

Suojeluohje YTS17 Kiinteistövakuutuksen suojeluohjeet

Voimassa 1.1.2024 alkaen.

Sisällysluettelo

- 1 Suojeluohjeen velvoittavuus
- 2 Säädökset ja viranomaismääräykset sekä niihin perustuvat suunnitelmat, ohjelmat ja tarkastukset
- 3 Rakennuksen, koneiden, laitteiden ja laitteistojen asennus, käyttö, huolto ja kunnossapito
- 4 Tuhopolttojen ja tahattoman syttymisen torjunta
- 5 Palavien nesteiden ja kaasujen säilytys
- 6 Pelastustiet
- 7 Palo-osastointi
- 8 Tulityöt
- 9 Sähkö- ja hybridiajoneuvojen lataus
- 10 Työkoneen käynnistys- ja ajovoima-akkujen sekä ajoneuvojen lyijyakkujen lataus sisätiloissa
- 11 Käsityökalut, sähköpyörät ja vastaavat kulkuvälineet
- 12 Polttomoottorikäyttöisen työkoneen säilytys
- 13 Lukitus ja avainturvallisuus
- 14 Vuoto- ja tulvavahinkojen torjunta
- 14.1 Tarkastukset asuin- ja majoitustiloissa vuotovahinkojen torjumiseksi
- 14.2 Huoneistojen haltijoille ja asukkaille annettavat ohjeet vuotovahinkojen torjumiseksi

Kiinteistövakuutuksen suojeluohjeet

1 Suojeluohjeen velvoittavuus

Vakuutusnottajan on noudatettava tätä suojeluohjetta sekä vakuutuskirjaan merkittyjä muita suojeluohjeita ja valvottava, että suojeluohjeita noudatetaan kaikessa toiminnassa, joka vaikuttaa vakuutusnottajan vakuuttamaan omaisuuteen tai toimintaan ja että suojeluohjeissa edellytetyt olosuhteet vallitsevat koko kiinteistön alueella. Vakuutusnottajan on saatettava suojeluohjeet kaikkien kiinteistöstä vastuussa olevien ja kiinteistön ylläpitoon osallistuvien henkilöiden tietoon ja edellytettävä, että nämä noudattavat suojeluohjeita. Tällaisia ovat esimerkiksi isännöitsijä ja talonmies sekä kaikki kiinteistössä asennus-, korjaus- ja huoltotöitä tekevät.

Vakuutusnottajan on saatettava myös huoneistojen haltijoiden ja asuinhuoneistojen asukkaiden tietoon ainakin seuraavat suojeluohjeen osat:

- huoneistokohtaisia palovaroittimia käsittelevä osa kohdasta 2
- jätteiden ja muiden syttyvien ja palavien materiaalien ja aineiden säilyttämistä käsittelevät suojeluohjeen osat kohdista 4 ja 5
- huoneistojen haltijoille ja asukkaille annettavat ohjeet vuotovahinkojen torjumiseksi kohdasta 14.2

Suojeluohjeita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja pienentää vahingon laajuutta. Jos suojeluohjeita ei noudateta ja noudattamatta jättäminen vaikuttaa vahingon syntyyn tai sen laajuuteen, korvausta voidaan vakuutussopimuslain mukaan vähentää tai se voidaan evätä.

2 Säädökset ja viranomaismääräykset sekä niihin perustuvat suunnitelmat,ohjelmat ja tarkastukset

Vakuutusnottajan on noudatettava vakuutettua omaisuutta ja toimintaa koskevia säädöksiä ja viranomaismääräyksiä. Tällaisia ovat esimerkiksi pelastuslainsäädäntö, rakennuslainsäädäntö, sähköturvallisuuslainsäädäntö ja kemikaalilainsäädäntö. Vakuutetun rakennuksen on täytettävä rakennus- tai toimenpideluvan myöntämishetkellä voimassa olleet Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset.

Säädösten edellyttämät ja viranomaisten määräämät suunnitelmat, ohjelmat ja tarkastukset on laadittava ja toteutettava ja niiden mukaisesti on toimittava. Tällaisia ovat esimerkiksi pelastussuunnitelma, palotarkastus, nuohous, sähkölaitteistojen määräaikaistarkastus, pysyvään asumiseen tai työskentelyyn käytettävän rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, räjähdyssuojausasiakirja (ATEX) sekä vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin toimintaperiaateasiakirja ja turvallisuus selvitys. Tarkastuksissa havaitut viat ja puutteet on korjattava välittömästi ja tarkastuksessa annettuja määräyksiä on noudatettava.

Vakuutusnottajan on saatettava asuin-, majoitus- ja hoitolaitoshuoneistojen haltijoiden ja asuinhuoneistojen asukkaiden tietoon pelastuslaissa ja palovaroitinasetuksessa oleva vaatimus huoneistokohtaisista palovaroittimista ja niiden kunnossapidosta sekä annettava kirjallinen ohje vaatimuksen täyttämiseksi. Huoneiston haltijan tai asuinhuoneiston asukkaan vaihtuessa ohje on annettava uudelleen.

3 Rakennuksen, koneiden, laitteiden ja laitteistojen asennus, käyttö, huolto ja kunnossapito

Pysyvään asumiseen tai työskentelyyn käytettävän rakennuksen huollossa ja kunnossapidossa on noudatettava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta (huoltokirja).

Koneet, laitteet ja laitteistot on asennettava, niitä on käytettävä ja ne on huollettava ja pidettävä kunnossa niitä koskevien säädösten ja viranomaismääräysten sekä valmistajan ja maahantuojan antamien ohjeiden mukaisesti. Koneiden, laitteiden ja laitteistojen asennus-, huolto- ja korjaustöitä saavat tehdä vain kyseiseen työhön pätevät henkilöt ja yritykset. Sähköasennuksille on järjestelmän asentajan tehtävä sähköturvallisuuslain vaatima käyttöönototarkastus ja tarkastuspöytäkirja.

Lisäksi kohteissa, joissa on aurinkosähköjärjestelmä, on huomioitava

- katon vesitiiviys kiinnikkeiden ja läpivientien osalta sekä asennuspaikalla paneeleihin kohdistuvat tuuli- ja lumikuormat kinostumisvaikutuksineen.
- rakennuksen pelastussuunnitelma. Huolto- ja pelastushenkilöstön turvallisuuden varmistamiseksi asennetut laitteet eivät saa vaikeuttaa pelastustöitä. Kohteet, joissa on sähköverkkoon kytketty aurinkosähköjärjestelmä, on merkittävä kyltein.

Sähköasennusten jälkeen, ennen jännitteen kytkemistä, on tehtävä tarkastukset ja mittaukset, jotka takaavat asennusten turvallisuuden. Lisäksi on tehtävä Fennian erikseen edellyttämät tarkastukset, kuten sähkölaitteistojen lämpökuvaukset.

Sähkö- ja turvallisuuslaitteistoille on laadittava kirjallinen huolto- ja kunnossapito-ohjelma, jota on noudatettava. Ohjelman mukaiset tarkastukset on tehtävä edellä mainittujen säädösten, määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Jos tarkastusvälistä ei ole muuta säädetty, tarkastus on tehtävä vähintään kerran vuodessa. Tarkastuksista on pidettävä kirjaa ja todetut viat on korjattava välittömästi.

Sähkölaitteistolla tarkoitetaan sähkölaitteista ja mahdollisista muista laitteista, tarvikkeista ja rakenteista koostuvaa toiminnallista kokonaisuutta.

Vialliset sähkölaitteet on poistettava käytöstä välittömästi vian ilmettyä. Tällaisia ovat esimerkiksi vilkkuvat tai päistään hehkuvat loistevalaisimet sekä laitteet, kytkentärasiat ja johdot, joiden suojaeristys on vioittunut tai jotka lämpenevät normaalista poikkeavasti. Sähkölaitteet ja kaapelihyllyt on pidettävä puhtaina pölystä ja muusta syttyvästä materiaalista.

Turvallisuuslaitteistoja ovat esimerkiksi savunpoistolaitteisto, paloilmoin, automaattinen sammutuslaitteisto ja muut rakennusluvan, vakuutuksen myöntämisen tai vakuutusmaksualennuksen edellytyksenä olevat suojalaitteet ja -järjestelmät. Turvallisuuslaitteistojen ilmoituksensiirtoyhteyskokeilu on tehtävä kuukausittain laitevalmistajan ja hälytys- tai hätäkeskuksen ohjeiden mukaisesti. Kuukausikokeilusta on pidettävä päiväkirjaa.

Tulisijat ja savuhormit on nuohottava ja ilmanvaihtolaitteet ja -kanavat on huollettava ja puhdistettava pelastuslain ja nuohousasetuksen edellyttämällä tavalla. Vakuutuksenottajan on varmistettava, että nuohoojalla on nuohoojan ammattitutkinto.

Öljysäiliöt ja niihin liittyvät putkistot on tarkastettava säännöllisesti. Ensimmäinen tarkastus on tehtävä 10 vuoden kuluessa säiliön käyttöönotosta. Ensimmäisen tarkastuksen jälkeen pohjavesialueella sijaitsevat maanalaiset säiliöt putkistoinen on tarkastettava säiliön materiaalin ja kuntoluokituksen mukaisesti seuraavasti:

- A -luokan metallinen säiliö on tarkastettava uudelleen 5 vuoden välein ja muusta materiaalista valmistettu säiliö on tarkastettava uudelleen 10 vuoden välein
- B -luokan säiliö on tarkastettava uudelleen 2 vuoden välein
- C -luokan säiliö on poistettava käytöstä 6 kuukauden kuluessa tarkastuksesta
- D -luokan säiliö on poistettava käytöstä välittömästi

Säiliön materiaalista riippumatta pohjavesialueen ulkopuolella sijaitsevat maanalaiset säiliöt putkistoinen on tarkastettava 10 vuoden välein.

Säiliön tarkastuksessa pitää käyttää Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) hyväksymää tarkastusliikettä. Tarkastuksessa annettuja ohjeita on noudatettava, havaitut puutteet on korjattava viipymättä ja tarkastuspöytäkirja on säilytettävä vähintään seuraavaan tarkastukseen saakka. Käytöstä poistettava säiliö on tyhjennettävä ja puhdistettava ja sen uudelleen täyttö on estettävä.

4 Tuhopolttojen ja tahattoman syttymisen torjunta

Syttyvää jätettä tai muuta syttyvää materiaalia tai tavaraa ei saa säilyttää rakennuksen alla eikä alle kahdeksan (8) metrin etäisyydellä rakennuksesta. Määräys koskee myös rakennuksen ulkopuolella olevia jäteastioita ja jätevarastoja. Etäisyys lasketaan lyhimpänä etäisyytenä rakennuksen räystääslinjasta tai muusta, rakennuksen uloimmasta osasta.

Jos voimassa olevat säädökset tai viranomaismääräykset eivät estä, kotitalouksien jätteitä saa edellisestä kappaleesta poiketen säilyttää alle kahdeksan (8) metrin etäisyydellä rakennuksesta seuraavasti:

- maanalaisessa jätteiden putkikeräysjärjestelmässä
- metallisessa jätepuristimessa tai -kontissa, edellyttäen, että jätepuristin ja -kontti on suljettu ja lukittu siten, ettei jätteeseen päästä käsiksi puristinta tai konttia mekaanisesti rikkomatta
- yksittäisessä, enintään 600 litran tilavuudessa kannellisessa jäteastiassa, joka sijaitsee vähintään neljän (4) metrin etäisyydellä rakennuksesta
- kannella suljetussa syväkeräysastiassa, joka sijaitsee vähintään neljän (4) metrin etäisyydellä rakennuksesta. Jos syväkeräysastia sijaitsee alle neljän (4) metrin etäisyydellä rakennuksesta, rakennuksen räystään sekä koko seinän ikkunoineen ja muine aukkoineen pitää olla vähintään luokkaa EI 30 tai syväkeräysastian ja rakennuksen välissä pitää olla muu, vähintään luokan EI 30 palo-osastointi, joka suojaa korkeussuunnassa seinän ja räystään ja ulottuu sivusuunnassa vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle syväkeräysastian sivulinjasta tai on koko seinän levyinen
- jätevarastossa, jonka koko yläpohja ja vähintään ne seinien osat, jotka ovat alle kahdeksan (8) metrin etäisyydellä rakennuksesta, ovat vähintään luokkaa EI 30. Jätevaraston yläpohjan pitää olla aukoton. Osastoivassa seinässä voi olla ovi ja ikkuna edellyttäen, että oven ja ikkunan palonkesto-aika on vähintään 30 minuuttia. Osastoivassa seinässä oleva ikkuna on pidettävä kiinni. Osastoivassa seinässä oleva ovi on pidettävä myös lukittuna.

Yksittäisellä jäteastialla tarkoitetaan jäteastiaa, jonka etäisyys toisesta jäteastiasta on vähintään neljä (4) metriä. Syväkeräysastialla tarkoitetaan maahan upotettua jäteastiaa, jossa jäte on kokonaan

maanpinnan alapuolella.

Jätevarastoa ja -astioita koskevien ohjeiden tarkoituksena on torjua ja pienentää ensisijaisesti vakuutettujen rakennusten vahinkoja. Jätevarastoa ja -astioita koskevien etäisyys- ja osastointivaatimusten mahdollinen laiminlyönti ei vaikuta korvaukseen, jos vakuutustapahtumassa vahingoittuu vain rakennuksen ulkopuolella sijaitseva jätevarasto tai -astia, mutta ei vakuutuksen kohteena oleva rakennus.

Rakennuksessa kiinni olevilla lastauslaitureilla ja -katoksissa saa säilyttää syttyvää jätettä tai muuta syttyvää materiaalia tai tavaraa vain siinä tapauksessa, että asiattomien pääsy näihin kohteisiin on estetty lastauslaituriin ja -katokseen välittömästi liittyvillä, riittävän vahvoilla rakenteilla ja lukituksilla. Rakenteet ja lukitukset on toteutettava siten, ettei lastauslaiturilla tai -katoksessa olevaa syttyvää materiaalia voi sytyttää pääsyn estävän rakenteen ulkopuolelta.

Rakennuksessa sijaitsevan jätehuoneen ovi on lukittava siten, että asiattomien pääsy jätehuoneeseen on estetty.

Rakennuksen ullakot, kellarit ja muut yhteiset tilat on lukittava siten, että asiattomien pääsy näihin tiloihin on estetty. Näissä tiloissa ei saa säilyttää tarpeetonta syttyvää materiaalia tai tavaraa.

Uloskäytävillä sekä ullakoiden, kellarien, varastojen ja yhteistilojen kulkureiteillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

Huoneistokohtaisella terassilla tai parvekkeella ei saa säilyttää tarpeetonta syttyvää materiaalia tai tavaraa.

Tuhkaa, hiiliä ja muita kuumia tai itsesyttyviä jätteitä saa säilyttää vain metallisessa, kannellisessa astiassa, jonka pitää olla vähintään kahden (2) metrin etäisyydellä palava-aineisesta seinästä, terassista ja muusta syttyvästä materiaalista. Astian saa tyhjentää vasta, kun on varmistettu, että tuhka, hiilet ja muut kuumat jätteet ovat jäähtyneet vaarattomiksi. Itsesytyvät jätteet, kuten pellavaöljyä sisältävien tuotteiden yhteydessä käytetyt tarvikkeet, on säilytettävä hapettomassa tilassa tai itsesytytysriski on poistettava kastelemalla.

5 Palavien nesteiden ja kaasujen säilytys

Palavien nesteiden ja kaasujen säilytyksessä on noudatettava voimassa olevaa lainsäädäntöä ja valvontaviranomaisen hyväksymiä enimmäismääriä. Valvontaviranomaisia ovat esimerkiksi pelastusviranomaiset sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

Ajoneuvosuojassa, kuten autotallissa tai -katoksissa, saa säilyttää palavaa nestettä ja kaasua vain ajoneuvoon kiinteästi liitetyn polttoainesäiliön tilavuuden mukaisen määrän. Tämän lisäksi ajoneuvosuojassa saa säilyttää erittäin helposti syttyviä, helposti syttyviä ja syttyviä palavia nesteitä ja kaasuja (esimerkiksi bensiiniä ja aerosolimaaleja) yhteensä enintään 60 litraa. Dieselpolttoainetta ja voiteluöljyä tai muita palavia nesteitä, joiden leimahduspiste ylittää 55 celsiusastetta, saa säilyttää yhteensä enintään 200 litraa.

Rakennuksen yhteisissä kellari- ja ullakotiloissa ei saa säilyttää lainkaan palavia kaasuja ja palavia nesteitä, kuten bensiiniä, aerosoleja, nestekaasua tai öljyä.

6 Pelastustiet

Pelastustiet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä ja ne on merkittävä. Pelastustielle ei saa pysäköidä, varastoida tavaraa tai asettaa muita esteitä.

Palo-osastoiiviin rakennusosiin ei saa tehdä muutoksia, jotka vaikuttavat rakennusosien kykyyn rajoittaa palon ja savukaasujen leviämistä. Suojaverhoukset ja osastoivat rakennusosat on pidettävä ehjinä ja tiiviinä. Palo-osastoinnin on toteuduttava aina vähintään sen tasoisena, kuin rakennus- tai toimenpideluvassa on määritetty.

Jos osastoiiviin rakennusosiin tehdään läpivientejä, ne on tiivistettävä välittömästi läpiviennin tekemisen jälkeen siten, ettei läpivienti olennaisesti heikennetä rakennusosan osastoivuutta. Esimerkiksi asennus-, korjaus- ja huoltotöitä tekeviltä on aina edellytettävä osastoiiviin rakenteisiin tehtävien läpivientien välitöntä tiivistämistä.

Palo-osastoivan oven saa pitää auki vain, jos se on varustettu toimilaitteella, joka palon sattuessa sulkee ja salpaa oven automaattisesti. Palo-oven sulkeutumista ja salpautumista ei saa estää.

Tulitöissä on noudatettava erillistä Tulityöt -suojeluohjetta YTS15. Tulitöitä ovat töitä, joissa syntyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä ja jotka aiheuttavat palovaaraa. Muulla tavalla tulta sekä syttyvää, räjähtävää tai muuta vaarallista ainetta käsiteltäessä on toimittava huolellisesti ja riittävää varovaisuutta noudattaen.

Ajoneuvosuojassa saa tehdä tulitöitä vain, jos sinne on järjestetty Tulityöt -suojeluohjeen YTS15 mukainen vakituinen tulityöpaikka.

Sähköajoneuvojen lataaminen, sekä latauspisteiden, pistoketyyppien ja kaapeloinnin toteutus ja asennus on toteutettava voimassa olevien sähköturvallisuuslakien, -asetusten, viranomaismääräysten ja standardien mukaan.

- vakuutusentottajan on etukäteen varmistettava, että kiinteistön sähköverkko laitteineen soveltuu sähkö- ja hybridiajoneuvojen lataukseen. Nykyiset autolämmituspistorasiat ja muut kotitalouspistorasiat eivät sovellu pitkäaikaiseen suuritehoiseen lataukseen teknisten rajoitusten vuoksi.
- lupaa lataukseen ei saa antaa ennen sähköasennusliikkeen kirjallista todistusta sähköverkon ja -laitteiden soveltuvuudesta.
- latausaseman toimintatarkastus on toteutettava laitevalmistajan ohjeiden mukaan.
- latauspaikkojen sulakkeet on nimettävä selkeästi sähkökeskuksissa.
- latausasemaa ei saa sijoittaa tuotanto- tai varistorakennukseen sisälle.
- tilassa on oltava automaattinen palohälytys, joka hälyttää myös tilan ulkopuolella esim. sireenillä. Ei koske autokatoksia.
- jatkojohtoja, pistorasiaan liitettynä kellokytkimiä, energiamittareita tai vastaavia ei saa käyttää.

Autoliikkeissä lataamista saa suorittaa sisällä vain jos lataaminen tehdään jatkuvassa henkilövalvonnassa, tiloissa on paloilmoitinlaitteisto tai siten, että latauspaikka on suojattu savun havaitsevalla, latausvirran katkaisevalla palovaroittimella.

10 Työkoneen käynnistys- ja ajovoima-akkujen sekä ajoneuvojen lyijyakkujen lataus sisätiloissa

Akun lataamisessa tulee noudattaa akun valmistajan ohjeita.

Työkoneen ja ajoneuvon käynnistys- tai ajovoima-akun latauspaikan pitää olla puhdas ja hyvin tuulettuva eikä ladattavan akun läheisyydessä, vähintään kahden (2) metrin etäisyydellä, saa olla syttyvää materiaalia. Latauspaikalla avotuli, tupakointi ja kipinöivien työkalujen käyttö on ehdottomasti kielletty aina, kun latauskaapeli on kytkettynä. Latausprosessi tulee pysäyttää akkulaturista aina ennen latausliittimen irrottamista. Lataaminen tulee suorittaa lämpimässä tilassa.

Latauspaikan välittömässä läheisyydessä on oltava soveltuva sammutin, vähintään teholuokan 43A 233BC käsisammutin tai 89 B luokan (5kg) CO₂-sammutin. Latauskoje ja -kaapelit pitää suojata kolhuilta ja hankaumilta sekä käytön että säilytyksen aikana. Latauspaikalla pitää olla sekä latauskojeen käyttöohjeet että ladattavien koneiden ja laitteiden latausohjeet.

Ajoneuvon, kulkuvälineen tai työkoneen käynnistys- tai ajovoima-akkua saa ladata tuotanto-, kauppa tai varastorakennuksessa vain, jos latauspaikka on palo-osastoitu muusta rakennuksesta vähintään EI 60 -rakennusosin tai jos lataaminen tehdään jatkuvassa henkilövalvonnassa tai siten, että latauspaikka on suojattu savun havaitsevalla, latausvirran katkaisevalla palovaroittimella, paloilmoittimeen kytketyllä savuilmaisimella tai automaattisella sammutuslaitteistolla.

Lisäksi Li-ion akussa tulee olla asianmukainen akunhallinta- ja ohjausjärjestelmä (Battery Management System).

11 Käsityökalut, sähköpyörät ja vastaavat kulkuvälineet

Ennen lataamista akku tulee tarkastaa mekaanisten vaurioiden varalta. Vaurioitunutta akkua ei tule ladata. Latauslaitteiden kunto tulee tarkastaa säännöllisesti valmistajan ohjeiden mukaisesti. Viallisella laitteistolla ei tule ladata.

Sähköpyörän ja vastaavan kulkuneuvon akkujen lataus on suoritettava henkilövalvonnassa ja lämpimässä. Jos kiinteistön omistaja on hyväksynyt, niin akun lataus voidaan suorittaa esim. lämpimässä pyörävarastossa. Tällöin tilassa on oltava alkusammutusvälineet ja palohälytin, joka hälyttää tilan ulkopuolelle esim. sireenillä.

Käsityökalujen akkujen lataus on suoritettava lämpimässä tilassa ja palamattomalla alustalla.

12 Polttomoottorikäyttöisen työkoneen säilytys

Yli viiden (5) kilowatin tehoista polttomoottorikäyttöistä työkoneita saa säilyttää ulkona, alle kahdeksan (8) metrin etäisyydellä rakennuksen ulkoseinustasta vain, jos ulkoseinä ja räystäs on palo-osastoitu vähintään EI 60 -rakennusosin tai jos työkoneen päävirtakytkin on avattuna siten, että se katkaisee virran työkoneen kaikista laitteista automaattista palonsammutusjärjestelmää lukuun ottamatta. Palo-osastoinnin on oltava koko seinän ja räystäsrakenteen korkuinen ja ulottuttava molemmissa sivusuunnissa vähintään neljän (4) metrin etäisyydelle työkoneen säilytyspaikasta.

Yli viiden (5) kilowatin tehoista polttomoottorikäyttöistä työkoneita saa säilyttää tuotanto-, kauppa- tai varastorakennuksessa vain, jos säilytystila on palo-osastoitu muusta rakennuksesta vähintään EI 60 -rakennusosin tai jos työkoneen päävirtakytkin on avattuna siten, että se katkaisee virran työkoneen kaikista laitteista automaattista palonsammutusjärjestelmää lukuun ottamatta.

13 Lukitus ja avainturvallisuus

Rakennuksen ullakot, kellarit, varastot ja yhteistilat on lukittava siten, että asiattomien pääsy näihin tiloihin on estetty.

Vakuutusnottajan tulee nimetä kiinteistön avainturvallisuudesta vastaava henkilö, jonka tehtäviin kuuluu kaikki avainturvallisuuteen liittyvät asiat, kuten sarjoituksen muutokset, huolto- ja yleisavainten säilytys, luovutus ja palautus.

Asennus-, korjaus- ja huoltotöitä tekeville saa luovuttaa vain kyseisen työn kannalta välttämättömät avaimet. Luovutetuista avaimista on otettava kuittaus, pidettävä kirjaa ja avainten palautuksesta on huolehdittava avainten haltijan työtehtävän päättyessä. Avaimen luovutuksen yhteydessä tulee antaa ohje, että:

- haltijan on pidettävä avain jatkuvassa valvonnassaan eikä sitä saa jättää esimerkiksi ajoneuvoon
- avaimiin ei saa liittää tunnistetta, jonka perusteella sen voi yhdistää tiettyyn lukitusjärjestelmään.

Ulkoseinään upotetussa avainsäiliössä saa säilyttää vain erillisiä sähkö-, puhelin- ja vastaaviin teknisiin tiloihin johtavien ovien avaimia. Yleisavainta ei saa koskaan säilyttää tällaisessa avainsäiliössä. Avainsäilön on oltava Finanssialan Keskusliiton hyväksymä.

Asuinkiinteistön yleisavainta saa säilyttää vakituksessa asuin- tai toimistokäytössä olevassa varmuuslukolla lukitussa huoneistossa tai rakennuksen sisätiloihin asennetussa avainsäiliössä. Avainsäilö on asennettava siten ja sellaiseen paikkaan, että säilön murtaminen tai irrottaminen on vaikeaa ja tällaisen yritys on helposti havaittavissa.

Avaimella tarkoitetaan mekaanisten avainten lisäksi kaikkia lukituksen avaamisessa käytettäviä välineitä ja tunnisteita.

14 Vuoto- ja tulvavahinkojen torjunta

Putkistot, säiliöt, altaat ja niihin liittyvät laitteet on suojattava jäätymiseltä. Jos rakennus jätetään kylmänä vuodenaikana ilman lämmitystä tai alle +12 °C:een tasaista, koko rakennuksen peruslämpöä, on vettä tai muuta 0 °C:ssa jäätyvää ainetta sisältävät putkistot, säiliöt, altaat ja laitteet tyhjennettävä.

Vettä tai muuta nestettä käyttävien laitteiden liitokset on tehtävä valmistajan tai maahantuojan sekä viranomaisten määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Lisäksi on noudatettava seuraavia ohjeita:

- Vesikatto on tarkastettava vuosittain. Kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja puhdistettava syksyllä ja keväällä.
- Sade- ja sulamisvesien eli hulevesien kulkeutuminen rakennukseen on estettävä vesieristyksin ja hulevesien poistojärjestelmillä, joita ovat mm. pihamaan kallistukset rakennuksesta pois päin, tontin ojat, salaojat ja hulevesikaivot sekä -pumppaamot.
- Hulevesiviemärit ja -kaivot on tarkastettava vähintään vuosittain ja tarvittaessa huollettava.
- Tontti on liitettävä kunnalliseen tai muuhun yleiseen hulevesiverkostoon, jos alueella on sellainen.
- Perusvesikaivossa on oltava padotusventtiili, joka estää veden tulvimisen salaojien kautta rakennukseen.
- Rakennuksen tonttiviemäriässä on oltava padotusventtiili aina, jos rakennuksessa on padotuskorkeuden alapuolella sijaitsevia viemäripisteitä. Lisäksi on noudatettava vesilaitoksen liittymissäntöjä.

14.1 Tarkastukset asuin- ja majoitustiloissa vuotovahinkojen torjumiseksi

Asuin- ja majoitustiloissa vakuutusnottajan on paikanpäällä tehtävin tarkastuksin varmistettava, että

- vesijohtoverkkoon letkulla liitettyjen laitteiden liitännässä on tarkoitukseen sopiva venttiili tai hana
- vesijohtoverkkoon liitetyn laitteen alla (esim. astianpesukone) on vesitiivis, vuodon esille ohjaava suojarakenne, jos laite sijaitsee tilassa, jossa ei ole lattiakaivoa tai jonka lattiassa ei ole vedeneristystä
- käyttölaitteen liitäntä on suljettu sulkutulpalla, jos siinä ei ole käyttölaitetta.

Tarkastus on tehtävä vähintään viiden vuoden välein ja lisäksi aina, kun vakituiseen asumiseen tarkoitettun huoneiston asukas vaihtuu.

14.2 Huoneistojen haltijoille ja asukkaille annettavat ohjeet vuotovahinkojen torjumiseksi

Vakuutusnottajan on annettava rakennuksessa sijaitsevien huoneistojen haltijoille ja asuinhuoneistojen asukkaille kirjallinen ohje, että

- vesijohtoverkkoon letkulla liitettyjen laitteiden liitännässä oleva venttiili tai hana on pidettävä suljettuna aina, kun laite ei ole käytössä
- vesijohtoverkkoon liitetyn laitteen alle (esim. astianpesukone) on asennettava vesitiivis suojarakenne, jos laite sijaitsee tilassa, jossa ei ole lattiakaivoa tai jonka lattiassa ei ole vedeneristystä. Suojarakenne on asennettava siten, että vuoto voidaan havaita ennen kuin se aiheuttaa vahinkoa
- vesijohtoverkkoon letkulla liitettyä käyttölaitetta ei saa jättää käymään ilman valvontaa
- käyttölaitteen liitäntä on suljettava sulkutulpalla, jos käyttölaite poistetaan.

Huoneiston haltijan tai asukkaan vaihtuessa ohje on annettava uudelleen.



Fennian yhteystietoja

Vakuutusenantaja	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia
Y-tunnus	0196826-7
Kotipaikka	Helsinki
Postiosoite	00017 FENNIA
Pääkonttorin käyntiosoite	Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki
www.fennia.fi	