä on palo, noki tai räjähdys ja jotka ovat seurausta sellaisesta tulityöstä, jonka suorittajalla ei ole Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton ja Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön hyväksymää tulitöiden turvallisuuskoulutusta ja voimassa olevaa henkilökohtaista tulityökorttia.

## 2.2.21 Mikrobivahingot

Vakuutus ei korvaa vahinkoja tai kustannuksia, jotka johtuvat homeesta tai muista mikrobeista ja ovat seurausta pysyvästä olosuhteesta kuten rakennustavasta, suunnittelu- tai rakennusvirheestä taikka rakennuksen tai muun ominaisuuden muusta ominaisuudesta.

## 2.2.22 Erityisriskit

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on aiheutunut

- BSE:stä
- HI-viruksesta
- SARS-viruksesta
- lyijystä
- polyklooratuista bifenyylidisteistä (PCB)
- klooratuista hiilivedyistä
- ureaformaldehydistä
- dietyyliilbestrolista (DES)
- geenitekniikalla muunnetuista organismeista (GMO)
- elektromagneettisista kentistä (EMF)
- haihtuvista orgaanisista yhdisteistä (VOC) <sup>1.1.2021</sup>
- lateksista (luonnonkumi)
- formaldehydistä
- hitsatessa syntyneistä kaasuista
- eläintautilainsäädännön perusteella annetuissa määräyksissä mainituista helposti leviävistä, vaarallisista ja valvottavista, välittömästi ilmoitettavista eläintaudeista ja näiden tautien torjumisesta.

## 2.2.23 EU:n ympäristödirektiivin mukaisten vahinkojen korjaamis- tai ennallistamiskustannukset

Vakuutus ei korvaa kustannuksia, jotka perustuvat EU-direktiivin (2004/35) tai vastaavaan lainsäädäntöön luontovahinkojen korjaamisesta tai ennallistamisesta eikä muita näihin vahinkoihin liittyviä kustannuksia tai korvauksia.

## 2.2.24 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

## 2.2.25 Vesi- ja ilma-aluksen käyttö

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu

- rekisteröitävän aluksen tai rekisteröitävän veneen käytöstä, kun tehtävä on suoritettu toiselle vastiketta vastaan tai
- ilma-aluksen käyttämisestä ilmailuun, kun vakuutuksenottaja on korvausvelvollinen ilma-aluksen haltijana, omistajana, käyttäjänä, ilma-aluksessa tehtävää suorittavana tai näiden työnantajana.

## 2.2.26 Asbesti

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka suoranaisesti tai epäsuorasti johtuu, on seurausta tai joka jotenkin liittyy asbestiin, piidioksidiin tai kvartsipölyyn taikka johonkin muuhun materiaaliin, joka sisältää asbestia, piioksidia tai kvartsipölyä.

## 2.2.27 Tupakka

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakansavusta.

## 2.2.28 Suunnitelma, neuvo tai ohje

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka aiheutuu toiselle annettujen tutkimus- tai mittaustulosten, laskelmien, piirustusten, työselostusten tai työselvitysten taikka neuvojen tai ohjeiden virheestä tai puutteellisuudesta.

## 2.2.29 Määräykset ja ohjeet

Vakuutus ei korvaa vahinkoa, joka on aiheutunut lakien, asetusten tai viranomaisten määräysten tai ohjeiden vastaisesta toimenpiteestä, josta vakuutuksenottaja on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää.

## VA202 Kiinteistön hallinnon vastuu

### 1 Vakuutetut

Vakuutettuja ovat vakuutuksenottajan kaikki laillisesti valitut hallituksen jäsenet, näiden varajäsenet sekä toimitusjohtaja eli isännöitsijä sekä yhtiökokouksen puheenjohtaja.

### 2 Vakuutusmäärä

Yhden vakuutuskauden aikana maksettavien korvausten yhteisenimmäismäärä on selvitys-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset sekä välittömästi uhkaavan vahingon kohtuulliset torjuntakustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

### 3 Korvattavat vahingot

Vakuutus korvaa vakuutus kirjassa mainitun kiinteistön hallinnossa vakuutuksenottajalle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheutetun taloudellisen vahingon, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon ja josta vakuutettu on vakuutuskauden aikana tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain, osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaan korvausvastuussa.

## 4 Rajoitukset

### Vakuutus ei korvaa

- vahinkoa, kun korvausvastuun perusteena on henkilö- tai esinevahinko tai tähän yhteydessä oleva taloudellinen vahinko. Esinevahingoksi luetaan myös muun muassa käteisen rahan, arvopaperien, käyttämättömien postimerkkien, kuponkien, vekselien, shekkien ja vastaavien saamistodistuksien tuhoutuminen, vaurioituminen tai hukkaan joutuminen
- itselle aiheutettua vahinkoa
- vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutuksenottajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai yrityksellä, joka omistus- tai äänivallan perusteella tai muutoin kuuluu samaan määräysvaltaan kuin vakuutuksenottaja.
- vahinkoa, joka aiheutuu lukkojen sarjoittamisesta tai uusimisesta
- ympäristövahinkoa, josta vakuutuksenottaja tai vakuutettu on ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lainsäädännön mukaan korvausvastuussa
- vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu sopimukseen, sitoumukseen, lupaukseen tai takuuseen eikä korvausvastuuta olisi ilman näitä sitoumuksia
- vahinkoa, joka on syntynyt vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta henkilökohtaista etuutta taikka korvausta koskevan päätöksen johdosta
- vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu työsopimuksen, työ- tai virkaehtosopimuksen, työsopimuslain taikka yhdenvertaisuuslain tai tasa-arvolain rikkomiseen tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella aiheutettua vahinkoa
- sakkoo, rangaistuksen luontoista vahingonkorvausta, veronlisäystä, veronkorotusta tai muuta senkaltaista seuraamusta
- vahinkoa, joka perustuu ennen vakuutuksen ottamista vallinneeseen tilanteeseen tai olosuhteeseen, mistä vakuutuksenottaja tai vakuutettu tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää
- oikeudenkäyntikuluja, jos nämä koskevat rangaistusvaatimusta
- vahinkoa, joka suoranaisesti tai epäsuorasti johtuu, on seurausta tai joka jotenkin liittyy asbestiin, piidioksiidiin tai kvartsipölyyn taikka johonkin muuhun materiaaliin, joka sisältää asbestia, piioksidia tai kvartsipölyä
- vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta tai tupakansavusta
- vakuutuksesta ei korvata laissa julkisista hankinnoista tarkoitettussa tarjousmenettelyssä aiheutunutta vahinkoa tai hyvitysmaksua
- vahinkoa, joka on aiheutunut ammattimaisessa isännöintitoiminnassa
- vahinkoa tai kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet toisen immateriaalioikeuden loukkauksesta
- vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta
- vahinkoa, joka aiheutuu laskuvirheestä käteistä rahaa vastaanotettaessa tai maksettaessa
- vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa ja pitää voimassa tarvittavat ja riittävät vakuutukset vakuutuksenottajan lukuun tai laiminlyönnistä hakea vakuutuskorvausta määräajassa
- vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että vakuutettu hankkii suoraan tai epäsuorasti vakuutuksenottajan lukuun vakuutuksenottajayhtiön tai sen tytäryhtiön osakkeita.

## 5 Vahingon selvittäminen

### 5.1 Vakuutuksenottajan ja vakuutetun velvollisuudet

Vakuutuksenottajan on varattava Pohjantähdelle tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen sekä mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

Vakuutuksenottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- saatuaan tietoonsa korvausvaatimuksen taikka tapahtuman ja olosuhteen, joka saattaa johtaa korvausvaatimukseen, ilmoittamaan siitä välittömästi Pohjantähdelle
- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään Pohjantähdelle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutuksenottajan saatavilla.

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutuksenottajan on viipymättä ilmoitettava tästä Pohjantähdelle.

Mikäli korvausvaatimus määrältään ja perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, maksaa Pohjantähti oikeudenkäynnistä aiheutuvat vakuutetun kustannukset edellyttäen, että vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen osuus kustannuksista.

## 5.2 Vakuutusyhtiön toimenpiteet

Pohjantähti selvittää, onko vakuutuksenottajalla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa.

Jos vakuutuksenottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido Pohjantähteä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos Pohjantähti on ilmoittanut vakuutuksenottajalle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkärnsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutuksenottaja tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempiä selvittelyjä asiassa.

Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen Pohjantähdelle, ei vakuutusyhtiöllä ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja.

## 6 Korvaukset

### 6.1 Vahingonkorvaus

Vakuutuksesta korvataan se vahingonkorvaus, jonka vakuutettu on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, joka vastaa vakuutuksenottajan viaksi jäävää syyllisyyden määrää ja hänen ehkä vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta saamaansa etua. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

### 6.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (katso Yleiset sopimusehdot kohta 9). Tämä

velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovit. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

## VA250 Kiinteistön vastuun korvaaminen

### 1 Vahingon selvittäminen

#### 1.1 Vakuutuksenottajan velvollisuudet

Vakuutuksenottajan tulee pyrkiä siihen, että Pohjantähdelle varataan tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen sekä mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

Vakuutuksenottaja on velvollinen

- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn.
- esittämään Pohjantähdelle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä.
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutuksenottajan saatavilla.

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutuksenottajan on viipymättä ilmoitettava tästä Pohjantähdelle. Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen Pohjantähdelle, ei vakuutusyhtiöllä ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia.

#### 1.2 Pohjantähden velvollisuudet

Pohjantähti selvittää, onko vakuutuksenottajalla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun. Lisäksi Pohjantähti hoitaa vahinkoosiaa korvauksen vaatijan kanssa vakuutuksenottajan puolesta.

Jos vakuutuksenottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido Pohjantähteä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos Pohjantähti on ilmoittanut vakuutuksenottajalle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkärnsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutuksenottaja tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempiä selvittelyjä asiassa.

## 2 Korvaaminen

### 2.1 Korvattavan vahingon määrä

Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäverolain säännökset. Veron osuutta ei makseta silloin, kun se voidaan vähentää vakuutetun tai korvauksen saajan verotuksessa.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutus korvaa ainoastaan sen osan vahingosta, joka vastaa vakuutuksenottajan viaksi jäävää syyllisyyden määrää ja hänen ehkä vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta saamaansa etua. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

## 2.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (katso Pohjantähden yleiset sopimusehdot kohta 9). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

Ympäristövahingon aiheuttaminen omalle omaisuudelle:

- Omalle maaperälle, vedelle tai muulle omaisuudelle aiheutuvia vahinkoa ei korvata.
- Torjuntakuluja korvataan vain tilanteissa, joissa välitön vaara uhkaa jonkun muun omaisuutta esimerkiksi ympäristöä pilaavien aineiden kulkeutuessa pohjaveden tai maaperän kautta omalta maalta muualle.
- Korvattavia toimenpiteitä ovat vain ne välttämättömät toimenpiteet, joilla vakuutuksesta korvattavan, jonkun toisen omaisuutta uhkaavan vahingon välitön uhka on saatu poistetuksi.

Ympäristövahingon satuttua voidaan joutua tekemään välittömän vaaran torjuntaa laajempia toimenpiteitä syntyneen tilanteen loppuun hoitamiseksi. Näitä voivat olla esimerkiksi saastuneiden maamassojen kuljettaminen, syntyneiden ongelmajätteiden hävittäminen tai neutralointi. Näistä syntyneitä kustannuksia ei korvata vastuuvakuutuksesta torjuntakuluina siinäkään tapauksessa, että kyseessä ovat viranomaisten pakottavien määräysten mukaiset toimenpiteet.

## 2.3 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset avainten kadottua

Vakuutussopimuslain 32 §:stä poiketen vakuutus korvaa uhkaavan vahingon torjuntakuluina toisen tiloihin pääsyn mahdollistavan avaimen katoamisen seurauksena syntyviä lukkojen sarjoitus- tai uusimiskustannuksia seuraavassa tilanteessa:

- on ilmeistä, että avain on sellaisen hallussa, jolla ei ole siihen oikeutta ja tämän seurauksena tiloissa olevaa toisen omaisuutta uhkaa välitön anastuksen vaara
- vakuutuksenottajalla on velvollisuus sarjoittaa tai uusia lukot kiinteistön kunnossapitovastuun perusteella.

Kustannukset korvataan enintään siinä laajuudessa, kun on välittömästi tarpeellista avaimen väärinkäyttämisen estämiseksi.

Vakuutus korvaa myös rakennuksen ulko-ovien, teknisten tilojen ja yhteiskäyttötilojen lukkojen sarjoittamisen edellä mainitussa laajuudessa.

Kun avaimen katoamisen on aiheuttanut joku muu kuin vakuutuksenottaja tai vakuutuksenottajan palveluksessa oleva henkilö, kustannukset korvataan vain, jos vakuutuksenottaja osoittaa, että kustannuksia ei saada perittyä vahingon aiheuttajalta.

Avainturvallisuuden osalta on noudatettava kiinteistön suojeluohjeita.

Edellä mainituista korvattavista kustannuksista vähennetään seuraava ikävähennys:

- lukkojen ikä on 10-20 vuotta 25 %
- lukkojen ikä on yli 20 vuotta 50 %

Vakuutuksenottajan omavastuu ikävähennyksellä vähennetyistä torjuntakuluista on 25 % kulujen määrästä, kuitenkin vähintään 2.000 euroa.

## 2.4 Selvitys- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset, ei kuitenkaan sellaisia vakuutuksenottajalle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutuksenottaja on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole Pohjantähden kanssa erikseen sovittu.

Jos vahingonkorvauskysymys joutuu oikeuden käsiteltäväksi ja vaatimus perusteiltaan ilmeisesti koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, hoitaa Pohjantähti vakuutuksenottajan puolesta oikeudenkäynnin ja maksaa tästä johtuvat oikeudenkäyntikulut vakuutusmäärän rajoissa. Oikeudenkäynnin kohteeksi joutuneen korvausvaatimuksen on oltava suurempi kuin vakuutuksen omavastuuosuus. Edellytyksenä on lisäksi, että vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn lakimiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, vakuutuksesta korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten osuus.

Vakuutuksenottajalle tai vakuutetulle aiheutuneita asianosaiskuluja ei korvata vakuutuksesta.

## 3 Vakuutusmäärä

### 3.1. Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella korvataan enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä mukaan lukien selvitys-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset. Torjuntakustannukset korvataan Pohjantähden yleisten sopimusehtojen kohdan 9 mukaisesti.

Tietosuojaalainsäädännön mukaisessa taloudellisessa vahingossa korvauksen enimmäismäärä on yhdessä vahingossa 20.000 euroa ja yhteensä yhden vakuutuskauden aikana tapahtuneista henkilötiedon lainvastaisen käsittelyn aiheuttamista vahingoista enintään 20.000 euroa.

Erityishdoissa saattaa olla poikkeavia vakuutusmääriä.

### 3.2 Sarjavahinko

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahinkotapahtumaksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden vai useamman vakuutuskauden aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan ne kohdistuneiksi siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on todettu.

## 4 Omavastuut

Jokaisessa vahingossa vakuutuksenottajalla on vakuutuskirjaan merkitty omavastuu, joka vähennetään ehtojen mukaan laskettujen vahingonkorvauksen, torjuntakustannusten ja selvitys- ja oikeudenkäyntikustannusten yhteismäärästä.

Erityishdoissa saattaa olla poikkeavia omavastuita.

Jos samaan vahinkotapahtumaan soveltuu kaksi tai useampi omavastuu, korvauksesta vähennetään vain yksi, määrällään suurin omavastuu. Oikeusturva- ja keskeytysvahingoissa vähennetään kuitenkin aina vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

## OT201 Kiinteistön oikeusturva

### 1 Vakuutuksen tarkoitus

Vakuutuksen tarkoituksena on korvata vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön ja rakennusten omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos- ja hakemusasioissa kohdassa 4 tarkoitetuissa vakuutustapahtumissa.

### 2 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat

- vakuutuksenottaja
- vakuutuksenottajan palveluksessa olevat henkilöt
- sellaiset palkattomat tai satunnaiset työsuorittajat, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa
- vakuutuksenottajan työntekijöihin rinnastettavat itsenäiset yrittäjät, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

### 3 Tuomioistuimet ja vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan saattaa Suomessa käsiteltäviksi käräjäoikeudessa tai väliliesmenettelyssä. Jos kyseessä on ilman oikeudenkäyntiä ratkaistava riita-asia, voidaan vakuutusta käyttää sellaisissa asioissa, jotka olisi Suomessa voitu välittömästi saattaa käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

Vakuutuksesta ei siten korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään yksinomaan hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa, esimerkiksi vakuutus-oikeudessa, markkinaoikeudessa, hallinto-oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään Euroopan ihmisoikeustuomioistuimissa, Euroopan yhteisöjen tuomioistuimissa tai yhteisöjen ensimmäisen asteen tuomioistuimissa.

### 4 Korvattavat vakuutustapahtumat

#### 4.1 Vakuutustapahtuman määritelmä

Vakuutuksesta korvattava vakuutustapahtuma on:

riita- ja hakemusasiassa

- riidan syntyminen. Riita on syntynyt, kun perusteeltaan ja määrältään yksilöity vaatimus on kiistetty perusteen tai määrän osalta.

rikosasiassa

- vakuutetun esittämän yksityisoikeudellisen vaatimuksen kiistäminen perusteeltaan tai määrältään.
- syytteen nostaminen tai jatkaminen vakuutettua vastaan asianomistajan toimesta, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on peruuttanut sen. Syyte on nostettu, kun asianomistajan haastehakemus on saapunut käräjäoikeuden kansliaan. Syytetä on jatkettu, kun asianomistaja on ilmoittanut syytteen ajamisesta kirjallisesti tuomioistuimelle sen jälkeen, kun virallinen syyttäjä on peruuttanut syytteen.

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneet vakuutustapahtumat. Jos vakuutus kuitenkin vakuutustapahtuman sattuessa on ollut voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta

- tulee myös niiden seikkojen, joihin riita, vaatimus tai syyte

perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan tällöin se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättäneiden vastaavan sisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa on vakuutetun osalta yhtäjaksoisesti ollut voimassa yhdessä tai useammassa vakuutusyhtiössä. Jos vakuutustapahtuman sattuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

- ovat vakuutusturvaan tehdyt laajennukset voimassa kyseisen vakuutustapahtuman osalta vain, jos ne seikat joihin riita, vaatimus tai syyte perustuu, ovat syntyneet vakuutukseen tehdyn laajennuksen voimassaoloaikana.

#### 4.2 Yksi vakuutustapahtuma

Kysymyksessä on yksi vakuutustapahtuma silloin, kun

- kaksi tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettua on riita-, rikos- tai hakemusasiassa samalla puolella; tai
- vakuutetulla on kaksi tai useampia riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoimeen tai oikeudenloukkaukseen taikka samaan tai samantyyppiseen vaikkakin eriperusteiseen vaatimukseen, vaikka asiat eivät ole samaan aikaan vireillä.

### 5 Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle aiheutuvia kuluja asiassa

1. jossa vaatimuksen kiistämistä ei voida osoittaa
2. joka koskee vakuutettua muun kuin vakuutuskirjassa mainitun kiinteistön ja rakennusten omistajana, haltijana, hoitajana tai käyttäjänä
3. joka johtuu kiinteistöllä tai sen rakennuksilla ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta rakennus-, korjaus- tai purkutyöstä, niiden suunnittelutyöstä tai niitä koskevista sopimuksista, takuista tai vakuuksista
4. joka koskee huoneenvuokrasuhdetta
5. joka liittyy kiinteistöllä tai rakennuksessa harjoitettuun taloudelliseen toimintaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin kustannukset asiassa, jossa vakuutuksenottaja on asianosaisena kiinteistön omistajan tai haltijan ominaisuudessa.
6. jolla on vakuutetulle vähäinen merkitys tai jossa varsinaisen vaatimuksen määrä on alle oikeusturvavakuutuksen vähimmäisomavastuun
7. jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutuksenottajan kustannukset.
8. joka liittyy saatavaan tai vaateeseen, joka on vakuutetulle siirretty, ellei siirrosta ole riidan syntyessä kulunut kahta vuotta
9. jossa on kysymys virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamasta syytteestä tai tällaisen syytteen vireillä ollessa asianomistajan syytteessä olevaa vakuutettua kohtaan esittämästä yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta
10. joka koskee vakuutettua vastaan esitettyä sellaiseen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta vakuutettu on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
11. joka koskee vakuutetun esittämää sellaiseen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta hänet on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
12. josta vakuutetulle aiheutuvat kustannukset korvataan vastuvakuutuksesta tai autovakuutukseen liittyvästä oikeusturvavakuutuksesta
13. joka liittyy konkurssiin
14. joka liittyy ulosottoon, ulosottokaavassa tarkoitettuun täytäntöönpanoriitaan tai ulosottoon liittyvään



- täytäntöönpanoon
15. jossa on kysymys yrityksen saneerauksesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien mukaisesta menettelystä tai maaseutuelinkeinolain mukaisesta maatalouden harjoittajan vapaaehtoisesta velkajärjestelystä
  16. jossa on kysymys siitä, onko vakuutetun ilmoittamasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattava tästä oikeusturvavakuutuksesta
  17. jota käsitellään ryhmäkanteena ja jossa vakuutettu on hakijana tai ryhmän jäsenenä.

## 6 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua

Jos vakuutettu haluaa käyttää vakuutusta, on siitä kirjallisesti ilmoitettava Pohjantähdelle etukäteen. Pohjantähti antaa tällöin vakuutetulle kirjallisen korvauspäätöksen.

Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa tai oikeustieteen maisterin tai vastaavan ulkomaisen tutkinnon suorittanutta asiamiestä. Muilla kuin asianajajilla ja julkisilla oikeusavustajilla tulee olla lain edellyttämä lupa oikeudenkäyntiasiamiehenä ja avustajana toimimiseen. Jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttää asiamiehenään muuta kuin asianajajaa, julkista oikeusavustajaa tai luvan saanutta oikeudenkäyntiavustajaa, vakuutuksesta ei suoriteta korvausta.

Vakuutetun on oikeudenkäynnissä ja sovintoneuvotteluissa vaadittava vastapuolelta korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluistaan. Jos vakuutettu ilman perusteltua syytä ei vaadi vastapuolelta kulujaan, vakuutuksesta suoritettava korvausta voidaan vakuutus sopimuslain mukaan alentaa tai se evätä.

Jos vakuutetun vastapuolelleen esittämä oikeudenkäyntikuluvaatimus on tuomioistuimen päätöksellä hylätty osittain tai kokonaan, päätöksestä on Pohjantähden vaatimuksesta valitettava

Vakuutetulla ei ole oikeutta myöntää asian hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten määrää Pohjantähteä sitovasti. Vakuutetun mahdollisesti asiamiehelleen suorittama korvaus asiamiehen palkkioista ja kuluista ei sido Pohjantähteä arvioitaessa oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuutta.

## 7 Korvaussäännökset

### 7.1 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Pohjantähden korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa. Vakuutuksesta korvataan siten enintään vakuutetun ja vastapuolen yhteenlaskettuja asianajo- ja oikeudenkäyntikuluja vakuutusmäärään asti.

Pohjantähden korvausvelvollisuuden enimmäismäärä ennen käräjäoikeuden pääkäsitteilyn, tuomioistuinsovittelun tai välimiesmenettelyn aloittamista aiheutuneista kustannuksista sekä kustannuksista asiassa, joka on ratkaistu ilman oikeudenkäyntiä, on kuitenkin 50 % vakuutuskirjaan merkitystä vakuutusmäärästä.

Mikäli riidanalaisen etuuden arvo on rahassa arvioitavissa, vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjaan merkityn vakuutusmäärän rajoissa enintään riidanalaisen etuuden kaksinkertainen määrä tai jos riidan kohteena on toistuva luonteinen maksu, määrää arvioitaessa otetaan huomioon enintään riidanalaisen kertamaksun kymmenkertainen

määrä. Etuuden määrää arvioitaessa ei oteta huomioon korko-, asianosais-, asianajo- eikä oikeudenkäyntikuluvaatimuksia.

Yhden vakuutuskauden aikana sattuneista vakuutustapahtumista korvataan yhteensä enintään vakuutusmäärän kaksinkertainen määrä.

### 7.2 Omavastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään jokaisessa vakuutustapahtumassa vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

### 7.3 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan vakuutustapahtumasta aiheutuneet vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut seuraavasti:

#### 7.3.1 Riita- ja hakemusasiassa

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.

Jos edellytyksenä asian saattamiselle tuomioistuimen tutkittavaksi on jokin oikeustoimi taikka jossakin elimessä tai toimituksessa tehty päätös, kustannukset korvataan siitä lukien, kun asia voidaan saattaa käräjäoikeuden käsiteltäväksi.

Asiamiehen palkkiot ja kulut, jos edellä tässä kohdassa tarkoitettua riitaa on tuomioistuinmenettelyn sijasta käsitelty kuluttajariitalautakunnassa, vakuutuslautakunnassa tai muussa vastaavassa elimessä.

#### 7.3.2 Välimiesmenettelyn tai sovittelun kohteena oleva asia

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.

#### 7.3.3 Rikosasiassa

Asianomistajana: Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut siltä osin, kun oikeudenkäynnissä on kysymys rikoksesta johtuvasta muusta vakuutetun yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta kuin oikeudenkäyntikuluista.

Vastaajana: Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut, jos kysymyksessä on asianomistajan vakuutettua vastaan ajama syyte silloin, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut.

#### 7.3.4 Muutoksenhausta hovioikeuteen ja korkeimpaan oikeuteen

Jos muutoksenhaku hovioikeuteen edellyttää käsittelylupaa tai muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen edellyttää valituslupaa, muutoksenhausta aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta vain siinä tapauksessa, että lupa on myönnetty. Ylimääräisten muutoksenhakukeinojen käyttämisestä aiheutuneet kustannukset korvataan vain, jos korkein oikeus on hyväksynyt kantelun, tuomion purkamisen tai palauttanut menetetyt määräajan.

#### 7.3.5 Yhteinen intressi

Mikäli asiassa on kysymys olennaisesti muusta kuin vakuutetun omasta intressistä taikka vakuutetulla on vakuutustapahtumassa valvottavana yhteinen etu tällä vakuutuksella vakuuttamattomien kanssa, vakuutuksesta korvataan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksista.

### 7.4 Korvauksen määrä ja sen laskeminen sekä arvonnlisävero

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä

rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Jos tuomioistuimien ei asianosaisten myöntämisen vuoksi ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista tai jos asia on ratkaistu sovintoteitse, korvattavat kustannukset määrätään ottaen huomioon myös vastaavanlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut. Kustannuksista korvataan kuitenkin enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi velvoittama kulumäärä, ellei tuomioistuimien ole ratkaisustaan ilmenevin perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan.

Asiamiehen käytöstä korvataan kohtuullinen palkkio asiamiehen työstä ja välttämättömistä kuluista. Palkkion ja kulujen kohtuullisuutta määrittäessä otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä suoritettujen työn määrä ja laatu. Korvattavien kustannusten määrä on kuitenkin enintään vakuutetun vastapuolelleen esittämän kuluvaatimuksen suuruinen.

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun tai oikeudenkäyntikuluihin sisältyvän veron, korvauksesta vähennetään kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero.

## 7.5 Vakuutus ei korvaa

- kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuutustapahtumaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä
- vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja, ellei tästä ole erikseen sovittu ja merkitty vakuutuskirjaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutetun maksettavaksi tuomitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut samoin ehdoin kuin vakuutetun omatkin asianajokulut silloin, kun
  - o vakuutettua on avustanut oikeudenkäynnissä kuluttaja-asiamies tai hänen alaisensa ja vakuutetun asian hoitaminen on ollut lain soveltamisen ja kuluttajien yleisen edun kannalta tärkeää tai
  - o vakuutetun vastapuoli on pääosin jättänyt noudattamatta asiassa annettua kuluttajavalituslautakunnan, vakuutuslautakunnan tai muun vastaavan elimen päätöstä, joka riidan keskeisiltä osin oli vakuutetulle myönteinen.
- tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia
- vakuutetun ajanhukkaa, omaa työtä, tulon- tai ansionmenetystä, matkoja tai oleskelukustannuksia eikä sitä lisäkustannusta, joka aiheutuu asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omasta kustannuksista lisäävästä tai tarpeettomia kustannuksia aiheuttavasta menettelystä
- oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja
- muun kuin oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja, jos lausunto ei tue vakuutetun asiassa esittämiä vaatimuksia tai vastapuolen vaatimusten kiistämistä ja ellei asiassa ole vedottu tähän lausuntoon
- rikosilmoituksen tai tutkintapyyntöjen tekemisestä ja rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kuluja
- kustannuksia sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuimien ei ota huomioon
- kustannuksia, jotka vakuutettu tai hänen asiamiehensä ovat aiheuttaneet jäämällä pois tuomioistuimesta, jättämällä noudattamatta tuomioistuimen antamia määräyksiä tai esittämällä väitteen, jonka he ovat tienneet tai heidän olisi pitänyt tietää aiheettomaksi, taikka muutoin ovat oikeudenkäyntiä pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaneet
- kustannuksia oikeudenkäynnistä, jonka vakuutettu tai hänen

asiamiehensä on aloittanut ilman, että vastapuoli on antanut siihen aiheita, taikka muutoin ovat tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaneet tarpeettoman oikeudenkäynnin

- välimiehen palkkiota ja kuluja.

## 7.6 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä

Pohjantähti suorittaa korvauksen vakuutetun oikeudenkäyntikuluista ja asianajokuluista tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen tai sovinnon syntymisen jälkeen.

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun sisältyvän veron, Pohjantähti suorittaa vakuutetulle korvauksen asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista vakuutetun suorittamaa maksettua laskua vastaan.

Pohjantähden korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, minkä vakuutetun vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle, mikäli se on saatu perityksi maksuvelvolliselta.

Jos vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle kulukorvausta, joka vakuutuksesta korvausta suoritettaessa on maksamatta, vakuutettu on velvollinen siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen Pohjantähdelle vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti.

Jos vakuutettu on joutunut maksamaan osan kustannuksistaan itse sen vuoksi, että kustannukset ylittävät kohdassa 7.1 mainitun enimmäiskorvauksen, vakuutettu on velvollinen siirtämään vastapuolen kulukorvauksesta Pohjantähdelle sen osan, joka ylittää vakuutetun itse maksaman osuuden.

Jos vakuutetun vastapuolen maksettavaksi tuomittu tai sovittu kulukorvaus on maksettu vakuutetulle tai hän on muutoin saanut lukea sen hyväkseen, vakuutetun on palautettava Pohjantähdelle kulukorvaus korkoineen vakuutuksesta suoritettujen korvauksen määrään asti.

## Talkooväen tapaturmavakuutus

### HE305 Talkooväen määräytyksiä

#### 1 Voimassaolo

Taloyhtiön talkooväen vakuutus on voimassa kiinteistössä talkootöillä suoritettavien talonmies-, siivous-, rakennus- ja korjaustöiden aikana.

Talkooväen vakuutus on voimassa Suomessa.

#### 2 Vakuutetut

Vakuutettu on vakuutus kirjassa mainitun henkilöryhmän jäsen, joka asuu Suomessa yli kuusi (6) kuukautta vuodessa, ja jonka väestötietolain mukainen kotipaikka on Suomessa, ja jolla on oikeus sairausvakuutuslakimme mukaisiin etuuksiin.

Taloyhtiön talkooväen vakuutuksessa vakuutettuja ovat taloyhtiön 16-75-vuotiaat talon asukkaat, ellei vakuutus sopimuksessa ole muuta sovittu.

### 3 Edunsaaja

Edunsaaja on kuolemantapauksessa vakuutetun omaiset ja muissa tapauksissa vakuutettu itse.

## HE330 Tapaturma

### 1 Tapaturman määrittelmä

Vakuutuksen perusteella korvattava tapaturma on äkillinen ja odottamaton tapahtuma, jonka yhteydessä syntyvä ulkoinen isku-, törmäys- tai lämpövoima tai kemiallisten aineiden koostumus aiheuttaa ruumiinvamman, jota voidaan pitää myös lääketieteellisin perustein ulkoisen tapahtuman aiheuttamana.

Tapaturman aiheuttamaksi ruumiinvammaksi katsotaan myös enintään yhden päivän aikana kehittynyt lihaksen tai janteen venähdysvamma, joka on seurausta poikkeuksellisesta liikkeestä tai äkillisestä voimaponnistuksesta. Korvausta maksetaan enintään kuuden viikon ajalta venähdysvamman syntymisestä.

Tapaturman korvaamisen edellytyksenä on, että lääkärin hoito on hakeuduttu 14 vuorokauden kuluessa.

### 2 Vakuutus ei korvaa

- tapaturmaa tai vammaa, joka on sattunut ennen vakuutukseen liittymistä
- vamman laajuutta tai sen paranemisen pitkittymistä siltä osin kuin se johtuu tapaturmasta riippumattomista syistä, kuten sairaudesta tai tuki- ja liikuntaelimestön tai kudosten iänmukaisesta rappeutumisesta, vaikka ne olisivat olleet oireettomia ennen tapaturmaa.
- hampaan tai hammasproteesin rikkoutumista, jos rikkoutuminen tapahtuu puremisen yhteydessä
- riidan tai pahoinpitelyn yhteydessä syntyneen vamman hoitokuluja, ohimenevää työkyvyttömyyttä ja pysyvää haittaa, ellei asiasta tehty poliisitutkinta tai tuomioistuinkäsittely osoita vakuutettua syyttömäksi osapuoleksi ja ellei vakuutettu vaadi tiedossa olevalle vastapuolelle rangaistusta teosta
- vamman tai vammautumisolosuhteiden jälkeen ilmeneviä psyykkisiä oireita
- lääkeaineen, alkoholin, alkoholin korvikkeen tai muun huumausaineen aiheuttamaa myrkytystä tai elinvauriota
- vammaa tai kuolemaa, joka aiheutuu muun kuin tämän vakuutuksen perusteella korvattavan vamman hoitotoimenpiteen yhteydessä
- saastuneen ruuan tai juoman aiheuttamaa sairaustilaa
- hyönteisen pureman tai piston aiheuttamaan tartuntatauti
- vammaa, jonka vakuutettu on aiheuttanut itselleen tahallisesti
- vammaa, joka on aiheutunut, kun vakuutettu oli tekemässä tai yritti tehdä rikollista tekoa
- vammaa, joka on aiheutunut vakuutetun sairauden tai ruumiinvian aiheuttamasta tapaturmasta
- vammaa tai kuolemaa, joka aiheutuu vakuutetun itsemurhasta tai itsemurhayrityksestä.

Tapaturmana ei korvata

- nikamavälileivytystä, vatsan tai nivusalueen tyriä, akillesjänteen repeämää eikä nivelten tavantakaisia sijoiltaan menoja, ellei vamma ole aiheutunut tapaturmasta, jossa tervekin kudos vaurioituisi.

## HE351 Tapaturman hoitokulut

Vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneen tapaturman hoitokulukorvauksia maksetaan myös vakuutuksen päättymisen

jälkeen, mikäli tapaturmahetkellä voimassa ollutta hoitokuluumaa on vielä jäljellä.

Yksityisten terveydenhoitopalvelujen käytöstä aiheutuneista hoitokuluista on ensin haettava sairausvakuutuslain mukaiset korvaukset Kansaneläkelaitokselta. Vakuutusehtojen mukainen korvaus hoitokuluista maksetaan vakuutetun toimitettua Pohjantähdelle Kansaneläkelaitokselta saamansa korvausilmoituksen korvaukseen liittyvine tositejäljennöksineen.

Ne maksetut tositteet, joista ei ole saatu korvausta jonkin lain tai lakisääteisen vakuutuksen perusteella, on toimitettava Pohjantähdelle alkuperäisinä.

**Vakuutus korvaa** vamman hoitokuluina siltä osin kuin niitä ei korvata jonkin lain tai lakisääteisen vakuutuksen perusteella

- lääkärin toteaman vamman hoitoon tarkoitetut, lääkärin reseptillä määräämät, Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskuksen (FIMEA) antaman luvan perusteella apteekissa myytävät tai määräaikaiset erityislupavalmisteet ja Pharmacia Fennicassa ihotautilääkkeiksi luokitellut perusvoiteet
- terveyskeskumaksut
- lääkärin antamasta ja määräämästä hoidosta perityn palkkion. Lääkärin kotikäynnistä korvataan lääkärin palkkiona enintään 50 prosenttia.
- lääkärin määräämistä, hoitohenkilökunnan suorittamista lääketieteellisistä tutkimuksista perityn palkkion
- yksityissairaaloiden hoitopäivämaksut kulloinkin Suomessa voimassa olevan yleisen sairaalan hoitopäivämaksun mukaisesti
- yleisten sairaaloiden poliklinikka- ja hoitopäivämaksut
- lääkärintodistukset, jos ne tulevat alkuperäisinä Pohjantähden käyttöön ja niitä tarvitaan Pohjantähden arvion mukaan korvausasian käsittelyn yhteydessä
- tapaturman aiheuttaman vamman korjaamiseksi suoritettavan plastiikkakirurgisen korjausleikkauksen, kun se on välttämätön arkipudoksen aiheuttaman toiminnallisen haitan vähentämiseksi
- kustannukset tapaturman aiheuttamasta leikkauksen tai kipsaushoidon jälkeen välttämättömästä lääkärin määräämästä fysikaalisesta hoidosta. Vakuutus korvaa tapaturmaa kohti yhden fysikaalisen hoidon jakson, johon voi sisältyä enintään kymmenen hoitokertaa.
- kustannukset kiireellisistä ensiapuluonteisista sairaankuljetuksista ambulanssilla siltä osin kuin Kansaneläkelaitos on suorittanut niistä korvausta
- tapaturman sattumassa käytössä olleiden silmälasien, kuulokojeen tai hammasproteesin korjauskulut tai rikkoutuneita vastaavien hankintakustannukset edellyttäen, että vamma on lääkärin toteama ja korjauskelvoton tavara on toimitettu Pohjantähdelle
- silmälasit, jos ne on määrätty tapaturman aiheuttamasta silmävammasta johtuvan näönheikkenemisen vuoksi
- lääkärin määräämän, vamman hoidon, paranemisen ja päivittäisen liikkumisen kannalta välttämättömän ensimmäisen ortopedisen sidoksen tai tuen
- kustannukset vamman vaatiman, erikoislääkärin välttämättömäksi katsoman, pysyvään päivittäiseen käyttöön tarkoitetun lääkinnällisen apuvälineen ensimmäisestä hankkimisesta, ellei sitä ole mahdollisuus saada jonkin lain perusteella. Edellä mainitun apuvälineen uudelleenhankinta tai korjauskulut korvataan vain, jos tämän vakuutuksen perusteella hankittu apuväline rikkoutuu vakuutetulle sattuneen korvattavan tapaturman yhteydessä.

**Vakuutus ei korvaa** vamman hoitokuluina

- urheilukäyttöön määrättyjä tukia tai sidoksia
- fysikaalista hoitoa (siltä osin kuin kyse on muusta kuin edellä korvattavaksi määritellystä fysikaalisesta hoidosta)

- eikä muuta kuntouttavaa hoitoa tai terapiaa
- oleskelua tai hoitoa kuntoutus-, kylpylä- tai luontaishoitolaitoksessa
- matkakuluja
- hoidosta aiheutunutta ansionmenetystä tai muita välillisiä kuluja
- ulkomailla annettua hoitoa.

## HE353 Haittakorvaus

Haitalla tarkoitetaan tapaturman seurauksena syntyneen vamman aiheuttamaa, lääketieteellisesti arvioitua yleistä haittaa. Haitta-astetta arvioitaessa huomioidaan ainoastaan vamman laatu. Yksilölliset olosuhteet, esimerkiksi harrastus tai ammatti eivät vaikuta haitta-asteen arviointiin.

Vammat on ryhmitelty sosiaali- ja terveysministeriön haittaluokkataulukossa vaikeusasteen perusteella haittaluokkiin 1-20. Yksi haittaluokka vastaa 5 prosentin lääketieteellistä haitta-astetta ja seuraavat aina 5 prosenttiyksikköä enemmän. Alle 1 haittaluokan haitasta ei makseta korvausta.

Tapaturman aiheuttaman vamman perusteella maksettavan haittakorvauksen luokan määrittelee vakuutusyhtiön asiantuntijalääkäri vakuutettua hoitaneen lääkärin antamasta lausunnosta ilmenevän tilakuvauksen ja lääketieteellisten tutkimusten perusteella.

Haitasta suoritetaan korvausta vain, jos se on ilmennyt kolmen vuoden kuluessa vamman syntymisestä.

### 1 Tapaturman aiheuttama ohimenevä haitta

Ohimenevän haitan korvausta maksetaan, jos tapaturman sattumisesta on kulunut yksi vuosi eikä vamma ole parantunut eikä sen aiheuttama haitta-aste ole vielä muodostunut pysyväksi.

Ohimenevän haitan korvauksen laskuperusteina käytetään tapaturmavakuutuksessa olevaa pysyvän haitan vakuutusmäärää, vammasta aiheutuvaa lääketieteellistä haitta-astetta sekä lääkärin määrittelemää ohimenevän haitan aikaa suhteutettuna vuositason (xx pv/360). Maksettava korvaus

määritellylle ajanjaksolle on kymmenen prosenttia edellä mainittujen tekijöiden tulosta.

### Esimerkki

Vakuutetulta murtui käsi. Työkyvyttömyys on jatkunut vuoden ajan. Lääkärinlausunnossa todetaan vamman seurausten yhä jatkuvan. Hoitava lääkäri on todennut, että haittaa ei voida vielä arvioida, koska paranemista on tapahtunut ja tapahtuu edelleen. Hoitava lääkäri kutsuu vakuutetun uusintatarkastukseen kahden kuukauden kuluttua. Ohimeneväksi haitaksi arvioidaan haittaluokka kuusi (hl 6) 60 päivän ajalta. Ohimenevän haitan korvaus tälle ajalle lasketaan tapaturmahetkellä voimassa olleen pysyvän haitan vakuutusmäärän (50.000 €) mukaan seuraavasti:  $10\% \times (60 \text{ pv}/360 \text{ pv} \times \text{hl } 6/\text{hl } 20 \times 50.000 \text{ €}) = 250 \text{ €}$

### 2 Tapaturman aiheuttama pysyvä haitta

Pysyvän haitan kertakorvaus maksetaan, kun vamman aiheuttama lääketieteellinen haitta-aste todetaan pysyväksi. Tapaturman aiheuttama pysyvä haitta määritellään aikaisintaan 3 kuukauden kuluttua tapaturmasta. Määrittämisessä käytetään sosiaali- ja terveysministeriön haittaluokitusta.

Korvaus on vammaan sopivaa haittaluokkaa vastaava prosenttiluku vakuutukseen valitusta, tapaturmahetkellä voimassa olleesta pysyvän haitan vakuutusmäärästä.

Korvauksen määrää korjataan vastaamaan muuttuneita olosuhteita, jos haittaluokka muuttuu vamman pahentumisen vuoksi ennen kuin korvauksen maksamisesta on kulunut kolme vuotta. Haittaluokkaa ei muuteta, jos ensimmäisestä haittaluokan määrittämisestä on kulunut aikaa yli kolme vuotta.

## HE354 Kuolema tapaturman johdosta

Korvauksena tapaturman seurauksena syntyneiden vammojen aiheuttamasta kuolemasta maksetaan tapaturman sattuessa voimassa ollut vakuutusmäärä.

Kuolemantapauskorvausta ei makseta, jos vakuutettu kuolee sen jälkeen, kun tapaturmasta on kulunut kolme vuotta.