

1.10.2019

LähiTapiola Kiinteistövakuutus 5600/19
Ehtolaajennus 1.10.2019 alkaen

AR Plus – lisäturvan erityisehto**1 Saneeratut putket**

Poiketen LähiTapiolan kiinteistövakuutusehdon 5600 kohdasta 6.1.4, vanhan viemäriputken sisään asennetun, oman rengasjäykkyyden omaavan viemäriputken ikävähennys lasketaan tavalla A), jos korjauksessa on käytetty sertifioitua menetelmää.

2 Rakennusvirheen seurannaisvahinko

Poiketen ehtokohdasta 5.1 vakuutuksesta korvataan myös asennus-, suunnittelu- tai materiaalivirheen seurauksena äkillisesti aiheutunut vuotovahinko muulle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle, kun vahinko on seurausta virheestä

- johtoverkkoon kiinteästi asennetuissa koneissa tai laitteissa
- vesi-, viemäri- ja lämmitysputkistoissa, uima-altaan tai poreammeen putkistoissa.

Seurannaisvahinkona ei korvata vahinkoa, jonka syynä on puutteellinen vedeneristys, vesikate tai vesikatteen läpiviennit.

Seurannaisvahinkojen enimmäiskorvausmäärä yhtä vahinkoa ja vakuutuskautta kohti on 200 000 euroa.

Kiinteistövakuutus 5600/23

Sisällysluettelo

Kiinteistövakuutus	2	Kiinteistönomistajan oikeusturvavakuutus	11
Esinevakuutus	2	1 Vakuutetut	11
1 Käsitteitä	2	2 Tuomioistuimet ja voimassaoloalue	11
2 Vakuutuksen voimassaoloalue.....	2	3 Korvattavat vakuutustapahtumat	11
3 Vakuutuksen kohde.....	2	4 Oikeusturvavakuutuksen korvausrajoitukset.....	12
4 Korvattavat vakuutustapahtumat ja niiden rajoitukset.....	3	5 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua	12
5 Kaikkien esinevakuutusten yhteiset korvausrajoitukset	4	6 Korvattavat kustannukset ja niiden rajoitukset	12
6 Korvaussäännökset.....	5	7 Korvauksen määrän laskeminen	13
7 Indeksien ja putkiston iän vaikutus vakuutusmaksuun.....	7	8 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä.....	13
8 Suojeluohjeet.....	7	9 Vastapuolen oikeudenkäyntikuluturva.....	13
Kiinteistönomistajan vastuuvakuutus	8	Vuokratulon keskeytysvakuutus	14
1 Vakuutetut	8	1 Vakuutuksen kohde	14
2 Vakuutuksen voimassaoloalue.....	8	2 Keskeytysvahinko ja vastuu-aika.....	14
3 Korvattavat vakuutustapahtumat	8	3 Korvattavat vakuutustapahtumat	14
4 Vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset	8	4 Korvaussäännökset	14
5 Vahingon selvittäminen.....	9		
6 Korvauksen määrän laskeminen	9		
Hallinnon vastuuvakuutus	10		
1 Vakuutetut	10		
2 Vakuutuksen voimassaoloalue.....	10		
3 Korvattavat vakuutustapahtumat	10		
4 Hallinnon vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset	10		
5 Vahingon selvittäminen.....	10		
6 Korvauksen määrän laskeminen	11		

Kiinteistövakuutus

Kiinteistövakuutus on yhtiömuotoisessa omistuksessa oleville asuinrakennuksille tarkoitettu vakuutusyhdistelmä, johon sisältyy Esinevakuutus, Kiinteistönomistajan vastuuvakuutus, Kiinteistönomistajan oikeusturvavakuutus ja Hallituksen vastuuvakuutus. Vakuutukseen voidaan liittää myös Vuokratulon keskeytysvakuutus.

Esinevakuutuksen laajuus valitaan kolmesta turvatasosta: suppea, perus- tai laaja turvataso. Laajaan turvatasoon voidaan sisällyttää AR- eli All Risk laajennus.

Vakuutussopimus muodostuu vakuutuskirjasta, tästä Kiinteistö- vakuutusehdosta ja Yleisistä sopimusehdoista YS15. Vakuutus- kirjiaan on merkitty sopimuksen olennaiset tiedot, kuten tiedot vakuutuksenottajasta, vakuutetuista rakennuksista, turvatasoista, vakuutusmääristä, omavastuista ja vakuutusmaksuista. Vakuutus- sehdossa on esitetty vakuutusta koskevat säännökset esimerkiksi korvattavista vakuutus tapahtumista, lisäomavastuista ja rajoitu- sehdosta sekä suojeluohjeista. Yleisissä sopimusehdoissa on esi- tetty vakuutussopimuslaista johtuvia säännöksiä mm. vakuutuksen voimaantulosta, voimassaolosta ja päättymisestä sekä vakuutus- maksun maksamisesta ja tiedonantovelvollisuudesta.

Esinevakuutus

1 Käsitteitä

Vakuutuksenottaja

Vakuutuksenottaja on se, joka on tehnyt vakuutusyhtiön kanssa vakuutussopimuksen.

Täysarvovakuutus ja vakuutusmääräinen vakuutus

Rakennus on vakuutettu vakuutuskirjaan merkityn mukaisesti joko täysarvovakuutuksena tai vakuutusmäärään perustuvana vakuutuk- sena. Täysarvovakuutuksessa vakuutuksen kohde on vakuutettu ilman vakuutusmäärää ja vakuutusmaksu perustuu rakennuksen tilavuuteen.

Täysarvovakuutuksella vakuutettaessa omaisuuden arvoa ei tar- vitse määrittellä vakuutusta tehtäessä, vaan riittää, että vakuutus- yhtiön kysymät tiedot omaisuudesta ovat oikein ja että tietojen muutoksista ilmoitetaan vakuutusyhtiölle.

Vakuutusmäärä

Vakuutusmäärä tarkoittaa sitä rahamäärää, josta vakuutuk- sen kohde on vakuutettu. Esinevakuutuksen vakuutusmäärä voi perustua omaisuuden jälleenhankinta-arvoon, päivänarvoon tai ensivastuuarvoon. Jos vakuutus kirjalle ei ole muuta merkitty, va- kuutusmäärä perustuu jälleenhankinta-arvoon.

Vastuuvakuutuksissa ja oikeusturvavakuutuksessa vakuutusmäärä perustuu ennalta sovittuun enimmäiskorvausmäärään. Vuokratulon keskeytysvakuutuksen vakuutusmäärä on 12 kuukauden vuokratulo.

Vakuutusarvo

Vakuutuksen kohteen vakuutusarvo on sen arvo juuri ennen vahin- koa. Vakuutustapahtuman sattuessa määritellään kohteen vakuu- tusarvo vahinkohetkellä vallinneen hintatason mukaisesti.

Vuokratulon keskeytysvakuutuksessa vakuutusarvo on huoneiston 12 kuukauden vuokratulo.

Alivakuutus

Jos vakuutusmäärä on omaisuuden vakuutusarvoa pienempi, on kyseessä alivakuutus.

Jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka tarvitaan uuden samankokoisen, samaan käyttötarkoitukseen ja ominai- suuksiltaan alkuperäisen kaltaisen rakennuksen rakentamiseen käyttäen yleisesti Suomessa kaupan olevia rakennustarvikkeita ja tavanomaisia työmenetelmiä.

Rakennuksen jälleenhankinta-arvoon lasketaan mukaan myös va- hingoittuneen rakennuksen purku- ja raivauskustannukset sekä sen tilalle rakennettavan rakennuksen suunnittelukustannukset.

Päivänarvo

Omaisuuden päivänarvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka saa- daan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään omaisuuden arvon aleneminen ikääntymisen, kulumisen, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun vastaavan syyn johdosta.

Päivänarvoa määritettäessä otetaan huomioon myös omaisuu- den käyttökelpoisuuden aleneminen paikkakunnan muuttuneiden olosuhteiden, kuten harjoitetun elinkeinotoiminnan lakkaamisen tai muun sellaisen syyn vuoksi.

Käypä arvo

Omaisuuden käyvällä arvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka omaisuudesta olisi ollut yleisesti saatavissa vahingon sattumis- päivän markkinatilanteessa. Käypää arvoa laskettaessa otetaan huomioon mm. esineen ikä, käyttöaika, kunto ja käyttökelpoisuus. Rakennuksen käypää arvoa määriteltäessä kiinteistön käyvästä ar- vosta vähennetään tontin, liittymien ja muiden rakennusten osuus.

Ensivastuuarvo

Ensivastuuarvo on vakuutuskirjaan merkitty ja vakuutetulle koh- teelle sovittu vakuutusmäärä. Jos vakuutusmäärän perusteena on ensivastuu, vakuutusmäärän ei tarvitse vastata omaisuuden todellista vakuutusarvoa.

Jäännösarvo

Omaisuuden jäännösarvolla tarkoitetaan omaisuuden arvoa välittömästi vahingon jälkeen. Jäännösarvo arvioidaan samojen perusteiden mukaan kuin vahingon määrä.

Omvastuu

Omvastuu on vakuutuskirjaan tai -ehtoon merkitty, vakuutuksen- ottajan omalle vastuulle jäävä osuus vahingosta.

2 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa vakuutus kirjassa mainitussa osoitteessa.

3 Vakuutuksen kohde

3.1 Rakennus

Vakuutuksen kohteena ovat vakuutus kirjaan merkityt rakennuk- set. Rakennukseen kuuluvat sen käyttöä palvelevat alkuperäiset, alkuperäistä vastaavat tai saman tasoisine jälkeinpäin tehdyt kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet ja pinnoitteet.

3.2 Rakennusta palvelevat koneet ja laitteet

Vakuutuksen kohteena ovat rakennukseen kuuluvat ja sen käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut

- koneet ja laitteet, lämpökanavat ja öljysäiliöt sekä sekä lämmit- tysaine
- tontilla olevat sähköjohtimet ja -mittarit sekä sähköpääkes- kukset
- putkistot kunnalliseen tai muuhun yleiseen liittymään saakka.

3.3 Rajoitukset talotekniikan rikkoutumisvakuutuksessa

Talotekniikan rikkoutumisvakuutuksessa vakuutuksen kohteena eivät ole

- muuratut tulisijat ja hormit
- asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkaan vastuulla olevat koneet ja laitteet
- pore- ja uima-allaslaitteistot.

3.4 Muu omaisuus

Vakuutuksen kohteena ovat vakuutuksenottajan omistamat tai muutoin vakuutuksenottajan vahinkoriskillä olevat, vakuutetun rakennuksen käyttöä palvelevat

- tontilla olevat kiinteät tavanomaiset rakennelmat, rakenteet ja varusteet, kuten jättesäiliöt ja leikkilinetit sekä enintään 40 m²:n suuruiset varastot, auto-, jäte- ja muut katokset
- kiinteistön hoitoon kuuluvat tavanomaiset työkalut ja työko- neet, joiden rakenteellinen huippunopeus on enintään 15 km/h sekä niiden polttoaineet
- yksityistalouksien yhteiseen käyttöön tarkoitettut tavanomaiset koneet ja kalusto.

Vakuutuksen kohteena ovat myös rakennuspaikan piha-alueen puut, pensaat ja muut istutukset 5 000 euron määrään saakka.

3.5 Vakuutuksen kohteen rajoitukset

Vakuutuksen kohteena eivät ole

- rakennuksen perusanturoiden alapuolella olevat rakenteet, paalutukset, salaojaputkistot eivätkä jätevesien maapuhdistamokenttä putkistoihin
- yksinomaan rakennuksessa harjoitettavaa liiketoimintaa palve- levat rakenteet, koneet, laitteet, johdot ja putkistot

- rakennuksen tai huoneiston käyttäjän tekemät tai teettämät rakennuksen yleistä laatutasoa paremmat rakenteet ja laitteet, vaikka ne olisi liitetty kiinteästi rakennukseen
- laiturit ja rantarakennelmat
- sähkövirta, vesi ja kaasua.

Seinämaalaukset, piha-alueella olevat patsaat ja muu taide ovat vakuutuksen kohteena vain, jos ne on erikseen merkitty vakuutuskirjaan.

4 Korvattavat vakuutustapahtumat ja niiden rajoitukset

4.1 Turvatasot

Rakennukselle valittu turvataso ja siihen kuuluvat vakuutukset on merkitty vakuutuskirjaan. Turvatasoihin sisältyvät vakuutukset on esitetty seuraavassa taulukossa.

	Suppea	Perus	Laaja
Palovakuutus	x	x	x
Luonnonilmiövakuutus	x	x	x
Poikkeuksellisten tulvien vakuutus		x	x
Vuotovahinkovakuutus		x	x
Murto- ja ilkivaltavakuutus		x	x
Talotekniikan rikkoutumisvakuutus			x
Mahdollisuus laajentaa AR-lisäturvalla			x

Rakennusten välillä sijaitsevien sähköjohtimien ja putkistojen turvataso määräytyy sen tason mukaan, joka on valittu rakennukselle, jota ne palvelevat.

4.2 Palovakuutus

4.2.1 Korvattavat vakuutustapahtumat ja niiden rajoitukset

Vakuutuksesta korvataan suoranainen esinevahinko, jonka on aiheuttanut

- irti päässyt tuli
- äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti noussut savu tai noki
- räjähdys.

Palovakuutuksesta korvataan lisäksi vahinko, jonka on aiheuttanut sammutuslaitteiston tai savunpoistolaitteiston äkillinen ja ennalta arvaamaton laukeaminen.

4.2.2 Höyrykattilat ja polttomoottorit

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu polttomoottorille tai höyrykattilalle siinä tapahtuneesta räjähdyksestä tai repeämästä.

4.3 Luonnonilmiövakuutus

4.3.1 Korvattavat vakuutustapahtumat ja niiden rajoitukset

Vakuutuksesta korvataan vahinko, jonka on aiheuttanut

- myrsky
- trombi tai syöksyvirtaus
- raesade
- villieläimen tunkeutuminen rakennukseen
- salamanisku, joka on kohdistunut suoraan vakuutettuun omaisuuteen ja rikkonut sitä mekaanisesti.

Myrskyksi katsotaan sääolosuhteet, joissa tuulen keskinopeus on ylittänyt 15 metriä sekunnissa mitattuna vahingon tapahtumapaikka lähimpänä olevalla säähavaintoasemalla.

4.3.2 Salamaniskun aiheuttama ylijännite

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu salamaniskun aiheuttamasta ylijännitteestä.

4.4 Poikkeuksellisten tulvien vakuutus

4.4.1 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan suoranainen esinevahinko, jonka syynä on poikkeuksellinen rankkasade, vesistö- tai merivesitulva siten, että vesi tunkeutuu rakennukseen tai siinä olevaan irtaimistoon suoraan

maanpinnalta tai maaperän tai kiinteästi rakennukseen asennettujen putkistojen kautta. Vakuutuksesta korvataan myös poikkeuksellisesta vesistö- ja merivesitulvasta johtuvan jään liikkumisen aiheuttama vahinko.

4.4.2 Käsitteitä

Rankkasadetulvalla tarkoitetaan tilannetta, jossa poikkeuksellisen voimakas sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen. Poikkeuksellisenä pidetään sadetta, kun sademäärä on vähimkopaikalla vähintään 30 mm tunnissa tai 70 mm vuorokaudessa.

Vesistötulvalla tarkoitetaan joessa, järvässä tai purossa aiheutunutta poikkeuksellista vedenpinnan nousua, joka johtuu poikkeuksellisista sateista tai lumen sulamisesta taikka jää- tai hyvedepadosta.

Merivesitulvalla tarkoitetaan poikkeuksellista merenpinnan nousua, joka johtuu myrskytuulesta (keskituulennopeus yli 15 m/s), ilmanpaineen vaihtelusta tai virtauksesta Tanskan salmissa.

Poikkeuksellisenä vedenpinnan tai merenpinnan nousuna pidetään vedenkorkeutta, jonka esiintymistodennäköisyys on kerran 50 vuodessa tai harvemmin. Poikkeuksellista ei ole pysyvistä keskivedenpinnan noususta tai vedenpinnan tason normaalista vaihtelusta tai aallokosta johtuva tulva.

4.5 Vuotovahinkovakuutus

4.5.1 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan nesteen, höyryn tai kaasun aiheuttama vahinko, kun aine on ennalta arvaamattomasti ja suoraan virrannut mekaanisesti rikkoutuneesta rakennukseen kiinteästi asennetusta

- vesi-, viemäri- ja lämmitysputkistosta, uima-altaan tai poreammeen putkistosta
- öljysäiliöstä
- sisäpuolisesta sadevesiputkistosta
- koneesta tai laitteesta.

Vakuutuksesta korvataan myös vahinko, jonka on aiheuttanut

- rakennuksen omasta viemäriverkostosta äkillisen ja ennalta arvaamattoman putkiston sisäisen tukkeutumisen seurauksena noussut vesi
- johtoverkkoon liitetyn ja sulkuventtiilillä varustetun pesukoneen, astianpesukoneen tai muun kodinkoneen äkillinen ja ennalta arvaamaton mekaaninen rikkoutuminen.

Vahingon korvattavuus edellyttää, että vuoto on alkanut vakuutuksen voimassaoloaikana.

4.5.2 Vuotovahinkovakuutuksen korvausrajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata

- a) vahinkoa, joka aiheutuu kattokaivon tukkeutumisesta
- b) vahinkoa, joka aiheutuu avoimna olevasta johtoverkkoon kuuluvasta hanasta, venttiilistä tai suihkulaitteesta virranneesta nesteestä, ellei hana, venttiili tai suihkulaite ole mekaanisesti rikkoutunut
- c) vahinkoa, joka aiheutuu nesteen virtaamisesta putkistosta ennen putkiston käyttöönoton hyväksymistä
- d) vahinkoa, joka aiheutuu kylpyammeen tai altaan poistoputken tai sen liitoksen vuodosta
- e) johtoverkon tai käyttölaitteen korjaus- tai uusimiskustannuksia
- f) vahinkoa, joka aiheutuu liitosten vähitellen tapahtuneesta löystymisestä, kulumisesta tai liitoksen irtoamisesta, elleivät liitososat ole rikkoutuneet.

4.6 Murto- ja ilkivaltavakuutus

4.6.1 Murto, varkaus ja ilkivalta

Vakuutuksesta korvataan rakennukselle aiheutunut vahinko sekä irtaimiston anastamisesta aiheutunut vahinko, kun rakennukseen tai sen käyttöön liittyvään säilytystilaan on

- murtauduttu rakenteita tai lukkoja rikkoen
- tunkeuduttu avaimella, joka on saatu haltuun ryöstön tai murtautumisen yhteydessä.

Vakuutuksesta korvataan myös tahallista vahingonteosta aiheutunut vahinko rakennukselle ja tontilla oleville kiinteille tavanomaisille rakenteille. Rakennusta kohdanneen vahingonteon yhteydessä korvataan myös rakennusta palveleville tai taloyhtiön yhteiseen käyttöön tai kiinteistön hoitoon tarkoitetuille koneille ja laitteille aiheutettu vahinko. Vahingonteko on pystyttävä yksilöimään yksittäiseksi äkilliseksi tapahtumaksi.

4.6.2 Huoneiston käyttäjän tai vieraan aiheuttama vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka huoneiston käyttäjä tai tämän vieras on aiheuttanut huoneiston pintamateriaaleille tai kiinteille kalusteille.

4.7 Talotekniikan rikkoutumisvakuutus

Vakuutuksesta korvataan talotekniikan rikkoutumisvakuutuksessa vakuutuksen kohteena olevan koneen tai laitteen äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta rikkoutumisesta koneelle tai laitteelle itselleen aiheutunut suoranainen esinevahinko. Vakuutuksesta korvataan lisäksi vahingoittuneen koneen, laitteen tai sähkökaapelin vian etsimisestä ja korjaamisesta aiheutuneet rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannukset sekä maan kaivu- ja täyttökustannukset.

4.8 All risk -laajennus

4.8.1 Äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko

Jos vakuutuskirjaan on merkitty rakennukselle All Risk -laajennus (AR-laajennus), korvataan vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle aiheutunut äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko silloin, kun vahinkoa ei korvata kohtien 4.1–4.7 perusteella.

4.8.2 Avainvahingot

Vakuutuksesta korvataan yleisavaimen anastamisesta aiheutuneet avaimen väärinkäytön estämiseksi tehdyt välittömästi tarpeelliset sarjoitus- tai uusimiskustannukset.

Ensisijaisena toimenpiteenä on sarjoitettavien lukkojen haittaleyvien vaihtaminen tai elektronisen lukon ohjelmointi siten, että anastettu tai kadotettu avain lakkaa toimimasta. Lukon tai koko sarjan uudistaminen katsotaan välittömästi tarpeelliseksi toimenpiteeksi ainoastaan silloin, kun muut toimenpiteet eivät ole mahdollisia.

4.8.3 Vesikaton vuoto

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vesikaton vuotamisesta, ellei syynä vuotamiseen ole ollut äkillinen, ennalta arvaamaton ulkoapäin tapahtunut mekaaninen rikkoutuminen.

5 Kaikkien esinevakuutusten yhteiset korvusrajoitukset

5.1 Rakennus-, suunnittelu- ja käyttövirheet sekä huollon laiminlyönti

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut omaisuudelle

- rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta
- suunnittelu-, asennus-, materiaali-, valmistus-, työ- tai rakennusvirheestä
- nesteestä, joka on päässyt rakenteisiin puutteellisen vedeneristyksen takia
- seinä- tai lattiakaivosta, niiden liityntäosista tai liitoksista vuotaneesta nesteestä
- virheellisestä tai käyttöohjeen vastaisesta käytöstä
- huolto- tai korjaustoimien laiminlyönnistä.

5.2 Vähitellen tapahtuvat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut omaisuudelle

- likaantumisen tai sakkaantumisen
- homehtumisen, sienettymisen, mikrobeista, hajusta, kosteudesta tai kondenssivedestä
- kulumisen, naarmuuntumisen, syöpyämisestä, ruostumisesta, lahoamisesta, pilaantumisen, aineen väsymisestä, betonin rapautumisesta tai muusta vastaavasta vähitellen tapahtuvasta ilmiöstä.

Putkien tai laitteiden vahingoissa rajoitus koskee ympäröivän olosuhteen aiheuttamaa ruostumista tai kulumista, esimerkiksi putken ulkopinnan ruostumista jatkuvan kosteusrasituksen takia.

5.3 Sääilmiöt ja tulviminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- pakkasesta, jääytymisestä, kuumuudesta tai kuivuudesta
- maan painumisesta tai routimisesta
- jään tai lumen painosta tai niiden liikkumisesta
- vesi- tai lumisateesta, pohja-, pinta- tai sulamisvedestä tai edellä mainittujen aiheuttamasta viemärikaivon tai -putkiston tulvimisesta
- sade- tai sulamisvedestä, joka on virrannut kattokouruista, rakennuksen ulkopuolisista syöksytorvista, sadevesiviemäreistä tai vesikaton läpi

- veden pinnan noususta, tulvasta tai aallokosta
- kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon, kaukolämpöputken tai vastaavan rakennelman rikkoutumisesta, tukkeutumisesta tai toimimattomuudesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin kohdan 4.4 mukainen poikkeuksellinen rankkasade-, vesistö- tai merivesitulvan aiheuttama vahinko, jos rakennukselle on valittu perus- tai laaja turvataso.

5.4 Ulkona oleva omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka luonnonvoimat ovat aiheuttaneet ulkona tai avoimessa rakennuksessa olevalle irtaimelle omaisuudelle tai rakennelmille, ellei kyse ole laitteesta tai rakennelmasta, jota on tarkoitus käyttää ja säilyttää säävaihteluille alttiissa olosuhteissa.

Vakuutuksesta ei korvata myöskään varkausvahinkoa ulkona tai avoimessa rakennuksessa olevalle omaisuudelle.

5.5 Kadotettu tai unohtettu omaisuus ja määrittelmätön vahinkoajankohta

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa,

- joka aiheutuu omaisuuden kadottamisesta tai unohtamisesta
- jonka tapahtuma-aikaa ja -paikkaa ei voida määritellä.

5.6 Eläinten aiheuttamat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka aiheuttaa hyönteiset, linnut, jäniseläimet tai jyräjät. Vakuutuksesta ei korvata myöskään niiden torjunnasta ja hävittämisestä aiheutuneita kustannuksia.

Rajoitusta ei sovelleta edellä mainittujen eläinten aiheuttamiin palovahinkoihin, vuotovahinkovakuutuksesta korvattaviin vuotovahinkoihin eikä ikkunoiden rikkoutumisiin.

5.7 Arvon alentuminen

Vakuutuksesta ei korvata omaisuuden arvon alentumista.

5.8 Muun korvauslähteen vaikutus korvaukseen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka korvataan jonkin lain, takuun, sitoumuksen tai muun vakuutuksen perusteella. Näiden vakuutusehtojen mukaan korvattava vahinko korvataan kuitenkin tämän rajoitusehdon estämättä, jos vakuutuksenottaja näyttää toteen, ettei korvausvelvollinen voi täyttää sitoumustaan.

5.9 Tiedostot ja ohjelmat sekä tietomurrot ja tietokonevirukset

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu tietokoneelle tai talotekniikkaan liittyvän muun koneen tai laitteen automaattiselle ohjauslaitteelle tai niihin sisältyville ohjelmille, tiedostoille tai tiedoille

- virheellisestä ohjelmasta, tiedostosta tai tietojen syötöstä
- tietojen häviämisestä tai
- tietoturvaloukkauksesta.

Tietoturvaloukkauksella tarkoitetaan tekoa, jossa tietoverkkoja hyväksikäyttämällä päästään oikeudettomasti puuttumaan sähköisessä muodossa olevaan tietoon tai tietojärjestelmään. Tietoturvaloukkauksia ovat esimerkiksi tietomurto, haittaohjelmatartunta ja palvelunestohyökkäys.

5.10 Varallisuusvahingot

Vakuutuksesta ei korvata varallisuusvahinkoa eikä vahinkoa, joka on aiheutunut petoksesta, kavalluksesta tai muusta vilpillisestä menettelystä tai sopimuksen rikkomisesta.

5.11 Korvusrajoitukset poikkeustilanteissa

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on

- aiheutunut julkisen laitoksen räjähdysaineiden räjähtämisestä tai ammattimaisesta räjäytys- tai louhintatyöstä
- aiheutunut Suomessa tai ulkomailla sattuneesta ydinvastuulain määrätelmän mukaisesta ydinvahingosta
- aiheutunut lakosta, työnseisauksesta tai muusta sen kaltaisesta syystä
- tapahtunut sodan, kapinan, vallankumouksen tai muun sen kaltaisen yhteiskuntajärjestyksen horjuttavan tapahtuman aikana
- välittömästi seurausta tartuntatautilaissa määritellystä tartuntataudista, sen uhkasta, torjuntatoimenpiteestä tai seurausten pienentämiseksi tehdystä toimenpiteestä.

Terroriteosta aiheutuneita vahinkoja korvataan enintään 3 000 000 euroa vahinkoa ja vakuutuskautta kohden. Vakuutuksen enimmäiskorvausmäärä koskee kaikkia vakuutuksenottajia yhteisesti yhdessä vahingossa. Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi.

Terroriteolla tarkoitetaan joko yhden henkilön tai henkilöryhmän tekoa, joka sisältää voiman tai väkivallan käyttöä tai sen uhkaa, kun teon tarkoituksena on joko luonteeltaan tai yhteydeltään edistää poliittista, uskonnollista tai ideologista päämäärää ja/tai pelotella tai vaikuttaa hallitukseen, kansaan tai kansan osaan.

6 Korvaussäännökset

6.1 Vahingon määrän laskeminen

6.1.1 Vakuutusarvo vahingon määrää laskettaessa

Vahingon määrää laskettaessa määritellään ensin vahingoittuneen omaisuuden vakuutusarvo.

Omaisuuksien vakuutusarvo on

- jälleenhankinta-arvo, jos omaisuuden päivänarvo ennen vahinkoa oli ollut vähintään 50 % jälleenhankinta-arvosta
- päivänarvo, jos omaisuuden päivänarvo ennen vahinkoa oli ollut alle 50 % jälleenhankinta-arvosta.

Päivänarvo arvioidaan jokaisen rakennuksen osalta erikseen. Yhteen rakennetuissa tai useita erillisiä toiminnallisia kokonaisuuksia sisältävissä rakennuksissa jokaisen rakennuksen osan ja toiminnallisen kokonaisuuden päivänarvo ja vahingon määrä arvioidaan erikseen. Yksittäisen koneen, rakennus- tai rakenneosan taikka rakennuksen tai huoneiston pinnoitteiden ja kiinteiden kalusteiden vahingoittuessa päivänarvo arvioidaan kunkin koneen, rakenneosan, pinnoitteen ja kalusteryhmän osalta erikseen.

6.1.2 Vahingon määrä jälleenhankinta-arvon mukaan

Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä lasketaan omaisuuden jälleenhankintahetkellä vallitsevan hintatason mukaisesti.

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset, kuitenkin enintään omaisuuden jälleenhankinta-arvo. Korjauskustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka aiheutuvat, kun omaisuus viivytyksettä saatetaan ennalleen käyttäen tarkoituksenmukaisia, taloudellisia ja nykyaikaisia korjausmenetelmiä ja aineita.

Jos omaisuutta ei voida korjata, vahingon määrä on enintään omaisuuden jälleenhankinta-arvo vähennettynä jäännösarvolla.

Jos rakennusta ei korjata eikä sitä rakenneta uudelleen, on vahingon määrä enintään rakennuksen käypä arvo vahinkohetkellä.

Vuoto- ja rikkoutumisvahinkojen vahingon määrä lasketaan kohdien 6.1.4 ja 6.1.5 perusteella.

6.1.3 Vahingon määrä päivänarvon mukaan

Jos omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on niin suuri osa korjauskustannuksista kuin päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta, kuitenkin enintään vahingoittuneen omaisuuden päivänarvo.

Jos omaisuutta ei voida korjata, vahingon määrä on päivänarvo vähennettynä sen jäännösarvolla, enintään kuitenkin omaisuuden päivänarvo.

Jos rakennusta ei korjata eikä rakenneta uudelleen, vahingon määrä on sen päivänarvo vähennettynä jäännösarvolla, kuitenkin enintään käypä arvo.

Vuoto- ja rikkoutumisvahinkojen vahingon määrä lasketaan kohdien 6.1.4 ja 6.1.5 perusteella.

6.1.4 Vahingon määrä vuotovahingoissa

Huolimatta siitä, mistä vakuutuksesta tai lisäturvasta vahinko korvataan, vuotovahingoissa tehdään ikävähennykset kaikista korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista sekä kustannuksista, jotka aiheutuvat vian etsimisestä sekä rakenteiden avaamisesta ja sulkemisesta.

Ikävähennysprosentti saadaan kertomalla vuotaneen tai tukkeutuneen putken, koneen, laitteen tai säiliön ikävuodet seuraavassa taulukossa esitetyllä prosenttimäärällä. Ikävuosiin lasketaan käyttöönottovuotta seuranneet, vahingon tapahtuma-ajankohtaan mennessä päättyneet täydet kalenterivuodet. Vahingon sattumisvuotta ei lasketa mukaan.

Vuotanut tai tukkeutunut laite, putki tai säiliö	Vähennysprosentti
alle 15 vuotta	ei ikävähennystä
15 vuotta tai enemmän	10 % + 2 % jokaista 15 vuotta ylittänyttä vuotta kohden, enintään 60 %
Sisäpuolelta oman rengasjäykkyyden omaavalla putkella saneeratut viemäriputket, kun käytetty saneerausmenetelmä on sertifioitu.	2 % / vuosi, enintään 60 %

Liitoskohdan vuotaessa ikävähennys määritellään vanhemman putkenosan mukaan.

Jos viemäriputki on korjattu menetelmällä, jolla ei ole sertifiointia tai pinnoitusmenetelmällä, josta ei muodostu itsenäistä kantavaa putkea vanhan viemäriputken sisäpuolelle, putken ikä vahinkohetkellä on alkuperäisen putken ikä eikä korjausta oteta huomioon ikävähennyttä laskettaessa.

Jos vahingoittuneen omaisuuden vakuutusarvo kohdan 6.1.1 perusteella arvioiduna on päivänarvo, vahingon määrä vuotovahingoissa on enintään niin suuri osa omaisuuden korjauskustannuksista kuin päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta.

6.1.5 Talotekniikan rikkoutumisvakuutuksesta ja All risk -laajennuksesta korvattavat vahingot

Koneiden, laitteiden, putkistojen, säiliöiden ja vesikattojen vahingoissa, jotka ovat korvattavia Talotekniikan riikkovakuutuksesta tai All risk-laajennuksesta, tehdään ikävähennykset kaikista korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista sekä kustannuksista, jotka aiheutuvat vian etsimisestä sekä rakenteiden avaamisesta ja sulkemisesta.

Ikävähennysprosentti saadaan kertomalla rikkoutuneen omaisuuden ikävuodet seuraavassa taulukossa esitetyllä prosenttimäärällä. Ikävuosiin lasketaan käyttöönottovuotta seuranneet, vahingon tapahtuma-ajankohtaan mennessä päättyneet täydet kalenterivuodet. Vahingon sattumisvuotta ei lasketa mukaan.

Tontilla olevan vesi- tai viemäriputken, rakennusten välisen lämpökanavan ja maahan asennetun kaapelin rikkoutumisvahingoissa tehdään edellä mainitut vähennykset myös maankaivu- ja täyttökustannuksista sekä maan pinnan ennallistamiskustannuksista.

Rikkoutumisvahingot	Vähennysprosentti
Kiinteistöhoitoon liittyvät tietokoneet, mobiililaitteet ja niiden oheislaitteet	20 % / vuosi
Säätö- ja valvontalaitteet sekä kiinteistöä palveleviin laitteisiin liittyvät automaattiset ohjauksilaitteet	10 % / vuosi
Jäähdytys-, ilmastointi- ja lämmityslaitteet Lämminvesivaraajat ja öljysäiliöt Aurinkosähköjärjestelmät Pesu- ja kuivauskoneet, lingot ja mankelit, taloyhtiön vastuulla olevat keskuspölynimurit putkistoinen sekä muut koneet ja laitteet Antennilaitteistot, nosto-ovet ja jätesäiliöt Muut kiinteistön koneet ja laitteet	6 % / vuosi
Rakennuksia palvelevat putkistot, sähköjohtimet, -keskukset ja mittarit, hissit	3 % / vuosi

AR-vakuutuksen perusteella korvattavat vahingot	Vähennysprosentti
Pore- ja uima-allaslaitteistot Avainvahingot <ul style="list-style-type: none"> jos kustannukset korvataan vahingontorjuntakustannuksina, ei ikävähennystä oteta huomioon 	6 % / vuosi
Vesikaton äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen <ul style="list-style-type: none"> vesikaton korjaus- ja uusimiskustannukset vesikaton rikkoutumisen aiheuttama vuotovahinko 	3 % / vuosi jos vesikaton ikä on yli 15 vuotta, ikävähennysprosentti on 10 % + 2 % jokaista 15 vuotta ylittynyttä vuotta kohden, enintään 60 %

6.1.6 Esinevahingon määrään laskettavat muut kustannukset

Rakennuspaikan maapohjan ja piha-alueen kunnostuskustannukset

Vahingon määrään lasketaan maa-aineksen tutkimus-, puhdistus- tai vaihtokustannukset sekä jätteen kuljetus- ja käsittelykustannukset, kun nämä kustannukset ovat aiheutuneet vakuutusnottajan omistaman tai hallinnoiman kiinteistön maaperän pilaantumisesta öljyvahingon seurauksena ja kun toimenpiteet ovat seurausta viranomaisen pakottavasta määräyksestä.

Kustannuksia korvataan enintään 250 000 euron määrään saakka.

Viranomaismääräyksistä johtuvat lisäkustannukset

Jos rakennusta tai sen osaa ei voida lainsäädännön tai pakottavien viranomaismääräysten muuttumisen vuoksi rakentaa uudelleen alkuperäisen kaltaisena tai korjata sellaiseksi kuin se oli ennen vahinkoa, lisätään suoranaisen esinevahingon määrään kustannukset, jotka ovat seurausta omaisuuden vahingoittuneisiin osiin kohdistuvista muuttuneista määräyksistä. Kustannuksia korvataan enintään 10 prosenttia ilman näitä kustannuksia lasketun vahingon määrästä.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata kustannuksia, jotka ovat suoranainen seuraus alun perin virheellisesti tai puutteellisesti tehdyn rakenteen korjaamisesta viranomaismääräysten ja ohjeiden mukaisiksi.

Viranomaismääräyksistä johtuvia lisäkustannuksia lasketaan mukaan vahingon määrään vain silloin, kun omaisuuden vakuutusarvo on jälleenhankinta-arvo.

ATK-ohjelmien ja tiedostojen vahingot

Vahingon määrään lasketaan mukaan esinevahingon seurauksena syntyneet tietojen, tiedostojen ja ohjelmien palauttamiskustannukset.

Palauttamiskustannuksilla tarkoitetaan tässä kustannuksia, jotka syntyvät tietojärjestelmän saattamisesta ennalleen varmuuskopioista.

6.1.7 Arvonlisävero

Vahingon määrä lasketaan arvonlisäveron määrällä vähennettynä aina silloin, kun vahingoittunut omaisuus on vahingon sattuessa ollut arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä tai vakuutusnottajalla on arvonlisäverolain mukaan ollut oikeus vähentää tuhoutuneen, menetetyn tai muutoin vahingoittuneen omaisuuden hankintahintaan sisältynyt vero.

6.1.8 Kustannuksia, joita ei korvata

Vahingon määrään ei lasketa kustannuksia, jotka aiheutuvat

- hukkaan vuotaneesta nesteestä tai kaasusta
- vahingon selvittelystä tai vahingosta välillisesti, kuten puhelinta ja matkakuluja, ansionmenetystä tai vastaavia
- omaisuuden laatu- tai varustelutason parannuksista.

6.2 Korvauksen määrän laskeminen

Korvauksen määrä lasketaan kohdan 6.1 mukaisesti lasketusta vahingon määrästä vähentämällä siitä omavastuu ja muut näissä ehdossa tai Yleisissä sopimusehdossa mainitut vähennykset seuraavassa järjestyksessä:

1. Vakuutuskirjaan merkitty omavastuu (perusomavastuu)
2. Mahdollinen lisäomavastuu
3. Korvauksen mahdollinen alennus esimerkiksi suojeleuhjeiden laiminlyönnin tai alivakuutuksen takia.

6.2.1 Omavastuu

Vakuutuksenottajalla on jokaisessa vakuutustapahtumassa vakuutuskirjaan merkitty omavastuu (perusomavastuu) ja tämän lisäksi kohdan 6.2.2 mukaisissa vakuutustapahtumissa lisäomavastuu. Lisäomavastuu on 20 % perusomavastuulla vähennetystä vahingon määrästä. Vakuutustapahtuman omavastuun enimmäismäärä on 20 000 euroa.

Jos saman vakuutustapahtuman yhteydessä vahingoittuu useampia rakennuksia ja valitut kohdekohtaiset omavastuut ovat erisuuruisia, vähennetään maksettavasta korvauksesta korkein kohdekohtainen omavastuu.

Omavastuuta ei vähennetä, jos vakuutettuun kohteeseen asennettu hälytinallaitteisto (lukuun ottamatta palovarointinta) on toiminut asianmukaisesti ja oleellisesti vähentänyt vahingon määrää.

6.2.2 Lisäomavastuut

Lisäomavastuu vähennetään korvauksen määrästä silloin, kun

- vuotovahinko aiheutuu siitä, että veden virtaaminen viemäriin on estynyt viemäriin päällä olleen esteen takia; näissä vahingoissa kohdan 6.1.4 mukaista ikävähennystä ei tehdä
- vuotovahinko aiheutuu putken jääytymisestä
- vahinko aiheutuu tulitöistä
- vahinko aiheutuu korjattavana olevalle rakennukselle.

Tulitöistä aiheutuneissa vahingoissa ja muutoin korjattavana olevalle rakennukselle aiheutuneissa, ehtokohdan 4 perusteella korvattavissa vakuutustapahtumissa lisäomavastuuta käytetään, jos korjaustyö on vakuutusnottajan tilaama ja jos korjaustyö tai rakennuksen keskeneräisyys on vaikuttanut vahingon syntyyn tai laajuuteen.

6.2.3 Korvauksen määrä ensivastuuarvon mukaan

Jos omaisuutta vakuutettaessa on sovittu ensivastuuseen perustavasta vakuutusmäärästä, vakuutuksesta korvataan vakuutettuun omaisuuteen kohdistuneita korvattavia vahinkoja korkeintaan ensivastuuarvoon asti huomioimatta Yleisten sopimusehtojen alivakuutussäännöksiä.

6.2.4 Jäännösarvon korvaaminen

Jos vahingoittunutta rakennusta ei voida korjata ennalleen voimassa olevan rakennuskiellon tai rakentamisrajoituksen vuoksi, korvataan myös rakennuksen jäännösarvo vähennettynä mahdollisella rakennusosista saatavalla myyntihinnalla. Vakuutusnottajan tulee esittää selvitys rakennuskiellon tai rakentamisrajoituksen voimassaolosta ja jos vakuutusnottaja niin pyytää, hakea poikkeuslupaa rakennuksen saattamiseksi entiseen kuntoon, sekä tarvittaessa hakea muutosta päätökseen.

Jos vakuutusnottaja pyytää, täytyy vakuutusnottajan valtuuttaa vakuutusnottajan edustamaan tätä poikkeusluvan hakemista koskevassa asiassa.

6.3 Korvauksen maksaminen

Päivänarvon mukainen korvaus maksetaan, kun tarvittavat tiedot korvauksen määrän laskemiseksi on toimitettu vakuutusnottajalle.

Jos vakuutusnottajalla on oikeus jälleenhankinta-arvon mukaiseen korvaukseen, jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mukaisten korvausten erotus maksetaan seuraavin edellytyksin:

- Vahingoittunut omaisuus joko korjataan tai samalle kiinteistölle rakennetaan tai irtaimen omaisuuden tilalle hankitaan uutta saman laatuista ja samaan käyttöön tarkoitettua omaisuutta.
- Korjaus- tai rakennustyöt aloitetaan kahden vuoden kuluessa vakuutustapahtumasta. Jos rakentaminen viivästyy viranomaisen toimenpiteen johdosta, viivästysaika lisätään edellä mainittuun aikaan.
- LähiTapiola on saanut selvityksen toteutettavasta korjaustyöstä tai jälleenhankinnasta.
- Päivänarvon mukainen korvaus on käytetty korjaus- tai jälleenhankintatyöhön.
- Jälleenhankinta-arvon mukainen korvaus maksetaan enintään toteutuneiden kustannusten mukaisena.
- Oikeus jälleenhankinta-arvon mukaiseen korvaukseen on vain vakuutusnottajalla. Oikeutta ei voi siirtää.

Jos ensivastuuarvon mukainen korvaus on suurempi kuin päivänarvon mukainen korvaus, päivänarvon ylittävä korvauksen määrä maksetaan vastaavasti kuin jälleenhankinta-arvon mukainen korvaus.

Vakuutusenantajalla on oikeus korvauksen rahana maksamisen asemasta korjauttaa vahingoittunut omaisuus, rakennuttaa se uudelleen tai hankkia uutta omaisuutta tilalle.

Jos vahingoittuneeseen omaisuuteen on vahvistettu kiinteistökiinnitys, joka on velan vakuutena, maksetaan korvaus ensisijaisesti kiinnityksenhaltijalle. Korvaus voidaan kuitenkin maksaa vakuutusenantajalle, jos kiinnityksenhaltija on antanut tähän suostumuksen tai vakuutusenantajalla on oikeus korvaukseen maakaaren säännösten perusteella.

6.4 Omaisuuden lunastaminen

Vahingoittunut ja vahingoittumaton jäljelle jäänyt omaisuus jää vakuutusenantajan omistukseen. Vakuutusenantajalla on kuitenkin oikeus lunastaa jäljelle jäänyt omaisuus tai sen osa jäännösarvosta.

Jos vakuutusenantaja saa menetettyä omaisuuttaan takaisin korvauksen maksamisen jälkeen, on tämän viipymättä joko luovutettava omaisuus vakuutusyhtiölle tai palautettava vakuutuksesta saatu korvaus.

7 Indeksien ja putkiston iän vaikutus vakuutusmaksuun

7.1 Indeksi

Vakuutusmaksussa ja vakuutusmäärässä huomioidaan jokaisen vakuutuskauden alkamispäivänä rakennuskustannusindeksi seuraavasti:

- Täysarvovakuutuksen vakuutusmaksu tarkistetaan vakuutuskauden alkamiskuukautta edeltäneen kalenterivuoden kesäkuun indeksillä.
- Vakuutusmäärää tarkistetaan vakuutuskauden alkamiskuukautta neljä kuukautta aikaisemman kalenterikuukauden indeksillä. Vahinkotilanteessa käytetään vakuutus tapahtuman sattumishetkellä voimassa olevaa vakuutusmäärää.

Indeksillä tarkistettu vakuutuskauden vakuutusmaksu on yhtä monta prosenttia edellisen vakuutuskauden vakuutusmaksusta kuin tarkistushetken indeksi on edellisen vakuutuskauden vastaavasta indeksistä.

7.2 Rakennuksen ja putkiston ikään perustuva alennus vakuutusmaksusta

Vuotovahinkovakuutuksen vakuutusmaksuun sisältyy rakennuksen ikään perustuva alennus, joka pienenee vuosittain ja poistuu kokonaan, kun rakennuksen ikä saavuttaa 25 vuotta. Jos tätä vanhemman rakennuksen vesi- ja viemäriputkisto on uusittu, sisältyy vuotovahinkovakuutuksen vakuutusmaksuun putkiston ikään perustuva alennus. Alennus pienenee vuosittain ja poistuu kokonaan, kun putkiston ikä saavuttaa 25 vuotta. Alennuksen määrä on merkitty vakuutuskirjaan.

8 Suojeluohjeet

8.1 Velvoittavuus

Suojeluohjeita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja pienentää vahingon määrää. Vakuutusenantajan on varmistettava, että kiinteistöstä vastuussa olevat noudattavat vakuutukseen kuuluvia suojeluohjeita. Kiinteistöstä vastuussa olevia henkilöitä ovat mm. talonmies, isännöitsijä, huoltomies ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön hallituksen jäsenet.

Vakuutusehtojen mukaisen korvauksen edellytyksenä on, että vakuutusenantaja noudattaa suojeluohjeita. Jos suojeluohjeita ei noudateta ja noudattamatta jättäminen vaikuttaa vahingon syntyyn, sen määrään tai laajuuteen, korvausta voidaan vakuutus-sopimustilain ja Yleisten sopimusehtojen mukaan vähentää tai se voidaan evätä.

8.2 Viranomaismääräykset

- Pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma pitää olla tehtynä ja se on saatettava tiedoksi rakennuksen käyttäjille.
- Rakennus on varustettava tarkoituksenmukaisilla alkusammutusvälineillä siten, että rakennuksessa olevat voivat käynnistää sammutustoimet palon alkuvaiheessa.

- Sähköasennuksille, ilmanvaihto- ja savuhormeille sekä öljysäiliöille on tehtävä viranomaismääräysten mukaiset käyttö- ja määräaikaistarkastukset sekä puhdistukset. Tarkastukset ja puhdistukset saa tehdä vain tehtävään hyväksytty tarkastaja ja puhdistaja. Tarkastuksessa annettuja ohjeita on noudatettava ja tarkastuspöytäkirja on säilytettävä.

8.3 Palontorjunta

8.3.1 Tuhopoltojen palontorjunta

- Jättesäiliöt, jätkekatokset ja muu syttyvä materiaali on sijoitettava rakennuksen ulkoalueilla siten, että se ei aiheuta palon leviämistä rakennukseen. Palon leviäminen rakennukseen voidaan estää palonkestävällä rakenteella tai sijoittamalla syttyvä materiaali rakenteet ja muut olosuhteet huomioiden riittävän kauas seinästä. Jätteet voidaan säilyttää myös rakennuksessa olevassa lukitussa jätetuoneessa.
- Lastauslaitureilla saa säilyttää syttyvää materiaalia vain, jos asiattomien pääsy lastauslaiturille on estetty.

8.3.2 Sähköautojen lataaminen

- Jos kiinteistön sähköverkkoa käytetään autojen lataukseen, on ennen latauksen sallimista tarkistettava olemassa olevien asennusten soveltavuus. Tarkastuksista on esitettävä sähköasennusliikkeen kirjallinen todistus pyydettyä.
- Latauslaitteet on huollettava säännöllisesti.

8.3.3 Tulityöt

Tulityöt ovat töitä, joissa syntyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja jotka aiheuttavat palovaaraa. Näitä tulitöitä ovat muun muassa sähkö- ja kaasuhitsaustyöt, kaasujuostotyöt, kuumailmapuhallintotyöt, polttoleikkaustyöt sekä metallien hionta ja katkaisu laikkaleikkaimella.

Katto- ja vedeneristysalan tulitöitä ovat vedeneristystyöt, joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja jotka aiheuttavat palovaaraa. Näitä ovat esimerkiksi eristettävän alustan kuivaaminen liekillä tai kuumalla ilmalla, bitumin kuumentaminen bitumipadassa ja vedeneristysten kuumentaminen tapahtuva kiinnitystyö sekä näihin töihin liittyvät välttämättömät aputyöt, joissa syntyy kipinöitä.

Jos korjaus- tai kunnossapitotöissä joudutaan tekemään tulitöitä, on ennen työn aloittamista tehtävä LähiTapiolan Tulityöt D10 suojeluohjeen mukainen tulityösuunnitelma ja töitä tehdessä on noudatettava edellä mainittua suojeluohjetta.

8.4 Kunnossapito

Rakennuksen kunto tulee tarkastaa säännöllisesti, vähintään kerran vuodessa. Kuntotarkastukset ja kunnossapitotoimenpiteet on merkittävä huoltokirjaan.

Kuntotarkastuksessa tai muutoin havaitut viat ja puutteet on korjattava korjauskohteen vakavuuden edellyttämässä aikataulussa. Kaikki koneissa ja sähkölaitteissa havaitut viat, toimintahäiriöt ja puutteet on korjattava välittömästi.

Vesikate on tarkastettava vuosittain. Kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja puhdistettava kahdesti vuodessa.

8.5 Vuotovahinkojen torjunta

Jos koko rakennus jää asumattomaksi yli viikoksi, on pääsulkuventtiili suljettava tai käyttövesipumppu kytkettävä pois käytöstä.

Johtoverkko ja siihen liittyvät laitteet on tyhjennettävä vedestä, jos rakennuksen peruslämpötila lasketaan alle +12 asteeseen.

8.6 Rikosvahinkojen torjunta

Kiinteistössä tulee nimetä avainkontrollista vastaava henkilö. Luovutetuista avaimista on pidettävä kirjaa ja avainten palautuksesta on huolehdittava avainten haltijan työtehtävien päättyessä. Huoltohenkilökunnalle saa luovuttaa vain huolto tehtävän kannalta välttämättömät avaimet ja avaimet on aina luovutettava kuittaus-ta vastaan.

Avaimissa ei saa olla tunnistetietoja, joiden avulla ulkopuolinen voi yhdistää ne tiettyyn lukitusjärjestelmään.

Ulkoseinään upotetussa avainsäilytyksessä saa säilyttää vain teknisiin tiloihin johtavien ovien avaimia. Yleisavainta ei saa säilyttää tällaisessa tilassa.

Asuinkiinteistön yleisavainta saa säilyttää vakituksessa asuinkäytössä olevassa huoneistossa, vain jos huoneiston ulko-ovessa on varmuuslukko ja jos avaimen säilytyspaikka on lukittu.

Kiinteistönomistajan vastuuvakuutus

Vakuutuksenantaja sitoutuu näiden ehtojen ja Yleisten sopimusehtojen mukaisesti

- korvaamaan kohdassa 3 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset
- huolehtimaan vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä
- neuvottelemaan korvauksenvaattajan kanssa ja
- hoitamaan tai korvaamaan oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

1 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat

- vakuutuskirjaan merkitty vakuutuksenottaja
- vakuutuksenottajana olevan avoimen tai kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies, kun häneen kohdistetaan vakuutuskirjassa mainittuun toimintaan perustuva korvausvaatimus yhdessä vakuutuksenottajan kanssa.

2 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa Suomessa ja koskee Suomessa käsiteltäviä korvausvaatimuksia.

3 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjassa mainitun kiinteistön omistajana vakuutuksen voimassaoloalueella toiselle aiheutettu henkilö- ja esinevahinko, josta vakuutettu on Suomen voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa ja joka todetaan vakuutuksen voimassaoloaikana.

Vakuutuksesta korvataan myös luonnolliselle henkilölle aiheutettu puhdas varallisuusvahinko henkilötietolain, EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen tai sen nojalla annetun lainsäädännön perusteella. Korvauksen enimmäismäärä on 50 000 euroa yhtä vakuutuskautta kohden.

Vastuuvakuutuksesta ei korvata sakkoa, rangaistusluonteista maksua tai korvausta (kuten EU:n tietosuoja-asetuksen mukaisia hallinnollisia sanktioita), menettämisseuraamusta tai muuta rangaistukseksi määrättyä seuraamusta riippumatta siitä, keneen seuraamus kohdistuu.

4 Vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset

4.1 Itselle aiheutunut vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu vakuutuksenottajalle tai vakuutetulle itselleen.

4.2 Tietoisuus virheestä

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai kustannusta, joka perustuu tai on aiheutunut olosuhteesta, virheestä tai muusta korvausperusteesta, josta vakuutettu tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää vakuutuksen voimaantullessa.

4.3 Sopimusvastuu

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen, ellei tällaisten korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta.

4.4 Käytettävänä oleva omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin tapahtuessa oli vakuutetun hallussa, lainassa tai muutoin vakuutetun hyödykseen käytettävänä.

4.5 Käsiteltävänä tai huolehdittavana oleva omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa omaisuudelle, joka, silloin kun vahingon aiheuttanut teko tai laiminlyönti tapahtui, oli vakuutetun tai jonkun muun tämän lukuun

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

4.6 Liikennevahinko, vesikulkuneuvo ja ilma-alus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut kulloinkin voimassa olevan liikennevakuutuslain tai vastaavan ulkomaisen lain mukaisesta moottoriajoneuvon tai moottorikäyttöisen laitteen liikenteeseen käyttämisestä.

Vakuutuksesta ei korvata vesikulkuneuvorekisteristä annetun lain tai alusrekisterilain mukaisen vesikulkuneuvon tai aluksen taikka ilma-aluksen omistamisesta, hallinnasta tai käyttämisestä aiheutunutta vahinkoa.

4.7 Ympäristövahinko

Vastuuvakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut

- veden, ilman, maaperän tai kasvi- tai eläinlajiston pilaantumisesta tai saastumisesta
- melusta, värinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta, savusta, noesta, pölystä, höyrystä, kaasusta tai muusta vastaavasta häiriöstä
- välittömänä tai välillisenä seurauksena edellä mainitusta pilaantumisesta, saastumisesta tai häiriöstä.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen ja odottamaton vahinko, kun

- vahingon syy on äkillinen, odottamaton ja yksittäinen tapahtuma
- vahinko on todettu neljässätoista (14) vuorokaudessa ja siitä on ilmoitettu LähiTapiolalle kuudessakymmenessä (60) vuorokaudessa pilaantumisen, päästön tai häiriön alkamisesta.

4.8 Viranomaiskustannukset ympäristövahingoissa

Vakuutuksesta ei korvata ympäristövahinkojen korvaamisesta annettuun lakiin perustuvia viranomaiskustannuksia.

4.9 Kosteus ja tulviminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut kosteudesta tai sade-, sulamis-, jäte- tai viemärivereden aiheuttamasta tulvimisesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen ja odottamaton vahinko,

- jonka syynä on ollut vakuutetun vastuulla oleva satunnainen ja yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutetun korvausvastuun perustuvasta syystä äkillisesti ja odottamatta syntynyt vika tai puute ja
- joka on todettu neljässätoista (14) vuorokaudessa ja siitä on ilmoitettu vakuutuksenantajalle kuudessakymmenessä (60) vuorokaudessa kosteuden tai tulvimisen alkamisesta.

4.10 Tahallisuus tai törkeä huolimattomuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka vakuutettu on aiheuttanut tahallaan.

Korvausta voidaan alentaa tai evätä se kokonaan, jos vakuutettu on aiheuttanut vahingon törkeällä huolimattomuudella.

4.11 Pohjavesi sekä räjäytys- ja paalutustyöt

Vakuutuksesta ei korvata pohjaveden korkeuden muuttumisesta aiheutunutta vahinkoa.

Vakuutuksesta ei korvata myöskään vahinkoa, joka on aiheutunut räjäytys-, louhinta- tai paalutustyöstä.

4.12 Sakko tai rangaistusluonteinen korvaus

Vakuutuksesta ei korvata sakkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

4.13 Varallisuusvahinko

Vakuutuksesta ei korvata taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin henkilötietolain, EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen tai sen nojalla annetun lainsäädännön mukainen taloudellinen vahinko (katso kohta Korvattavat vakuutustapahtumat).

4.14 Tulityöt

Vakuutuksesta ei korvata tilapäisellä tulityöpaikalla suoritetuista tulitöistä aiheutuneita esinevahinkoja, joiden syynä on palo, noki tai räjähdys ja jotka ovat seurausta sellaisesta tulityöstä, jonka suorittajalla ei ole voimassa olevaa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön hyväksymää tulitöiden turvallisuuskoulutusta ja voimassa olevaa henkilökohtaista tulityökorttia.

4.15 Asbesti ja tupakka

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka johtuu asbestista eikä vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakansavusta.

4.16 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

4.17 Työtapaturma ja potilasvahinko

Vakuutuksesta ei korvata

- vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutusnottajan työtapaturmavakuutuksen perusteella, eikä
- vahinkoa, joka korvataan potilasvahinkolain perusteella.

4.18 Muu vastuuvakuutus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutusnottajan tai vakuutetun muusta tai aikaisemmin voimassa olleesta vastuuvakuutuksesta.

4.19 Ydinvahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu ydinvastuulaissa tai vastaavassa ulkomaisessa laissa tarkoitetusta ydinvahingosta.

4.20 Avaimen katoaminen

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat lukkojen tai järjestelmien uusimisesta tai sarjoittamisesta, kun toisen käytössä olevaan tilaan pääsyn mahdollistava avain tai muu vastaava väline on kadonnut.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin toisen käytössä olevien tilojen avaimen katoamisen seurauksena syntyneet lukkojen sarjoitus- tai uusimiskustannukset, kun seuraavat edellytykset täyttyvät yhtä aikaa:

- vakuutusnottajan palveluksessa oleva työntekijä tai hallinto-eliimiin kuuluva henkilö on virheellä tai laiminlyönnillä aiheuttanut avaimen katoamisen ja
- on ilmeistä, että avain on sellaisen hallussa, jolla ei ole siihen oikeutta ja tämän seurauksena tiloissa olevaa toisen omaisuutta uhkaa välitön anastuksen vaara.

4.21 Home

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoja tai kustannuksia, jotka johtuvat homesienestä, kun home on seurausta pysyvästä olosuhteesta kuten rakennustavasta, suunnittelu- tai rakennusvirheestä tai rakennuksen tai rakenteen muusta ominaisuudesta.

4.22 Tartuntataudit

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai kustannusta, joka on välittömästi seurausta tartuntatautilaissa määritellystä tartuntataudista, sen uhkasta, torjuntatoimenpiteestä tai seurausten pienentämiseksi tehdystä toimenpiteestä.

5 Vahingon selvittäminen

5.1 Vakuutusnottajan velvollisuudet

Vakuutusnottajan ja vakuutetun tulee varata vakuutusnottajalle tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen ja mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen. Vakuutusnottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään vakuutusnottajalle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat sekä muun aineiston, joilla on merkitystä vahingon selvittelyssä ja
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutusnottajan tai vakuutetun saatavilla.

Ympäristövahingon uhatessa tai satuttua vakuutusnottajan on välittömästi ilmoitettava vahingosta vakuutusnottajalle sen varmistamiseksi, mitkä vahingon torjuntatoimenpiteet kuuluvat vastuuvakuutuksen korvauspiiriin.

5.2 Oikeudenkäynti

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutetun on viipymättä ilmoitettava tästä vakuutusnottajalle.

Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen vakuutusnottajalle, ei vakuutusnottajalla ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja.

Vakuutusnottajalla on aina oikeus ottaa oikeudenkäynti hoidettavakseen.

5.3 Vakuutusnottajan velvollisuudet

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

Jos vakuutettu korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido vakuutusnottajaa, elleivät korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisen oikeita.

Jos vakuutusnottaja on ilmoittanut vakuutetulle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkärsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutettu tähän suostu, vakuutusnottaja ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen syntyneitä kustannuksia eikä suorittamaan enempää selvittelyjä asiassa.

6 Korvauksen määrän laskeminen

Vakuutuksesta korvataan se vahingonkorvaus, jonka vakuutettu on velvollinen maksamaan.

Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

6.1 Yhteisvastuullisuus

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

6.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vahingon välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta.

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

Jos vakuutettu aiheuttaa ympäristövahingon omalle omaisuudelleen kuten omalle maaperälle, on edellä olevan lisäksi noudatettava seuraavaa:

- Omalle maaperälle, vedelle tai muulle omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja ei korvata.
- Torjuntakuluja korvataan vain tilanteissa, joissa välitön vaara uhkaa jonkun muun omaisuutta esimerkiksi ympäristöä pilaa- viden 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 välitön 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 siinä määrin tapauksessa, että kyseessä ovat viranomaisien pakottavien määräysten mukaiset toimenpiteet.

6.3 Selvitys- ja oikeudenkäyntikulut

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

Jos vahingonkorvauskysymys joutuu oikeuden käsiteltäväksi, korvaa vakuutusnottaja vakuutetun oikeudenkäyntikulut vakuutusmäärän rajoissa näillä edellytyksillä:

- On ilmeistä, että vaatimus perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa.
- Korvattava vahinko ylittää omavastuun.
- Oikeudenkäynnistä on ilmoitettu etukäteen vakuutusnottajalle.
- Vakuutusnottaja hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Välimiesmenettelyssä vakuutusturva ei korvaa välimiespalkkiota.

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

6.4 Omavastuu ja arvonlisävero

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

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäverosta annetut säännökset.

6.5 Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella maksettavien korvausten yhteisen enimmäismäärä on selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Torjuntakustannukset korvataan Yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi 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.

Hallinnon vastuuvakuutus

Vakuutuksenantaja sitoutuu näiden ehtojen ja Yleisten sopimusehtojen mukaisesti

- korvaamaan kohdassa 3 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset
- huolehtimaan vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä
- neuvottelemaan korvausvaatijan kanssa
- hoitamaan tai korvaamaan oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

1 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat vakuutuksenottajana olevan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön taikka asunto-osuuskunnan laillisesti valitun hallituksen jäsenet, varajäsenet, toimitusjohtaja (isännöitsijä) ja yhtiökokouksen puheenjohtaja.

2 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa Suomessa ja koskee Suomessa käsiteltäviä korvausvaatimuksia.

3 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan vakuutus kirjassa mainitut kiinteistön hallinnossa vakuutuksenottajalle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheutettu sellainen varallisuusvahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon ja josta vakuutettu voimassa olevan osakeyhtiölain, asunto-osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaan on korvausvastuussa vakuutuksenottajan toimielimen jäsenenä ja joka todetaan vakuutuksen voimassaoloaikana.

4 Hallinnon vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset

4.1 Vakuutuksesta ei korvata vakuutetun itselleen aiheuttamaa vahinkoa.

Jos vakuutettu omistaa yli 20 % vakuutuksenottajayhtiön osakkeista, pidetään vakuutuksenottajayhtiölle aiheutettua vahinkoa vakuutetun itselleen aiheuttamana vahinkona samassa suhteessa kuin vakuutettu omistaa yhtiön osakkeita.

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa yritykselle, joka enemmistöomistuksen perusteella tai muutoin kuuluu vakuutetun määräysvaltaan.

4.2 Vakuutuksesta ei myöskään korvata

- a) henkilö- eikä esinevahinkoa tai sellaiseen yhteydessä olevaa taloudellista vahinkoa. Esinevahingoksi katsotaan muun muassa käteisen rahan, arvopapereiden, käyttämättömien posti- ja leimamerkkien, kuponkien, vekseliä, sekkien tai vastaavien saamistodistuksien tuhoutuminen, vaurioituminen tai hukkaan joutuminen.

- b) vahinkoa, joka aiheutuu laskuvirheestä tai muusta syystä käteistä rahaa vastaanotettaessa tai maksettaessa
- c) vahinkoa, joka on syntynyt vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta etuutta tai korvausta koskevan päätöksen johdosta
- d) sakkoa, veronlisäystä, veronkorotusta, rangaistusluonteisia maksuja, sakkokorkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta
- e) vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että vakuutettu hankkii suoraan tai epäsuorasti vakuutuksenottajan lukuun vakuutuksenottajayhtiön, sen emoyhtiön tai sen tytäryhtiön osakkeita
- f) vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu työsopimuksen, työ- tai virkaehtosopimuksen, työsopimuslain taikka tasa-arvolain rikkomiseen
- g) vakuutetun velvollisuutena olevan työn tuloksen korjaamiseksi suoritettua työtä tai työn uudelleen suorittamista siinäkin tapauksessa, että tuollaisen työn suorittaa joku muu kuin vakuutuksenottaja
- h) vahinkoa tai kustannusta, joka perustuu olosuhteeseen, virheeseen tai muuhun korvausperusteeseen tai joka on aiheutunut jostakin näistä ja josta vakuutettu tiesi tai josta hänen olisi pitänyt tietää vakuutuksen voimaantullessa
- i) tahallaan aiheutettua vahinkoa. Korvausta voidaan alentaa tai evätä se kokonaan, jos vahinko on aiheutettu törkeällä huolimattomuudella.
- j) vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen, ellei tällaisten korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta
- k) oikeudenkäyntikuluja, jos nämä koskevat rangaistusvaatimusta
- l) vahinkoa, joka aiheutuu lukkojen sarjoittamisesta tai uusimisesta
- m) ympäristövahinkoa eikä vahinkoa, joka on seurausta ympäristölle aiheutuneesta vahingosta
- n) vahinkoa, joka on aiheutettu ammattimaisessa isännöintitoiminnassa eikä vahinkoa, jonka osalta korvausvastuu perustuu vakuutetussa rakennuksessa harjoitettuun taloudelliseen tai tuotannolliseen toimintaan
- o) vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa tai pitää voimassa tarvittavat tai riittävät vakuutuksen vakuutuksenottajan lukuun
- p) vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta
- q) vahinkoa, joka korvataan vakuutuksenottajan tai vakuutetun muusta tai aikaisemmin voimassa olleesta vastuuvakuutuksesta
- r) vahinkoa tai kustannusta, joka on välittömästi seurausta tartuntatautilaissa määritellyistä tartuntataudista, sen uhkasta, torjuntatoimenpiteestä tai seurausten pienentämiseksi tehdystä toimenpiteestä.

5 Vahingon selvittäminen

5.1 Vakuutuksenottajan ja vakuutetun velvollisuudet

Vakuutuksenottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- ilmoittamaan välittömästi vakuutuksenantajalle saatuaan tietoonsa korvausvaatimuksen tai tapahtuman ja olosuhteen, joka saattaa johtaa korvausvaatimukseen
- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään vakuutuksenantajalle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat sekä muun aineiston, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutuksenottajan tai vakuutetun saatavilla
- varaamaan vakuutuksenantajalle tilaisuuden vahingon määrän arvioimiseen ja mahdollisuuteen myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

5.2 Oikeudenkäynti

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutuksenantajan ja vakuutetun on viipymättä ilmoitettava tästä vakuutuksenantajalle. Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen vakuutuksenantajalle, ei vakuutuksenantajalla ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja. Vakuutuksenantaja hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen ja vakuutuksenantajalla on aina oikeus ottaa oikeudenkäynti hoidettavakseen.

5.3 Vakuutuksenantajan velvollisuudet

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

Jos vakuutettu korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido vakuutusenantajaa, elleivät korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisen oikeita.

Jos vakuutusenantaja on ilmoittanut vakuutetulle olevansa valmis tekemään vakuutusmäärän rajoissa sopimuksen vahingonkäsineen kanssa tämän vakuutuksen piiriin kuuluvien vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutettu tähän suostu, vakuutusenantaja ei ole velvollinen korvaamaan suurempaa vahingonkorvausta eikä tämän ajankohdan jälkeen syntyneitä kustannuksia eikä suorittamaan enempiä selvittelyjä asiassa.

6 Korvauksen määrän laskeminen

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjan ja erityisehtojen mukaisin rajoituksin se vahingonkorvaus, jonka vakuutettu on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingon korvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

6.1 Yhteisvastuullisuus

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, joka vastaa vakuutetun osuutta tapahtuneeseen 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). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusenantajan kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

6.3 Selvitys- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset, ei kuitenkaan sellaisia vakuutusnottajalle tai vakuutetulle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutusnottaja tai vakuutettu ovat vakuutusehtojen mukaan velvollisia itse maksamaan tai joista ei ole vakuutusenantajan kanssa erikseen sovittu.

Jos vahingonkorvauskysymys joutuu oikeuden käsiteltäväksi, korvaa vakuutusenantaja vakuutetun oikeudenkäyntikulut vakuutusmäärän rajoissa näillä edellytyksillä:

- On ilmeistä, että vaatimus perusteeltaan koskee korvattavaa vahinkoa.
- Korvattava vahinko ylittää omavastuun.
- Oikeudenkäynnistä on ilmoitettu etukäteen vakuutusenantajalle.
- Vakuutusenantaja hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Väliliesmenettelyssä vakuutusturva ei korvaa väliliespalkkiota.

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

6.4 Omavastuu ja arvonnävero

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

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonnäverosta annetut säännökset.

6.5 Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella maksettavien korvausten yhteisen enimmäismäärä on selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Torjuntakustannukset korvataan Yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on vakuutusenantajan korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana yhden vakuutuskauden aikana todetuista vahingoista.

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi 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.

Kiinteistönomistajan oikeusturvavakuutus

Vakuutuksen tarkoituksena on korvata vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön ja rakennusten omistukseen, hallintaan tai hoitoon liittyvissä riita-, rikos ja hakemusasioissa kohdassa 3 tarkoitetuissa vakuutustapahtumissa.

1 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat

- vakuutusnottaja
- vakuutusnottajan palveluksessa olevat henkilöt.

2 Tuomioistuimet ja voimassaoloalue

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan välittömästi saattaa Suomessa käsiteltäväksi käräjäoikeudessa tai väliliesmenettelyssä.

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

3 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvattava vakuutustapahtuma on

riita- ja hakemusasiassa

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

rikosasiassa

- asian vireille tulo tuomioistuimissa, kun vakuutettu on asianomistajana
- syytteen nostaminen tai jatkaminen vakuutettua vastaan, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut. Syyte on nostettu, kun asianomistajan haastehakemus on saapunut käräjäoikeuden kansliaan. Syytettyä on jatkettu, kun asianomistaja on ilmoittanut syytteen ajamisesta kirjallisesti tuomioistuimelle sen jälkeen, kun virallinen syyttäjä on peruuttanut syytteen.

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattunut vakuutustapahtuma. Jos tämä vakuutus kuitenkin on vakuutustapahtuman sattuessa ollut voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta, tulee myös niiden seikkojen, joihin riita, vaatimus tai syyte perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana.

Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan vakuutuskirjassa mahdollisesti mainituin rajoituksin se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättyneiden vastaavan sisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa on vakuutetun osalta ollut yhtäjaksoisesti voimassa. Jos vakuutustapahtuman sattuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

Jos vakuutusturvan laajennukset ovat vakuutustapahtuman sattuessa olleet voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta, ovat vakuutusturvan laajennukset ovat voimassa vain muutospäivämäärän jälkeen syntyneissä vakuutustapahtumissa sillä edellytyksellä, että myös vakuutustapahtuman peruste on syntynyt vakuutukseen tehdyn laajennuksen jälkeen.

Vakuutusturvan laajennuksella tarkoitetaan vakuutusmäärän korotusta taikka vastapuolen kulujen korvattavuutta koskevan tai muun erityisehdon lisäämistä vakuutukseen.

Yksi vakuutustapahtuma

Kysymyksessä on yksi vakuutustapahtuma silloin, kun

- kaksi tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettuja on riita-, rikos- tai hakemusasiassa samalla puolella; tai
- vakuutetulla on useita riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoimeen tai oikeudenloukkaukseen.

4 Oikeusturvavakuutuksen korvausrajoitukset

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 liittyy vakuutetun asuin- tai liikehuoneiston vuokrasuhteeseen silloin, kun kyse on vuokrasuhteen purkamisesta, vuokralaisen hädästä tai vuokran määrästä tai sen maksamisesta ja vakuutettu on asianosaisena vuokranantajan ominaisuudessa.
5. joka liittyy kiinteistöllä tai rakennuksessa harjoitettuun taloudelliseen tai tuotannolliseen toimintaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin kustannukset asiassa, jossa vakuutuksenottaja on asianosaisena kiinteistön omistajan tai haltijan ominaisuudessa.
6. jossa asian varsinainen intressi ilman oikeudenkäyntikuluvaatimusta on alle tuhat (1 000) euroa tai jolla muuten on vakuutetulle vähäinen merkitys
7. jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutuksenottajan kustannukset, kun vastapuolena on luonnollinen henkilö
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, tai kyse on vaatimuksesta, jonka asianomistaja on syyttäjän ajaman syytteen vireillä ollessa esittänyt syytteessä olevaa vakuutettua kohtaan. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutetun yhteisön kustannukset, jos asiassa on sen osalta kysymys työnantajan korvausvastuusta.
11. josta vakuutetulle aiheutuvat kustannukset korvataan vastuuvakuutuksesta tai auto- tai venevakuutukseen liittyvästä oikeusturvavakuutuksesta
12. joka koskee konkurssia tai ulosottoa tai liittyy niihin, kuten takaisin saannista konkurssipesään annetun lain tarkoittama takaisinsaantikanne, ulosottokaarassa tarkoitettu täytäntöönpanoriita tai ulosottoon liittyvä täytäntöönpano
13. jossa on kysymys yrityksen saneerauksesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien mukaisesta menettelystä tai maaseutuelinkeinolain mukaisesta maatalouden harjoittajan vapaaehtoisesta velkajärjestelystä
14. jossa on kysymys siitä, onko vakuutetun ilmoittamasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattava tästä oikeusturvavakuutuksesta
15. jota käsitellään ryhmäkanteena ja jossa vakuutettu on hakijana tai ryhmän jäsenenä
16. joka liittyy patenttiin tai muuhun aineettomaan oikeuteen.

5 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua

5.1 Vahinkoilmoitus

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

5.2 Asiamiehen valinta

Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa tai lakimiestä, joka saa voimassa olevan oikeuden mukaan toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana. Vakuutuksesta ei makseta korvausta, jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttä muuta kuin edellä mainittua asiamiestä.

5.3 Kuluvaatimus vastapuolelle

Vakuutetun on käräjäoikeudessa pääkäsitteilyyn edenneissä asioissa sekä väliesmenettelyssä vaadittava vastapuolelta täysimääräisesti korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluistaan. Jos vakuutettu jättää kuluvaatimuksen esittämättä tai aiheettomasti luopuu siitä, vakuutuksesta suoritettavaa korvausta voidaan vakuutus sopimuslain mukaan alentaa tai se evätä. Riita-asoiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain mukaisessa sovittelumenettelyssä (tuomioistuinsovittelu) käsiteltävässä asiassa kuluvaatimusta ei kuitenkaan tarvitse esittää sovittelumenettelystä aiheutuneista kustannuksista.

5.4 Kustannusten hyväksyminen

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

6 Korvattavat kustannukset ja niiden rajoitukset

6.1 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Jos tuomioistuin ei asianosaisten myöntämisen vuoksi ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista, tai jos asia on ratkaistu sovintoteitse, korvattavat kustannukset määrätään ottaen huomioon myös vastaavansalaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut.

Asiamiehen käytöstä korvataan kohtuullinen palkkio asiamiehen työstä ja välttämättömät kulut. Palkkion ja kulujen kohtuullisuutta määrättäessä otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä suoritettujen työn määrä ja laatu.

Korvattaviksi kustannuksiksi luetaan enintään se kulumäärä, jonka tuomioistuin on velvoittanut vakuutetun vastapuolen maksamaan, ellei tuomioistuin ole ratkaisussaan ilmenevin perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan.

Korvattavien kustannusten määrä on kuitenkin enintään vakuutetun vastapuolelleen esittämän kuluvaatimuksen suuruinen.

Jos riidanalaisen etuuden arvo on rahassa arvioitavissa, korvattaviksi kustannuksiksi luetaan enintään riidanalaisen etuuden kaksinkertainen määrä tai jos riidan kohteena on toistuvaisluonteinen maksu, korvattavien kustannusten määrää arvioitaessa otetaan huomioon enintään riidan kohteena olevan kertamaksun kymmenkertainen määrä. Etuuden määrää arvioitaessa ei oteta huomioon korko- tai asianajo- ja oikeudenkäyntikuluvaatimuksia.

6.2 Korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut

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

6.2.1 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.

Jos asiaa on käsitelty tuomioistuinsovittelussa, korvataan vakuutuksesta myös sovittelijan mahdollisen avustajan palkkiosta ja kuluista riidan osapuolten pääluvun mukaisesti laskettu vakuutetun osuus.

Jos vakuutetun ja jutussa vastapuolena olevan elinkeinonharjoittajan tai oikeushenkilön välistä riita-asiaa on käsitelty muussa vapaaehtoisessa sovittelussa, korvataan myös sovittelijan palkkiosta riidan osapuolten pääluvun mukaisesti laskettu vakuutetun osuus. Sovittelijan palkkion korvaaminen edellyttää, että sovittelija on asianajaja tai muu lakimies.

6.2.2 Rikosasiassa

Vakuutettu asianomistajana

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

Vakuutettu 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.

6.2.3 Muutoksenhausta korkeimpaan oikeuteen

Jos 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 määräjajan.

6.2.4 Yhteinen intressi

Mikäli asiassa on kysymys olennaisesti muusta kuin vakuutetun omasta intressistä tai vakuutetulla on asiassa valvottavana yhteinen etu muiden kuin tällä vakuutuksella vakuutettujen henkilöiden kanssa, vakuutuksesta korvataan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksista.

6.3 Kustannukset, joita vakuutuksesta ei korvata

Vakuutuksesta ei korvata

1. kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuutus tapahtumaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä. Ennen vakuutus tapahtumaa tehdyistä selvityksistä ja hankituista todisteista aiheutuvat kustannukset korvataan kuitenkin silloin, jos selvitystä on käytetty todisteena.
2. vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja, ellei tästä ole erikseen sovittu ja merkitty vakuutus kirjaan
3. tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia
4. vakuutetun ajanhukkaa, omaa työtä, tulon- tai ansionmenetystä, matkoja tai oleskelukustannuksia eikä sitä lisäkustannusta, joka aiheutuu asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omasta kustannuksista lisävästä tai tarpeettomia kustannuksia aiheuttavasta menettelystä
5. oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja
6. rikosilmoituksen tai tutkintapyynnön tekemisestä tai rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kuluja
7. kustannuksia sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuimien ei ota huomioon liian myöhään esitettyinä
8. kustannuksia, jotka vakuutettu tai hänen asiamiehensä ovat aiheuttaneet jäämällä pois tuomioistuimesta, jättämällä noudattamatta tuomioistuimen antamia määräyksiä tai esittämällä väitteen, jonka he ovat tienneet tai joka heidän olisi pitänyt tietää aiheuttomaksi, tai muutoin ovat oikeudenkäyntiä pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaneet
9. kustannuksia oikeudenkäynnistä, jonka vakuutettu tai hänen asiamiehensä on aloittanut ilman, että vastapuoli on antanut siihen aiheetta, tai muutoin ovat tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaneet tarpeettoman oikeudenkäynnin
10. välimiehen palkkiota ja kuluja
11. kustannuksia, jotka aiheutuvat julkisen oikeusavun hakemisesta.

7 Korvauksen määrän laskeminen

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti.

Jos tuomioistuimien ei asianosaisten myöntämisen tai jonkin muun syyn vuoksi ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista, tai jos asia on ratkaistu myöntämisen mukaisesti tai sovintoteitse, korvattavat kustannukset määritellään ottaen huomioon myös vastaavainlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut. Kustannuksista korvataan kuitenkin enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi velvoittama

kulumäärä, ellei tuomioistuimien ole ratkaisussaan 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 määrättäessä 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.

7.1 Omavastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään vakuutus kirjaan merkitty omavastuu.

7.2 Arvonlisävero

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

7.3 Korvauksen enimmäismäärä

Vakuutus kirjaan merkitty vakuutus määrä on vakuutuksenantajan korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutus tapahtumassa. Yhden vakuutus kauden aikana korvataan vakuutus määrä enintään kaksinkertaisena.

8 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä

8.1 Korvauksen suorittamisaika

Vakuutuksenantaja maksaa korvauksen vakuutetun oikeudenkäyntikuluista ja asianajokuluista tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen, lautakunnan ratkaisun tai sovinnon syntymisen jälkeen. Lopullinen korvaus suoritetaan sen jälkeen, kun vakuutettu on vakuutuksenantajan vaatimuksesta osoittanut maksaneensa kuluista omavastuuosuutensa ja mahdollisesti vakuutus määrän ylittävän osuuden asiamiehen samalle pankkitilille jolle vakuutuksesta maksettava korvaus suoritetaan.

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

8.2 Vastapuolen kulukorvaus

Vakuutuksenantajan korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, joka 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 ennen korvauksen suorittamista siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen vakuutuksenantajalle vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti.

Jos vakuutettu on joutunut maksamaan osan kustannuksistaan itse sen vuoksi, että kustannukset ylittävät kohdassa 7.3 mainittu enimmäiskorvauksen, vakuutettu on velvollinen siirtämään vastapuolen kulukorvauksesta vakuutuksenantajalle sen osan, joka ylittää vakuutetun itse maksaman osuuden.

Korvauksen maksamiseksi vakuutetun on lisäksi toimitettava ulosotto perusteeksi kelpaava tuomio.

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

9 Vastapuolen oikeudenkäyntikuluturva

Jos on erikseen sovittu ja tehty merkintä vakuutus kirjaan, vakuutuksesta korvataan myös oikeusturvavakuutuksen ehtojen kohdasta 6.3 / 2. poiketen oikeuden lainvoimaisella päätöksellä vakuutetun maksettavaksi tuomitut muut kuin sovitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut samoin ehdoin kuin vakuutetun omat oikeudenkäyntikulut. Korvauksen enimmäismäärä omista ja vastapuolen kuluista yhteensä on vakuutus kirjaan merkitty vakuutus määrä.

Vuokratulon keskeytysvakuutus

Vuokratulon keskeytysvakuutuksesta korvataan vakuutetun vuokraustoiminnan keskeytysvahinko ja sen pienentämiseksi maksetut kulut, kun keskeytys on seurausta rakennukselle aiheutuneesta vahingosta, joka on esinevakuutuksesta korvattava vakuutustapahtuma.

1 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjaan merkityn rakennuksen vuokratulo.

2 Keskeytysvahinko ja vastuu aika

Keskeytysvahingolla tarkoitetaan voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen vuokratulon pienentymistä tai keskeytymistä esinevahingon takia.

Vastuu aika on pisin yhtenäinen ajanjakso, jolta vakuutusyhtiö korvaa keskeytysvahingon. Vastuu aika alkaa vuokraustoiminnan keskeytymisen aiheuttaneen esinevahingon tapahtumapäivästä. Vastuu aika on yksi vuosi.

3 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan keskeytysvahinko, kun vakuutuskirjaan merkityssä rakennuksessa olevaa, vakuutuksenottajan omistamaa huoneistoa ei voida käyttää sille tai rakennuksen muulle osalle sattuneen esinevahingon takia, kun sattunut vahinko on tämän Kiinteistövuakuutuksen esinevakuutusehdon perusteella korvattava vahinko.

Vakuutuksesta korvataan keskeytysvahinko myös silloin, kun esinevahingon takia huoneiston normaali käyttö häiriintyy eikä huoneistosta voida periä täyttä vuokraa.

4 Korvaussäännökset

4.1 Vahingon määrän laskenta

Keskeytysvahingon määrään lasketaan saamatta jäänyt vuokratulo ajalta, joka alkaa esinevahingon sattumisesta siihen saakka, kunnes keskeytyksen aiheuttanut esinevahinko on korjattu. Jos korjaustyö tai sen aloitus viivästyy, korvataan keskeytysvahinko vain siltä ajalta, joka olisi kestänyt esinevahingon korjaamiseen tehokkaita korjaustapoja käyttäen.

4.1.1 Tilapäisjärjestelyistä aiheutuneet kustannukset

Vahingon määrään lasketaan mukaan myös tilapäisjärjestelyjen kustannukset, joilla mahdollistetaan huoneiston käyttö esinevahingon korjaustyön aikana. Kustannuksia korvataan enintään määrä, jolla tilapäisjärjestelyt ovat pienentäneet keskeytysvahingon määrää.

4.1.2 Vahingon selvittelykulut

Vahingon määrään ei lasketa kuluja, jotka ovat aiheutuneet vahingon selvittämisestä, kuten puhelin- ja matkakuluja, ansionmenetyksiä, vahingon määrän laskelmien laatimis- tai hankintakuluja tai muita vastaavia kuluja.

4.2 Korvauksen määrän laskenta

Korvauksen määrä lasketaan vahingon määrästä vähentämällä siitä omavastuut ja muut näissä ehdoissa tai Yleisissä sopimusehdoissa mainitut vähennykset seuraavassa järjestyksessä:

1. Säästyneet kulut ja muualta saatu korvaus
2. Vakuutuskirjaan merkitty omavastuu
3. Korvauksen mahdollinen alentaminen esimerkiksi suojeluohjeiden laiminlyönnin tai alivakuutuksen takia.

4.2.1 Säästyneet kulut

Vahingon määrästä vähennetään vastuu aikana säästyneet vuokraustoiminnan kulut, joita ei esinevahingon seurauksena ole tarvinnut maksaa.

4.2.2 Muualta saatu korvaus

Korvauksen määrää laskettaessa vähennetään vahingon määrästä muusta vakuutuksesta korvattu tai vahingon aiheuttajalta saatu vuokratulon määrä.

4.2.3 Omavastuu

Jos esinevahinko on korvattu Kiinteistövuakuutuksen esinevakuutuksesta, keskeytysvahingon määrässä ei huomioida erillistä omavastuuta.

4.2.4 Esinevahingon korvauksen alentamisen vaikutus

Jos esinevahingon korvauksen määrää on alennettu vakuutuksenottajan oman toiminnan perusteella, vakuutusyhtiöllä on oikeus alentaa keskeytysvahingon korvauksen määrää samassa suhteessa.

4.2.5 Enimmäiskorvausmäärä

Vakuutuksen enimmäiskorvausmäärä yhtä vakuutuskaudesta kohden on vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Vakuutukset myöntävät seuraavat LähiTapiola-ryhmään kuuluvat keskinäiset vakuutusyhtiöt (y-tunnus):

LähiTapiola **Etelä** (0139557-7) | LähiTapiola **Etelä-Pohjanmaa** (0178281-7) | LokalTapiola Sydäkusten - LähiTapiola **Etelärannikko** (0135987-5) | LähiTapiola **Itä** (2246442-0) | LähiTapiola **Kaakkois-Suomi** (0225907-5) | LähiTapiola **Kainuu-Koillismaa** (0210339-6) | LähiTapiola **Keski-Suomi** (0208463-1) | LähiTapiola **Lappi** (0277001-7) | LähiTapiola **Loimi-Häme** (0134859-4) | LähiTapiola **Länsi-Suomi** (0134099-8) | LähiTapiola **Pirkanmaa** (0205843-3) | LokalTapiola Österbotten - LähiTapiola **Pohjanmaa** (0180953-0) | LähiTapiola **Pohjoinen** (2235550-7) | LähiTapiola **Pääkaupunkiseutu** (2647339-1) | LähiTapiola **Savo** (1759597-9) | LähiTapiola **Savo-Karjala** (0218612-8) | LähiTapiola **Uusimaa** (0224469-0) | LähiTapiola **Varsinais-Suomi** (0204067-1) | LähiTapiola **Vellamo** (0282283-3) | LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (0211034-2)

Löydät yhtiöiden yhteystiedot osoitteesta www.lahitapiola.fi.

