



## Yritysturvan Kiinteistövuokutusten esite

Voimassa 1.1.2022 alkaen

### Sisällysluettelo

#### KIINTEISTÖVAKUUTUS

Vakuutuksen sisältö

Vakuutusmaksu

Vakuutussopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja päätyminen

#### RAKENNUKSEN OMAISUUSVAKUUTUS

Rakennuksen vakuutusmäärä

Yli- ja alivakuutus

Mitä omaisuusvakuutuksesta korvataan

Rakennuksen iän tai sen osan iän vaikutus korvaukseen

Omavastuu

#### KIINTEISTÖN VASTUUVAKUUTUS

Vakuutusmäärä

Omavastuu

Alivakuutus

#### KIINTEISTÖN HALLINNON VASTUUVAKUUTUS

Vakuutusmäärä

Alivakuutus

#### KIINTEISTÖN OIKEUSTURVAVAKUUTUS

Vakuutusmäärä

Alivakuutus

#### TUTUSTU OHJEISIIN JA NOUDATA NIITÄ

Omaisuusvakuutusten suojeluohjeet

Vastuuvakuutusten suojeluohjeet

## KIINTEISTÖVAKUUTUS

Tässä tuote-esitteessä kerrotaan Kiinteistövuokituksen keskeinen sisältö ja tärkeimmät korvaukseen vaikuttavat asiat. Yksityiskohtainen sisältö on vakuutusehdoissa sekä vakuutussopimukseen liitetyissä erityisehdoissa ja suojeluohjeissa.

Kun noudatat suojeluohjeita, estät vahinkoja ja rajoitat niistä aiheutuvia menetyksiä. Pehdy suojeluohjeisiin huolellisesti ja saata ne kaikkien kiinteistöistä vastuussa olevien tietoisuuteen. Jos suojeluohjeita ei ole noudatettu ja noudattamatta jättäminen on vaikuttanut vahingon syntyyn tai määrään, voidaan korvausta alentaa tai evätä se kokonaan.

Saat vakuutusehdot ja suojeluohjeet ensimmäisen vakuutuskirjan yhteydessä ja aina niiden muuttuessa. Halutessasi saat ne yhteyshenkilöltäsi jo ennen vakuutuksen alkamista.

## Vakuutuksen sisältö

Kiinteistövuokitus on tarkoitettu suomalaisille asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille. Yksityishenkilöiden omistamat omakotitalot vakuutetaan Fenniaturvalla kotivakuutuksella, kuten kotitalouksien muukin omaisuus.

Kiinteistövuokitus koostuu kiinteistön omaisuus- ja toiminnan vakuutuksista. Omaisuusvakuutuksilla vakuutetaan kiinteistön rakennukset. Kiinteistön toiminnan vakuutuksia ovat Kiinteistön vastuuvakuutus, Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutus ja Kiinteistön oikeusturvavakuutus.

## Vakuutusmaksu

Rakennuksen omaisuusvakuutuksen maksu perustuu vakuutuksenottajan ilmoittamaan rakennuksen tilavuuteen tai euromääräiseen vakuutusmäärään. Lisäksi rakennuksen vakuutusmaksuun vaikuttavat mm:

- rakennuksen paloluokka
- rakennuksen käyttötarkoitus
- rakennuksen ja sen putkistojen ikä
- rakennuksen tekniset suojalaitteet, kuten sprinklerilaitteisto
- vakuutuksenottajan omavastuu.

Kiinteistön toiminnan vakuutusten maksu perustuu kiinteistöön kuuluvien rakennusten tilavuuteen.

**Vakuutusmaksu on maksettava viimeistään laskussa mainittuna eräpäivänä.** Jos maksu viivästyy, peritään siitä korkolain mukaista viivästyskorkoa. Jos joudumme lähettämään maksumuistutuksen, perimme siitä lain mukaisen muistutusmaksun.

Jos vakuutusmaksu on maksettu, vakuutus on voimassa vakuutuskirjassa mainitun vakuutuskauden, ellei vakuutusta erikseen kirjallisesti irtisanota.

Vakuutuksenhakijan maksuhäiriön vakavuuden mukaan Fennia voi joko olla myöntämättä vapaaehtoista vakuutusta tai edellyttää, että ensimmäisen vakuutuskauden vakuutusmaksu maksetaan etukäteen, ennen kuin vakuutus tulee voimaan.

## Vakuutussopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja päättymisen

Fennian vastuu alkaa joko vakuutuksenottajan kanssa sovittuna päivänä tai, jollei päivästä ole erikseen sovittu, sinä päivänä, kun Fennia tai vakuutuksenottaja on antanut hyväksyvän vastauksen toisen osapuolen tarjoukseen.

## Voimassaoloaika

Vakuutussopimus on voimassa vakuutuskausittain siihen saakka, kunnes toinen osapuolista päättää sopimuksen.

## Sopimusehtojen muuttaminen vakuutuskauden vaihtuessa

Fennialla on oikeus muuttaa kiinteistövuokituksen vakuutusehtoja, -maksua ja muita sopimusehtoja vakuutusehdoissa määritellyin perustein. Jos Fennia muuttaa vakuutussopimusta, lähetämme tehtävistä muutoksista ilmoituksen etukäteen laskun mukana. Muutos tulee voimaan sen vakuutuskauden alusta, joka alkaa kuukauden kuluttua ilmoituksen lähettämisestä.

## Irtisanominen

Vakuutuksenottajalla on oikeus irtisanoa jatkuva vakuutus kirjallisesti tai sähköisesti kirjallisessa muodossa. Kuluttaja ja kuluttajaan rinnastuva vakuutuksenottaja voi irtisanoa vakuutuksen milloin tahansa. Yritys- ja yhteisöasiakkaiden vakuutusta irtisanottaessa vakuutuksenottajan on Fennian vaatimuksesta noudatettava irtisanomisessa Yritysturvan yleisten sopimusehtojen mukaisia määräaikoja. Jos irtisanomisilmoituksessa ei ole erikseen mainittu haluttua päättymispäivää, vakuutus päättyy irtisanomisilmoituksen jättö- tai lähetyspäivästä.

Fennia voi irtisanoa jatkuvan vakuutuksen päättymään vakuutuskauden lopussa ilmoittamalla siitä kirjallisesti viimeistään kuukautta ennen vakuutuskauden päättymistä. Vakuutusolosuhteissa, Yritysturvan yleisissä sopimusehdoissa ja muissa vakuutusehdoissa on lisäksi mainittu tilanteita, joissa vakuutus voidaan irtisanoa päättymään myös kesken vakuutuskauden.

## RAKENNUKSEN OMAISUUSVAKUUTUS

**Omaisuusvakuutuksen kohteena on vakuutuskirjaan merkitty rakennus.** Vakuutettuun rakennukseen kuuluvat vakuutuksenottajan omistamat, kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet, pinnoitteet ja talotekniikka alkuperäisen tai koko rakennukseen jälkeempään uudistetun tasoisen. Kiinteästi asennettuun talotekniikkaan kuuluvat

- rakennuksen käyttöä palvelevat, kiinteästi asennetut sähköistys-, lämmitys-, ilmanvaihto-, vedenjakelu- ja viemärointi-, sammutus-, valvonta-, hälytys-, tiedonsiirto-, ohjaus- ja säätölaitteet, -laitteistot ja koneet ja näihin kuuluvat johdot, kaapeloinnit, putket, kanavat ja säiliöt rakennuksessa ja tontilla sekä liittymäjohdot, -kaapeloinnit, -putket ja -kanavat yleiseen liittymään saakka
- rakennuksen käyttöä palvelevat hissit ja liukuportaat
- rakennuksessa harjoitettavaan liiketoimintaan käytettävien liike-, tuotanto- ja varastotilojen tavaraliikenteeseen tarkoitettut ulko-ovet
- ajoneuvojen lämpötolpat tai -pistokkeet ja sähköautojen latauspisteet
- rakennuksen käyttöä palvelevat aurinkokeräimet säätölaitteineen.

Vakituiseen asumiseen tarkoitettussa rakennuksessa vakuutuksen kohteena olevaan talotekniikkaan kuuluvat myös asukkaiden yhteiskäytössä olevan pesutuvan pesukone, mankeli ja kuivain sekä asukkaiden yhteiskäytössä olevien kylmäsäilytystilojen jäähdytyslaitteistot ja asukkaiden yhteiskäytössä olevan saunan kiuas.

Vakuutuksen kohteena on edellisen lisäksi asuinhuoneistojen jääkaapit, astianpesukoneet, kiukaat, liedet ja liesituulettimet huoneiston alkuperäisen varustetason mukaisesti.

Vakuutuksen kohteena ovat myös rakennuksen maapohja 200 000 euroon saakka sekä piha-alueen pintarakenteet ja piha-alueella olevat istutukset yhteensä enintään 10 000 euroon saakka.

**Lisäksi vakuutuksen kohteena ovat vakuutuksenottajan omistamat**

- rakennuksen tontilla sijaitsevat kiinteät, tavanomaiset rakennelmat, eivät kuitenkaan rantarakennelmat eivätkä yli 20 m<sup>2</sup>:n suuruiset laiturit
- rakennuksen tontilla sijaitsevat, enintään 40 m<sup>2</sup>:n suuruiset auto-, jäte- ja muut katokset
- rakennuksen tontilla sijaitsevat, enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruiset lämpöeristämättömät varastot ja piharakennukset
- ainoastaan kiinteistön hoitoon käytettävät työkalut ja enintään 5 kW:n tehoiset työkoneet polttoaineineen
- yksityistalouksien vakituiseen asumiseen liittyvät, yhteiseen käyttöön tarkoitettut laitteet ja kalusto.

## Rakennuksen vakuutusmäärä

Rakennuksen vakuuttaminen voi perustua vakuutuksenottajan ilmoittamiin tunnuslukuihin (yleensä tilavuus) tai vakuutusmäärään. Jos vakuuttaminen perustuu vakuutuksenottajan ilmoittamaan euromääräiseen vakuutusmäärään, tulee vakuutusmäärän kattaa rakennuksen uudelleen rakentamisesta aiheutuvien kustannusten lisäksi kaikki kuljetus- ja asennuskulut sekä mahdolliset purku-, raivaus- ja hävityskulut. Vakuutuksenottajan ilmoittamat tunnusluvut tai vakuutusmäärä merkitään vakuutuskirjaan. **Rakennuksen euromääräinen vakuutusmäärä on Fennian korvauksen yläraja kussakin omaisuusvahingossa.**

## Yli- ja alivakuutus

**Rakennus on ylivakuutettu**, jos vakuutuksenottajan ilmoittama tunnusluku (yleensä tilavuus) tai vakuutusmäärä on todellista suurempi. Vakuutuksenottaja ei hyödy ylivakuutuksesta, sillä Fennia korvaa vain vahingon todellisen määrän.

## RAJOITUKSIA

Vakuutuksen kohteena eivät ole

- rakennuksen osat ja tilat, joiden rakentamista varten ei ole saatu asianmukaista rakennus-lupaa
- yksinomaan rakennuksessa harjoitettavaan liike-, tuotanto-, harrastus- tai muuta vastaavaa toimintaa palvelevat koneet, laitteet, laitteistot, rakenteet, kalusteet ja pinnoitteet
- osakkeenomistajan, vuokralaisen tai rakennuksen muun käyttäjän hankkimat ja omistamat rakenteet ja varusteet
- rakennustaide, kuten patsaat, veistokset, reliefit sekä seinä- ja kattomaalaukset
- rakennuksen perusanturoiden alapuolella olevat rakenteet
- ulkona tai lämpöeristämättömissä tiloissa sijaitsevien tasojen tai kulkuväylien sulana pitämiseen käytettävät laitteet ja laitteistot ja näihin kuuluvat johdot, kaapeloinnit, putket, kanavat ja säiliöt
- lämmöntuotantolaitteet, joiden teho on yli 1 MW tai jotka tuottavat lämpöä muihinkin, kuin tämän vakuutuksen kohteena oleviin rakennuksiin
- pakastamorakennusten ja kylmäsäilytysrakennusten kylmälaitteet ja -aineet
- veneet, alukset, liikennevakuuttamiskelpoiset ajoneuvot eivätkä liikennevakuuttamiskelpoiset työkoneet.

**Rakennus on alivakuutettu**, jos vakuutuksenottajan ilmoittama tunnusluku (yleensä tilavuus) tai vakuutusmäärä on todellista pienempi. Vakuutuksenottaja kärsii alivakuutuksesta, sillä Fennia korvaa tässä tilanteessa vain niin suuren osan omavastuulla vähennetystä vahingon määrästä kuin Fennialle ilmoitetun arvon ja todellisen arvon välinen suhde osoittaa. Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortissa 120.12 annetun määritelmän mukaan.

## ESIMERKKI ALIVAKUUTUKSESTA

Asunto-osakeyhtiö vakuutti kerrostalon Kiinteistövuokratuella ja ilmoitti rakennuksen tilavuudeksi 12 000 m<sup>3</sup>. Omavastuuksi asunto-osakeyhtiö valitsi 3 000 euroa. Palovahingon jälkeen rakennuksen todelliseksi tilavuudeksi selvisi 15 000 m<sup>3</sup>. Palovahingon korjauskustannukset olivat 100 000 euroa.

Koska rakennus oli alivakuutettu, vakuutuksesta korvattiin vain niin suuri osa vahingosta kuin Fennialle ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa seuraavasti: Korvauksen määrä =  $(12\ 000\ m^3 / 15\ 000\ m^3) \times (100\ 000\ e - 3\ 000\ e) = 77\ 600\ e$

## Mitä omaisuusvakuutuksesta korvataan

Kiinteistövuokratuksen omaisuusvakuutuksesta korvataan vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti aiheutuneet suoranaiset esinevahingot, kun vahingon on aiheuttanut:

- irtipäässyt tuli
- suora salamanisku
- sammutuslaitteiston laukeaminen
- räjähdys
- myrsky tai raesade
- murto
- ilkivalta
- rakennuksen putkistoista äkillisesti ja arvaamattomasti vuotanut neste, kaasu tai höyry
- rakennuksen putkistoon kiinteästi liitetystä käyttölaitteesta äkillisesti ja arvaamattomasti vuotanut neste, kaasu tai höyry, kuten pesukoneesta vuotanut vesi
- rakennukseen tunkeutunut villieläin.

Kiinteistövuokratuksen vakuutuksesta korvataan myös talotekniikan äkillinen ja arvaamaton rikkoutuminen. Talotekniikan rikkovakuutus on Kiinteistövuokratuksen valinnainen osa. Jos Kiinteistövuokratuksen ei sisällä Talotekniikan rikkovakuutusta, tämä on merkitty vakuutuskirjaan.

## TÄRKEIMPIÄ KORVAUSRAJOITUKSIA

Kiinteistövakuutuksen omaisuusvakuutuksesta ei korvata vahinkoa, kun

- vahingoittunut omaisuus on nimenomaan asetettu tulelle tai lämmölle alttiiksi
- vahinko on aiheutunut ammattimaisesta räjäytys- tai louhintatyöstä
- vahinko on aiheutunut rakennuksen ulkopuolelta, katto-, seinä- tai lattiarakenteen läpi tai kautta rakennukseen päässeestä lumesta, jäädystä, nesteestä, höyrystä tai kaasusta, ellei myrsky ole samalla rikkonut rakennusta
- aallokko tai myrsky on vahingoittanut laituria tai rantarakennelmaa
- vahinko on aiheutunut pohjaveden korkeuden muuttumisesta, maanjäristyksestä, routimisesta tai muusta maan liikkumisesta tai perustuksen painumisesta tai rikkoutumisesta
- vahinko on aiheutunut hyönteisistä tai tuhoeläimistä tai siitä, että eläin on talvehtinut tai pesiytynyt rakennuksessa
- kyseessä on murto tai ilkivalta, jonka tapahtumisajankohtaa ei voida määritellä
- kyseessä on naarmuttaminen, töhriminen (esimerkiksi graffitit ja tagit) tai muu vastaava vaurioittaminen
- huoneiston käyttäjä on vahingoittanut huoneistokohtaisia kalusteita, varusteita, laitteita tai pintamateriaaleja
- vahinko on aiheutunut vedeneristeen läpi tai vedeneristeen tai lattiakaivon ja sen korokerenkaan läpivientien tai liitosten kautta rakenteisiin vuotaneesta nesteestä
- vahinko on aiheutunut siitä, että lattiakaivolla varustettua tilaa ei ole vedeneristetty
- vahinko on aiheutunut kattokouruista, rakennuksen ulkopuolisista syöksytorvista, sadevesiviemäreistä tai muualta virranneesta sade- tai sulamisvedestä
- vahinko on aiheutunut salaojitusjärjestelmän tai muun maaperän kuivanapitoon tarkoitetun järjestelmän tukkeutumisesta, sortumisesta, rikkoutumisesta tai toimimattomuudesta
- vahinko on aiheutunut kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon vaurioitumisesta, tukkeutumisesta, alimitoituksesta tai muusta toimimattomuudesta
- kyseessä on vuoto- tai rikkoutumisvahinko, joka on aiheutunut vakuutuksen kohteena olevan omaisuuden suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus- tai asennusvirheestä tai rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta tai vakuutuksen kohteena olevaa omaisuutta käsiteltäessä tehdystä työvirheestä
- kyseessä on muuraamalla valmistetun tulisijan, hormin tai savupiipun rikkoutuminen
- vahinko on aiheutunut kaivetun tai poratun kaivon, maalämpöjärjestelmän porareian tai muun vastaavan porareian tukkeutumisesta, sortumisesta, rikkoutumisesta tai toimimattomuudesta
- vahinko on aiheutunut kondenssivedestä tai kosteuden aiheuttamasta mätänemisestä, sienettymisestä, homeesta tai hajusta
- vahinko on aiheutunut pitkäaikaisesta vaikutuksesta, kuten materiaalin kulumisesta
- vahinko on aiheutunut vakuutetun omaisuuden huollon laiminlyönnistä tai käyttöohjeiden vastaisesta käytöstä.

## ESIMERKKI KORVAUSRAJOITUKSESTA

Asuinhuoneiston kylpyhuoneessa ja sen viereisessä makuuhuoneessa todettiin kosteusvaurioita. Tutkimuksissa selvisi, että kosteusvauriot olivat aiheutuneet kylpyhuoneen puutteellisen vedeneristyksen läpi rakenteisiin päässeestä suihkuvedestä.

Vakuutuksesta ei korvattu kosteusvaurioituneiden rakenteiden eikä puutteellisen vedeneristyksen korjaamisesta aiheutuneita kustannuksia. Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vedeneristeen läpi tai vedeneristeen läpivientien tai vedeneristeen liitosten kautta rakenteisiin vuotaneesta nesteestä.

## Rakennuksen iän tai sen osan iän vaikutus korvaukseen

Omaisuusvahinko korvataan jälleenhankinta-arvon mukaan, jos omaisuuden käypä arvo välittömästi ennen vahinkoa oli vähintään puolet jälleenhankinta-arvosta. Jos käypä arvo oli alle puolet jälleenhankinta-arvosta, vahinko korvataan käyvän arvon mukaan. Omaisuuden käypä arvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään omaisuuden arvon aleneminen ikääntymisen, kulumisen, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen, sijaintipaikkakunnan muuttuneiden olosuhteiden tai muun syyn johdosta.

Vuoto- ja rikkoutumisvahingoissa rakennuksen tai sen osan tai laitteen ikä vaikuttaa korvaukseen vakuutusehdoissa määritettyjen ikävähennysten mukaisesti.

## Omavastuu

Vakuutuksenottajalla on jokaisessa vakuutustapahtumassa omavastuu, joka otetaan huomioon korvauksen määrässä. Omavastuu on korotettu, jos

- vahinko on aiheutunut rakennus-, asennus- tai korjaustyön alaisena olevalle rakennukselle tai rakennelmalle
- palovahinko on aiheutunut tulitöistä
- vahinko on aiheutunut vesikalusteesta tai käyttölaitteesta virranneesta nesteestä, höyrystä tai kaasusta.

### ESIMERKKI IKÄVÄHENNYKSESTÄ

Asunto-osakeyhtiö vakuutti vuonna 1995 rakennetun kerrostalon Kiinteistövakuutuksella. Kiinteistövakuutus sisälsi Talotekniikan rikkovakuutuksen. Omavastuuksi asunto-osakeyhtiö valitsi 3 000 euroa. Tammikuussa 2018 lämmitysverkoston putki rikkoutui ja siitä vuotanut vesi vahingoitti samassa yhteydessä rakennuksen rakenteita.

Vakuutuksesta korvattiin vuodosta vaurioituneiden rakenteiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. Koska putki oli rikkoutumishetkellä 23 vuotta vanha, vähennettiin korjauskustannuksista 20 prosenttia seuraavan taulukon mukaisesti:

Putkiston, säiliön, laitteen tai vesikatteen ikä	Vähennys vahingon määrästä
21 - 30 vuotta	20 %
31 - 40 vuotta	30 %
41 - 50 vuotta	50 %
yli 50 vuotta	60 %

Ikävähennys on kuitenkin enintään 20 000 euroa vahinkoa kohti.

Talotekniikan rikkoutumisena korvattiin rikkoutuneen putken korjaamisesta aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

Koska putki oli rikkoutumishetkellä 23 vuotta vanha, vähennettiin sen korjauskustannuksista ja korjauksen vaatimista rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksista ikävähennyksenä 66 % (putken ikävähennys on käyttöönottovuotta seuraavan vuoden jälkeen 3 % jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta).

Putken korjaamisesta aiheutuneet kustannukset rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksineen olivat 7 000 euroa ja kastuneiden rakenteiden korjauskustannukset olivat 30 000 euroa.

**Näin korvattiin kastuneiden rakenteiden korjaaminen:**

- Rakenteiden kuivaus- ja korjauskulut = 30 000 e
- Ikävähennys 20 % = - 6 000 e

**Näin korvattiin rikkoutuneen putken korjaaminen:**

- Putken korjaus- ja rakenteiden avaamis- ja sulkemiskulut = 7 000 e
- Ikävähennys  $(22 \times 3\%) \times 7\,000 \text{ e} = - 4\,620 \text{ e}$
- Omavastuu = - 3 000 e

---

Vakuutuksesta korvattiin yhteensä 23 380 e.

## ESIMERKKI KOROTETUSTA OMAVASTUUSTA

Asunto-osakeyhtiö vakuutti kerrostalon Kiinteistövakuutuksella. Omavastuuksi asunto-osakeyhtiö valitsi 3 000 euroa. Asunto-osakeyhtiö teetti käyttövesiputkiston uusimistyön putkiliikkeellä. Työn aikana hitsauskipinästä syttyi tulipalo, joka onnistuttiin rajaamaan yhteen asuinhuoneistoon. Palovahingon korjauskustannukset olivat 80 000 euroa.

Koska kyseessä oli tulityöstä alkanut tulipalo, sovellettiin vahinkoon korotettua omavastuuta, joka on 10 prosenttia vahingon määrästä eli tässä tapauksessa 8 000 euroa.

Näin korvattiin palovahingon korjauskustannukset:

- Korjauskulut = 80 000 e
- Korotettu omavastuu = - 8 000 e

---

Korvaus = 72 000 e.

## KIINTEISTÖN VASTUUVAKUUTUS

Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvataan vakuutetun kiinteistön omistajana toiselle aiheutettuja **henkilö- ja esinevahinkoja**, jotka todetaan vakuutuskauden aikana Suomessa ja joista vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutuksesta ei korvata sellaista taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon, ts. pelkkää varallisuusvahinkoa.

**Vakuutusmäärä ja omavastuu** mainitaan vakuutuskirjassa.

### TÄRKEIMPIÄ KORVAUSRAJOITUKSIA

Kiinteistön vastuuvakuutuksesta ei korvata esimerkiksi

- itselle aiheutettua vahinkoa
- sellaisen omaisuuden vahingoittumista, joka on vakuutuksenottajan hallussa, käsiteltävänä, huollettavana, hänellä lainassa tai muutoin hänen hyödykseen käytettävänä
- yksinomaan sopimukseen perustuvaa korvausvastuuta
- vahinkoa, joka on aiheutunut virheestä tai virheellisyydestä tai muusta vahingon uhasta, josta vakuutuksenottaja oli tietoinen tai hänen olisi pitänyt olla tietoinen vakuutuksen voimaan tullessa
- vahinkoa, joka on aiheutunut kosteudesta tai sadeveden, sulamisveden, jäteveden, vesialtaan, vesistön tai meren tulvimisesta
- louhinta- tai räjäytystyössä aiheutunutta vahinkoa
- ympäristövahinkoa, ellei sen syynä ole äkillinen tapahtuma tai laitevika. Jotta ympäristövahingon syynä katsottaisiin olevan äkillinen tapahtuma tai laitevika, se edellyttäisi, että vakuutuksenottaja on tiennyt pilaantumisen, päästöistä tai muusta häiriöstä viimeistään 14 vuorokauden kuluttua sen alkamisesta ja tehnyt kirjallisen korvausvaatimuksen Fennialle 60 vuorokauden kuluessa pilaantumisen, päästön tai muun häiriön alkamisesta.

### KORVAUSESIMERKKI

Jalankulkija liukastui ja loukkaantui jalkakäytävällä, jonka asunto-osakeyhtiö oli jättänyt hiekoittamatta. Jalankulkija vaati sairaanhoitokuluistaan korvausta asunto-osakeyhtiöltä. Kiinteistön vastuuvakuutuksesta korvattiin sairaanhoitokulut vakuutuksenottajan omavastuulla vähennettynä.

## ESIMERKKI KORVAUSRAJOITUKSESTA

Asunto-osakeyhtiö lainasi naapurikiinteistöltä puutarhatraktorin. Käytön aikana traktori vaurioitui käyttövirheen vuoksi. Naapurikiinteistö vaati asunto-osakeyhtiötä korvaamaan traktorin korjauskustannukset. Kiinteistön vastuuvakuutuksesta ei korvattu korjauskustannuksia, koska traktori oli ollut vakuutuksenottajalla lainassa ja hyödyksi käytettävänä.

## Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Fennian korvausvelvollisuuden ylämpiä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa. Yhden vakuutuskauden aikana todetuista vahingoista korvataan vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä enintään kaksinkertaisena.

## Omapastuu

Vakuutuksenottajalla on jokaisessa vakuutustapahtumassa omavastuu, joka otetaan huomioon korvauksen määrässä. Omavastuu on korotettu, jos

- vahinko on aiheutunut tulityöstä, vedeneristystyöstä, maankaivutyöstä tai maansiirtotyöstä
- vahinko on aiheutunut öljysäiliöstä tai siihen liittyvästä putkistosta
- vahinko on aiheutunut avaimen katoamisesta.

## Alivakuutus

Jos riskin suuruuden arvioinnin ja vakuutusmaksun perusteena oleva rakennuksen tilavuus on ilmoitettu Fennialle todellista pienempänä, on kyseessä alivakuutus. Vakuutuksesta korvataan tällöin vain niin suuri osa omavastuulla vähennetystä vahingon määrästä kuin ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa. Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortissa 120.12 annetun määritelmän mukaan.

## KIINTEISTÖN HALLINNON VASTUUVAKUUTUS

Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutuksesta korvataan kiinteistön hallinnossa vakuutuksenottajalle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheutettu sellainen taloudellinen vahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon ja josta vakuutettu on voimassa olevan osakeyhtiölain, asunto-osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaan henkilökohtaisesti korvausvastuussa vakuutetun ominaisuudessa.

Vakuutettuja ovat vakuutuksenottajan kaikki laillisesti valitut hallituksen jäsenet, varajäsenet ja yhtiökokouksen puheenjohtaja sekä toimitusjohtaja (isännöitsijä) vakuutuksenottajan hallintoelimen jäsenen tai yhtiökokouksen puheenjohtajan ominaisuudessa toimiessaan.

Vakuutus on voimassa Suomessa. Vakuutusta voi käyttää asioissa, jotka voitaisiin Suomessa saattaa käräjäoikeuden käsiteltäviksi.

Vakuutusmäärä ja omavastuu mainitaan vakuutus kirjassa.



## TÄRKEIMPIÄ KORVAUSRAJOITUKSIA

Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutuksesta ei korvata esimerkiksi

- henkilö- eikä esinevahinkoa tai sellaiseen yhteydessä olevaa taloudellista vahinkoa
- vahinkoa vakuutusnottajalle tai osakkeenomistajalle, jos vakuutettu itse tai yhtiö, jonka osake-enemmistön vakuutettu omistaa, omistavat yhdessä tai erikseen yli 25 prosenttia vakuutusnottajana olevan yhtiön osakkeista
- vahinkoa siltä osin, kuin korvausvastuu perustuu vakuutetun tekemän sopimuksen sellaiseen määräykseen, jolla vakuutettu on ottanut itselleen enemmän vastuuta kuin hänellä olisi voimassa olevan oikeuden mukaan ilman tuollaista sopimusmääräystä
- vahinkoa, joka on aiheutunut laskuvirheestä käteistä rahaa vastaanotettaessa tai maksettaessa
- sakkoa, rangaistuksen luontaista vahingonkorvausta, veroa, veronlisäystä, veronkorotusta tai muuta sen kaltaista seuraamusta
- vahinkoa, joka on aiheutunut ammattimaisessa isännöintitoiminnassa
- vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa tai pitää voimassa tarvittavat ja riittävät vakuutukset
- vahinkoa, jos virhe, virheellisyys tai muu korvausvastuun peruste oli tai olisi pitänyt olla vakuutusnottajan tai vakuutetun tiedossa vakuutuksen tullessa voimaan
- vahinkoa, joka on aiheutunut lukkojen tai lukitusjärjestelmien sarjoittamisesta tai uusimisesta.

## KORVAUSESIMERKKI

Asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä oli pyydetty isännöitsijäntodistusta asuntokauppaa varten. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän tehtävää hoitava kyseisen asunto-osakeyhtiön osakas oli kirjannut isännöitsijäntodistukseen kaupan kohteena olevan asuinhuoneiston velkaosuuden todellista pienemmäksi. Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutuksesta korvattiin huoneiston ostajalle tästä aiheutunut vahinko.

## Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Fennian korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa. Yhden vakuutuskauden aikana todetuista vahingoista korvataan enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

## Alivakuutus

Jos riskin suuruuden arvioinnin ja vakuutusmaksun perusteena oleva rakennuksen tilavuus on ilmoitettu Fennialle todellista pienempänä, on kyseessä alivakuutus. Vakuutuksesta korvataan tällöin vain niin suuri osa omavastuulla vähennetystä vahingon määrästä, kuin ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa. Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortissa 120.12 annetun määritelmän mukaan.

## KIINTEISTÖN OIKEUSTURVAVAKUUTUS

Kiinteistön oikeusturvavakuutuksesta korvataan vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön ja rakennusten omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos- ja hakemusasioissa.

Vakuutettuja ovat vakuutusnottajan lisäksi

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

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

Vakuutuksesta ei korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa, esimerkiksi aluehallintovirastossa, hallinto-oikeudessa, vakuutusoikeudessa, työtuomioistuimessa, markkinaoikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään Euroopan ihmisoikeustuomioistuimessa, Euroopan unionin tuomioistuimessa tai Euroopan unionin yleisessä tuomioistuimessa.

**Vakuutusmäärä ja omavastuu** mainitaan vakuutus kirjassa.

**Korvattavuus edellyttää, että vakuutustapahtuma on sattunut vakuutuksen voimassaoloaikana.** 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.

**Voimassaoloaikaan** luetaan vakuutus kirjassa mahdollisesti mainituin rajoituksin se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättäneiden, vastaavansisältöisten oikeusturva- vakuutusten kanssa on vakuutetun osalta ollut yhtäjaksoisesti voimassa. Jos vakuutustapahtuman sattuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

**Kiinteistön oikeusturvavakuutuksesta ei kuitenkaan korvata kaikkia oikeudenkäynnistä aiheutuneita kuluja.** Korvauksen ulkopuolelle jäävät esimerkiksi vakuutetun maksettavaksi tuomitut tai sovitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut, tuomion täytäntöönpanosta aiheutuvat kulut ja oikeustieteellisten lausuntojen hankintakulut.

## TÄRKEIMPIÄ RAJOITUKSIA

**Oikeusturvaetua ei voi saada asioissa,** jotka käsitellään hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa (esimerkiksi aluehallintovirastossa, hallinto-oikeudessa, vakuutusoikeudessa, työtuomioistuimessa, markkinaoikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa), Euroopan ihmisoikeustuomioistuimessa, Euroopan unionin tuomioistuimessa tai Euroopan unionin yleisessä tuomioistuimessa.

Oikeusturvavakuutuksesta ei korvata asianajo- ja oikeudenkäyntikulua, kun ne liittyvät

- asiaan, joka koskee vakuutettua muun, kuin vakuutus kirjassa mainitun kiinteistön omistajana, haltijana, hoitajana tai käyttäjänä
- kiinteistöllä tai rakennuksessa harjoitettuun taloudelliseen toimintaan
- asiaan, jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina (Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutuksenottajan kulut.)
- konkurssiin
- huoneiston, rakennuksen tai rakennelman vuokrasuhteeseen
- ulosottoon.

Oikeusturvavakuutuksesta ei myöskään korvata sellaisia kuluja,

- jotka ovat aiheutuneet kiinteistölle ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta rakennus-, korjaus- tai purkutyöstä
- jotka ovat aiheutuneet virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamasta syytteestä
- joilla on vakuutetulle vähäinen merkitys
- jotka koskevat vakuutetulle siirrettyä saatavaa tai vaadetta, ellei siirrosta riidan syntyessä ole kulunut kahta vuotta.

## ESIMERKKI KORVAUSRAJOITUKSESTA

Asunto-osakeyhtiön vesikatko oli alun perin rakennettu rakentamishojien vastaisesti, joten katon rikkoutumisriski oli normaalia suurempi. Lisäksi katosta aiheutui melua, joka häiritsi asukkaita. Katon korjauksesta syntyi riita, jota käsiteltiin myös oikeudessa.

Kiinteistön oikeusturvavakuutuksesta ei korvattu oikeudenkäyntikulua, sillä katto oli rakennettu ennen vakuutuksen voimaantuloa.

## Vakuutusmäärä

Vakuutus kirjaan merkitty vakuutus määrä on Fennian korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa. Yhden vakuutuskauden aikana syntyneistä useammasta kuin yhdestä vakuutustapahtumasta vakuutuksesta maksettavien korvausten enimmäismäärä on kuitenkin enintään vakuutus määrän kaksinkertainen määrä.

## Alivakuutus

Jos riskin suuruuden arvioinnin ja vakuutusmaksun perusteena oleva rakennuksen tilavuus on ilmoitettu Fennialle todellista pienempänä, on kyseessä alivakuutus. Vakuutuksesta korvataan tällöin vain niin suuri osa omavastuulla vähennyksestä, vakuutusehtojen mukaan muutoin korvattavien kustannusten määrästä, kuin ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa. Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortissa 120.12 annetun määritelmän mukaan.

## TUTUSTU OHJEISIIN JA NOUDATA NIITÄ

Kiinteistövuokatuksen liittyy suojeluohjeita, joita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja rajoittaa niiden laajuutta. Suojeluohjeet ovat osa vakuutussopimusta. Jos vakuutettu tahallaan tai huolimattomuuttaan ei ole noudattanut suojeluohjeita ja hänen laiminlyöntinsä on vaikuttanut vahinkoon, korvausta voidaan alentaa tai evätä se kokonaan. Varmistathan, että kaikki kiinteistöistä vastuussa olevat tuntevat suojeluohjeet.

## Omaisuusvakuutusten suojeluohjeet

Omaisuusvakuutuksen suojeluohjeet käsittelevät

- tuhopolttojen torjuntaa
- tulitöitä
- palo-osastointia
- sähköturvallisuutta
- lukitusta ja avainturvallisuutta
- koneiden, laitteiden ja talotekniikan asentamista, käyttöä ja kunnossapitoa
- vuoto- ja tulvavahinkojen torjumista.

## Vastuuvakuutusten suojeluohjeet

Vastuuvakuutuksen suojeluohjeet käsittelevät

- tulitöitä
- vedeneristystöitä
- maankaivu- ja maansiirtotöitä
- öljysäiliöitä
- avainten säilytystä.

## MITEN ASIAKKAAN PITÄÄ TOIMIA VAHINGON SATUTTUA

Ryhdy tarpeellisiin toimiin vahingon rajoittamiseksi ja ilmoita vahingosta Fennialle mahdollisimman pian.

Tarkista ajantasaiset toimintaohjeet osoitteesta [fennia.fi](http://fennia.fi), mistä löydät sujuvimman tavan ilmoittaa vahingosta ja hakea korvausta. Ilmoita vahingosta Fennialle mahdollisimman pian.

Vakuutuskorvausta on haettava vuoden kuluessa siitä, kun korvauksen hakija on saanut tietää vakuutuksen voimassaolosta, vakuutustapahtumasta ja vakuutustapahtumasta aiheutuneesta vahinkoseuraamuksesta. Korvausvaatimus on joka tapauksessa esitettävä kymmenen vuoden kuluessa vakuutustapahtumasta. Jos vakuutus on otettu henkilövahingon tai vahingonkorvausvelvollisuuden varalta, on korvausvaatimus esitettävä kymmenen vuoden kuluessa vahinkoseuraamuksen aiheutumisesta. Ilmoituksen tekeminen vakuutustapahtumasta rinnastetaan korvausvaatimuksen esittämiseen. Jos korvausvaatimusta ei esitetä määräajassa, korvauksen hakija menettää oikeutensa korvaukseen.

Korvauksenhakijan on annettava Fennialle sellaiset asiakirjat ja tiedot, jotka ovat tarpeen vastuumme selvittämiseksi. Tällaisia asiakirjoja ovat esimerkiksi ne, joiden avulla voidaan todeta, onko vakuutustapahtuma sattunut, kuinka suuri on vahinko ja kenelle korvaus on maksettava.

Jos vahingon on aiheuttanut ulkopuolinen, pyri selvittämään vahingon aiheuttaneen henkilöllisyys. Jos kyseessä on rangaistava teko, ilmoita siitä heti poliisille ja vaadi oikeudessa rikoksentehtäjälle rangaistusta.

## Jos olet tyytymätön Fennian korvauspäätökseen

Korvauspäätöksessä on ohjeet siitä, miten voit menetellä, jos olet tyytymätön korvauspäätökseemme. Ratkaisusuosituksia riita-asioihin antaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE. Lisätietoja löydät osoitteesta [www.fine.fi](http://www.fine.fi).

## ^ Käsittelemme asiakkaidemme henkilötietoja luottamuksellisesti

Käsittelemme Fenniassa asiakkaidemme henkilötietoja tietosuoja- ja vakuutuslainsäädännön mukaisesti ja muutenkin huolehdimme asiakkaidemme yksityisyyden suojasta henkilötietojen käsittelyssä.

Fennian tapaan käsitellä henkilötietoja voit tutustua osoitteessa [www.fennia.fi/tietosuoja](http://www.fennia.fi/tietosuoja). Sieltä löytyy myös Fennian henkilörekistereiden selosteet sekä tietoa oikeuksistasi.

Fennia saattaa käyttää vahingon käsittelyn ja korvaamisen aikana automatisoituja päätöksenteko-menetelmiä päätöksentekonsa virheettömyyden tai tehokkuuden varmistamiseksi.

Sinulla on oikeus tutustua ja tarkastaa itseäsi koskevat henkilötiedot verkkopalvelussamme ja vaatia virheellisen tai vanhentuneen tiedon korjaamista.

Luovutamme tietojasi vain lainsäädännön nojalla tai antamasi suostumuksen perusteella. Käytämme palvelujemme tuottamisessa ja henkilötietojen käsittelyssä apunamme huolellisesti valittuja ulkopuolisia palveluntarjoajia, joille siirrämme tietoja niiltä osin kuin on tarpeellista heidän tuottamiensa palveluiden toteuttamiseksi.

Asiakkaan tuntemistietoja ja muita henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu, tutkintaan saattamista varten.

Vakuutusyhtiöihin kohdistuvan rikollisuuden torjumiseksi ilmoitamme luonnollista henkilöä koskevista vahingoista vakuutusyhtiöiden yhteiseen rekisteriin.

Yleistä tietoa henkilötietojen käsittelystä voit kysyä sähköpostitse osoitteella [tietosuoja@fennia.fi](mailto:tietosuoja@fennia.fi).

## TALLENNAMME PUHELUITA

Tallennamme puheluita vakuutus-, korvaus- ja erikoistarkastustoiminnoissa liiketapahtuman todentamiseksi, asiakassuhteen hoitamiseksi sekä käydyn keskustelun sisällön varmentamiseksi. Puheluita voidaan tallentaa myös koulutuskäyttöön asiakaspalvelun parantamiseksi.

## SOVELLETTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ JA VALVONTAVIRANOMAISET

Fennia-konsernin yhtiöt: Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia sekä Fennia-palvelu Oy ovat saaneet toimilupansa Suomessa ja soveltavat toiminnassaan Suomen voimassa olevaa oikeutta.

Yhtiöiden sopimuskielet ovat suomi ja ruotsi.

### Valvontaviranomainen

Finanssivalvonta  
Snellmaninkatu 6  
PL 103  
00101 Helsinki  
Puhelin +358 10 831 51  
[finanssivalvonta@finanssi-valvonta.fi](mailto:finanssivalvonta@finanssi-valvonta.fi)  
[www.finanssivalvonta.fi](http://www.finanssivalvonta.fi)

### Julkiset rekisterit, joihin Fennia-konsernin yhtiöt on merkitty:

Kaupparekisteri, verohallinto, ennakkoperintärekisteri, arvonlisäverovelvollisten rekisteri, vakuutusmaksuverovelvollisten rekisteri ja työnantajarekisteri.

## ^ VAKUUTUKSEN TARJOAMISEN TAI MYYNIN PERUSTEELLA ANNETTAVAT VASTIKKEET

Fennian myyntihenkilöstön palkkaus perustuu osittain myytyjen vakuutusten määrään ja maksettuihin vakuutusmaksuihin.

Fennian vakuutusedustaja saa vakuutuksen myynnistä palkkiota, jonka määrä perustuu myytyjen vakuutusten kappalemäärään sekä joissakin tapauksissa sovitun aikavälin tavoitteiden ylittymiseen.

Fennian asiakaspalvelu- ja myyntihenkilöstö tai Fennian asiamiehet eivät anna vakuutusten tarjoamisesta annetun lain (234/2018) mukaisia henkilökohtaisia suosituksia tarjoamisestaan vahinkovakuutuksista.

### Puhelujen hinnat

Soitto 010 5 -alkuisiin palvelunumeroihimme maksaa 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min.

Soitto 010 19 -alkuisiin palvelunumeroihimme maksaa kotimaan lankaverkosta paikallisverkkomaksun ja matkapuhelimesta oman operaattorin perimän matkapuhelumaksun verran.

## Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, Helsinki

Postiosoite: 00017 FENNIA, Y-tunnus 0196826-7

[www.fennia.fi](http://www.fennia.fi)