

# Vakuutusehto YT132 Kiinteistön All Risks -vakuutus Voimassa 1.1.2026 alkaen.

## Sisällysluettelo

- 1 Omaisuu den vakuuttamiseen ja vahingon korvaamiseen liittyviä määritelm iä ja keskeisiä käsitteitä**
- 1.1 Vakuutuksen kohde**
- 1.1.1 Rakennus
- 1.1.2 Tontilla sijaitsevat tavanomaiset rakennelmat ja rakennuksen ylläpitoon liittyvä irtain omaisuus
- 1.1.3 Maapohja, piha-alueen pintarakenteet ja istutukset
- 1.1.4 Vuokratulo
- 1.2 Vakuutusmäärä**
- 1.3 Vakuutusarvo**
- 1.4 Jälleenhankinta-arvo**
- 1.4.1 Jälleenhankinta-arvo ilman euromääräistä vakuutusmäärää
- 1.4.2 Vakuutuksenottajan ilmoittama euromääräinen jälleenhankinta-arvo
- 1.5 Päivänarvo**
- 1.6 Käypä arvo**
- 1.7 Sovittu arvo (ensivastuuvakuutus)**
- 1.8 Jäännösarvo**
- 1.9 Ikävähennykset**
- 1.10 Omavastuu**
- 1.11 Voimassaoloalue**
- 1.12 Voimassaoloaika**
- 1.13 Alivakuutus**
- 1.14 Ylivakuutus**
- 2 Vahingon määrä**
- 2.1 Vahingon määrä jälleenhankinta-arvon mukaan**
- 2.1.1 Verosäädösten vaikutus vahingon määrään
- 2.1.2 Rakentamismääräysten muutoksen vaikutus rakennuksen vahingon määrään
- 2.1.3 Rakennuksen piha-alueella olevien istutusten vahingon määrä
- 2.1.4 Laitteistojen ja järjestelmien vahingon määrä
- 2.1.5 Leasing-vuokratun omaisuuden vahingon määrä
- 2.1.6 Vahingon selvittämiskustannukset
- 2.1.7 Jouduttamiskustannukset
- 2.1.8 Korjaus-, kunnossapito-, huolto- ja parannustyöt
- 2.1.9 Mikrobitutkimukset
- 2.1.10 Jäännösarvon vaikutus vahingon määrään
- 2.1.11 Ikävähennysten vaikutus vahingon määrään
- 2.2 Vahingon määrä päivänarvon mukaan**
- 2.3 Vahingon määrä sovitun arvon (ensivastuuvakuutus) mukaan**
- 2.4 Vuokratulon vahingon määrä**
- 3 Korvauksen määrä**
- 4 Korvauksen maksaminen**
- 5 Muita säännöksiä**
- 5.1 Vahingosta ilmoittaminen ja vahingon tarkastaminen**
- 5.2 Vahingon selvittämiseksi tarvittavat tiedot**
- 5.3 Korjausten ja jälleenhankinnan tilaaja**
- 5.4 Fennian oikeus lunastaa vahingoittunut omaisuus ja suorittaa korvaus**
- 5.5 Korvauksen takaisin maksaminen**

<b>5.6</b>	<b>Vakuutuksen voimassaolo ja vakuutusmaksu vakuutustapahtuman jälkeen</b>
<b>6</b>	<b>Korvattavat vahingot, niihin liittyvät rajoitukset, ikävähennykset ja korotetut omavastuut</b>
<b>6.1</b>	<b>Korvattavat esinevahingot</b>
<b>6.2</b>	<b>Muut korvattavat kustannukset</b>
<b>6.3</b>	<b>Korvausrajoitukset</b>
6.3.1	Tulva
6.3.2	Epidemia
6.3.3	Suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus-, asennus- ja työvirheet
6.3.4	Palo- ja räjähdysvahingot
6.3.5	Luonnonilmiövahingot
6.3.6	Rikosvahingot
6.3.7	Vuotovahingot
6.3.8	Muut korvausrajoitukset
<b>6.4</b>	<b>Ikävähennykset</b>
6.4.1	Lukkojen sarjoitus- ja uusimiskustannukset
6.4.2	Vuotovahingot
6.4.3	Talotekniikan rikkoutumisvahingot
<b>6.5</b>	<b>Korotetut omavastuut</b>
6.5.1	Rakennus-, asennus- ja korjaustyöt
6.5.2	Tulityöt
6.5.3	Naarmuttaminen ja töhriminen
6.5.4	Vesikalusteesta tai käyttölaitteesta virrannut neste, höyry tai kaasu
6.5.5	Avoimeksi jätetystä venttiilistä, hanasta tai suihkulaitteesta virrannut neste, höyry tai kaasu
<b>7</b>	<b>Indeksiehdot</b>

## Kiinteistön All Risks -vakuutus

Kiinteistön All Risks vakuutusehdot määrittelevät vakuutus sopimuksen sisällön yhdessä yleisten sopimusehtojen, vakuutus kirjan ja vakuutus kirjaan merkittyjen erityisehtojen ja suoje luohjeiden kanssa. Vakuutusta tehtäessä on voitu sopia vakuutus turvaa laajentavista tai supistavista erityisehdoista. Nämä on merkitty vakuutus kirjaan.

Vakuutuksen kohteena ovat rakennukset ja niiden tilavuudet tai vakuutus määrät on merkitty vakuutus kirjaan.

### 1 Omaisuu den vakuuttamiseen ja vahingon korvaamiseen liittyviä määritelmiä ja keskeisiä käsitteitä

#### 1.1 Vakuutuksen kohde

##### 1.1.1 Rakennus

Vakuutuksen kohteena on vakuutus kirjaan merkitty rakennus. Rakennus käsittää vakuutusnottajan omistamat kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet, pinnoitteet alkuperäisen, tai koko rakennukseen jälkeinpäin uudistetun tasoisena.

Rakennus käsittää myös vakuutusnottajan omistaman tai leasing-, vuokra- tai osamaksusopimuksen mukaan hallinnassa ja vahinkoriskillä olevan kiinteästi asennetun ja muun talotekniikan alkuperäisen tai koko rakennukseen jälkeinpäin uudistetun tasoisena. Rakennuksella tarkoitetaan tässä myös maankäyttö- ja rakennuslain 164 §:ssä tarkoitetun yhteisjärjestelysopimuksen mukaista tilaa tai yhteiskäyttöaluetta.

A Kiinteästi asennettuun talotekniikkaan kuuluvat:

- rakennuksen käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut sähköistys-, lämmitys-, jäähdytys-, 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 ulkopuolella olevat johdot, kaapeloinnit, putket ja kanavat ovat vakuutuksen kohteena kuitenkin enintään 100 metrin matkalta rakennuksesta. Metrimääräinen rajoitus ei koske maalämpöjärjestelmän lämmönkeruuputkistoa
- rakennuksen käyttöä palvelevat hissit ja liukuportaat
- rakennuksessa harjoitettavaan liiketoimintaan käytettävien liike-, tuotanto- ja varastotilojen tavaraliikenteeseen tarkoitetut ulko-ovet
- ajoneuvojen lämpötolpat tai -pistokkeet ja sähköautojen latauspisteet
- rakennuksen käyttöä palvelevat aurinkokeräimet säätölaitteineen

B Muuhun talotekniikkaan kuuluvat:

Vakituiseen asumiseen tarkoitettussa rakennuksessa vakuutuksen kohteena olevaan talotekniikkaan kuuluvat myös asukkaiden yhteiskäytössä olevan pesutuvan pesukone, mankeli ja kuivain sekä asukkaiden yhteiskäytössä olevien kylmä säilytystilojen 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 eivät kuitenkaan ole

- rakennuksen osat, tilat ja muutokset, joiden rakentamista varten ei ole saatu asianmukaista rakennus- tai toimenpidelupaa tai josta tehtyä toimenpide ilmoitusta ei ole hyväksytty
- yksinomaan rakennuksessa harjoitettavaa liike-, tuotanto-, harrastus- tai muuta vastaavaa toimintaa palvelevat koneet, laitteet, laitteistot, säiliöt, putkistot, johdot, rakenteet, kalusteet ja

- pinnoitteet
- osakkeenomistajan, vuokralaisen tai rakennuksen muun käyttäjän hankkimat ja omistamat rakenteet ja varusteet, kuten parveke- ja erikoislasit, mainoskilvet ja -teipit, markiisit, antennit sekä valvonta- ja hälytyslaitteet
- rakennustaide, kuten patsaat, veistokset, reliefit sekä seinä- ja kattomaalaukset
- rakennuksen perusanturoiden alapuolella olevat rakenteet, kuten paalutukset ja kevennysperustukset
- 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 palvelevat muitakin kuin tämän vakuutuksen kohteena olevia rakennuksia
- pakastamorakennusten ja kylmäsäilytysrakennusten kylmälaitteet ja -aineet

#### 1.1.2 Tontilla sijaitsevat tavanomaiset rakennelmat ja rakennuksen ylläpitoon liittyvä irtain omaisuus

Rakennuksen lisäksi vakuutuksen kohteena ovat vakuutuksenottajan omistamat

- rakennuksen tontilla sijaitsevat kiinteästi asennetut aidat ja portit sekä kiinteästi perustetut tavanomaiset rakennelmat yhteensä enintään 10 000 euroon saakka. Vakuutuksen kohteena eivät kuitenkaan ole 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
- yksinomaan rakennuksen ja sen piha-alueen hoitoon käytettävät tavanomaiset työkalut ja enintään 5 kW:n tehoiset työkoneet polttoaineineen. Vakuutuksen kohteena eivät kuitenkaan ole veneet, proomut, alukset, ilma-alukset ja lennokit
- rakennuksen lämmitykseen käytettävät polttoaineet enintään 10 000 euroon saakka
- yksityistalouksien vakituiseen asumiseen liittyvät yhteiseen käyttöön tarkoitetut laitteet ja kalusto, kuten esimerkiksi asuinkerrostalon asukkaiden yhteiskäytössä olevan harrastetilän kalusto.

#### 1.1.3 Maapohja, piha-alueen pintarakenteet ja istutukset

Rakennuksen lisäksi vakuutuksen kohteena ovat rakennuksen maapohja, piha-alueen pintarakenteet ja piha-alueella olevat istutukset.

Vahinkoa kohden korvataan

- piha-alueella oleva puusto ja istutukset sekä pintarakenteet yhteensä enintään 10 000 euron määrään saakka.
- maapohjan pilaantumisesta aiheutuneet tutkimuskustannukset, puhdistus- tai vaihtokustannukset ja jätteen kuljetus- ja käsittelykustannukset enintään 200.000 euroon saakka.

Maapohjalle ja piha-alueen pintarakenteille aiheutuneen vahingon korvauksen edellytyksenä on, että näille aiheutunut vahinko on ollut välitön ja väistämätön seuraus rakennukselle (rakennuksen rakenteet, kalusteet, pinnoitteet ja talotekniikka) aiheutuneesta korvattavasta esinevahingosta.

Maapohjan osalta korvattavuuden edellytyksenä on lisäksi, että kustannukset ovat syntyneet viranomaisen pakottavan määräyksen perusteella viimeistään vuoden kuluessa vahinkotapahtumasta.

#### 1.1.4 Vuokratulo

Rakennuksen lisäksi vakuutuksen kohteena on vuokratulo, jonka vakuutuksenottaja saa rakennuksen tai sen osan vuokraamisesta. Vuokratulo on vakuutuksen kohteena 0,75 % määrään saakka kuukaudessa vahingoittuneen rakennuksen vakuutusmäärästä laskettuna. Jos rakennuksella ei ole euromääräistä vakuutusmäärää, vuokratulo on vakuutuksen kohteena enintään 2 euroa/m<sup>3</sup> kuukaudessa vahingoittuneen rakennuksen tilavuudesta laskettuna.

Menetettyä vuokratuloa korvataan enintään 12 kuukauden ajalta. Vuokratulon korvauksen edellytyksenä on, että vuokratulon menetys on ollut välitön ja väistämätön seuraus rakennukselle (rakennuksen rakenteet, kalusteet, pinnoitteet ja talotekniikka) aiheutuneesta korvattavasta esinevahingosta.

Vakuutuksen kohteena eivät ole hoitovastikkeet, rahoitusvastikkeet eivätkä muut vastiketuet tai käyttökorvaukset.

## 1.2 Vakuutusmäärä

Vakuutusmäärä on vakuutuskirjaan merkitty rahamäärä, joka perustuu vakuutusnottajan ilmoittamaan omaisuuden jälleenhankinta-arvoon, käypään arvoon tai sovittuun arvoon (ensivastuuvakuutus) sen mukaan kuin vakuutuskirjaan on merkitty. Vakuutusmäärän peruste ilmoitetaan vakuutuskirjassa.

Vakuutusmäärä on vakuutusmaksun laskentaperuste. Vakuutusmäärä ei ole vahingon määrän tai sen arvioimisen peruste.

Vakuutusnottajan on omaisuuden vakuutusmäärää määrittäessään otettava huomioon myös

- verotuksesta annetut säädökset (esimerkiksi arvonlisävero)
- omaisuuden korjaamiseen ja uudelleen hankkimiseen liittyvät kuljetus- ja asennuskustannukset
- korjauskelvottomaksi vahingoittuneen omaisuuden purku-, raivaus- ja hävityskulut kuljetus- ja käsittelykustannuksineen.

Vakuutusmäärää tarkistetaan vuosittain vakuutuskirjassa mainitun indeksin mukaisesti. Indeksi kuvaa Suomessa tapahtuvia hinta- ja kustannustason muutoksia.

## 1.3 Vakuutusarvo

Omaisuuden vakuutusarvoa käytetään vahingon ja korvauksen määrää laskettaessa. Vakuutusarvo on omaisuuden jälleenhankinta-arvo, kun omaisuuden päivänarvo on vähintään 50 % omaisuuden jälleenhankinta-arvosta. Vakuutusarvo on omaisuuden päivänarvo, kun omaisuuden päivänarvo on alle 50 % omaisuuden jälleenhankinta-arvosta.

## 1.4 Jälleenhankinta-arvo

Omaisuuden jälleenhankinta-arvo on rahamäärä, joka tarvitaan uuden samanlaisen tai ominaisuuksiltaan lähinnä vastaavan omaisuuden hankkimiseksi samalle paikalle.

Jälleenhankinta-arvo sisältää myös omaisuuden korjaamiseen ja uudelleen hankkimiseen liittyvät kuljetus- ja asennuskustannukset sekä korjauskelvottomaksi vahingoittuneen omaisuuden purku-, raivaus- ja hävityskulut sekä niihin liittyvät kuljetus- ja käsittelykustannukset.

Rakennuksen vakuutusmäärän perusteena voi olla rakennuksen jälleenhankinta-arvo ilman euromääräistä vakuutusmäärää tai vakuutusnottajan ilmoittama rakennuksen euromääräinen jälleenhankinta-arvo seuraavasti:

#### 1.4.1 Jälleenhankinta-arvo ilman euromääräistä vakuutusmäärää

Kun rakennuksen vakuutusmäärän perusteena on rakennuksen jälleenhankinta-arvo ilman euromääräistä vakuutusmäärää, vakuutus perustuu vakuutuksenottajan Fennialle ilmoittamaan rakennuksen tilavuuteen. Jos tilavuus on ilmoitettu oikein, rakennus on vakuutettu täydestä jälleenhankinta-arvostaan.

Rakennuksen tilavuudeksi pitää ilmoittaa RT-kortin 120.12 tai sen korvanneen RT-kortin tai standardin SFS-EN 15221-6 mukaisesti laskettu rakennuksen tilavuus. Jos katoksessa tai vastaavassa rakennuksessa ei ole kaikkia ulkoseiniä, tilavuus lasketaan ulkomittojen mukaan.

#### 1.4.2 Vakuutuksenottajan ilmoittama euromääräinen jälleenhankinta-arvo

Kun rakennuksen vakuutusmäärän perusteena on vakuutuksenottajan Fennialle ilmoittama rakennuksen euromääräinen jälleenhankinta-arvo, pitää ilmoitetun euromäärän sisältää kaikki kustannukset, jotka syntyvät uuden samanlaisen tai ominaisuuksiltaan lähinnä vastaavan rakennuksen rakentamisesta samalle paikalle. Vakuutuksenottajan ilmoittaman jälleenhankinta-arvon pitää sisältää myös korjaamiseen ja uudelleen hankkimiseen liittyvät kuljetus- ja asennuskustannukset sekä korjauskelvottomaksi vahingoittuneen omaisuuden purku-, raivaus- ja hävityskulut sekä niihin liittyvät kuljetus- ja käsittelykustannukset.

### 1.5 Päivänarvo

Omaisuuden päivänarvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään omaisuuden arvon aleneminen ikääntymisen, käytön, kulumisen, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun vastaavan syyn johdosta.

### 1.6 Käypä arvo

Omaisuuden käypä arvo on arvonlisäveroton rahamäärä, joka olisi saatu, jos omaisuus olisi myyty normaaliehdoin välittömästi ennen vahinkoa. Käypään arvoon ei vaikuta omaisuudella vakuutuksenottajalle muutoin oleva käyttöarvo. Omaisuuden käyvällä arvolla ei tarkoiteta pyyntihintaa eikä vaihtohyvitysarvoa vaan hintaa, jonka usea ostaja olisi ollut valmis maksamaan. Omaisuuden käyväksi arvoksi lasketaan kuitenkin enintään omaisuuden jälleenhankinta-arvo.

### 1.7 Sovittu arvo (ensivastuuvakuutus)

Kun omaisuuden vakuutusmäärän perusteena on sovittu arvo, on kysymyksessä ensivastuuvakuutus. Ensivastuuvakuutuksesta korvataan vakuutetulle omaisuudelle aiheutuneet vahingot normaalien, jälleenhankinta-arvoa, päivänarvoa ja käypää arvoa koskevien korvaussäännösten mukaisesti (Ks. kohta 2.3). Ensivastuuvakuutukseen ei kuitenkaan sovelleta alivakuutussääntöä.

### 1.8 Jäännösarvo

Omaisuuden jäännösarvolla tarkoitetaan omaisuuden arvoa välittömästi vahingon jälkeen. Jäännösarvo arvioidaan käyttämällä samoja perusteita kuin välittömästi ennen vahinkoa.

### 1.9 Ikävähennykset

Ikävähennykset ovat vahingon määrää laskettaessa huomioon otettavia, omaisuuden ikään tai käyttömäärään perustuvia vähennyksiä.

## 1.10 Omavastuu

Omavastuu on vakuutuskirjaan merkitty tai vakuutusehdoissa erikseen määritetty osuus, joka vähennetään jokaisessa vakuutustapahtumassa vahingon määrästä korvauksen määrää laskettaessa. Jos esinevahinko kohdistuu samanaikaisesti useisiin saman vakuutuksenottajan samalla sijaintipaikalla oleviin omaisuuskohteisiin, vähennetään vain suurin määritetty omavastuu. Jos samasta vahinkotapahtumasta maksetaan korvaus saman vakuutuksenottajan omaisuus- ja keskeytysvakuutuksen perusteella, vähennetään vain suurin määritetty omavastuu.

## 1.11 Voimassaoloalue

Vakuutuksen voimassaoloalue on vakuutuskirjaan merkitty sijaintipaikka tai vakuutusehdoissa erikseen määritetty muu alue. Vakuutuksesta korvataan vain voimassaoloalueella tapahtuneet vahingot.

Riippumatta siitä, mitä vakuutuksen voimassaoloalueeksi on vakuutuskirjaan merkitty tai edellä on mainittu,

- vakuutus ei ole voimassa eikä siitä makseta mitään korvauksia Suomen ulkopuolisissa maissa siltä osin, kuin kyseisen maan lainsäädäntö edellyttää paikallista vakuuttamista paikallisessa vakuutusyhtiössä
- vakuutus ei ole voimassa eikä siitä makseta mitään korvauksia, jos vakuutusturvan myöntäminen tai korvausten maksaminen olisi vastoin Yhdistyneiden kansakuntien päätöslauselman tai Euroopan unionin, Yhdistyneen kuningaskunnan tai Amerikan yhdysvaltojen lakien tai määräysten mukaisia kauppaa- tai taloudellisia pakotteita, kieltoja tai rajoituksia.

## 1.12 Voimassaoloaika

Vakuutuksen voimassaoloaika on vakuutuskirjaan merkitty tai vakuutusehdoissa erikseen määritetty ajanjakso. Vakuutuksesta korvataan vain voimassaoloaikana tapahtuneet vahingot.

## 1.13 Alivakuutus

Omaisuus on alivakuutettu, jos Fennialle ilmoitettu rakennuksen euromääräinen vakuutusmäärä on rakennuksen vakuutusarvoa pienempi tai jos Fennialle ilmoitettu rakennuksen tilavuus on rakennuksen todellista tilavuutta pienempi. Tällöin vakuutuksesta korvataan vain niin suuri osa omavastuulla vähennetystä vahingon määrästä kuin Fennialle ilmoitetun vakuutusmäärän ja vakuutusarvon välinen suhde osoittaa tai Fennialle ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa.

Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortin 120.12 tai sen korvanneen RT-kortin tai standardin SFS-EN 15221-6 mukaisesti. Jos katoksessa tai vastaavassa rakennuksessa ei ole kaikkia ulkoseiniä, tilavuus lasketaan ulkomittojen mukaan.

## 1.14 Ylivakuutus

Omaisuus on ylivakuutettu, jos Fennialle ilmoitettu rakennuksen vakuutusmäärä on rakennuksen vakuutusarvoa suurempi tai, jos Fennialle ilmoitettu rakennuksen tilavuus on rakennuksen todellista tilavuutta suurempi. Tällöin korvauksen määrää laskettaessa on perusteena kohdan 2 mukaisesti laskettu vahingon todellinen määrä.

## 2 Vahingon määrä

Vahingon määrä lasketaan kohdissa 2.1 - 2.3 olevien säännösten mukaisesti.

## 2.1 Vahingon määrä jälleenhankinta-arvon mukaan

Jos omaisuuden päivänarvo välittömästi ennen vahinkoa on vähintään 50 % omaisuuden jälleenhankinta-arvosta, vahingon määrä lasketaan jälleenhankinta-arvon mukaan.

Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä lasketaan vahinkohetkellä vallitsevan hintatason mukaisesti.

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset, kuitenkin enintään omaisuuden jäännösarvolla vähennetty jälleenhankinta-arvo. Korjauskustannukset lasketaan vahingon määrään edullisimmaksi todetun vaihtoehdon mukaan.

Jos omaisuus on menetetty kokonaan tai se on vahingoittunut korjauskelvottomaksi, vahingon määrä on kustannukset, jotka aiheutuvat samanlaisen tai ominaisuuksiltaan lähinnä vastaavan omaisuuden hankkimisesta samalle paikalle, kuitenkin enintään omaisuuden jäännösarvolla vähennetty jälleenhankinta-arvo.

Rakennus- ja korjauskustannukset lasketaan vahingon määrään enintään sen määräisinä, kuin ne syntyisivät Suomessa yleisiä rakennus- ja korjaustekniikoita sekä Suomessa yleisesti saatavilla olevia rakennus- ja varaosia sekä tarvikkeita käyttäen.

Jälleenhankinta-arvon mukaista vahingon määrää laskettaessa otetaan lisäksi huomioon kohdat 2.1.1 - 2.1.11.

### 2.1.1 Verosäädösten vaikutus vahingon määrään

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon verosta annetut säädökset. Tällainen on esimerkiksi arvonlisäverolaki ja vastaavat, Suomen ulkopuolella sovellettavat säädökset.

Jos vakuutettu olisi oikeutettu tekemään omaisuuden korjaamiseen tai jälleenhankintaan liittyvästä tavarasta tai palvelusta arvonlisäverovähennyksen, tai olisi oikeutettu veron palautukseen, tätä arvonlisäveroa ei lasketa vahingon määrään riippumatta siitä, onko korjaus tai jälleenhankinta tehty tai kuka tavaran tai palvelun on tilannut tai maksanut. Vakuutetun pitää toimittaa Fennialle selvitys siitä, voiko hän vähentää Suomen ulkopuolella sovellettavan, arvonlisäveroa vastaavan veron. Jos tällaista selvitystä ei ole toimitettu, vahingon määrä lasketaan aina verottomana.

### 2.1.2 Rakentamismääräysten muutoksen vaikutus rakennuksen vahingon määrään

Jälleenhankinta-arvon mukaista rakennuksen vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon lisäkustannukset, jotka aiheutuvat siitä, että tuhoutunut, olemassa ollut rakenne korjataan vastaamaan korjaushetken rakentamismääräysten vähimmäisvaatimuksia. Näistä pakottavista rakentamismääräyksistä aiheutuneita, toteutuneita lisäkustannuksia lasketaan vahingon määrään enintään 5 % vahingoittuneen rakennuksen vakuutusmäärästä laskettuna. Vahingon määräksi lasketaan kuitenkin enintään rakennuksen euromääräinen vakuutusmäärä.

Jos rakennuksella ei ole euromääräistä vakuutusmäärää, pakottavista rakentamismääräyksistä aiheutuneita, toteutuneita lisäkustannuksia otetaan huomioon enintään 20 euroa/m<sup>3</sup> vahingoittuneen rakennuksen tilavuudesta laskettuna. Vahingon määräksi lasketaan kuitenkin enintään rakennuksen vakuutusarvo.

### 2.1.3 Rakennuksen piha-alueella olevien istutusten vahingon määrä

Rakennuksen piha-alueella olevien istutusten vahingon määrä on Suomesta yleisesti saatavien taimien hankinta- ja istutuskustannukset.

## 2.1.4 Laitteistojen ja järjestelmien vahingon määrä

Jos laitteisto tai järjestelmä vahingoittuu osittain, vahingon määrään lasketaan vain vahingoittuneen, korjauskelpoisen osan toteutuneet korjauskustannukset ja korjauskelvottomaksi vahingoittuneen osan toteutuneet jälleenhankintakustannukset. Vahingon määrään ei lasketa koko laitteiston tai järjestelmän käyttökelpoisuuden tai arvon menetystä eikä laitteiston tai järjestelmän vahingoittumaton osaa riippumatta siitä, korjataanko laitteisto tai järjestelmä toimintakuntoiseksi vai ei.

Tätä ehtokohtaa noudatetaan myös siinä tapauksessa, että laitteiston tai järjestelmän korjaamiseen tarvittavaa uutta tai käytettyä osaa ei ole enää saatavilla.

## 2.1.5 Leasing-vuokratun omaisuuden vahingon määrä

Leasing-vuokratun omaisuuden vahingon määrä on enintään leasing-sopimuksen perusteella jäljellä oleva rahoitusyhtiön saatava lisätynä omaisuudelle leasing-sopimuksessa määritetyllä jäännösarvolla sopimuskauden päättyessä.

## 2.1.6 Vahingon selvittämiskustannukset

Vahingon määrään ei lasketa vahingon selvittämisestä aiheutuneita kustannuksia, kuten esimerkiksi käytettyä työaikaa, ansionmenetystä tai tietoliikenne-, majoitus- ja matkakuluja.

## 2.1.7 Jouduttamiskustannukset

Vahingon määrään lasketaan normaalit työ- ja hankintakustannukset. Vahingon määrään ei lasketa yli- ja pyhätyökustannuksia eikä muita vastaavia jouduttamiskustannuksia.

## 2.1.8 Korjaus-, kunnossapito-, huolto- ja parannustyöt

Vahingon määrään ei lasketa kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet

- tilapäiskorjauksista, kunnossapito-, huolto- ja säätötoimenpiteistä
- laadun tai teknisen tason parantamisesta
- alun perin virheellisesti tai puutteellisesti tehdyn rakenteen, koneen, laitteen, laitteiston tai järjestelmän korjaamisesta määräysten, -ohjeiden, rakennusluvan tai hyvän rakentamistavan mukaisesti
- vahingoittuneen omaisuuden puutteellisen tai epäonnistuneen korjauksen uusimisesta tai parantamisesta.

Toimintahäiriön poistamisesta aiheutuneet kustannukset lasketaan vahingon määrään vain, jos toimintahäiriö on ollut välitön ja väistämätön seuraus korvattavasta rikkoutumisvahingosta.

## 2.1.9 Mikrobitutkimukset

Vahingon määrään ei lasketa kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet mikrobi-, home- tai muista vastaavista tutkimuksista.

## 2.1.10 Jäännösarvon vaikutus vahingon määrään

Vahingon määrään ei lasketa omaisuuden jäännösarvoa riippumatta siitä, mitä vakuutettu tekee omaisuudella, jolla on vahingon jälkeen jäännösarvoa. Rakennuksen jäännösarvo lasketaan kuitenkin rakennuksen vahingon määrään siltä osin, kuin vakuutustapahtumassa säästyneitä rakennusosia ei lainsäädännön tai pakottavan viranomais määräyksen vuoksi voida uudelleen hyödyntää.

#### 2.1.11 Ikävähennysten vaikutus vahingon määrään

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon seuraavat ikävähennykset:

Rikosvahingoissa lukoille aiheutuneen vahingon määrä lasketaan siten, että lukon ikä ja ikävähennykset otetaan huomioon kohdan 6.4.1 mukaisesti.

Nesteen, höyryn tai kaasun vuotamisesta aiheutuneen vahingon määrä lasketaan siten, että vuotaneen putkiston, säiliön, vesikalusteen, muun laitteen tai vesikatteen ikä ja ikävähennykset otetaan huomioon kohdan 6.4.2 mukaisesti.

Talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuneen vahingon määrää lasketaan siten, että talotekniikan ikä ja ikävähennykset otetaan huomioon kohdan 6.4.3 mukaisesti.

#### 2.2 Vahingon määrä päivänarvon mukaan

Jos omaisuuden päivänarvo on alle 50 % omaisuuden jälleenhankinta-arvosta, vahingon määrä lasketaan päivänarvon mukaan.

Jos korjauskelpoista vahingoittunutta omaisuutta ei korjata tai korjauskelvottomaksi vahingoittuneen tai kokonaan menetetyn omaisuuden tilalle ei hankita samanlaista omaisuutta samaan käyttötarkoitukseen samalle sijaintipaikalle kahden vuoden kuluessa vakuutustapahtumasta, vahingon määrä lasketaan päivänarvon mukaan, mutta vahingon määräksi lasketaan kuitenkin enintään omaisuuden käypä arvo.

Päivänarvon mukaista vahingon määrää ei kuitenkaan sovelleta rikkoutumisvahingoissa, kun vahingon määrä lasketaan käyttämällä ikävähennystä, joka perustuu rikkoutuneen omaisuuden ikään tai käyttömäärään (Ks. kohta 6.4).

Päivänarvon mukainen vahingon määrä on niin suuri osa jälleenhankinta-arvon mukaisesta vahingon määrästä kuin omaisuuden päivänarvo on omaisuuden jälleenhankinta-arvosta.

#### 2.3 Vahingon määrä sovitun arvon (ensivastuuvakuutus) mukaan

Jos omaisuuden vakuutusmäärän perusteena on sovitettu arvo (ensivastuuvakuutus), vahingon määrä lasketaan jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mukaista vahingon määrää koskevien säännösten (Ks. kohdat 2.1 ja 2.2) mukaisesti. Ensivastuuvakuutukseen ei kuitenkaan sovelleta alivakuutussääntöä.

#### 2.4 Vuokratulon vahingon määrä

Vuokratulon vahingon määrä on menetetyn vuokratulon määrä kohdan 1.1.4 mukaisesti laskettuna. Jos rakennuksen korjaus tai uudelleen rakentaminen viivästyy vakuutuksenottajasta aiheutuvasta syystä, vahingon määrä lasketaan enintään ajalta, joka korjaukseen tai uudelleen rakentamiseen olisi kulunut, jos työhön olisi ryhdytty tehokkaasti heti esinevahingon jälkeen. Tällaisia syitä ovat esimerkiksi puutteellinen omaisuusvakuutus tai muu korjaamisen tai uudelleen rakentamisen edellyttämän rahoituksen puuttuminen.

#### 3 Korvauksen määrä

Korvauksen määrä saadaan vähentämällä kohdan 2 mukaisesta vahingon määrästä omavastuu ja ottamalla huomioon mahdollinen alivakuutus kohdan 1.13 mukaisesti sekä suojeluohjeiden mahdollisen laiminlyönnin ja yleisten sopimusehtojen perusteella tehtävät korvauksen vähennykset mainitussa järjestyksessä.

Fennian korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana on vakuutuskirjaan merkitty omaisuuden

vakuutusmäärä. Jos vakuutusmäärä on vakuutusarvoa suurempi tai jos kyseessä on Fennialle ilmoitettaviin tunnuslukuihin perustuva omaisuusvakuutus, Fennian korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana on omaisuuden vakuutusarvo.

## 4 Korvauksen maksaminen

Fennia maksaa korvauksen, kun vakuutuksenottaja on selvittänyt, ettei omaisuutta ole kiinnitetty velan vakuudeksi tai kun kiinnityksen haltijat ovat antaneet Fennialle tiedot korvauksen maksamiseksi.

Ensiksi maksetaan korvaus, jonka määrä saadaan vähentämällä päivänarvon mukaisesta vahingon määrästä, mutta kuitenkin enintään omaisuuden käyvästä arvosta omavastuu ja ottamalla huomioon mahdollinen alivakuutus kohdan 1.13 mukaisesti sekä suojeleohjeiden mahdollisen laiminlyönnin ja yleisten sopimusehtojen perusteella tehtävät korvauksen vähennykset mainitussa järjestyksessä.

Jos omaisuuden päivänarvo on alle 50 % jälleenhankinta-arvosta, mutta käypää arvoa suurempi, Fennia maksaa päivänarvoon ja käypään arvoon perustuvan korvauksen erotuksen, jos Fennia on kahden vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta saanut selvityksen korjaus- tai jälleenhankintatoimenpiteistä ja siitä, että ensiksi maksettu korvaus on käytetty korjaamiseen tai jälleenhankintaan.

Jos omaisuuden päivänarvo on vähintään 50 % jälleenhankinta-arvosta, Fennia maksaa jälleenhankinta-arvoon ja käypään arvoon perustuvan korvauksen erotuksen, jos Fennia on kahden vuoden kuluessa vahingon tapahtumisesta saanut selvityksen korjaus- tai jälleenhankintatoimenpiteistä ja siitä, että ensiksi maksettu korvaus on käytetty korjaamiseen tai jälleenhankintaan. Oikeus jälleenhankinta-arvon mukaiseen korvaukseen on vain sillä, joka oli vakuutettuna vakuutustapahtuman sattuessa. Oikeutta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle. Kolmannella osapuolella on oikeus vain päivänarvon mukaiseen korvaukseen.

Jos rakentaminen viivästyy viranomaisen pakottavan määräyksen vuoksi, määräyksestä välittömästi aiheutuva viivästysaika lisätään kahden vuoden määräaikaan.

Jos vakuutustapahtuma on kohdistunut omaisuuteen, johon voidaan vahvistaa kiinteistö- tai yritys kiinnitys, korvausta maksettaessa noudatetaan maakaaren ja yritys kiinnityslain määräyksiä.

Jos vakuutustapahtuma on kohdistunut leasing-vuokrattuun omaisuuteen, korvaus maksetaan omaisuuden omistajalle.

## 5 Muita säännöksiä

### 5.1 Vahingosta ilmoittaminen ja vahingon tarkastaminen

Vahingosta on ilmoitettava Fennialle välittömästi, kun vahinko on havaittu. Fennialle on varattava mahdollisuus tarkastaa vahingoittunut omaisuus ennen sen hävittämistä, korjaamista tai jälleenhankintaa. Jos korjausten aloittaminen on liiketoiminnan keskeytyksen välttämiseksi tai muun lisävahingon syntymisen estämiseksi välttämätöntä, voidaan tällaiset korjaukset aloittaa, vaikka ilmoitusta Fennialle ei ole kyetty tehdä. Kaikki hävitettävä omaisuus on dokumentoitava niin, että hävitetyn omaisuuden laatu ja määrä voidaan todentaa luotettavasti. Fennialla on oikeus olla korvaamatta hävitetty omaisuus, jos edellä tarkoitettu dokumentointivaatimus on laiminlyöty.

### 5.2 Vahingon selvittämiseksi tarvittavat tiedot

Vakuutuksenottajan on toimitettava Fennian pyytämät, vahingon selvittämiseksi tarvittavat asiakirjat ja muut tiedot. Vakuutuksesta ei korvata tällaisista selvityksistä eikä niiden hankkimisesta aiheutuvia kustannuksia.

### **5.3 Korjausten ja jälleenhankinnan tilaaja**

Vakuutetun pitää olla korjaustyön ja jälleenhankinnan tilaaja ja merkitty laskun maksajaksi.

### **5.4 Fennian oikeus lunastaa vahingoittunut omaisuus ja suorittaa korvaus**

Vakuutuksen kohteena oleva omaisuus jää vakuutustapahtuman jälkeenkin omistajalleen. Fennialla on kuitenkin oikeus lunastaa vahingoittunut omaisuus tai sen osa. Lunastettava omaisuus arvioidaan samojen perusteiden mukaan kuin vahingon määrä.

Fennialla on oikeus suorittaa korvaus:

- maksamalla edullisimmaksi todettu korjaus
- maksamalla edullisimmaksi todettu uudelleen rakentaminen tai jälleenhankinta
- maksamalla se rahana
- hankkimalla tilalle vastaava omaisuus

### **5.5 Korvauksen takaisin maksaminen**

Jos Fennia on maksanut korvauksen ottamatta huomioon omaisuuden jäännösarvoa tai omaisuutta, joka saadaan korvauksen maksamisen jälkeen takaisin, on vakuutettu velvollinen Fennian niin vaatiessa maksamaan saamansa korvauksen takaisin tai siirtämään tämän omaisuuden omistusoikeuden Fennialle. Jos omaisuutta saadaan takaisin, pitää vakuutuksenottajan ilmoittaa siitä Fennialle. Jos korvaus ei omavastuusuutta lukuun ottamatta ole ollut täysimääräinen ja omaisuutta saadaan takaisin korvauksen maksamisen jälkeen, on vakuutettu Fennian niin vaatiessa velvollinen siirtämään takaisinsaadun omaisuuden omistusoikeuden Fennialle korvausmäärään asti. Syntyneeseen yhteisomistussuhteeseen sovelletaan, mitä laissa yhteisomistussuhteesta on säädetty.

### **5.6 Vakuutuksen voimassaolo ja vakuutusmaksu vakuutustapahtuman jälkeen**

Vakuutusmaksu oikeuttaa enintään omaisuuden vakuutusmäärän suuruiseen korvaukseen vakuutuskauden aikana. Jos vakuutusmäärä on vakuutusarvoa suurempi tai jos kyseessä on Fennialle ilmoitettaviin tunnuslukuihin perustuva omaisuusvakuutus, vakuutusmaksu oikeuttaa enintään omaisuuden vakuutusarvon suuruiseen korvaukseen vakuutuskauden aikana. Fennia ei palauta vakuutusmaksua omaisuuden tuhoutumisen tai menettämisen jälkeen jäljellä olevalta vakuutuskaudelta. Fennialla on oikeus uuteen vakuutusmaksuun saman vakuutuskauden aikana jälleenhankitun omaisuuden jälleenhankkimisajankohdan ja vakuutuskauden päättymisen väliseltä ajalta. Vakuutus jatkuu kuitenkin ennallaan vakuutuskauden loppuun saakka, jos Fennia ei ilmoita mahdollisesta lisämaksusta tai muutoksista korvausprosessin aikana.

## **6 Korvattavat vahingot, niihin liittyvät rajoitukset, ikävähennykset ja korotetut omavastuut**

### **6.1 Korvattavat esinevahingot**

Kiinteistön All Risks -vakuutuksesta korvataan vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle äkillisesti ja ennalta arvaamattomasta tapahtumasta aiheutuneet suoranaiset esinevahingot.

### **6.2 Muut korvattavat kustannukset**

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen kohteena olevaa rakennusta suojaavan sammutuslaitteiston sammutteen arvo ja täyttökustannukset, kun sammutuslaitteiston laukeaminen oli tarpeen jo alkaneen palon sammuttamiseksi.

Jos vakuutuksenottajan hallusta on murtautumalla tai ryöstämällä anastettu vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen yleisavaimia tai vakuutuksen kohteena olevan irtaimen omaisuuden säilytystilojen avaimia, vakuutuksesta korvataan anastetun avaimen väärinkäytön estämiseksi tehdyistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset edellyttäen, että avain on ilmeisesti sellaisen hallussa, jolla ei

siihen ole oikeutta ja tämän seurauksena on välitön uhka vakuutuksen kohteena olevan irtaimen omaisuuden anastamisesta.

Tällaisiksi toimenpiteiksi katsotaan rakennuksen ulko-oven tai rakennuksessa sijaitsevan, vakuutuksen kohteena olevan irtaimen omaisuuden säilytystilan oven lukon sellaisen haitan (haittaleyvyn) vaihtaminen, joka tekee anastetun avaimen sopimattomaksi edellä tarkoitettuihin lukkoihin. Jos lukon haitan vaihtaminen ei ole mahdollista, korvataan kyseisen lukon uusiminen. Esimerkiksi siirtyminen useamman avaimen käyttöön ei ole peruste koko lukon uusimiseksi.

Vakuutuksenottajan hallussa oleviksi katsotaan myös avaimet, jotka ovat asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijän, hallituksen jäsenen tai huoltoyhtiön tai muun vakuutuksenottajaan sopimussuhteessa olevan kiinteistön ylläpitoon osallistuvan hallussa.

Ryöstöllä tarkoitetaan tapahtumaa, jossa avain on anastettu käyttämällä henkilöön kohdistuvaa väkivaltaa tai sen uhkausta (rikoslaki 31 luku 1 ja 2 §).

Korvauksen edellytyksenä on, että tapahtumasta on tehty rikosilmoitus.

## 6.3 Korvausrajoitukset

### 6.3.1 Tulva

Tulvasta aiheutuneen vahingon korvauksen edellytyksenä on, että kyseessä on Suomessa tapahtunut poikkeuksellinen rankkasadetulva, vesistötulva tai merivesitulva tai näiden yhdistelmä siten, että vesi tunkeutuu vakuutuksen kohteena olevaan rakennukseen tai sen rakenteisiin suoraan maanpinnalta tai maaperän tai kiinteästi rakennukseen asennettujen putkistojen kautta ja että:

- sademäärä on vahinkopaikalla ollut vähintään 30 mm tunnissa tai 75 mm vuorokaudessa tai
- vedenpinta tai merenpinta on vahinkopaikalla noussut vedenkorkeuteen, jonka esiintymistodennäköisyys on vahinkopaikalla kerran 50 vuodessa tai harvemmin.

Tulvavahingona korvataan yllä olevien edellytysten täyttyessä poikkeuksellisen vesistö- ja merivesitulvan seurauksena myös jään liikkumisesta aiheutuneet vahingot.

Vakuutuksesta ei korvata:

- pysyvistä keskivedenpinnan noususta tai vedenpinnan tason normaalista vaihtelusta tai aallokosta aiheutuneita vahinkoja
- vahinkoa rakennukselle, joka on rakennettu ilman laissa säädettyä lupaa tai myönnetyn luvan vastaisesti, tai vahinkoa, joka aiheutuu tällaisessa rakennuksessa olevalle omaisuudelle
- vahinkoa, 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
- vahinkoa, joka korvataan julkisista varoista.

Rankkasadetulvalla tarkoitetaan tilannetta, jossa poikkeuksellisen voimakas sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen.

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

Merivesitulvalla tarkoitetaan poikkeuksellista merenpinnan nousua, joka johtuu myrskytuulesta, ilmanpaineen vaihtelusta tai virtauksesta Tanskan salmissa.

### 6.3.2 Epidemia

Epidemiasaastumisesta aiheutuneena vahinkona korvataan vain seuraavat viranomaisen pakottavasta, kirjallisesta määräyksestä aiheutuvat kustannukset:

- vakuutuksen kohteena olevan, puhdistettavaksi määrätyn rakennuksen, rakennelman ja irtaimen omaisuuden puhdistus- ja desinfiointikustannukset
- vakuutuksen kohteena olevan, hävitettäväksi määrätyn irtaimen omaisuuden hävityskustannukset
- vakuutuksen kohteena olevan, hävitettäväksi määrätyn irtaimen omaisuuden arvo.

Korvauksen edellytyksenä on, että kustannukset ovat syntyneet Suomessa ja että ne ovat suoranainen seuraus viranomaisen voimassaolevien lakien, tartuntatautilaki (1227/2016) tai eläintautilaki (76/2021) perusteella antamasta, vakuutuksen kohteena olevaa rakennusta koskevasta kirjallisesta määräyksestä, jolla epidemian leviämistä rajoitetaan ja että edellisen epidemiasaastumisen päättymisestä on kulunut vähintään yksi vuosi. Vuoden määräaika lasketaan siitä, kun viranomaiset ovat antaneet luvan toiminnan uudelleen käynnistämiseen.

Samasta epidemiasta aiheutuneita esine- ja keskeytysvahinkoja korvataan yhdelle vakuutusnottajalle enintään 1 000 000 euroa ja kaikille vakuutusnottajille yhteensä enintään 3 000 000 euroa. Jos samasta epidemiasta kaikille vakuutusnottajille aiheutuneen vahingon yhteenlaskettu määrä ylittää 3 000 000 euroa, maksetaan korvaus vahingon määrien suhteessa siten, että korvauksen määrä on yhteensä 3 000 000 euroa. Saman kalenterivuoden aikana todetuista epidemioista aiheutuneita vahinkoja korvataan kaikille vakuutusnottajille yhteensä enintään 6 000 000 euroa.

### 6.3.3 Suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus-, asennus- ja työvirheet

Vakuutuksesta ei korvata kuluja, joka on aiheutunut virheellisen rakenteen, talotekniikan tai muun virheellisen omaisuuden korjaamisesta eikä vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutuksen kohteena olevan omaisuuden suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus- tai asennusvirheestä tai rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin tällaisen teon, laiminlyönnin tai virheen suoranaisena seurauksena syntynyt, vakuutuksen kohteena olevan virheettömän omaisuuden välittömästi ilmennyt vahingoittuminen.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata rikkoutumista, naarmuuntumista tai muuta turmeltumista, joka on aiheutunut rakennusta huollettaessa tai korjattaessa tehdystä työvirheestä huolto- tai korjaustyön kohteena olevalle tai työn välittömässä vaikutuspiirissä olevalle rakennusosalle, laitteelle tai laitteistolle. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin rikkoutumisen seurauksena virheettömälle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle aiheutunut, välittömästi ilmennyt vahinko.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata mitään suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus- tai asennusvirheen tai rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisen rakentamisen seurauksena syntynyttä vahinkoa, jos vakuutusnottaja tai vakuutusnottajaan rinnastettava oli tai hänen olisi pitänyt olla tietoinen tällaisesta teosta, laiminlyönnistä tai virheen olemassaolosta, eikä tällaisella teolla, laiminlyönnillä tai virheellä itselle aiheutettua vahinkoa.

### 6.3.4 Palo- ja räjähdysvahingot

Vakuutuksesta ei korvata

- vahinkoa omaisuudelle, jonka vakuutusnottaja tai vakuutusnottajaan rinnastettava on nimenomaan asettanut tulelle tai lämmölle alttiiksi
- vahinkoa, joka on aiheutunut valtion tai kunnan yksin tai enemmistöosakkaana omistaman tai ylläpitämän laitoksen räjähdysaineiden räjähtämisestä
- vahinkoa, joka on aiheutunut räjäytys- tai louhintatyöstä. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin edellä tarkoitettu, räjäytyksen jälkeen välittömästi havaittu ja räjäytystyöstä vastuulliselle reklaimoitu vahinko, jos vakuutusnottaja osoittaa, että vahingosta vastuussa oleva on tullut

suorituskyvyttömäksi, eikä siten pysty korvaamaan vahinkoa. Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata vahinkoa, jos vakuutuksenottaja tai vakuutuksenottajaan rinnastettava on toiminut räjäytys- tai louhintatyön tilaajana tai tekijänä

- vahinkoa, joka on aiheutunut ajoneuvon tai moottorityökoneen renkaan tai polttomoottorin räjähtämisestä

### 6.3.5 Luonnonilmiövahingot

Vakuutuksesta ei korvata

- ilman liikkeestä aiheutunutta vahinkoa, ellei kyseessä ole ollut myrsky, syöksyvirtaus tai trombi
- vahinkoa, joka on aiheutunut rakennuksen tai rakennelman ulkopuolelta katto-, seinä- tai lattiarakenteen läpi tai kautta rakennukseen tai rakennelmaan päässeestä lumesta, jäästä, nesteestä, höyrystä tai kaasusta ellei vahinko ole suoranainen seuraus siitä, että
  - katto-, seinä- tai lattiarakenne on äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti rikkoutunut myrskyn, syöksyvirtauksen tai trombin välittömänä seurauksena tai
  - kattotyön aikainen katon sääsuoja on äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti rikkoutunut myrskyn, syöksyvirtauksen tai trombin välittömänä seurauksena eikä vahingosta voi saada korvausta rakennustyövakuutuksen tai vastuuvakuutuksen perusteella
- aallokosta, muusta veden liikkeestä tai myrskystä laiturille tai muulle rantarakennelmalle aiheutunutta vahinkoa
- vahinkoa, joka on aiheutunut lumen tai jään liikkumisesta tai painosta. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin jään liikkumisesta aiheutunut vahinko, kun kyseessä on kohdassa 6.3.1 määritelty poikkeuksellisen vesistö- tai merivesitulvan suoranaisena seurauksena esiintyvä jään liikkuminen
- vahinkoa, joka on aiheutunut pohjaveden korkeuden muuttumisesta, maanjäristyksestä, routimisesta tai muusta maan liikkumisesta tai perustuksen painumisesta tai rikkoutumisesta
- vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että eläin talvehtii tai pesiytyy rakennuksessa tai sen rakenteissa tai onteloissa eikä hyönteisten, jyrsijöiden tai tuhoeläinten, kuten hiirien ja rottien aiheuttamaa, muuta kuin palo- tai vuotovahinkoa.

### 6.3.6 Rikosvahingot

Rikosvahinkojen korvauksen edellytyksenä on, että tapahtumasta on tehty rikosilmoitus.

Vakuutuksesta ei korvata

- murto- tai ilkivaltavahinkoa, jonka tapahtumisajankohtaa ei voida määritellä tai joka todetaan vasta määräaikaainventaarin yhteydessä
- ilkivaltavahinkoa, jonka huoneiston käyttäjä on aiheuttanut huoneistokohtaisille kalusteille, varusteille, laitteille tai pintamateriaaleille
- vahinkoa, joka on aiheutunut tietoliikenteen häirinnästä (esimerkiksi palvelupestohyökkäys), tietomurrosta (esimerkiksi hakkerointi) tai vaaran aiheuttamisesta tietojenkäsittelylle (esimerkiksi tietokonevirus)
- vahinkoa, joka on aiheutunut petoksesta, kavalluksesta tai muusta näihin rinnastettavasta vilpillisestä menettelystä.

Varkausvahingon korvauksen edellytyksenä on lisäksi jokin seuraavista:

- Irtain omaisuus on anastettu murtautumalla suojattuun ja lukittuun omaisuuden säilytystilaan sen lukkoja tai rakenteita rikkoen.
- Irtain omaisuus on anastettu tunkeutumalla suljettuun ja lukittuun irtaimen omaisuuden säilytyspaikkaan avaimella, joka on saatu haltuun murtautumisen tai ryöstön yhteydessä. Ryöstöllä tarkoitetaan tapahtumaa, jossa avain on anastettu käyttämällä henkilöön kohdistuvaa väkivaltaa tai sen uhkausta (rikoslaki 31 luku 1 ja 2 §)
- Irtain omaisuus on anastettu rikkomalla tai työkalua käyttäen irrottamalla rakennukseen tai kiinteään rakenteeseen kiinnitetty omaisuus.
- Irtain omaisuus on anastettu rikkomalla tai työkalua käyttäen irrottamalla rakennukseen tai kiinteään rakenteeseen kiinnitetty omaisuus.

### 6.3.7 Vuotovahingot

Vakuutuksesta ei korvata

- vahinkoa, joka on aiheutunut vedeneristeen läpi tai vedeneristeen läpivientien tai vedeneristeen liitosten kautta rakenteisiin vuotaneesta nesteestä
- vahinkoa, joka on aiheutunut lattiakaivon tai sen liitosten tai läpivientien tai lattiakaivon korokerenkaan tai sen liitosten tai läpivientien kautta rakenteisiin vuotaneesta nesteestä. Tällaiseksi liitokseksi katsotaan myös lattiakaivon tai sen korokerenkaan ja lattian vedeneristeen liitos.
- vahinkoa, joka on aiheutunut siitä, että lattiakaivolla varustettua tilaa ei ole vedeneristetty
- vahinkoa, joka on aiheutunut kattokouruista tai rakennuksen ulkopuolisista syöksytorvista virranteesta sade- tai sulamisvedestä
- vahinkoa, joka on aiheutunut rakennuksen ulkopuolelta katto-, seinä- tai lattiarakenteen läpi tai kautta rakennukseen päässeestä lumesta, jäästä, nesteestä, höyrystä tai kaasusta. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vuotovahinko, joka on aiheutunut rakennuksen ulkopuolisen, kiinteästi asennetun käyttövesi-, lämmitys- tai jäähdytysputkiston tai jätevesiviemärin äkillisestä rikkoutumisesta
- vahinkoa, joka on aiheutunut kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon vaurioitumisesta, tukkeutumisesta, alimitoituksesta tai muusta toimimattomuudesta

Korvausrajoituksista poiketen, vakuutuksesta korvataan äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta ulkoisesta syystä rikkoutuneen vesikatteen vuotamisesta aiheutunut suoranainen esinevahinko niille vakuutuksenottajana olevan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön omistamille, asuinhuoneistossa oleville kalusteille, varusteille ja pinnoitteille, joiden kunnossapitovastuu on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneiston osakkeenomistajalla.

### 6.3.8 Muut korvausrajoitukset

Kohdissa 6.3.1 - 6.3.7 mainittujen korvausrajoitusten lisäksi vakuutuksesta ei korvata

- jäätymisestä aiheutunutta vuoto- ja rikkoutumisvahinkoa, ellei jäätyminen ole ollut välitön ja väistämätön seuraus vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen lämmitys- tai lämmönsäätölaitteen äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta rikkoutumisesta tai ennalta ilmoittamattomasta katkoksesta sähkön, kaukolämmön tai kaasun jakelussa. Ennalta-arvaamattomaksi rikkoutumiseksi ei katsota sulakkeen, johdonsuojakatkaisijan, vikavirtasuojan tai vastaavan varolaitteen toimimista ylikuormitustilanteessa tai muutoin ilman lämmitys- tai lämmönsäätölaitteen rikkoutumista
- saniteettilaitteiden, vesikalusteiden, pore- tai uima-altaiden tai -allaslaitteiden rikkoutumista
- muuraamalla valmistetun tulisijan, hormin tai savupiipun rikkoutumista
- vahinkoa, joka on aiheutunut kaivetun tai poratun kaivon, maalämpöjärjestelmän porareiän tai muun vastaavan porareiän tukkeutumisesta, sortumisesta, rikkoutumisesta, alimitoituksesta tai toimimattomuudesta
- vahinkoa, joka on aiheutunut salaojitusjärjestelmän, sade-, sulamis-, perus- tai pohjaveden poistoon tai muun, maaperän kuivana pitoon tarkoitetun järjestelmän tukkeutumisesta, sortumisesta, rikkoutumisesta, alimitoituksesta tai toimimattomuudesta
- vahinkoa, joka on aiheutunut kondenssivedestä tai kosteuden aiheuttamasta mätänemisestä, sienettymisestä, homeesta tai hajusta, ellei tämä ole välitön ja väistämätön seuraus äkillisestä vuotovahingosta
- vahinkoa, joka on aiheutunut pitkäaikaisesta vaikutuksesta (esimerkiksi pilaantuminen, kuluminen, materiaalin luonnollinen heikkeneminen, naarmuuntuminen, likaantuminen, kerrostuminen, sakkaantuminen, kattilakivi, ruostuminen, korroosio, jännityskorroosio, sienettyminen, haju, home tai lämpötilan tai kosteuden hidaskäytös)
- vahinkoa, joka on aiheutunut omaisuuden häviämisestä, katoamisesta tai unohtumisesta
- hukkaan vuotanutta nestettä, höyryä tai kaasua eikä lisääntynyttä energian kulutusta
- vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetun omaisuuden huollon laiminlyönnistä tai käyttöohjeiden vastaisesta käytöstä tai siitä, että omaisuutta on käytetty tarkoitukseen, johon sitä ei ole suunniteltu
- käyttötarkoitukseensa sopimattomasta materiaalista valmistetun tai konetta, laitetta tai rakennetta koskevan viranomais määräyksen vastaisen koneen, laitteen tai rakenteen vahingoittumista
- vahinkoa, joka on aiheutunut tiedoille, tiedostoille tai ohjelmille, ellei tietojenkäsittelylaite tai tietoväline ole vahingoittunut samassa yhteydessä
- vahinkoa, jonka on aiheuttanut ohjelmointivirhe, virheellinen tai epätarkoituksenmukainen tietokoneohjelma tai virheellinen tietojen tallennus
- vahinkoa, josta joku muu on vastuussa takuun tai muun vastaavan sitoumuksen perusteella
- joka korvataan kuluttajansuoja-, tuotevastuu-, liikennevakuutus-, sähkömarkkina-, sähköturvallisuuslain tai muun erityislain perusteella
- vahinkoa, joka on aiheutunut sodan, kapinan, kansannousun tai muun vastaavan yhteiskuntajärjestystä horjuttavan tapahtuman aikana tai joka liittyy tällaiseen tapahtumaan
- vahinkoa, joka on aiheutunut ydin vastuulaissa kuvattua vahingosta riippumatta siitä missä ydinvahinko on tapahtunut.

## 6.4 Ikävähennykset

### 6.4.1 Lukkojen sarjoitus- ja uusimiskustannukset

Rikosvahingoissa lukoille aiheutuneen vahingon määrää laskettaessa lukkojen sarjoitus- ja uusimiskustannuksista vähennetään lukkojen käyttöönottovuotta ja sitä seuraavaa vuotta lukuun ottamatta jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta 5 %. Ikävähennystä ei sovelleta, jos

- lukko vaurioitui murtoyhteyden yhteydessä, mutta esti sisään murtautumisen
- lukon sarjoittaminen tai uusiminen on välttämätöntä vakuutuksen kohteena olevaan irtaimeen omaisuuteen kohdistuvan, välittömästi uhkaavan vaaran torjumiseksi (Ks. kohta 6.2).

Käyttöönottovuodella tarkoitetaan aikaa käyttöönottoajankohdasta saman kalenterivuoden loppuun.

### 6.4.2 Vuotovahingot

Nesteen, höyryn tai kaasun vuotamisesta rakennukselle tai rakennelmalle aiheutuneen vahingon määrää laskettaessa tehdään paikallistamis-, korjaus- ja jälleenhankintakustannuksista, rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksista sekä maankaivu- ja -täyttökustannuksista vuotaneen putkiston, säiliön, vesikalusteen, muun laitteen tai vesikatteen ikään perustuva vähennys seuraavasti:

Putkiston, säiliön, vesikalusteen, muun 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.

Ikä on vahingon sattumisvuoden ja käyttöönottovuoden välinen erotus. Käyttöönottovuodella tarkoitetaan aikaa käyttöönottoajankohdasta saman kalenterivuoden loppuun.

Jos viemärit on kunnostettu sisäpuolisella saneerausmenetelmällä, putken iäksi saneeraushetkellä katsotaan putken todellisen iän sijasta 15 vuotta, kun kaikki seuraavista edellytyksistä täyttyvät:

- kunnostusmenetelmänä käytetään muotoputki- tai sukkasujutusta ja kunnostuksen lopputuloksena vanhan viemäriputken sisälle syntyy uusi itsekantava putki
- kunnostukseen käytetyllä tuotteella on kunnostushetkellä ollut voimassa Eurofins Expert Services Oy:n / VTT:n myöntämä sertifikaatti, jossa materiaalin kestoksi arvioidaan vähintään 40 vuotta.

Jos vahinko on aiheutunut viemäriin alkuperäisten rakenteiden kuten alkuperäisen kannakoinnin peittämisestä, ikävähennys lasketaan putkiston alkuperäisen iän mukaisesti.

### 6.4.3 Talotekniikan rikkoutumisvahingot

Talotekniikan rikkoutumisesta aiheutuneen vahingon määrää laskettaessa tehdään talotekniikan korjaus- ja jälleenhankintakustannuksista, vian paikallistamisesta ja talotekniikan korjaamisesta tai uusimisesta aiheutuneista rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksista sekä maankaivu- ja -täyttökustannuksista rikkoutuneen talotekniikan ikään perustuva vähennys.

Omaisuuuden korjaus- ja jälleenhankintakustannuksista tehdään vähennykset omaisuuserän iän perusteella jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta seuraavasti:

Omaisuserä	Vähennysvapaita vuosia	Vuosittainen vähennys
Tietoliikennelaitteet ja tietokonepohjaiset ohjaus-, säätö- ja valvontalaitteet ja -järjestelmät kaapelointineen	2	20 %
Kohdassa 1.1.1 B:n mukaiset koneet ja laitteet (muu talotekniikka)	2	5 %
Liukuportaat, konekäyttöiset luukut, tavaraliikenteen ulko-ovet sekä rakennuksen käyttöä palvelevat nosto- ja siirtolaitteet oheislaitteineen ja kaapelointineen	5	10 %
Lämmönkeräysputkistot ja -paneelit ja muut lämmitykseen, jäähdytykseen ja ilmastointiin käytettävät koneet ja laitteet säätölaitteineen ja kaapelointineen  Lämmityskaapelit ja varaajat säätölaitteineen  Sähkömoottorit, generaattorit, muuntajat, hissit ja aurinkokeräimet säätölaitteineen ja kaapelointineen  Muut koneet ja laitteet, säiliöt, putkistot, kaapeloinnit ja johdotukset	5	5 %

Käytettävä ikävähennys saadaan kertomalla edellä oleva ikävähennysprosentti huomioon otettavien vuosien määrällä.

Ensimmäinen vähennysvapaa vuosi tarkoittaa aikaa käyttöönottoajankohdasta saman kalenterivuoden loppuun.

Jos koneella, laitteella, laitteistolla, järjestelmällä tai sen osalla on valmistajan määrittelemä käyttöikä tai käyttö määrä, jonka mukaan kone, laite, laitteisto, järjestelmä tai sen osa menettää arvonsa edellä määritettyä ikävähennystä nopeammin, sovelletaan ikävähennystä, joka perustuu valmistajan määrittelemään käyttöikänsä tai käyttö määrään.

Vähennystä ei tehdä, jos rikkoutumisen tai vahingon on aiheuttanut koneen, laitteen tai järjestelmän ulkopuolinen irtipäässyt tuli, suora salamanisku, räjähdys, sammutuslaitteiston laukeaminen, varkaus, vahingonteko, myrskytuuli tai ryöstö.

## 6.5 Korotetut omavastuut

Korvattavissa vahingoissa sovelletaan kohtien 6.5.1 - 6.5.5 mukaisia korotettuja omavastuita. Yhdessä vahingossa sovelletaan vain suurinta omavastuuta.

### 6.5.1 Rakennus-, asennus- ja korjaustyöt

Jos vahinko on aiheutunut rakennus-, asennus- tai korjaustyön alaisena olevalle rakennukselle tai rakennelmalle, omavastuu on jokaisessa vahingossa 10 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään 3 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä. Vahinkokohtainen omavastuu on kuitenkin enintään 30 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä. Korotettu omavastuu on voimassa, jos rakenteiden keskeneräisyys tai muu rakennus-, asennus- tai korjaustyöstä aiheutuva seikka on vaikuttanut vahingon syntymiseen tai laajuuteen.

## 6.5.2 Tulityöt

Jos palovahinko on aiheutunut vakuutuksenottajan tai vakuutuksenottajaan rinnastettavan tekemästä tai teettämästä tulityöstä, omavastuu on jokaisessa vahingossa 10 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään 3 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä. Vahinkokohtainen omavastuu on kuitenkin enintään 30 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä.

Tulitöillä tarkoitetaan töitä, joissa esiintyy kipinöitä tai joissa käytetään liekkiä tai muuta lämpöä, ja josta aiheutuu palovaaraa. Tulitöitä ovat muun muassa kaasua- ja kaarihitsaus, poltto- ja kaarileikkaus, laikkaleikkaus ja metallien hionta sekä työt, joissa käytetään kaasupoltinta, muuta avotulta tai kuumailmapuhallinta.

## 6.5.3 Naarmuttaminen ja töhriminen

Jos vahinko on aiheutunut yksinomaan rakennuksen tai muiden rakenteiden pintojen naarmuttamisesta, kaivertamisesta tai töhrimisestä (esimerkiksi graffitit ja tagit) tai muusta näihin verrattavasta vaurioittamisesta, omavastuu on jokaisessa vahingossa 25 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään 3 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä. Vahinkokohtainen omavastuu on kuitenkin enintään 30 000 euroa tai vakuutuskirjaan merkitty tätä suurempi määrä.

## 6.5.4 Käyttölaitteesta, letkusta tai liitoksesta virrannut neste, höyry tai kaasu

Käyttölaitteesta, letkusta, käyttölaitteen ja letkun välisestä liitoksesta tai näiden ja venttiilin tai hanan välisestä liitoksesta virranneen nesteen, höyryn tai kaasun aiheuttamissa vahingoissa omavastuu on 25 % vahingon määrästä. Omavastuu on kuitenkin vähintään vakuutuskirjaan merkitty määrä.

## 6.5.5 Avoimeksi jätetystä venttiilistä, hanasta tai suihkulaitteesta virrannut neste, höyry tai kaasu

Avoimeksi jätetystä venttiilistä, hanasta tai suihkulaitteesta virranneen nesteen, höyryn tai kaasun aiheuttamissa vahingoissa omavastuu on 25 % vahingon määrästä. Omavastuu on kuitenkin vähintään vakuutuskirjaan merkitty määrä.

## 7 Indeksiehdot

Vakuutus on sidottu vakuutuskirjassa mainittuun indeksiin. Perusindeksi on vakuutuksen alkamisvuotta edeltäneen vuoden elokuun rakennuskustannusindeksi. Tarkistusindeksi on vakuutuskirjaan merkityn vakuutuskauden alkamiskuukautta edeltäneen kalenterivuoden elokuun rakennuskustannusindeksi.

Vakuutusmaksun tai vakuutusmäärän indeksitarkistus vakuutuskausittain:

- Täysarvovakuutus  
Vakuutusmaksu tarkistetaan jokaisen vakuutuskauden alkamispäivänä. Vakuutusmaksua muutetaan tuolloin yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä.
- Vakuutusmäärään perustuva vakuutus  
Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä tarkistetaan jokaisen vakuutuskauden alkamispäivänä. Vakuutusmäärää muutetaan tuolloin yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä. Vakuutusmaksut muuttuvat tarkistettua vakuutusmäärää vastaaviksi.



## Fennian yhteystietoja

Vakuutusenantaja	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia
Y-tunnus	0196826-7
Kotipaikka	Helsinki
Postiosoite	00017 FENNIA
Pääkonttorin käyntiosoite	Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki
<a href="http://www.fennia.fi">www.fennia.fi</a>	