



ASUINKIINTEISTÖN VAKUUTTA- MINEN

Tuomo Hakala

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2012
Rakennustekniikan koulu-
tusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistöpitotekniikan suuntautumisvaihtoehto

TUOMO HAKALA

Asuinkiinteistön vakuuttaminen

Opinnäytetyö 53 sivua, josta liitteitä 1 sivua
Huhtikuu 2011

Kiinteistövakuutukset ovat vakuutusyhtiöiden kehittämää tuotteita, joiden tarkoituksena on turvata kiinteistö riskeiltä. Viime vuosien aikana kiinteistövakuutukset ovat kehittyneet yhä enemmän vakuutusyhtiökohtaisiksi. Tämä on vaikeuttanut osaltaan kiinteistövakuutuksen korvattavuuden ymmärtämistä. Tämän työn tarkoituksena on kuvata kiinteistövakuutuksien tyypillisiä vakuutusehtoja ja niistä korvattavia vahinkotapauksia. Lisäksi työssä käsitellään vahingon hoitamista. Aineisto työlle on kerätty vakuuttamisen kirjallisuudesta sekä eri vakuutusyhtiöiden vakuutusehdoista.

Työssä käsitelty aineisto osoittaa, että kiinteistövakuutuksissa on paljon samankaltaisuuksia. Korvattavista vahinkotapauksista voidaan poimia tavanomaisia rajoitusehtoja. Rakenteeltaan kiinteistövakuutukset noudattavat samoja periaatteita keskenään. Vakuutusehdoissa olevilla korvaussäännöksillä on suurta merkitystä vahingon hoitamisessa.

Kiinteistövakuutuksien tavanomaisten rajoitusehtojen tuntemisesta on hyötyä asuinkiinteistössä toimivalle isännöitsijälle ja kiinteistön omistajalle. Kiinteistövakuutuksella on myös merkittävä rooli vahinkojen ennaltaehkäisemisessä. Vakuutusehdoissa selostettujen suojeluohjeiden noudattaminen parantaa kiinteistön turvallisuutta.

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
School of Construction Engineering
Degree Programme in Property Management

TUOMO HAKALA
Insuring the residential buildings

Bachelor's thesis 53 pages, appendices 1 page
April 2011

The real estate insurances are products developed by the insurance companies, which main goal is to secure property from its risks. Over the latest years real estate insurances have differentiated more and more insurance company-specific. This has made it difficult to understand what real estate insurances compensate. The purpose of this bachelor's thesis is to describe real estate insurance's typical conditions of insurance and what losses it compensates. The Bachelor thesis also deals with management of the loss. The material is collected from the insurance literature and various insurance conditions.

Material presented in the thesis shows that there are a lot of similarities in real estate insurances. The typical restrictive conditions of real estate insurance can be picked up. Real estate insurance's structures follow the same principles. The rules of compensation in insurance terms have the major importance in dealing with the loss.

Knowing the typical restrictive conditions of real estate insurance is useful to the property manager and to the owner of real estate. Real estate insurance has also big role when preventing the damages. The responsibilities described in conditions of real estate improves real estate's safety.

Key words: insurance, insurance against loss, liability insurance.

SISÄLLYS

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | JOHDANTO | 8 |
| 1.1 | Työn tausta | 8 |
| 1.2 | Työn tavoitteet ja rajaukset..... | 8 |
| 1.3 | Työn kulku..... | 8 |
| 2 | KIINTEISTÖVAKUUTUS | 10 |
| 2.1 | Tarkoitus ja rakenne | 10 |
| 2.2 | Voimassaoloaika ja -alue..... | 11 |
| 2.3 | Kiinteistövakuutuksen osapuolet | 12 |
| 2.4 | Kohteet | 13 |
| 2.5 | Vakuutusturvan sisältö | 14 |
| 2.5.1 | Korvauspiirit..... | 14 |
| 2.5.2 | Rajoitusehdot..... | 15 |
| 2.6 | Osapuolten velvollisuudet | 15 |
| 2.6.1 | Suojeluohjeet | 15 |
| 2.6.2 | Muut velvollisuudet | 16 |
| 2.7 | Arvioimis- ja korvaussäännöt | 17 |
| 2.7.1 | Vakuutusmäärä | 17 |
| 2.7.2 | Täysarvoperiaate..... | 18 |
| 2.7.3 | Ali- ja ylivakuutuksen merkitys korvauksen määrään..... | 18 |
| 2.7.4 | Omavastuut ja ikävähennykset | 19 |
| 2.8 | Yleiset sopimusehdot | 19 |
| 3 | KIINTEISTÖVAKUUTUKSESTA KORVATTAVAT VAHINKOTAPAUKSET | 20 |
| 3.1 | Esinevakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset | 20 |
| 3.1.1 | Vuotovahingot | 20 |
| 3.1.2 | Luonnonilmiövahingot..... | 23 |
| 3.1.3 | Rikosvahingot..... | 25 |
| 3.1.4 | Talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuvat vahingot..... | 27 |
| 3.1.5 | Palovahingot..... | 29 |
| 3.2 | Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset..... | 31 |
| 3.2.1 | Korvattavat esine- ja henkilövahingot vahingonkorvausoikeuden mukaan | 31 |

| | | |
|-------|--|----|
| 3.2.2 | Korvattavat muut vahingot kiinteistön vastuuvakuutuksesta..... | 32 |
| 3.2.3 | Kiinteistön vastuuvakuutuksen rajoitusehdot..... | 32 |
| 3.3 | Yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset | 35 |
| 3.3.1 | Korvattavat taloudelliset vahingot vahingonkorvausoikeuden mukaan | 35 |
| 3.3.2 | Korvattavat taloudelliset vahingot osakeyhtiölain mukaan | 36 |
| 3.3.3 | Yhtiöjohdon vastuuvakuutuksen rajoitusehdot | 36 |
| 3.4 | Oikeusturvavakuutus kiinteistön turvana oikeudenkäyntiin johtavissa vahinkotapauksissa..... | 38 |
| 3.4.1 | Oikeusturvavakuutuksesta korvattavat vahinkotapahtumat | 39 |
| 3.4.2 | Oikeusturvavakuutuksesta korvattavat kustannukset | 40 |
| 3.4.3 | Oikeusturvavakuutuksen rajoitusehtoja | 41 |
| 4 | VAHINKOTAPAUKSEN HOITAMINEN | 44 |
| 4.1 | Esinevahingon hoitaminen | 44 |
| 4.1.1 | Esinevahingon ilmoittaminen | 44 |
| 4.1.2 | Esinevahingon selvittäminen..... | 45 |
| 4.1.3 | Esinevahingon korvaaminen | 46 |
| 4.1.4 | Rakennuksen ja irtaimiston rajanvedot..... | 48 |
| 4.2 | Vastuuvahingon hoitaminen | 49 |
| 4.2.1 | Vastuuvahingon selvittäminen | 50 |
| 4.2.2 | Oikeudenkäynti vakuutettua vastaan | 50 |
| 4.2.3 | Vastuuvahingon korvaaminen | 51 |
| 5 | POHDINTA | 52 |
| | LÄHTEET | 53 |
| | LIITTEET..... | 54 |
| | Liite 1. Otsikko..... | 54 |

ERITYISSANASTO

| | |
|-----------------------------|---|
| Vakuutuksenantaja | Vakuutuksenottaja on se, joka on tehnyt vakuutus sopimuksen vakuutuksenantajan kanssa. Vakuutuksenottaja voi olla joko fyysinen henkilö tai juridinen henkilö. |
| Vakuutuksenottaja | Vakuutuksenantajalla tarkoitetaan vakuutuksen myöntäjää. Vakuutuksenantaja on yleisnimitys niille vakuutusyhtiöille ja -yhdistyksille, jotka myöntävät vahinkovakuutuksia. |
| Vakuutettu | Vakuutettu on se, jonka hyväksi vakuutus on voimassa. |
| Vakuutusehdot | Vakuutusehdot määrittävät vakuutuksen turvan sisällön, joka koostuu korvauspiireistä ja rajoitusehdoista. |
| Jälleenhankinta-arvo | Jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka tarvitaan uuden, käyttötarkoitukseltaan, laadultaan ja suorituskyvyltään vastaavan omaisuuden hankkimiseen. |
| Päiväarvo | ”Päiväarvolla tarkoitetaan omaisuuden arvoa, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään se määrä, jonka omaisuus on menettänyt iän, käytön, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun syyn vuoksi” (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 126) |
| Alivakuuttaminen | Alivakuuttamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa vakuutus sopimukseen merkitty vakuutusmäärä omaisuuden oikeaa arvoa merkittävästi pienempi. |

| | |
|-------------------------|---|
| Ylivakuuttaminen | Ylivakuuttamisella tarkoitetaan tilannetta, jossa vakuutusso- pimukseen merkitty vakuutusmäärä omaisuuden oikeaa ar- voa merkittävästi suurempi. |
| Omavastuu | Omavastuu on vahingon määrästä vähennettävä osuus, joka on ennalta sovittu. Omavastuun tarkoituksena on jättää pie- net vahingot vakuutuksenottajan omaksi maksettavakseen, jotta ne eivät rasittaisi vakuutusyhtiötä. |
| Ikävähennys | Ikävähennys ovat yleisesti käytetty korvausta alentava tekijä, joka perustuu omaisuuden arvon alenemiseen sen vanhetes- sa. |

1 JOHDANTO

1.1 Työn tausta

Suomessa jokainen kiinteistö tulee olla vakuutettuna, sillä kaikilta vahinkotilanteilta ei aina pystytä välttymään. Ensi askel kohti turvattua tulevaisuutta on ottaa kiinteistölle vakuutus.

Suoritetun kyselyn mukaan (liite 1) Realia Management Oy:ssä Tampereen toimipisteessä isännöitsijät kohtaavat vahinkotilanteita kuukausittain. Heille vahinkotilanne tarkoittaa useimmiten vuotovahinkoa. Kyselyn perusteella puolet vastaajista koki kiinteistövakuutuksen hankalaksi ymmärtää. Kaikki olivat samaa mieltä siitä, että kiinteistövakuutuksien tunteminen pääpiirteiltään tai vielä syvemmin on tarpeellista.

1.2 Työn tavoitteet ja rajaukset

Opinnäytetyön tavoitteena on kuvata asuinkiinteistölle otettavan kiinteistövakuutuksen tyypillistä sisältöä ja siitä korvattavia vahinkotapauksia. Työssä käsitellään myös vahingon hoitamista kiinteistövakuutuksen korvaussäännösten ja vakuutusyhtiön toimintamallin mukaisesti. Työssä ei ole tarkoituksena vertailla vakuutusyhtiöiden vakuutusehtoja keskenään.

1.3 Työn kulku

Opinnäytetyö aloitetaan selkeyttämällä kiinteistövakuutusta luvussa 2, jossa lukija perehdytetään kiinteistövakuutuksen sisältöön.

Luvussa 3 tarkastellaan kiinteistövakuutuksesta korvattavia vahinkotapauksia vakuutuskohtaisesti. Luvussa tuodaan esille tavanomaisia vakuutusehtoja. Vastuuvakuutuksien osalta luvussa tarkastellaan lisäksi vahingonkorvausvastuita.

Luvussa 4 käsitellään vahingon hoitamista. Vahingon hoitamisen perusidea tuodaan esille.

Luku 5 on pohdintaa.

Työ toteutettiin kirjallisuustutkielmana ja tutustumalla eri vakuutusyhtiöiden käytäntöihin ja vakuutusehtoihin.

2 KIINTEISTÖVAKUUTUS

2.1 Tarkoitus ja rakenne

Kiinteistöt vakuutetaan kiinteistövakuutuksella. Kiteytetysti vakuutuksen tarkoituksena on suojata kiinteistöä vahinkojen aiheuttamilta taloudellisilta seuraamuksilta. Mahdollisia vaaratekijöitä eli riskejä ovat esimerkiksi omaisuuteen liittyvät riskit sekä kiinteistön hallintaan ja hoitoon liittyvät riskit. Kaikilta riskeiltä varautuminen vaati laajaa vakuutusturvaa. Tästä syystä kiinteistövakuutuksesta on muovautunut ns. yhdistelmävakuutus, jossa on yhdistetty nimensä mukaisesti eri vakuutuksia yhdeksi vakuutuspaketiksi.

Kiinteistövakuutukset koostuvat tyypillisesti

- esinevakuutuksesta
- kiinteistön vastuuvakuutuksesta
- yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta
- oikeusturvavakuutuksesta. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 330.)

Lisäksi kiinteistövakuutukseen voidaan valita turvataso parantamiseksi lisäturvavakuutuksia, joista tavanomaisin on laitteiden ja koneiden rikkovakuutus. Toisaalta joissakin kiinteistövakuutuksissa talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuneet vahingot korvataan automaattisesti esinevakuutuksesta. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 330.)

Kiinteistövakuutukseen kuuluvat vakuutukset ovat sisällöiltään jäsenneilty samojen periaatteiden mukaan. Sisältö rakentuu neljästä pääkohdasta (Taulukko 1): lajiosasta, suoje-luohjeista, korvaussäännöistä sekä yleisistä sopimusehdoista. Yleiset sopimusehdot eivät ole välttämättä mukana vakuutusehdoissa, vaan niihin saatetaan vain viitata vakuutusehdoissa.

TAULUKKO 1. Vakuutusten sisältö pääpiirteiltään (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 109.)

| | |
|----------------------|--|
| Lajiosa | Voimassaolo: kenen hyväksi ja missä voimassa Kohteet: mitä vakuutetaan ja mitä ei vakuuteta Turvan sisältö: mitä korvataan ja mitä ei korvata |
| Suojeluohjeet | Menettelyohjeet: vahinkojen ehkäisemiseksi ja rajoittamiseksi |
| Korvaussäännöt | Perusteet, joilla korvaukset maksetaan: <ul style="list-style-type: none"> • arviointiperusteet • ikävähennykset • omavastuut • korvaamisvaihtoehdot |
| Yleiset sopimusehdot | Voimaantulo ja päättymisen Tiedonantovelvollisuudet Maksaminen Vahingon aiheuttaminen |

2.2 Voimassaoloaika ja -alue

Kiinteistövakuutus voidaan sopia joko jatkuvana tai määräaikaisena kuten vakuutusso-
pimus yleensäkin. Sovittua voimassaoloaika kutsutaan vakuutuskaudeksi. (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 114.)

Myös vakuutuksen voimassaoloalue määritellään kiinteistövakuutus sopimusta laaditta-
essa. Rakennusten osalta voimassaoloalue kirjataan vakuutuskirjaan mahdollisimman
tarkasti. Sijainti täsmennetään vakuutuskirjaan merkitsemällä rakennuksen paikkakunta,
kylän tai tilan rekisterinumero tai kaupunki, katuosoite, kortteli ja tontin numero. Va-
kuutusta laadittaessa tulee huomioida, että vakuutuksen kohteena ovat vain vakuutuskir-
jassa mainitut rakennukset. (Omaisuu- den vakuuttaminen 2005, 114.)

2.3 Kiinteistövakuutuksen osapuolet

Vakuutus sopimuksen osapuolia kutsutaan vakuutuksenottajaksi, vakuutuksenantajaksi ja vakuutetuksi. Taulukkoon 2 on listattu tavanomaisimmat osapuolet kiinteistövakuutuksessa.

TAULUKKO 2. Kiinteistövakuutuksen osapuolet (Turva kiinteistövakuutus, 12–16)

| Vakuutuksenottaja | Vakuutuksenantaja | Vakuutetut |
|---|---------------------------------------|---|
| Yksityishenkilö (tai useampi) asunto- tai kiinteistöyhtiö kunta säätio, yhdistys Yrityksen kuolinpesä | Vakuutusyhtiö Vakuutusyhdistys | KIINTEISTÖN VASTUUVAKUUTUS Kiinteistön omistaja |
| | | YHTIÖJOHDON VASTUUVAKUUTUS Isännöitsijä ja tämän varamies Hallituksen jäsenet ja varajäsenet |
| | | OIKEUSTURVAVAKUUTUS vakuutuksenottaja vakuutuksenottajan palveluksessa olevat henkilöt ja työntekijöihin rinnastettavat itsenäiset yrittäjät vakuutuksenottajayrityksen vastuunalainen yhtiömies tai osakas |

Vakuutetut vaihtelevat vakuutuskohtaisesti. Esinevakuutuksessa ei ole määritelty vakuutettuja, sillä vakuutus koskee rakennuksen omaisuutta.

2.4 Kohteet

Kiinteistövakuutuksen kohteina ovat vakuutuskirjaan merkityt rakennukset. Kaikki eriliset rakennukset tulee olla merkittynä vakuutuskirjaan, jotta vahingon satuttua ei tule epäselvyyksiä siitä, onko kyseinen rakennus vakuutettu vai ei. Pienikokoiset rakennukset eivät sisälly kiinteistövakuutukseen. Rakennuksen tulee olla vakuutusyhtiöstä riippuen vähintään 12 – 40 neliömetriä suuruinen. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 331.)

Rakennukseen kuuluvat kohteet:

1. Rakennukseen kuuluvat sen käyttöä palvelevat alkuperäiset, näitä vastaavat tai koko rakennukseen jälkeinpäin tehdyt kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet ja pinnoitteet.
2. Rakennusta palvelevat koneet ja laitteet käsittävät kiinteistön LVIS- ja konetekniikan.
3. Muu omaisuus käsittää rakennuksen ulkopuolella olevia kiinteitä rakennelmia, kiinteistöhoitoon kuuluvia työkoneita ja -välineitä polttoaineineen sekä yksityistalouksien yhteiskäyttöön tarkoitettuja kalustoja. (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 3.)

Kiinteistövakuutuksen kohteiksi ei yleensä katsota kuuluvan rakennuksen tuotanto- ja liiketoimintaa palvelevia koneita, laitteita ja putkistoja. Rakennuksen alapuolisia rakenteita ei myöskään katsota kohteiksi, poikkeuksena ovat rakennuksen perusanturat. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 331.)

Kiinteistön hoidossa käytettävät laitteet kuuluvat vakuutuksen piiriin mikäli ne ovat ulkopuolelta kävellen ohjattavia laitteita. Päältä istuttavat ja ohjattavat laitteet ja koneet tulee vakuuttaa esimerkiksi kaskovakuutuksella, mutta niistäkin voidaan sopia erikseen vakuutussopimusta laadittaessa. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 331.)

2.5 Vakuutusturvan sisältö

Vakuutusturvan sisältö määräytyy korvauspiireistä, rajoitusehdoista sekä ns. yleisistä vastuunrajoituksista.

2.5.1 Korvauspiirit

Kiinteistövakuutuksessa on tavanomaista kertoa ensin korvattavat vahingot eli määritellä vakuutuksen korvauspiirit. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 124.) Korvauspiirit perustuvat kiinteistövakuutuksissa yleensä vakuutustapahtumiin, joita ovat esimerkiksi palovahingot tai yhtiöjohdon aiheuttamat varallisuusvahingot. Taulukossa 3 on lueteltu kiinteistövakuutukseen kuuluvia korvauspiirejä.

TAULUKKO 3. Kiinteistövakuutuksen korvauspiirejä vakuutuskohtaisesti

| Korvauspiirit | Esinevakuutus | Kiinteistön vastuuvakuutus | Yhtiöjohdon vastuuvakuutus | Oikeusturvavakuutus |
|---------------|--|--|---|------------------------|
| | Vuotovahingot | Toiselle aiheutettu esine- ja henkilövahinko | Yhtiöjohdon aiheuttamat varallisuusvahingot | Riita- ja hakemusasiat |
| | Luonnonilmiövahingot | | | Rikosasiat |
| | Rikosvahingot | | | |
| | Talotekniikan rikoutumisesta aiheutuvat vahingot | | | |
| | Palovahingot | | | |

Kiinteistövakuutuksen korvauspiireihin vaikuttaa valittu vakuutusturva. Taulukossa luetellut korvauspiirit yhdessä voidaan katsoa antavan ns. laajan vakuutusturvan kiinteistölle.

2.5.2 Rajoitusehdot

Rajoitusehdoissa määritetään mitkä vahingot jäävät vakuutuksen ulkopuolelle. Vakuutusehdoissa ne mainitaan yleensä heti korvauspiirien selostuksen jälkeen. Rajoitusehdot ovat joustamattomia, joten jos vahinkotapahtuma kuuluu rajoitusehtojen määrittämään tapahtumaan, ei sitä korvata. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 124.)

Esimerkki rajoitusehdosta vuotovahinkotapauksissa:

”Vakuutuksesta ei korvata vahingon johdosta hukkaan vuotanutta ainetta eikä lisääntynyttä energiankulutusta.” (Turva kiinteistövakuutus 2011, 9.)

Rajoitusehdot voivat olla myös ns. yleisiä vastuunrajoituksia, joilla rajataan korvauspiirin ulkopuolelle tapahtumat, joiden riskejä on vaikea arvioida. Tällaisia ovat esimerkiksi sodasta tai ydinvahingosta aiheutuneet vahingot. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 124.)

2.6 Osapuolten velvollisuudet

Kiinteistövakuutuksiin liittyy lähes aina erilaisia velvollisuuksia, joiden tarkoituksena on ennalta ehkäistä tai rajoittaa vahinkoja. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 148.) Vakuutuksenottajaa ja vakuutettuja koskevat velvollisuudet ovat tyypillisesti kerrottu suojeleuohjeissa.

2.6.1 Suojeleuohjeet

Suojeleuohjeet ovat kirjallisia ohjeita vahingon välttämiseksi tai rajoittamiseksi. Ne voivat olla määräyksiä laitteesta, menettelytavasta tai muusta järjestelystä. Vakuutettujen tulee noudattaa suojeleuohjeita. Noudattamatta jättäminen saattaa alentaa tulevaa korvausta tai evätä sen kokonaan, mikäli vahinko on syy-yhteydessä suojeleuohjeen laiminlyöntiin. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 256.)

Kiinteistövakuutuksessa suojeleohjeet koskevat pääasiassa tulitöitä, laitteiden ja putkistojen suojaamista sekä murtosuojausta. Suojeleohjeet ovat tyypillisesti seuraavanlaisia:

Säilytystilojen ikkunoiden, ovien ja muiden aukkojen on oltava suojaavasti suljetut murtautumisen ja varkauden varalta. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 334.)

Avaimia ja muita kulunvalvonnassa käytettäviä, sisäänpääsyn mahdollistavia välineitä on säilytettävä huolellisesti, eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 334.)

Putkistoon liitetyn käyttölaitteen liitännän on oltava valmistajan tai maahantuojan sekä viranomaisten antamien määräysten ja ohjeiden mukainen. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 334.)

Vakuutuksenottajan tulee hoitaa huolellisesti vakuutuksen kohteena olevaa johtoverkkoa ja suojella sitä jäätymiseltä. Johtoverkko on tyhjennettävä vedestä, kun rakennus jätetään kylmänä vuodenaikana ilman riittävää valvontaa ja lämmitystä. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 334.)

Alimmassa kellarikerroksessa säilytettävä tavara on sijoitettava vähintään 10 cm:n korkeudelle lattian pinnasta. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 334.)

2.6.2 Velvollisuudet vahingon selvittämisessä

Vakuutusehdoissa esiintyvät muut velvollisuudet koskevat tyypillisesti vakuutusyhtiön ja vakuutuksenottajan velvollisuuksia vahingon selvittämisessä. Velvollisuudet koskevat usein vastuuvakuutuksia ja voivat olla esimerkiksi seuraavanlaisia:

Vakuutuksenottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- saatuaan tietoonsa korvausvaatimuksen taikka tapahtuman ja olosuhteen, joka saattaa johtaa korvausvaatimukseen, ilmoittamaan siitä välittömästi vakuutusyhtiölle
- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään vakuutusyhtiölle hallussaan olevat tiedot, asiakirjat sekä muun aineiston, joilla on merkitystä vahingon selvittelyssä

- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutuksenottajan saatavilla sekä
- varaamaan vakuutusyhtiölle mahdollisuuden myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen. (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 11.)

Vakuutuksenantajan velvollisuuksiin kuuluu mm. selvittää onko vakuutuksenottajalla korvausvelvollisuutta korvauspiiriin kuuluvasta ja ilmoitetusta vahingosta. Vakuutuksenantaja myös on velvollinen neuvottelemaan korvauksen vaatijan kanssa. (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 11.)

2.7 Arvioimis- ja korvaussäännöt

Vakuutusehdoissa kerrotaan vahingon arvioimis- ja korvaussäännöistä. Säännöt koskevat tyypillisesti

- vakuutusmäärää tai täysarvoperiaatetta
- korvauksen määrään vaikuttavia tekijöitä
- omavastuita
- ikävähennyksiä.

2.7.1 Vakuutusmäärä

Vakuutusmäärän osalta vakuutusehdoissa todetaan, että vakuutusmäärä on vahingon sattuessa korvauksen yläraja. Vakuutusmäärä tulee aina arvioida uudestaan, mikäli rakennuksessa on tullut arvoon liittyviä muutoksia esimerkiksi korjauksen yhteydessä. Muuten kiinteistöllä saattaa muodostua tilanne, jossa rakennus on alivakuutettu. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 139.) Vakuutusmäärä voi kiinteistövakuutuksissa perustua jälleenhankinta-arvoon tai päivänarvoon (ks. erityissanasto).

Korvauksen määrään vaikuttaa onko kiinteistö

- vakuutettu sen oikeasta arvosta (ali- tai ylivakuuttamisen välttämiseksi)
- vakuutettu täysarvoisesti vai vakuutusmäärään perustuen.

2.7.2 Täysarvoperiaate

Täysarvovakuutus on vaihtoehto vakuutusmäärällisiin vakuutuksiin, joiden ongelmina on arvon oikea määrittäminen ali- tai ylivakuuttamisen välttämiseksi. Täysarvovakuutuksessa ei siis erikseen määritetä vakuutusmäärää, vaan vakuutusmaksun perusteena on rakennuksen tilavuus. Omaisuuden arvo määritetään vain, kun vahinko on jo sattunut. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 145.) Täysarvoperiaatteellista vakuutusta kutsutaan kiinteistön täysarvovakuutukseksi.

2.7.3 Ali- ja ylivakuutuksen merkitys korvauksen määrään

Alivakuutus

Jos kiinteistö on vahingon sattuessa alivakuutettu, on sillä suuri vaikutus korvausmääriin. Vakuutusyhtiöt korvaavat näissä tapauksissa vain sen mitä vakuutusmäärä ja omaisuuden välinen arvo osoittaa.

Esimerkki. Rivitalon alivakuuttaminen:

Rivitalo on jälleenhankinta-arvoltaan 2 miljoonan euron arvoinen. Vakuutusmääräksi valitaan 1,5 miljoonaa euroa. Seurauksena on 25 % alivakuutus, jolloin vahingon sattuessa korvataan vain 75 % vahingon määrästä. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 141.)

Ylivakuutus

Ylivakuutus ei oikeuta vahinkoa suurempaan korvaukseen, sillä rikastumiskiellon mukaan vakuutetun ei tule saada perusteetonta hyötyä vahingon sattumisesta. Ylivakuuttamisesta on siis vain taloudellista haittaa vakuutuksenottajalla, sillä vakuutuksenottaja maksaa ”tyhjästä” vakuutusmaksuja. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 142–143.)

2.7.4 Omavastuut ja ikävähennykset

Omavastuut ja ikävähennykset vaikuttavat korvattavan vahingon määrään. Omavastuiden korotus alentaa vakuutusmaksuja. Korotettuja omavastuita käytetään tyypillisesti tulitöissä sekä pintojen tahallisissa turmelemisissa.

Ikävähennyksiä käytetään yleisesti korvattavuutta laskettaessa, kun vahingoittunut omaisuus on esimerkiksi putkisto, laite, säiliö, LVIS-laite tai muovikate.

2.8 Yleiset sopimusehdot

Yleiset sopimusehdot ovat aina läsnä vakuutuksissa. Ne perustuvat suurelta osin vakuutuslainsäädännön yleisiin periaatteisiin, joten ne eivät ole riippuvaisia vakuutetusta omaisuudesta tai vakuutusturvan sisällöstä. Kiinteistövakuutuksissa voidaan kuitenkin useista asioista sopia vakuutuslainsäädännön säännöksistä poikkeavasti. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 109.) Yleiset sopimusehdot voivat olla mukana liitettynä vakuutusehdoissa tai niihin saatetaan vain viitata vakuutusehtojen lopussa.

Yleisissä sopimusehdoissa käsitellään mm. tiedonantovelvollisuuksia sekä velvollisuuksia estää ja rajoittaa vahingon syntymistä, vastuiden alkamista, vakuutusmaksuja sekä vahingon aiheuttamista.

3 KIINTEISTÖVAKUUTUKSESTA KORVATTAVAT VAHINKOTAPAUKSET

Kiinteistön vakuutusturva perustuu kappaleessa 2 selostettuun yhdistelmävakuutukseen, jossa esinevakuutus, kiinteistön vastuuvakuutus, yhtiöjohdon vastuuvakuutus sekä oikeusturvavakuutus ovat yhdessä tarkoitettu turvaamaan kiinteistöä erilaisilta vahinkotilanteilta. Tässä luvussa pyritään selvittämään kiinteistövakuutuksesta korvattavia tyypillisiä vahinkotapauksia vakuutuskohtaisesti.

3.1 Esinevakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset

Esinevakuutuksesta korvataan vakuutusehtojen ja valitun vakuutusturvatason mukaan tavallisesti vuotovahinkoja, luonnonilmiövahinkoja, murto- ja ilkeivallasta aiheutuvia vahinkoja, talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuvia vahinkoja sekä palovahinkoja. Vahingot korvataan vakuutuskirjaan merkityn rakennuksen osalta sekä lähtökohtaisesti vakuutusehdoissa määritettyjen kohteiden osalta.

3.1.1 Vuotovahingot

Tyypilliset vuotovahingot

Kiinteistöillä vuotovahinkoja aiheuttavat pääasiassa rakennuksen putkistot sekä erilaiset käyttölaitteet, kuten astianpesukoneet ja pyykinpesukoneet. Vuotovahinkotapauksista yleisin syy on putken tai säiliön rikkoutuminen, jonka voi aiheuttaa esimerkiksi syöpyminen, liitoksen heikkous tai pakkaneen. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 272.) Käyttölaitteista aiheutuvat vesivahingot ovat yleistyneet kotitalouksissa laitteiden määrän kasvun vuoksi.

Finanssialan keskusliiton tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2007 - 2008 eniten vuotovahinkoja sattui kerrostaloissa, kattaen 44 % vahingoista. Yleisin vahinkokokohde kerrostaloissa oli viemäriputkisto, kun taas omakotitaloissa yleisin vahinkokokohde oli kylmävesijohto. (Vuotovahinkoselvitys 2007–2008, 1.)

Esinevakuutuksesta korvattavat vuotovahingot

Esinevakuutus korvaa äkilliset ja ennalta arvaamattomat vuotovahingot, kun aine on virrannut arvaamattomasti ja suoraan

- rakennuksen omista kiinteistä vesi-, jätevesiviemäri- tai lämpöjohtoverkosta
- rakennuksen sisäpuolisista sadevesiputkistoista
- rakennuksen omista, yhteisissä tiloissa olevista kiinteistä käyttölaitteista
- hyväksytyllä letkuliitännällä ja sulkuventtiilillä johtoverkkoon liitetyistä kotitalouskäytössä olevista pesukoneista. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 273.)

Lisäksi esinevakuutuksesta korvataan tyypillisesti vesikattovuodon aiheuttamat vahingot asuinhuoneistolle, mikäli vuoto on ollut äkillistä ja ennalta arvaamatonta. Myös asuinhuoneiston osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvia sisäosia korvataan vesikattovuodoissa poikkeuksena yleisestä menettelystä (Turva Kiinteistövakuutus 2011, 8.)

Vuotovahinkojen rajoitusehtoja

Esinevakuutuksen rajoitusehdot vuotovahingoissa koskevat yleensä lattiakaivoja, viemäreiden tulvimista, kondensoitumista ja homehtumista, ylimääräistä kulutusta sekä nesteen virtaamista. Taulukkoon 4 on koottu tavallisimmat vuotovahinkoja koskevat rajoitusehdot.

TAULUKKO 4. Vuotovahinkojen rajoitusehtoja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 8.)

| Ei-korvattavat vahingot | Rajoitusehto |
|-------------------------|--|
| Lattiakaivot | Lattiakaivon ja korokerenkaan tai lattiakaivon ja lattian vedeneristysten liitoksen tai lattiakaivon ja korokerenkaan putkiläpivientien kautta rakenteisiin vuotaneen nesteen aiheuttamia vahinkoja ei korvata |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Viemäreiden tulviminen | Viemärikaivon tai -putken tulvimisen rankkasateen, lumen sulamisen tai tulvan yhteydessä aiheuttamia vahinkoja ei korvata. |
| Kunnallinen tai muu yleinen putkisto | Kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon vaurioitumisen tai tukkeutumisen aiheuttamia vahinkoja ei korvata. |
| Kondensoituminen tai homehtuminen | Kondenssiveden tai muun kosteuden, sienettymisen, homeen tai hajun aiheuttamia vahinkoja ei korvata, ellei se ole suorainen seuraus korvattavasta vahingosta. |
| Ylimääräinen kulutus | Vahingon johdosta hukkaan vuotanutta nestettä tai lisääntynyttä energiankulutusta ei korvata. |
| Nesteen virtaaminen | Avoinna olevasta, johtoverkkoon kuuluvasta hanasta tai suihkulaitteesta virranneen nesteen aiheuttamia vahinkoja ei korvata, ellei hana tai suihkulaite ole mekaanisesti rikkoutunut. |
| Suunnittelu- tai rakennustyövirhe | Virheellisesti tai puutteellisesti tehdyn rakenteen seurauksena aiheutuvia vahinkoja ei korvata |
| Vesikatteen vuoto | Jään liikkumisesta sekä jään tai lumen painosta aiheutuneita vahinkoja ei korvata |

Vakuutusehdoissa saattaa olla myös vakuutusyhtiöiden omia rajoitusehtoja, joita ei välttämättä esiinny muissa vakuutuksissa. Ne voivat koskea esimerkiksi asukkaan asentamaa ammetta tai kiinteistön padotusventtiilejä.

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista tapauksista

Tasakattoisessa kerrostalossa oli tullut muuten hyväkuntoiseen huopakatteeseen 20 cm repeämä lumenluonnin yhteydessä. Repeämä aiheutti myöhemmin vesivahinkoja ylimmän asuinkerroksen asuntojen sekä porrashuoneen katossa. Kiinteistövakuutuksesta korvattiin vesikaton korjaus, yläpohjan lämmöneristeiden vaihto, asuinhuoneistojen kattojen sekä porrashuoneiden maalaus. (If kiinteistövakuutus-faktaesite 2011, 2.)

Makuuhuoneeseen asennetun jäähdytyslaitteen kondenssivesi aiheuttaa vesivahingon vaurioittaen makuuhuoneen lattiaa sekä alapuolella olevan asuinhuoneiston kattoa. Kiinteistövakuutuksesta ei korvattu aiheutuneita vahinkoja, sillä kondenssiveden aiheuttamat vahingot ovat rajattu vakuutuksen ulkopuolelle. Vahingot korvattiin kotivakuutuksesta.

Pesuhuoneen ja viereisten huonetilojen lattioiden ja seinien havaittiin kastuneen. Syyksi paljastui pesuhuoneen puutteellinen vedeneristys. Kiinteistövakuutuksesta ei korvattu aiheutuneita vahinkoja, sillä märkätilojen vedeneristyksen puuttuminen on virheellisesti rakennettu rakenne, joka on rajattu vakuutuksen ulkopuolelle. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 8.)

3.1.2 Luonnonilmiövahingot

Tyypilliset luonnonilmiövahingot

Kiinteistöillä voi sattua ns. tavanomaisista sääilmiöistä poikkeavia vahinkoja, joita vakuutusyhtiöt kutsuvat luonnonilmiövahingoiksi. Tällaisia luonnonilmiöitä ovat esimerkiksi myrskytuulet, rankkasateet, tulvat sekä salamaniskut. Normaaleista sääoloista poikkeavat luonnonilmiöt ovat ennusteiden mukaan kasvussa ilmaston lämpenemisen vuoksi. Luonnonilmiöt voivat aiheuttaa laajaa ja vakavaa vahinkoa kiinteistöillä.

Esinevakuutuksesta korvattavat luonnonilmiövahingot

Esinevakuutus korvaa yleensä ainakin myrskyn aiheuttamia vahinkoja sekä villieläinten tunkeutumisen johdosta aiheutuneita vahinkoja. Myrskyn aiheuttamat vahingot korvataan, mikäli tuulen keskinopeus on ollut yli 20 - 21 metriä sekunnissa, joka on tuulias-teikoissa merkitty yleensä myrskyn rajaksi. Tuulen nopeuden arvioinnin toteaminen on usein vaikeaa vahingon jälkeen. Vakuutusyhtiöt joutuvat käyttämään omaa arviointia ja harkintaa vahingon määrittämisessä. Vahingon selvityksessä pelkkä tuulen nopeus ei riitä arvioimaan onko kyseessä ollut myrsky, vaan selvitykseen otetaan tueksi myös ilmatieteen laitoksen lausunto. (Omaisuden vakuuttaminen 2005, 187.)

Esinevakuutuksesta voidaan korvata mahdollisesti myös muitakin luonnonilmiöistä aiheutuneita vahinkoja. Tällaisia muita korvattavia ilmiöitä ovat esimerkiksi suoran salamiskun aiheuttamat vahingot, raesateen aiheuttamat vahingot sekä tulvan aiheuttamat vahingot. Korvattavuus vaihtelee vakuutusyhtiöittäin. Eräässä vakuutusyhtiössä nämä kaikki kuuluvat kiinteistövakuutuksessa eroteltuun omaan luonnonilmiövakuutukseen, kun taas joissakin korvattavuus vaatii esimerkiksi ns. laajaa vakuutusturvaa.

Luonnonilmiövahinkojen rajoitusehtoja

Taulukkoon 5 on koottu tavallisemmat luonnonilmiöitä koskevat rajoitusehdot.

TAULUKKO 5. Luonnonilmiövahinkojen rajoitusehtoja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 7.)

| Ei-korvattavat vahingot | Rajoitusehto |
|--|---|
| Lumen ja veden tunkeutuminen | Lumen tai veden tunkeutumisesta rakenteisiin myrskytuulen mukana aiheuttamia vahinkoja ei korvata, ellei myrsky ole rikkonut rakenteita |
| Aallokko ja jään liikkuminen | Aallokon tai jään liikkumisen johdosta aiheutuneita vahinkoja ei korvata. |
| Lumen ja jään paino | Lumen tai jään painosta aiheutuvia vahinkoja ei korvata. |
| Villieläinten tunkeutuminen rakennukseen | Hyönteisten, tuhoeläinten tai jysijöiden aiheuttamia vahinkoja ei korvata. |
| Ulkona oleva irtaimisto | Ulkona olevalle irtaimistolle aiheutuneita vahinkoja ei korvata, ellei omaisuus ole suunniteltu ja valmistettu käytettäväksi ulkosalla. |
| Rantarakennelmat | Laiturille tai muille rantarakennelmille aiheutuneita vahinkoja ei korvata. |

Rajoitusehdot voivat poiketa edellä mainituista. Esimerkiksi ulkona olevan irtaimiston rajoitusehto on eräässä vakuutusedossa määritetty koskevan kaikkia ulkona olevia irtaimistoja, vaikkakin ne olisi suunniteltu käytettäväksi ulkona.

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista luonnonilmiövahingoista:

Myrsky repi vesikatteen irti ja samanaikainen sade kasteli yläpohjan lämmöneristeet. Kiinteistövakuutuksesta korvattiin rakenteille aiheutuneet vahingot. (Turva kiinteistö- vakuutus 2011, 7.)

Rakennuksen katolta irtosi eräänä tuulisena yönä osa peltikatetta. Ilmatieteen laitoksen mukaan tuulen nopeus oli kyseisellä paikkakunnalla vahingon sattuessa 7 metriä sekunnissa ja puuskissa 13–14 metriä sekunnissa. Kiinteistövakuutuksesta ei korvattu aiheutuneita vahinkoja, sillä kyseessä ei ollut myrsky. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 187–188.)

3.1.3 Rikosvahingot

Tyypilliset rikosvahingot kiinteistöillä

Kiinteistöillä tyypilliset rikosvahingot liittyvät tahallisiin vahingontekoihin, joita kutsutaan usein ilkivaltavahingoiksi. Vahingonteot ovat usein pintojen töhrimisiä tai ikkunoiden rikkomisia. Kiinteistöillä sattuvia muita rikosvahinkoja voi olla esimerkiksi murren yhteydessä aiheutuneet omaisuus- ja varallisuusvahingot.

Esinevakuutuksesta korvattavat rikosvahingot

Esinevakuutus korvaa yleensä

- ilkivaltavahinkoja
- murren tai ryöstön yhteydessä aiheutuneita omaisuusvahinkoja

Petos-, kavallus- ja vastaavat varallisuusrikokset vaativat useimmiten laajempaa vakuutusturvaa. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 269.)

Murresta aiheutuneet vahingot korvataan, mikäli vakuutus kirjassa mainittuun rakenteeseen on murtauduttu sen rakenteita tai lukkoja vahingoittaen, tai mikäli rakennukseen on tunkeuduttu murtautumisen tai ryöstön yhteydessä haltuun saadulla avaimella. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 270.)

Ilkivaltavahingoissa vakuutuskorvauksen edellytyksenä on, että vahingonteko on kohdistunut suoraan vahingoittuneeseen omaisuuteen tai sitä suojaavaan rakenteeseen ja, että teko pystytään yksilöimään yksittäiseksi ja äkilliseksi tapahtumaksi. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 10.) Vahingonteosta tulee myös aina laatia rikosilmoitus.

Vahingontekoon sisältyvät myös rakennuksen tai sen osalle teon seurauksena aiheutuvat vahingot. Esimerkiksi rikotun ikkunan kautta päässeeseen sadeveden aiheuttamat vahingot korvataan esinevakuutuksesta. Vahingontekoina ei pidetä pintojen likaantumisen tai naarmuuntumisen vuoksi aiheutuvia kustannuksia, ellei tekoja voida osoittaa tahalliseksi. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 222.)

Kiinteistön esinevakuutuksesta korvataan tyypillisesti myös lukkojen sarjoitus- tai uusimiskustannuksia, mikäli avaimet on anastettu murron tai ryöstön yhteydessä.

Rikosvahinkojen rajoitusehtoja

Taulukkoon 6 on koottu tavallisimmat rikosvahinkoja koskevat rajoitusehdot.

TAULUKKO 6. Rikosvahinkojen rajoitusehtoja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 10.)

| Ei-korvattavat vahingot | Rajoitusehto |
|-----------------------------------|---|
| Ulkona oleva omaisuus | Ulkona tai avoimessa rakennuksessa säilytetyille omaisuuksille aiheutuneita vahinkoja ei korvata, ellei omaisuus ole suunniteltu ja valmistettu säilytettäväksi ulkona. |
| Huoneiston käyttäjä | Huoneiston kalusteille tai pinnoitteille käyttäjän toimesta aiheutuneita vahinkoja ei korvata |
| Lasivahinko (vakuutuskohtaisesti) | Lasivahinkoa ei korvata siltä osin kuin korvaus suoritetaan lasiin liittyvästä erillisestä vakuutuksesta. |

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista rikosvahingoista

Rakennuksen talovarastoon oli murtauduttu yöllä ja varastettu kaksi polkupyörää. Varasto oli lukittuna suojeleuhjeiden mukaisesti. Lukko oli rikottu käyttäen väkivaltaa. Kiinteistövakuutuksesta korvattiin rakennukselle aiheutuneet vahingot.

Rakennuksen ulkoseinän pinnoite oli osaksi irrallaan. Yöllä tunnistamaton henkilö oli repinyt pinnoitteen kokonaan irti ja jättänyt osia rakennuksen lähistölle. Kiinteistövuokuksesta ei korvattu vahinkoja, sillä kyseessä ei ollut tahallinen vahingonteko. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 223.)

3.1.4 Talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuvat vahingot

Tyypilliset talotekniikan rikkoutumisvahingot

Rikkoutumisvahingolla tarkoitetaan rakennuksen laitteen, johdon tai putkiston rikkoutumista. Rikkoutumisen seurauksena voi olla vuotovahinko, jos putkesta tai laitteesta virrannut vesi pääsee vahingoittamaan muuta ympäristöä. Kiinteistöillä laitteiden ja putkistojen korkea käyttöikä aiheuttaa tyypillisesti rikkoutumisia.

Esinevakuutuksesta korvattavat talotekniikan rikkoutumiset

Esinevakuutuksesta korvataan yleisen säännön mukaan äkilliset ja ennalta arvaamattomat talotekniikan rikkoutumiset. Ehdoissa ei yleensä erikseen luetella korvattavia vakuutustapahtumia. Äkilliseksi ja ennalta arvaamattomaksi vahingoksi voidaan katsoa esimerkiksi

- sähköilmiön sähkölaitteelle aiheuttama vahinko
- vahingonteko
- laitteen rikkoutuminen kuljetuksen aikana. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 277.)

Vakuutuksesta korvataan myös kustannuksia, jotka liittyvät vaurioituneen kohdan esille ottamiseen ja korjauksen jälkeen kohdan peittämiseen. Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata niitä lisäkustannuksia, jotka aiheutuvat siitä, kun rakenteita avataan ja maata

kaivetaan laajemmin kuin olisi tarvetta. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 206.)

Talotekniikkaan liittyvät rajoitusehdot

Taulukkoon 7 on koottu tavallisemmat talotekniikkaa koskevat rajoitusehdot.

TAULUKKO 7. Rikkoutumisvahinkojen rajoitusehtoja. (Turva kiinteistövuokraus 2011, 11.)

| Ei- korvattavat vahingot | Rajoitusehto |
|---------------------------------|---|
| Pitkäaikaiset vaikutukset | Ruostumisen, syöpymisen, kulumisen, likaantumisen, sakkautumisen, kerrostumisen tai muusta vastaavasta vaikutuksesta aiheutuneita vahinkoja ei korvata. |
| Toimintahäiriö | Ohjaus- tai säätölaitteen toimintahäiriön poistamisesta aiheutuvia kustannuksia ei korvata, ellei se ole seurausta muusta korvattavasta tapahtumasta. |
| Vahingonkorjaus | Vahingonkorjauksen yhteydessä tehtyjen muiden korjauksien tai huoltotoimenpiteiden aiheuttamia vahinkoja ei korvata. |
| Huoltokorjaus | Huoltokorjauksesta aiheutuvia kustannuksia ei korvata vakuutuksesta. |
| Hyönteiset ja tuhoeläimet | Hyönteisten tai tuhoeläinten aiheuttamia vahinkoja ei korvata. |
| Sääolosuhteet | Sääolojen (vesi- ja lumisade, tulviminen, kylmyys, sulamisvesi tms.) aiheuttamia vahinkoja ei korvata, ellei vahinko ole väistämätön seuraus korvattavasta rikkoutumisvahingosta. |
| Suunnitteluvirhe | Suunnitteluvirheestä, työvirheestä tai virheellisestä materiaalista tehdyn laitteen rikkoutumista ei korvata. |

Vakuutuksissa voidaan myös rajata tiettyjä laitteita vakuutuspiirin ulkopuolelle, kuten esimerkiksi tietokone-, tiedonsiirto- tai valvontalaitteita sekä niihin kuuluvia tiedostoja. Lisäksi vakuutuksissa voidaan rajata ohjelmistolle virheellisestä toiminnasta tiedoille tai

tiedostoille aiheutuneita vahinkoja korvauspiirin ulkopuolelle. (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 208.)

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista talotekniikkavahingoista

Kerrostalon lämmitysverkoston putki rikkoutui yllättäen. Rikkoutuminen aiheutti laajat vesivahingot kiinteistölle. Putken rikkoutuminen sekä vuotaneen nesteen aiheuttamat vahingot korvattiin kiinteistövakuutuksesta. (Fennia kiinteistövakuutukset, 7.)

Vuonna 1990 hankittu lämmönsiirrin alkoi vuotaa kahdeksan vuoden päästä sen käyttöönotosta. Syyksi paljastui välilevyjen tiivisteiden heikkous. Vakuutuksesta ei korvattu rikkoutumisvahinkoa, sillä kyseessä oli odotettavissa oleva vahinko. Lämmönsiirtimien tiivisteissä ilmenee vikoja yleensä 3 – 10 vuoden kuluttua. Aikavälin vaihteluun vaikuttavat tehdyt huoltotoimenpiteet sekä veden mekaaniset ominaisuudet. (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 206.)

3.1.5 Palovahingot

Tyypilliset palovahingot kiinteistöillä

Kiinteistöillä palovahinkoja aiheuttavat tyypillisesti sähkölaitteet. Palon syinä voivat olla virheelliset asennukset, vääränlainen sähkölaitteen käyttäminen sekä vialliset sähkölaitteet. Iso osa tulipaloista on myös tahallisesti sytytettyjä. (Finanssialan keskusliitto 2012)

Esinevakuutuksesta korvattavat palovahingot

Esinevakuutuksesta korvataan tyypillisesti palon, noen tai räjähdysten aiheuttamat vahingot sekä sammutuslaitteiston äkilliset laukeamiset. Palolla tarkoitetaan irtipäässyttä tulta. Noen aiheuttamat vahingot korvataan yleensä, mikäli noki on peräisin tulisijasta tai vastaavasta kiinteistön lämmityslaitteesta, ja se on levinnyt äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti. Räjähdyksellä tarkoitetaan kaasun tai höyryn ylipaineesta johtuvaa äkillistä mekaanista vahinkoa. Räjähdysvahingoksi ei kuitenkaan yleensä katsota esimerkiksi

- höyrykattilaan kuuluvan putken räjähtämistä
- keskipakoisvoimaa, nestepainetta tai sisäistä jännitystä
- polttomootorissa sattunutta räjähdystä. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 7.)

Palovahinkoihin liittyvät rajoitusehdot

Esinevakuutuksissa ei ole yleensä kuin yksi palovahinkoja koskeva rajoitusehto, sillä tulipalon aiheuttamat vahingot ovat melko yksiselitteisiä. Rajoitusehto koskee esineen lämmölle altistamista:

”Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut esineelle sen vuoksi, että se on asetettu alttiiksi lämmön vaikutukselle.” (Turva kiinteistövakuutus, 7.)

Tällöin esimerkiksi esineelle aiheutunutta palovahinkoa ei korvata, jos esine on jätetty kuivumaan tulisijan päälle. Palovahingosta on kuitenkin silloin kyse, jos tulisija tai hella syttyy tuleen. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 183.)

Palovahinkona ei myöskään pidetä sähkölaitteelle sähköilmiöistä aiheutuvaa vahinkoa, vaikka laitteessa olisi ollut tuli irti. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 261.) Kiinteistö- vakuutuksesta kuitenkin korvataan sähkölaitteiden sähköilmiöistä aiheutuvat vahingot, mutta se katsotaan kuuluvaksi talotekniikan rikkovahingoksi.

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista palovahingoista

Kerrostaloasunnossa oli jäänyt radio liedon päälle. Perheen viisivuotias poika laittoi liedon vahingossa päälle äidin käväistessä kaupassa. Radion sulaminen aiheutti asunnon pinnoille ja irtaimistolle savuvahinkoja. Kiinteistövakuutuksesta korvattiin huoneiston pintojen korjauskustannukset. Kotivakuutus korvasi irtaimiston. (If kiinteistövakuutus, 3.)

Kiuas ja kuumat kiuaskivet kärvensivät reikiä muoviseen lattianpäällysteeseen, kun kuumenemassa ollut kiuas putosi lattialle. Vahinkoja ei korvattu kiinteistövakuutuksesta, sillä kyseessä ei ollut palovahinko tai nokivahinko. Palolla kun tarkoitetaan irtipääs-

syttä tulta ja nokivahingoista korvataan vahingot, jotka ovat peräisin tulisijasta tai vastaavasta lämmityslaitteesta. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 180.)

3.2 Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset

Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvataan toiselle henkilölle aiheutuvia esine- ja henkilövahinkoja, joista vakuutuksenottaja tai vakuutettu on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa. Tämä tarkoittaa käytännössä kaikkia vahingonkorvausvastuuta sääteleviä lakeja sekä vahinkohetkellä vallitsevaa oikeuskäytäntöä. (Vastuuvakuutukset 2007, 87.) Kiinteistön vastuuvakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle jäävät taloudelliset vahingot, jotka korvataan yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta.

Pelkästään vakuutusehtojen perusteella ei voida arvioida, onko vahinko korvattava vastuuvakuutuksesta, sillä vahingonkorvausvelvollisuus on korvausten maksamisen edellytyksenä. Vakuutusehdoilla voidaan kuitenkin rajata voimassa olevaan oikeuteen perustuvaa vahingonkorvausvelvollisuutta. (Vastuuvakuutukset 2007, 87.) Kiinteistön vastuuvakuutuksesta on perinteisesti korvattu paljon liukastumisista johtuvia henkilövahinkoja.

3.2.1 Korvattavat esine- ja henkilövahingot vahingonkorvausoikeuden mukaan

Vahingonkorvauslaissa esinevahingolla tarkoitetaan esineen vahingoittumista, tuhoutumista, hukkaantumista tai sitä, ettei vahingoittunutta esinettä voi tilapäisesti käyttää. Vahingonkorvauslain mukaan esinevahingosta on suoritettava korvauksena korjauskustannukset sekä vahingosta aiheutuneet muut kulut. Myös arvonalennus tulee ottaa huomioon korvausta määrittäessä. Mikäli esine on tuhoutunut tai hukkaantunut, tulee korvauksena suorittaa esineen arvo sekä korvaus tulojen menetyksestä. Esinevahingosta korvataan vain esineoikeuden haltijalle kohdistuvat välittömät vahingot. Kolmansille osapuolille esineen vahingoittumisesta aiheutuva haitta on välitöntä vahinkoa, jota ei lain säännöksen puuttuessa korvata. (Vastuuvakuutus 2007, 59.)

Henkilövahingolla tarkoitetaan vahingonkorvauslain mukaan fyysisen vahingon lisäksi myös henkilön psyykkisen tilan häiriintymistä. Psykkinen häiriintyminen tulee olla näytettävissä toteen lääketieteellisin keinoin, jotta siitä voidaan suorittaa korvausta. (Vastuuvakuutus 2007, 53.) Henkilövahingon korvaukseen kuuluvat esimerkiksi sairaanhoitokustannukset, kuntoutuskustannukset, korvaukset kivusta ja särystä tai pysyvistä viasta ja haitasta sekä työansion menetykset. (Vakuutusoppi 2007, 239.)

3.2.2 Korvattavat muut vahingot kiinteistön vastuuvakuutuksesta

Kiinteistön vastuuvakuutuksesta voidaan korvata myös avaimen katoamisesta aiheutuneita esine- ja henkilövahinkoja. Vastuuvakuutuksesta korvataan lukkojen tai järjestelmien uusimis- tai sarjoituskustannuksia, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät yhtäaikaaisesti

- Avaimen katoaminen johtuu vakuutuksenottajan palveluksessa olevan henkilön virheestä tai huolimattomuudesta.
- Avain on sellaisen henkilön hallussa, jolla ei siihen ole oikeutta ja tämän seurauksena on olemassa uhka, että tiloissa olevaa omaisuutta anastetaan.
- Vakuutuksenottaja on vahingonkorvausvastuussa anastusvahingosta ja asiaan liittyviä suojeleohjeita on noudatettu (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 9.)

3.2.3 Kiinteistön vastuuvakuutuksen rajoitusehdot

Kiinteistön vastuuvakuutuksiin liittyy esinevakuutuksien tapaan rajoitusehtoja, joilla vakuutusyhtiöt rajaavat omaa vastuutaan siitä, mistä kiinteistön omistaja vastaa vahingonkorvausoikeuden perusteella. Osalla rajoitusehdoista on ainoastaan korvattavuutta selventävä merkitys, koska vastuuvakuutuksesta ei niitä kaikkia muutenkaan korvattaisi voimassa olevan oikeuden mukaan. (Vastuuvakuutus 2007, 125.)

Rajoitusehdot koskevat tyypillisesti taloudellista vahinkoa, itselle aiheutettua vahinkoa, käytettävänä olevaa omaisuutta, työn kohteena tai huolehdittavana olevaa omaisuutta sekä sopimusvastuuta.

Taloudellinen vahinko

Vakuutuksesta ei korvata taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Taloudelliset vahingot korvataan yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta.

Itselle aiheutettu vahinko

Itselle aiheutettu vahinko tarkoittaa vakuutuksenottajaa itseään. Tämän rajoitusehdon tarkoituksena on ainoastaan selventää vastuuvakuutuksen sisältöä, sillä kukaan ei voi olla vahingonkorvausvastuussa itseään kohtaan. Itseään koskevan riskin vakuuttamiseen on tarkoitettu esinevakuutukset ja henkilövakuutukset. (Vastuuvakuutukset 2007, 125.)

Käytettävänä oleva omaisuus

Käytettävänä oleva omaisuus tarkoittaa omaisuutta, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin tapahtuessa oli vakuutuksenottajan hallussa, lainassa tai muutoin vakuutuksenottajan hyödykseen käytettävänä. Vastuuvakuutuksesta ei siis korvata vakuutetun huolenpitovelvollisuudelle kuuluvalla omaisuudella aiheutuvia vahinkoja, ja se koskee myös muodollisesti vuokrattua tai lainattua omaisuutta. Rajoitusehdon tarkoituksena on myös estää väärinkäytöksiä. Rajoitusehto on keskeinen lähtökohta vastuuvakuutuksessa. (Vastuuvakuutukset 2007, 126.)

Työn kohteena tai huolehdittavana oleva omaisuus

Rajoitusehto koskee omaisuutta, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin aikana oli vakuutuksenottajan 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 työnsuorituksen luonne ja sen välitön vaikutuspiiri
- muulla tavoin vakuutuksenottajan huolehdittavana. (Vastuuvakuutukset 2007, 126.)

Kyseessä on kiinteistön vastuuvakuutuksen perusrajoitusehto, joka rajoittaa käsiteltävänä ja huolehdittavana olevaa omaisuutta. Käsiteltävään omaisuuteen liittyy aina suu-

remppi vahingoittumisriski, joten rajoitusehto hillitsee korkeampia vakuutusmaksuja. Vakuutuksenottajan tulee myös huolehtia omaisuuden suojaustoimenpiteistä vahingon ehkäisemiseksi. Rajoitusehdon alaiset vahingot käsitellään aina tapauskohtaisesti, sillä käsiteltävänä olevan omaisuuden määrittäminen voi olla hankalaa. (Vastuuvakuutukset 2007, 127.)

Sopimusvastuu

Rajoitusehto koskee ”vahinkoa, siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen, ellei tällaista korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta”. Ehto siis rajaa vastuuvakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle tilanteita, joissa vastuu on määritelty vakuutuksenottajan tekemässä sopimuksessa. Jos sopimusvastuuta koskevaa rajoitusehtoa ei olisi, voisi vakuutuksenottaja sopimuksella laajentaa vastuutaan ja korvauspiiriä laajemmaksi kuin mitä se olisi voimassa olevan oikeuden perusteella. (Vastuuvakuutukset 2007, 133.)

Muita rajoitusehtoja

Kiinteistön vastuuvakuutuksessa käytetyt muut rajoitusehdot koskevat tyypillisesti ympäristövahinkoja, liikennevahinkoja, tapaturma- ja potilasvahinkoja sekä muita vastaavia vahinkoja. Rajoitusehdot eivät ole yleensä yllättäviä, vaan ne rajoittavat esinevakuutuksen tapaan muun muassa pitkän ajan kuluessa aiheutuneita vahinkoja ja virheellisestä työnsuorituksesta aiheutuneita vahinkoja. Liikennevahinkoja ja potilasvahinkoja koskevat rajoitusehdot ovat vakuutusehdoissa lähinnä muodon vuoksi, sillä potilas- sekä liikennevahingoissa on olemassa omat lakisääteiset korvausperusteet.

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista vastuuvahinkotapauksista

Ohikulkija liukastui kiinteistön vastuulla olevalla kävelytiellä. Kävelytie oli erittäin liukas talvien olosuhteiden vuoksi. Taloyhtiö ei ollut huolehtinut kävelytien kunnossapidosta, joten se oli vahingonkorvausvastuussa ohikulkijalle aiheutuneista vahingoista. Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvattiin aiheutunut henkilövahinko. (Turva kiinteistövuokraus 2011, 12.)

Kerrostalon katolta putosi lunta auton konepellille. Taloyhtiö oli laiminlyönyt lumen pudotuksen katolta sekä varoitusten asettamisen, joten taloyhtiö oli korvausvastuussa auton omistajalle aiheutuneesta vahingosta. Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvattiin aiheutunut esinevahinko. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 12.)

Vakuutuksenottaja teki ikkunaremonttia liikehuoneistossa, jossa oli ollut laitteita huollettavana. Avoin ikkuna-aukko oli suojattu muovikalvolla, mutta pölyä oli kuitenkin päässyt liikehuoneistoon vahingoittaen siellä olleita laitteita. Kiinteistön vastuuvakuutuksesta ei korvattu vahinkoja, sillä vakuutuslautakunta katsoi, että liikehuoneistossa olleet laitteet kuuluivat vakuutuksenottajan huolehdittavaksi. (Vastuuvakuutukset 2007, 130.)

3.3 Yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta korvattavat vahinkotapaukset

Yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta korvataan taloudellisia vahinkoja, jotka eivät ole yhteydessä esine- ja henkilövahinkoihin. Taloudellisia vahinkoja voi aiheutua esimerkiksi toimenpiteistä tai laiminlyönneistä yhtiön päätöksenteoissa. Kiinteistön vastuuvakuutuksen tapaan vakuutusehdot eivät kerro ainoastaan vahingon korvattavuudesta, vaan myös vahingonkorvausvastuu sekä vallitseva oikeuskäytäntö ohjaavat korvattavuutta. Vahingonkorvausvastuu perustuu pääasiassa vahingonkorvausoikeuteen sekä osakeyhtiölakiin. Myös osuuskuntalaissa sekä pankkilaissa säädellään vastuista, mutta ne ovat pääosin samat kuin osakeyhtiölaissa. (Vastuuvakuutus 2007, 78.)

3.3.1 Korvattavat taloudelliset vahingot vahingonkorvausoikeuden mukaan

Taloudellisissa vahingoissa korvauksen saanti on rajoitettu vahingonkorvauslain mukaan tapauksiin, joissa

- vahingon on aiheuttanut rangaistavaksi säädetty teko tai
- vahinko on syntynyt julkista valtaa käyttäessä tai
- korvauksen maksamiseen on erittäin painavia syitä. (Vakuutusoppi 2007, 240.)

Puhtaat taloudelliset vahingot, jotka eivät ole yhteydessä esine- tai henkilövahinkoon, tarkoittavat käytännössä esimerkiksi kavalluksia, petoksia tai muita lain vastaisia toimia.

Korvausvastuun syntyminen edellyttää tahallista vahingon aiheuttamista tai tuottamuksesta aiheutunutta vahinkoa. Kiinteistön johtamisessa kysymyksessä on tyypillisesti tuottamuksesta aiheutunut vahinko, jossa vahinkoon syyllystynyt henkilö ei ollut tarkoittanut toiminnallaan vahingon aiheuttamista. Vahingon syynä voi olla huolimattomuus, varomattomuus, taitamattomuus tai laiminlyönti tms. (Vakuutusoppi 2007, 237.)

3.3.2 Korvattavat taloudelliset vahingot osakeyhtiölain mukaan

Osakeyhtiölaissa on säädelty hallintoneuvostoa, hallitusta ja toimitusjohtajaa koskevat vastuut aiheuttamistaan taloudellisista vahingoista. Luvun 22 mukaan hallituksen jäsen, hallintoneuvoston jäsenen ja toimitusjohtajan on korvattava vahinko, joka on tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheutettu yritykselle. (Vastuuvakuutus 2007, 76.)

3.3.3 Yhtiöjohdon vastuuvakuutuksen rajoitusehdot

Vakuutukselle ominaiset rajoitusehdot koskevat muun muassa henkilö- ja esinevahinkoja, sopimusvastuuta, virheellistä työtulosta, käteisen rahan maksamista ja vastaanottamista, vakuutetun palkkaa tai muuta etuutta, sakkoa, tahallisuutta tai törkeää huolimattomuutta sekä ammattimaista isännöintiä.

Henkilö- tai esinevahinko

Vakuutuksesta ei korvata henkilö- tai esinevahinkoa, eikä niiden seurauksena aiheutuvaa taloudellista vahinkoa. Henkilö- ja esinevahingot korvataan kiinteistön vastuuvakuutuksesta.

Sopimusvastuu

Rajoitusehto koskee vahinkoa ”vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu toimeksiantosopimuksen sellaiseen määräykseen, jolla vakuutuksenottaja on ottanut itselleen enemmän vastuuta kuin mitä hänellä olisi voimassa olevan oikeuden mukaan samassa sopimussuhteessa ilman tuollaista sopimusmääräystä.” (Vastuuvakuutus 2007, 159)

Vakuutuksesta ei siis korvata voimassa olevaa oikeutta laajempaa vastuuta.

Virheellinen työtulos

Vakuutus ei kata toimeksiantosopimukseen perustuvan työn tai työn uudelleen suorittamista aiheutuvia kustannuksia, vaikka työn suorittaisi joku muu kuin vakuutuksenottaja. Rajoitusehto selventää, että vakuutus ei ole tehdyn työn vakuutus. (Vastuuvakuutus 2007, 159.)

Käteisen rahan maksaminen ja vastaanottaminen

Rajoitusehto koskee laskuvirheestä käteistä rahan maksaessa tai vastaanottaessa aiheutuneita vahinkoja. Näissä tapauksissa vahingon selvittäminen on usein erittäin vaikeaa ja mahdollisuus väärinkäytölle on olemassa. (Vastuuvakuutus 2007, 159.)

Vakuutetulle maksettu palkka tai muu etuus

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta etuutta koskevan päätöksen johdosta syntyviä vahinkoja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 14.)

Sakko tai muu sen kaltainen seuraamus

Vakuutus ei kata sakkoa, veroa, veronlisäystä, veronkorotusta tai muita sen kaltaisia seuraamuksia. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 14.)

Tahallisuus tai törkeä huolimattomuus

Rajoitusehto koskee vakuutuksenottajan tai muun vakuutuksenottajan vahingonkorvausvastuussa olevan henkilön tahallaan tai törkeällä tuottamuksella aiheutuneita vahinkoja. Vakuutuksesta ei siis korvata rikollisella teolla toiselle aiheutuneita vahinkoja, eikä ns. riskikäyttäytymisen johdosta aiheutuneita vahinkoja. Riskikäyttäytymisellä tar-

koitetaan huolimaton käyttäytymistä vakuutusturvan ansiosta, jolloin vakuutettu ajattelee hyötyvänsä tekojensa seurauksista. (Vastuuvakuutus 2007, 160.)

Joistakin vakuutuksista saatetaan kuitenkin korvata vakuutuksenottajan työnantajana vastuussa olevien työntekijöiden työssä aiheuttamia vahinkoja.

Ammattimainen isännöintitoiminta

Vakuutus ei kata ammattimaisessa isännöintitoiminnassa aiheutettuja vahinkoja. (Pohjo-la kiinteistövakuutus 2012, 10.)

Esimerkkejä korvattavista ja ei-korvattavista taloudellisista vahingoista

Hallitus laiminlöi asunto-osakeyhtiön vuokrasaatavien perimisen. Myöhemmin velallinen ajautui maksuvaikeuksiin, joten saatavia ei enää voitu periä. Hallituksen laiminlyönnin vuoksi yhtiölle aiheutui varallisuusvahinko. Vastuuvakuutuksesta korvataan yhtiölle aiheutunut vahinko. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 14.)

Asunto-osakeyhtiö oli saanut tontinvuokraajalta kirjeen, jossa vaadittiin kiinteistöveron maksua. Asunto-osakeyhtiö oli tiedustellut kahdelta asianajajalta ja Suomen kiinteistöliitolta maksuvelvollisuudesta. Kaikki kolme olivat sitä mieltä, että asunto-osakeyhtiön piti maksaa vero vuokraajalle. Asunto-osakeyhtiö ei tätä tehnyt. Vakuutuslautakunta totesi, että hallituksen jäsenet ottivat tietoisesti riskin kun eivät maksaneet veroa. Lautakunta piti riskinottoa törkeänä huolimattomuutena, eikä vakuutusyhtiön rajoitusehtonsa mukaisesti tarvinnut korvata vahinkoa. (VKL 518/1998)

3.4 Oikeusturvavakuutus kiinteistön turvana oikeudenkäyntiin johtavissa vahinkotapauksissa

Kiinteistövakuutukseen tavallisesti kuuluvan oikeusturvavakuutuksen tarkoituksena on korvata vakuutetun välttämättömät sekä kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut riita-, rikos- ja hakemusasioissa. Mikäli riita-asia ratkaistaan ilman oikeudenkäyntiä,

voidaan vakuutusta käyttää asiassa, joka olisi Suomessa voitu saattaa vakuutuksessa hyväksytyn tuomioistuimen käsiteltäväksi. (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 12.)

Vakuutus on tarkoitettu korvaamaan kuluja asiassa, jotka käsitellään käräjäoikeudessa tai välimiesmenettelyssä. Vakuutus ei täten korvaa hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa aiheutuneita kuluja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

3.4.1 Oikeusturvavakuutuksesta korvattavat vahinkotapahtumat

Riita- ja hakemusasia

Riita- ja hakemusasiassa vakuutustapahtumalla tarkoitetaan riidan syntymistä, joka aiheutuu siitä, kun vaatimus on todisteellisesti ja yksilöidysti kiistetty määrältään ja perusteiltaan. (Pohjola kiinteistövakuutus 2012, 12.)

Rikosasia

Rikosasiassa vakuutustapahtumalla tarkoitetaan

- vakuutetun esittämän yksityisoikeudellisen vaatimuksen kiistämistä perusteeltaan ja määrältään
- syytteen nostamista tai jatkamista vakuutettua vastaan asianomistajan toimesta, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

Vahinkotapahtumat korvataan vakuutuksesta, mikäli ne ovat sattuneet vakuutuksen voimassaoloaikana, ja jos vakuutus on ollut voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta, tulee riitaan, hakemukseen tai syytteeseen perustuvien seikkojen olla myös syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

3.4.2 Oikeusturvavakuutuksesta korvattavat kustannukset

Oikeusturvavakuutuksesta korvataan tavallisesti edellä mainituista vahinkotapahtumista aiheutuneita välttämättömiä ja kohtuullisia asianajo- ja oikeudenkäynti kuluja seuraavien kohtien mukaisesti.

Korvauksen hakeminen oikeusturvavakuutuksesta

”Vakuutetun asiamiehen korvauksen hakemisesta aiheutuneet palkkiot ja kulut korvataan, jos vakuutustapahtumasta suoritetaan korvausta.” (Turva kiinteistövakuutus 2011, 17.)

Riita- ja hakemusasia

Asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut korvataan vakuutuksenottajalle. ”Jos edellytyksenä riidan saattamiselle tuomioistuimen tutkittavaksi on jokin oikeustoimi taikka jossakin elimessä tai toimituksessa tehty päätös, kustannukset korvataan siitä lukien, kun asia voidaan saattaa käräjäoikeuden käsiteltäväksi” (Turva kiinteistövakuutus 2011, 17.)

Välimiesmenettely tai sovittelun kohteena oleva asia

Asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut korvataan vakuutetulle. Vakuutuksesta ei korvata välimiesten tai sovittelijoiden palkkioita ja kuluja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 17.)

Rikosasia

Rikosasiassa vakuutetulle korvataan asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut kun vakuutettu on asianomistajana tai vastaajana. Vakuutuksesta korvataan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksia, mikäli asiassa on kysymys muusta kuin vakuutetun omasta intressistä taikka vakuutetulla on vakuutus-tapahtumassa valvottavana yhteinen etu vakuuttamattomien kanssa. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 17.)

3.4.3 Oikeusturvavakuutuksen rajoitusehtoja

Oikeusturvavakuutuksen rajoitusehdot koskevat edellä käsiteltyjä vakuutustapahtumia sekä korvattavia kustannuksia. Vakuutustapahtumia koskevat oikeusturvavakuutukselle ominaiset rajoitusehdot ovat listattu taulukkoon 8.

TAULUKKO 8. Vakuutustapahtumien rajoitusehtoja. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

| Vakuutustapahtuma | Rajoitusehto |
|--|--|
| Kiistämisen puuttuminen | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, jossa vaatimuksen kiistämistä ei voida osoittaa |
| Rakennustyö, joka on aloitettu ennen vakuutuksen alkamista | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, joka johtuu kiinteistöllä tai sen rakennuksilla ennen vakuutuksen alkamista aloitetusta rakennustyöstä, suunnittelutyöstä tai niitä koskevista sopimuksista, takuista tai vakuuksista. |
| Huoneenvuokrasuhde | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, joka koskee huoneenvuokrasuhdetta. |
| Vähäinen merkitys | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, jolla on vähäinen merkitys. |
| Vakuutetut vastapuolina | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina. |
| Siirretty saatava | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, joka liittyy vakuutetulla siirrettyyn saatavaan tai vaateeseen, ellei siirrosta riidan syntyessä ole kulunut kahta vuotta. |
| Syyte | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, jossa on kysymys virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamasta syytteestä tai tällaisen syytteen vireillä ollessa asianomistajan syytteessä olevaa vakuutettua kohtaan esittämästä yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta. |

| | |
|---|---|
| Yksityisoikeudellinen vaatimus rikosasiassa | Vakuutetulle aiheutuvia kuluja ei korvata asiassa, 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 |
|---|---|

Taulukkoon 9 on listattu kustannuksia, joita vakuutuksesta ei tyypillisesti korvata.

TAULUKKO 9. Ei-korvattavia kustannuksia. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 18.)

| Ei- korvattavat kustannukset | Rajoitusehto |
|-------------------------------------|---|
| Vastapuolen oikeudenkäyntikulut | Vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja ei korvata vakuutuksesta. |
| Täytäntöönpanon kustannukset | Tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia ei korvata vakuutuksesta. |
| Vakuutetun omat kustannukset | Vakuutetun omia kustannuksia ei korvata vakuutuksesta. |
| Rikosilmoituksen kustannukset | Rikosilmoituksen tekemisestä ja rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kustannuksia ei korvata vakuutuksesta. |
| Tarpeettomat kustannukset | Vakuutetun tai hänen asiamiehen aiheuttamia tarpeettomia kustannuksia ei korvata vakuutuksesta. |
| Aiheeton oikeudenkäynti | Jos vakuutettu tai hänen asiamiehensä on aloittanut oikeudenkäynnin ilman, että vastapuoli on antanut siihen aiheita, vakuutuksesta ei tällöin korvata aiheutuvia kustannuksia. |

Esimerkkejä vakuutustapahtumista

Vakuutuksenottaja tekee verovalituksen hallinto-oikeudelle. Vakuutuksesta ei korvata valituskustannuksia. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

Uudessa asunto-osakeyhtiössä havaittiin kosteusvaurioita asuntojen kylpyhuoneissa. Tehtyjen selvitysten perusteella todettiin, että vahingot aiheutuivat rakentajan rakennusvirheistä. Vakuutuksesta ei korvata asunto-osakeyhtiön lakimiehen palkkaamisesta aiheutuneita kuluja, koska vahinko aiheutui ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta rakennustyöstä. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 16.)

Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen muuttamista. Asia oli riitainen ja siitä äänestettiin. Yhtiö oli kutsunut paikalle lakimiehen selvittämään asiaa. Lakimiehen esiintymisestä aiheutuneita kustannuksia ei korvata vakuutuksesta, koska yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvaa asiaa ei voida saattaa käräjäoikeuden ratkaistavaksi ennen yhtiökokouksessa tehtyjä päätöksiä. (Turva kiinteistövakuutus 2011, 17.)

4 VAHINKOTAPAUKSEN HOITAMINEN

Tämän luvun tarkoituksena on selvittää kiinteistövakuutuksen korvauspiiriin kuuluvan vahingon hoitamista vakuutusyhtiön korvauskäsittelyn mukaisesti. Esinevahingolla tarkoitetaan luvussa 3 lueteltuja esinevakuutuksesta korvattavia vahinkoja. Vastuuvahinko on puolestaan kiinteistön vastuuvakuutuksesta ja yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta korvattava vahinko.

4.1 Esinevahingon hoitaminen

Esinevahingot hoitaminen voidaan jakaa kolmeen eri vaiheeseen: vahingosta ilmoittamiseen, vahingon selvittämiseen ja vahingon korvaamiseen.

4.1.1 Esinevahingon ilmoittaminen

Vakuutetun tulee ilmoittaa vahingosta vakuutusyhtiölle. Ilmoituksen tekee usein asuin-kiinteistössä isännöitsijä. Isännöitsijä saa puolestaan tiedon suoraan asukkaalta tai huoltoyhtiöltä. Ilmoitus voidaan vähimmillään tehdä puhelimitse tai Internetin välityksellä, kuitenkin se yleensä tehdään kirjallisena. Ilmoituksen tulee sisältää vähintään seuraavat asiat:

- ilmoittajan ja vakuutuksenottajan nimi ja yhteystiedot
- vahingon tapahtuma-aika ja vahinkopaikan osoite
- kuvaus sattuneesta vahingosta ja sen laajuudesta
- vahingon arvioitu todennäköinen syy
- tieto mitä on vahingoittunut. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 377.)

Ilmoitus on hyvä tehdä mahdollisimman pian. Jos ilmoitus on tehty vahingon sattuessa, ehditään silloin vielä tekemään rajaavia toimenpiteitä lisävahinkojen ehkäisemiseksi. Monista vahingoista ilmoitetaan kuitenkin vasta vahingon jo satuttua. Tällöin vakuutusyhtiö voi antaa korvauspäätöksen jo ensimmäisen puhelinkeskustelun aikana, jos vahinko on muuten selvä tapaus vakuutusyhtiölle. Ilmoitus korvausvaatimuksineen ja liittei-

neen muodostaa pohjan korvattavuutta ja korvausmäärää ratkaistaessa. (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 377–378.) Korvausvaatimus tulee esittää vakuutusyhtiölle vuoden
kuluessa siitä, kun hakija sai tietää korvausmahdollisuudestaan tai viimeistään kymme-
nen vuoden kuluessa vakuutustapahtuman sattumisesta. (Vakuutusoppi 2007, 257.)

4.1.2 Esinevahingon selvittäminen

Vahingon ilmoittamisen jälkeen aloitetaan vahingon selvittämisvaihe. Selvittämisvai-
heen tarkoituksena on saada mahdollisimman paljon tietoa vahingosta, jotta korvatta-
vuus voitaisiin ratkaista. Selvityksissä pyritään saamaan vastaukset seuraaviin kysy-
myksiin:

- Onko vahinko sattunut vakuutuksen voimassaoloaikana?
- Onko vahingoittunut omaisuus ollut vakuutuksen kohteena?
- Onko vahinko sattunut alueella, jolla vakuutus on voimassa?
- Onko vakuutustapahtumasta näyttöä?
- Kuuluuko vahinko sopimuksen mukaiseen vakuutuksen korvauspiiriin?
- Sulkisiko joku rajoitusehto vahingon korvauspiirin ulkopuolelle?
- Onko vahinko aiheutettu tahallaan, törkeällä huolimattomuudella tai al-
koholin vaikutuksen alaisena?
- Onko suojeluohjeita noudatettu?
- Voidaanko vahingon aiheuttajan menettely samastaa vakuutuksenottajan
menettelyyn?
- Onko laiminlyöty rajoittaa tai torjua vahinkoa? (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 395.)

Mikäli selvityksissä ei havaita ongelmakohtia, vahinko korvataan. Yhden kohdan epä-
selvyys voi kuitenkin alentaa tai evätä korvauksen saamista.

Joissakin tapauksissa annetut selvitykset eivät kuitenkaan anna tarpeeksi tietoja, jotta
korvauspäätös voitaisiin tehdä. Tällöin korvauskäsittelyyn kuuluu vakuutusyhtiön edus-
tajan suorittama vahinkotarkastus, jolla tarkoitetaan vahinkopaikalla tapahtuvaa vahin-
gonselvittelyä. Vakuutusyhtiölle tulee aina antaa mahdollisuus tarkastaa vahinko. Va-
kuutusyhtiön omaksi päätettäväkseen jää tarve vahingon tarkastamiselle. (Omaisuu-
den vakuuttaminen 2005, 380.)

vahinko tarkastetaan usein, mikäli

- vahingosta kärsinyt haluaa vahinkotarkastuksen ja tarvitsee toimintaohjeita
- vahinkomäärä on arvioitu alustavasti suureksi
- tarkastus katsotaan korvattavuuden ja korvausmäärän selvittämiseksi tarpeelliseksi
- lisävahingoille on olemassa ilmeinen uhka, ja jälkivahinkojen torjunta todetaan tarpeelliseksi
- kohteella on suuri vahinkotiheys
- vahinkoon liittyy epäilyksiä petoksesta tai rikoksesta. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 380.)

4.1.3 Esinevahingon korvaaminen

Esinevahingon korvaamisen edellytyksenä on arvioitu vahingon määrä. Vahingon määrä arvioidaan jälleenhankinta-arvon tai päivänarvon mukaan. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 413.) Vahingon määrästä vähennetään sovittu omavastuu.

Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä

Jälleenhankinta-arvon mukaisen vahingon määrän arvioinnissa on tarkasteltava erikseen tilannetta, jossa omaisuus korjataan sekä tilannetta, jossa korjausta ei kannata suorittaa. Jos vahinko korjataan, vahingon määrä on korjauskustannukset. Jälleenhankinta-arvoa ylittäviä korjauskustannuksia ei kuitenkaan oteta huomioon. Jos omaisuutta ei kannata korjata, jälleenhankinta-arvon mukainen vahinko määritellään riippuen siitä, onko kyseessä täysvahinko vai osavahinko. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 413.)

Täysvahingossa vakuutettu kohde on tuhoutunut kokonaan. Tällöin vahingon määrä on jälleenhankinta-arvon mukaan sama kuin uusi vastaava omaisuuden arvo välittömästi ennen vahinkoa. Osavahingossa vakuutetusta kohteesta on tuhoutunut osa. Tällöin vahingon määrä saadaan jälleenhankinta-arvon mukaan uuden vastaavan omaisuuden arvon ja jäljelle jääneen arvon erotuksesta. (Omaisuuuden vakuuttaminen 2005, 414.)

Päivänarvon mukainen vahingon määrä

Päivänarvon mukaisessa vahingon määrittelyssä otetaan huomioon omaisuuden iästä, käytöstä ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva arvon aleneminen. Myös päivänarvon mukaisessa vahingon määrän arvioinnissa tulee tarkastella tilannetta, jossa omaisuus korjataan sekä tilannetta, jossa korjausta ei kannata suorittaa. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 414.)

Jos omaisuus korvataan, päivänarvo muodostuu joko korjauskustannuksista tai niin suu-
resta osasta korjauskustannuksista, kuin omaisuuden vahinkoa edeltänyt päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta. Jos omaisuutta ei korjata, vahingon määrä on päivänarvo välittömästi ennen vahinkoa. Osavahingoissa vahingon määrä on tällöin päivänarvosta vähennetty jäljelle jäänyt omaisuuden arvo. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 415.)

Korvauksen arvioiminen

Esinevahingon korvauksen määrän perusteena on edellä todettu vahingon määrän arvioiminen. Korvauksen määrä perustuu yhtäläillä jälleenhankinta-arvoon tai päivänarvoon. (Omaisuuden vakuuttaminen 2005, 417.)

Jälleenhankinta-arvon mukainen korvauksen arvioiminen

Vakuutusehdoissa on tyypillisesti määritetty, että jälleenhankinta-arvon mukainen korvauksen määrä on vahingon määrä vähennettynä omavastuulla. Jälleenhankinta-arvon mukaisen korvauksen edellytyksenä on, että

vahingoittunut omaisuus korjataan joko kahden vuoden kuluessa tai samalle ton-
tille rakennetaan taikka irtaimen omaisuuden tilalle hankintaan uutta samanlaa-
tuista ja samaan käyttöön tarkoitettua omaisuutta. (Omaisuuden vakuuttaminen
2005, 416.)

Korvaus vahingosta suoritetaan jälleenhankinta-arvon mukaisesti kahdessa erässä. Ensin suoritetaan päivänarvo ja tämän jälkeen jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mu-

kaisten korvausten erotus. Toinen erä maksetaan, kun vakuutusyhtiö on saanut selvityksen jälleenhankintatoimista. (Omaisuu- den vakuuttaminen 2005, 418.)

Päivänarvon mukainen korvauksen arvioiminen

Vakuutusehdoissa todetaan päivänarvon mukaisen korvauksen olevan vahingon määrä vähennettynä omavastuulla.

Muut vahingonkorvaukseen vaikuttavat tekijät

Vahingonkorvaukseen vaikuttavat lisäksi ikävähennykset, ali- ja ylivakuuttaminen sekä täysarvovakuutus. Ali- ja ylivakuuttamisesta on kerrottu kohdassa 2.7.3.

Täysarvovakuutuksessa korvauksen määrä arvioidaan vahingon sattumisen jälkeen. Arviointi perustuu vakuutusarvoon, päivänarvoon tai jälleenhankinta-arvoon. (Omaisuu- den vakuuttaminen 2005, 426.)

4.1.4 Rakennuksen ja irtaimiston rajanvedot

Esinevahingon hoitamisessa on oleellista myös tuntea rakennukselle ja irtaimistolle teh- tyjä rajanvetoja, jotka vaikuttavat siihen, mistä vakuutuksesta korvausta voidaan hakea. Pääsäännön mukaan asukkaan irtaimistolle ja huoneiston sisäosille aiheutuneet vahingot korvataan kotivakuutuksesta, kun taas kiinteistövakuutus korvaa kohdan 2.4 mukaisesti rakennukselle aiheutuneet vahingot. Rakennusta ja irtaimistoa koskevat rajanvedot mää- ritellään vakuutusehdoissa sekä asunto-osakeyhtiölaissa. Rajanvetoa voidaan tarkastella myös esineoikeudellisesta näkökulmasta.

Kunnossapitovastuut asunto-osakeyhtiössä

Taloyhtiötä ja osakasta koskevat asunto-osakeyhtiölain säännökset, joiden perusteella määritellään asukkaan ja taloyhtiön välistä hoito- ja kunnossapitovastuuta. Suomen kiinteistöliitto on julkaissut vastuiden selkeyttämiseksi vastuunjakotaulukon, jonka avulla voi tarkastaa, mikä osa rakennuksesta ja huoneistosta kuuluu asukkaan vastuulle.

Osakkeenomistajan huolehdittavaksi kuuluvat hänelle osoitetut kunnossapitovelvollisuudet, jotka kohdistuvat tyypillisesti huoneiston sisäosiin ja muihin osakkeiden omistuksen perusteella oleviin tiloihin. Yhtiöjärjestyksessä kunnossapitovastuista voidaan kuitenkin sopia toisinkin, huomioiden, että yhtiöllä on aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 451.)

Kiinteistövakuutuksesta voidaan yleisestä käytännöstä poiketen korvata osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvia vahinkoja. Esimerkiksi äkillisen ja ennalta arvaamattoman kattovuodon aiheuttamat vahingot osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluville sisäosille korvataan tyypillisesti kiinteistövakuutuksesta. Lisäksi astianpesukoneen vuotovahingoissa lattiarakenteille aiheutuneet vahingot saatetaan korvata kokonaan kiinteistövakuutuksesta, vaikka lattian pinnoite kuuluu asukkaan kunnossapitovastuulle. Asunto-osakeyhtiö ja osakas voivat tehdä kahdenkeskisen sopimuksen, jonka mukaan asukas maksaa kiinteistövakuutuksesta korvattavan vahingon omavastuun.

Esineoikeudellinen tarkastelu

Esineoikeudellinen tarkastelu tarkoittaa esineiden jaottelua. Kiinteistöillä sattuvissa vahingoissa tärkein jaottelu tehdään kiinteiden ja irtaimien esineiden välillä. Rakennuksen ja irtaimiston jaottelussa voidaan käyttää seuraavaa määritelmää apuna: ”arvioitava esine, osa tai laite on rakennusta, jos sen poistaminen tai puuttuminen haittaa tai estää rakennuksen tai siinä olevan tilan käyttöä tarkoitukseensa”. (Omaisuuksien vakuuttaminen 2005, 447.)

4.2 Vastuuvahingon hoitaminen

Vastuuvahingon hoitamisessa on usein kysymys vahingonkorvausvelvollisuuden sekä vastuuvakuutuksen korvattavuuden selvittämisestä. Korvattavuus ratkaistaan yleensä saatujen selvitysten perusteella ilman erityisiä ongelmia. Tarvittaessa vahinkoa voidaan selvittää vapaaehtoisena riidanselvityksenä Vakuutuslautakunnassa tai Kuluttajariitalautakunnassa. Myös tuomioistuimessa voidaan käsitellä korvattavuutta, mutta se on harvinaista. (Vastuuvakuutus 2007, 114.)

4.2.1 Vastuuvahingon selvittäminen

Vahingonkorvausvelvollisuuden selvittämisessä tarvitaan oikeustieteellistä erityisosaa-
mista laajalta alueelta. Vahingon ratkaisemiseksi on pystyttävä muun muassa selvittä-
mään

- onko vakuutuksenottaja voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa
- onko vahingonkärsineen toiminta myötävaikuttanut vahingon syntyyn (Vastuu-
vakuutus 2007, 114.)

Oikeustieteellisten vastuukysymysten lisäksi vastuuvahingoissa joudutaan usein selvit-
telemään itse vahinkoa. Toiminnasta aiheutuvissa esine- ja henkilövahingoissa tarvitaan
vahingon selvittämisessä apuna teknistä osaamista ja lääketieteellistä osaamista. Talou-
dellisissa vahingoissa voidaan tarvita apuna liiketaloudellista osaamista. (Vastuuvakuu-
tus 2007, 115.)

Vahingon selvittämiseen liittyy myös vakuutusehdoissa määrätyt velvollisuudet. Va-
kuutuksenottajaa ja vakuutusyhtiötä koskevat velvollisuudet ovat lueteltu kohdassa
2.6.2.

4.2.2 Oikeudenkäynti vakuutettua vastaan

Suurin osa vastuuvahingoista hoidetaan riidattomasti. Riitaisatkin asiat saadaan useim-
miten hoidettua neuvotteluissa tai Vakuutuslautakunnassa. Silloin tällöin erimielisyyk-
siä voidaan kuitenkin joutua selvittämään oikeudessa, jolloin vakuutusyhtiö on vakuu-
tusehtojen mukaisesti velvollinen hoitamaan oikeudenkäynnin. Tällöin vakuutusyhtiö
palkkaa tavallisesti asianajajan hoitamaan käsittelyä. (Vastuuvakuutukset 2007, 118.)

4.2.3 Vastuuvahingon korvaaminen

Mikäli selvittämisvaiheessa on tultu siihen johtopäätökseen, että vahinko korvataan, suoritetaan korvaus suoraan vahinkoa kärsineelle eikä vakuutuksenottajalle. Tässä vaiheessa on mahdollista sopia siitä, että omavastuu vähennetään korvauksesta. Tällöin vahingosta kärsinyt joutuu harkitsemaan omavastuun vaatimista vakuutuksenottajalta. Omavastuusta voidaan myös sopia niin, että vakuutusyhtiö maksaa koko korvauksen vahingosta kärsineelle ja perii myöhemmin omavastuun osuuden vakuutuksenottajalta. (Vastuuvakuutus 2007, 118.)

5 POHDINTA

Kiinteistövakuutuksissa voidaan havaita selkeitä yhteneväisyyksiä, vaikka eri vakuutusyhtiöiden tuotteistot ovat erilaistuneet viime vuosien aikana. Vakuutukset rakentuvat tyypillisesti esinevakuutuksesta, kiinteistön vastuuvakuutuksesta, yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta sekä oikeusturvavakuutuksesta. Vakuutusehdoissa selvitetään korvattavat vahingot, osapuolten velvollisuudet, korvaussäännöt sekä yleiset sopimusehdot. Vakuutuksenottajaa koskevien velvollisuuksien ja suojeleohjeiden noudattamisella on suuri merkitys asumisen turvallisuudessa.

Esinevakuutuksista korvataan pääasiassa äkillisiä ja ennalta arvaamattomia vahinkoja, jotka eivät ole seurausta rakennusvirheistä. Esinevakuutuksista ei tällöin korvata esimerkiksi suunnittelu- tai rakennustyövirheiden, tavallisten säätelmiöiden tai pitkäaikaisen vaikutusten vuoksi aiheutuneita vahinkoja. Vahingot korvataan vakuutusehdoissa olevien säännösten mukaisesti. Vastuuvahingoissa korvattavuus perustuu pitkälti vahingonkorvausvelvollisuutta sääteleviin lakeihin sekä vahinkohetken oikeuskäytäntöön. Kiinteistön vastuuvakuutuksen ja yhtiöjohdon vastuuvakuutuksen korvauspiirit eivät ole päällekkäiset, jonka vuoksi kiinteistön vastuuvakuutuksesta ei korvata taloudellisia vahinkoja ja yhtiöjohdon vastuuvakuutuksesta ei korvata vahinkoja, jotka ovat yhteydessä henkilö- ja esinevahinkoihin.

Vahingon hoitaminen etenee vaiheittain. Vahingon korvauskäsittely alkaa vahingosta ilmoittamalla. Esinevahingoissa vakuutusyhtiö ratkaisee vahingon korvattavuuden saatujen selvitysten perusteella ja mahdollisella vahinkotarkastuksella. Esinevahingoissa korvausta alentavia tekijöitä ovat ikävähennykset sekä omavastuut. Korvaukseen vaikuttaa myös arvioidaanko vahinko jälleenhankinta-arvon mukaan vai päivänarvon mukaan. Vastuuvahingoissa vahingon korvattavuus ratkaistaan saatujen selvitysten perusteella, mikä ei kuitenkaan ole aina helppoa. Vahingonkorvausvelvollisuuden selvittämiseksi voidaan tarvita oikeustieteellistä erityisosaamista, teknistä osaamista sekä lääketieteellistä osaamista.

LÄHTEET

Rantala, J. & Pentikäinen T. 2007. Vakuutusoppi. Toinen painos. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy.

Pellikka T. 2005. Omaisuuden vakuuttaminen. Toinen painos. Pieksämäki: RT-Print Oy.

Hällström E. & Ijäs H. 2007. Vastuuvakuutus. Toinen painos. Vaajakoski: Gummerus Kirjapaino Oy.

Pohjola kiinteistövuokruutukset. 2012. Tulostettu 1.2.2012. <https://www.pohjola.fi/>

Turva kiinteistön vakuutus. 2011. Tulostettu 1.2.2012. <http://www.turva.fi/>

If kiinteistövuukutus-faktaesite 2012. Luettu 1.3.2012.

<http://www.if.fi/web/fi/yritysasiakkaat/Vakuutuksemme/Kiinteistovuukutus/Pages/Esittely.aspx>

Vuotovahinkoselvitys. 2008. Luettu 15.3.2012.

http://www.fkl.fi/teemasivut/vahingontorjunta/Dokumentit/FK_Vuotovahinkoselvitys_2008.pdf

LIITTEET

Liite 1. Kysely Realia Management Oy:n Tampereen toimipisteen työntekijöille

Kyselyyn vastaajan nimi: _____

1. Kuinka hyvin tunnette isännöimienne kiinteistöjen kiinteistövakuutuksien sisällöt? (ympyröi sopivin vaihtoehto)

| En ole tutustunut | Tunnen hieman | Tunnen pääkohdat | Olen tutustunut huolellisesti |
|-------------------|---------------|------------------|-------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

2. Kuinka tarpeelliseksi koette kiinteistövakuutuksien tuntemisen isännöitsijän työssä? (ympyröi sopivin vaihtoehto).

| En koe tarpeelliseksi | Koen tarpeelliseksi tuntea vain osan | Koen tarpeelliseksi tuntea pääkohdat ja niiden perussisällöt | Koen tarpeelliseksi tuntea kokonaan |
|-----------------------|--------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

3. Kuinka usein kohtaatte työssänne työtehtäviä, jossa kiinteistövakuutuksien tuntemisesta on hyötyä? (ympyröi sopivin vaihtoehto)

| En koskaan | Kuukausittain | Viikoittain | Lähes päivittäin |
|------------|---------------|-------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

4. Käytättekö apuna ko. työtehtävissä vakuutusmeklareita? (ympyröi sopivin vaihtoehto)

| En käytä | Käytän harvoin | Käytän lähes aina | Käytän aina |
|----------|----------------|-------------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |

5. Koetteko, että kiinteistövakuutuksia on hankala ymmärtää? (ympyröi sopivin vaihtoehto)

| En | Kyllä |
|----|-------|
| 1 | 2 |