

Vakuutusehto YT308 Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutus

Voimassa 1.11.2012 alkaen.

Sisällysluettelo

- 1 Korvattavat vahingot, vakuutetut ja voimassaoloalue**
- 1.1 Korvattavat vahingot**
- 1.2 Vakuutetut**
- 1.3 Voimassaoloalue**
- 2 Korvausrajoitukset**
- 2.1 Henkilö- ja esinevahinko ja sellaiseen yhteydessä oleva taloudellinen vahinko**
- 2.2 Itselle aiheutettu vahinko**
- 2.3 Sopimusvastuu**
- 2.4 Laskuvirhe käteistä rahaa käsiteltäessä**
- 2.5 Vakuutetulle maksettu palkka tai muu etuus**
- 2.6 Sakko, rangaistuksenluontoinen korvaus tai vero**
- 2.7 Rangaistusvaatimuksesta johtuvat oikeudenkäyntikulut**
- 2.8 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen**
- 2.9 Työsopimuksen, työsopimus- tai tasa-arvolain rikkominen**
- 2.10 Riittämätön vakuutusturva**
- 2.11 Osakekaupat**
- 2.12 Virheellisen työn tuloksen korjaaminen**
- 2.13 Ammattimainen isännöintitoiminta**
- 2.14 Lukkojen tai lukitusjärjestelmien sarjoittaminen tai uusiminen**
- 2.15 Ympäristövahinko**
- 2.16 Tiedossa ollut vahingon uhka**
- 2.17 Julkinen hankinta**
- 2.18 Muu vastuuvakuutus**
- 2.19 Sota, kapina ja muu vastaava tapahtuma**
- 2.20 Ydinvahinko**
- 2.21 Riittämätön vakuutusturva**
- 3 Korvaussäännökset**
- 3.1 Vakuutusmäärä**
- 3.2 Omavastuu**
- 3.3 Vahingon määrä**
- 3.3.1 Vahingonkorvaus
- 3.3.2 Selvitys-, oikeudenkäynti-, korko- ja vahingontorjuntakulut
- 3.3.3 Sarjavahinko
- 3.3.4 Yhteisvastuullisuus
- 3.4 Korvauksen määrä**
- 3.4.1 Alivakuutus
- 3.4.2 Välittömästi uhkaavan vaaran torjuntakulut
- 4 Vahingon selvittäminen**
- 4.1 Vakuutuksenottajan velvollisuudet**
- 4.2 Fennian velvollisuudet ja oikeudet**

Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutus

Kiinteistön hallinnon vastuuvakuutusehdot määrittelevät vakuutussopimuksen sisällön yhdessä yleisten sopimusehtojen (Vakuutussopimuslaista johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia), vakuutuskirjan ja vakuutuskirjaan merkittyjen erityisehtojen ja suojeluohjeiden kanssa. Vakuutusta tehtäessä on voitu sopia vakuutusturvaa laajentavista tai supistavista erityisehdoista. Nämä on merkitty vakuutuskirjaan. Vakuutusehdot ja suojeluohjeet toimitetaan ensimmäisen vakuutuskirjan yhteydessä sekä aina vakuutusehdon tai suojeluohjeen muuttuessa.

Riskin suuruuden arvioinnin ja vakuutusmaksun perusteena ovat, Fennialle ilmoitetut rakennukset ja niiden tilavuudet on merkitty vakuutuskirjaan.

1 Korvattavat vahingot, vakuutetut ja voimassaoloalue

1.1 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön hallinnossa vakuutuksenottajalle, sen osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle aiheutettu sellainen taloudellinen vahinko

- joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon ja
- josta vakuutettu on vakuutuskauden aikana tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena voimassa olevan osakeyhtiölain, asunto-osakeyhtiölain tai osuuskuntalain mukaan henkilökohtaisesti korvausvastuussa vakuutetun ominaisuudessa.

1.2 Vakuutetut

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

1.3 Voimassaoloalue

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

2 Korvausrajoitukset

2.1 Henkilö- ja esinevahinko ja sellaiseen yhteydessä oleva taloudellinen vahinko

Vakuutuksesta ei korvata henkilö- eikä esinevahinkoa tai sellaiseen yhteydessä olevaa taloudellista vahinkoa. Esinevahingoksi katsotaan myös muun muassa käteisen rahan, arvopapereiden, käyttämättömien posti- ja leimamerkkien, kuponkien, vekseliä, shekkien tai vastaavien saamistodistuksien tuhoutuminen, vaurioituminen tai hukkaan joutuminen.

2.2 Itselle aiheutettu vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa vakuutuksenottajalle tai osakkeenomistajalle, jos vakuutettu itse tai yhtiö, jonka osake-enemmistön vakuutettu omistaa, omistavat yhdessä tai erikseen yli 25 prosenttia vakuutuksenottajana olevan yhtiön osakkeista.

2.3 Sopimusvastuu

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa siltä osin, kun korvausvastuu perustuu vakuutetun tekemän sopimuksen sellaiseen määräykseen, jolla vakuutettu on ottanut itselleen enemmän vastuuta, kuin hänellä olisi voimassa olevan oikeuden mukaan ilman tuollaista sopimusmääräystä.

2.4 Laskuvirhe käteistä rahaa käsiteltäessä

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut laskuvirheestä käteistä rahaa vastaanottaessa tai maksettaessa.

2.5 Vakuutetulle maksettu palkka tai muu etuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta henkilökohtaista etuutta tai korvausta koskevan päätöksen johdosta.

2.6 Sakko, rangaistuksenluontoinen korvaus tai vero

Vakuutuksesta ei korvata sakkoa, rangaistuksen luontaista vahingonkorvausta, veroa, veronlisäystä, veronkorotusta tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

2.7 Rangaistusvaatimuksesta johtuvat oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta ei korvata oikeudenkäyntikuluja, jos nämä koskevat rangaistusvaatimusta.

2.8 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

2.9 Työsopimuksen, työsopimus- tai tasa-arvolain rikkominen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka liittyy työsopimuksen, työsopimuslain tai tasa-arvolain rikkomiseen.

2.10 Riittämätön vakuutusturva

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa tai pitää voimassa tarvittavat ja riittävät vakuutukset.

2.11 Osakekaupat

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetun hankkiessa suoraan tai epäsuorasti vakuutuksenottajan lukuun vakuutuksenottajayhtiön, sen emoyhtiön tai sen tytäryhtiön osakkeita.

2.12 Virheellisen työn tuloksen korjaaminen

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetun velvollisuutena olevan työn tuloksen korjaamiseksi suoritettua työtä tai työn uudelleen suorittamista siinäkin tapauksessa, että tuollaisen työn suorittaa joku muu kuin vakuutuksenottaja.

2.13 Ammattimainen isännöintitoiminta

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutettu ammattimaisessa isännöintitoiminnassa.

2.14 Lukkojen tai lukitusjärjestelmien sarjoittaminen tai uusiminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut lukkojen tai lukitusjärjestelmien sarjoittamisesta tai uusimisesta.

2.15 Ympäristövahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka liittyy ympäristövahinkoon tai on seuraus ympäristövahingosta.

2.16 Tiedossa ollut vahingon uhka

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jos virhe, virheellisyys tai muu korvausvastuun peruste oli tai olisi pitänyt olla vakuutuksenottajan tai vakuutetun tiedossa vakuutuksen tullessa voimaan.

2.17 Julkinen hankinta

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai hyvitysmaksua, joka on aiheutunut Laissa julkisista hankinnoista annettujen säännösten vastaisesta menettelystä.

2.18 Muu vastuuvakuutus

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

2.19 Sota, kapina ja muu vastaava tapahtuma

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut sodan, kapinan, kansannousun tai muun vastaavan yhteiskuntajärjestystä horjuttavan tapahtuman aikana tai liittyy tällaiseen tapahtumaan.

2.20 Ydinvahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut ydinvastuulaissa kuvatusta vahingosta riippumatta siitä missä ydinvahinko on tapahtunut.

2.21 Muut korvausrajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka johtuu tai jonka väitetään johtuvan suoraan tai epäsuoraan

- asbestista, lyijystä tai lyijymaalista
- HI- viruksesta
- homeesta
- polyklooratuista bifenylyliyhdisteistä (PCB)
- ureaformaldehydistä
- klooratuista hiilivedyistä
- tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakan savusta
- dietylistilbestrolista (DES)
- magneettisista tai elektromagneettisista kentistä tai säteilystä (EMF)
- silikasta (silikaattimineraalit yms.)
- geeniteknikalla muunnetuista organismeista (GMO) tai
- tuotteen nanoteknisistä ominaisuuksista.

3 Korvaussäännökset

3.1 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on Fennian korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa.

Yhden vakuutuskauden aikana todetuista vahingoista korvataan yhteensä enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

3.2 Omavastuu

Omavastuu on vakuutuskirjaan merkitty tai vakuutusehdoissa erikseen määritetty osuus, joka vähennetään jokaisessa vakuutustapahtumassa vahingon määrästä korvauksen määrää laskettaessa.

3.3 Vahingon määrä

3.3.1 Vahingonkorvaus

Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti. Vahingon määrään lasketaan se osa vahingonkorvauksesta, minkä vakuutetut ovat voimassa olevan oikeuden mukaan velvollisia maksamaan ja mikä vakuutusehtojen mukaan on korvattavaa vahinkoa.

3.3.2 Selvitys-, oikeudenkäynti-, korko- ja vahingontorjuntakulut

Vahingon määrään lasketaan vahingonkorvauksen lisäksi selvitys-, oikeudenkäynti-, korko- ja vahingontorjuntakulut.

Selvityskuluina vahingon määrään lasketaan vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kulut, ei kuitenkaan sellaisia vakuutuksenottajalle syntyviä selvityskuluja, jotka vakuutuksenottaja on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole Fennian kanssa erikseen sovittu.

Jos vahingonkorvauskysymys johtaa oikeudenkäyntiin ja vaatimus perusteiltaan ilmeisesti koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa ja vaatimuksen määrä ylittää vakuutuksenottajan omavastuun määrän, vakuutetun on oikeudenkäynnistä tiedon saatuaan välittömästi ilmoitettava asiasta Fennialle. Vahingon määrään lasketaan tällöin oikeudenkäyntikulut. Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, vahingon määrään lasketaan ainoastaan se osuus kustannuksista, mikä vastaa vakuutuksesta korvattavan vahingon osuutta korvausvaatimuksesta.

3.3.3 Sarjavahinko

Saman teon, laiminlyönnin tai olosuhteen aiheuttamat vahingot katsotaan yhdeksi vakuutustapahtumaksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden tai useamman vakuutuskauden aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan ne kohdistuneiksi siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on aiheutettu.

3.3.4 Yhteisvastuullisuus

Jos useat ovat velvolliset yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, mikä vastaa vakuutetun viaksi jäävää syyllisyyden määrää ja hänen ehkä vahinkotapahtumasta saamaansa etua. Jos muuta ei osoiteta, vakuutuksesta korvataan enintään pääluvun mukainen osuus kokonaisvahingosta.

3.4 Korvauksen määrä

Vakuutuksesta maksettava korvauksen määrä saadaan vähentämällä kohdan 3.3 mukaisesta vahingon määrästä vakuutuksenottajan omavastuu ja ottamalla huomioon mahdollinen alivakuutus kohdan 3.4.1 mukaisesti sekä mahdollisen suojeluohjeiden laiminlyönnin ja yleisten sopimusehtojen (Vakuutus sopimuslaista johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia) perusteella tehtävät korvauksen vähennykset. Korvauksen määrä on kuitenkin enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä

Välittömästi uhkaavan vaaran torjuntakustannukset korvataan yleisten sopimusehtojen (Vakuutus sopimuslaista johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia) kohdan 6.2 mukaisesti (ks. myös kohta 3.4.2).

3.4.1 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 vahingon määrästä kuin ilmoitetun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa. Rakennuksen tilavuus lasketaan RT-kortissa 120.12 annetun määritelmän mukaan.

3.4.2 Välittömästi uhkaavan vaaran torjuntakulut

Vakuutuksesta korvataan välittömästi uhkaavan vaaran torjuntakuluja seuraavasti:

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman sattuessa tai välittömästi uhatessa velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (ks. Vakuutus sopimuslaista johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia kohta 6.2). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei Fennian kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

4 Vahingon selvittäminen

4.1 Vakuutuksenottajan velvollisuudet

Vakuutuksenottajan on varattava Fennialle tilaisuus vahingon määrän arvioimiseen sekä mahdollisuus myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

Vakuutuksenottaja on velvollinen

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

4.2 Fennian velvollisuudet ja oikeudet

Jos kyseessä on vakuutusehtojen mukaan korvattava vahinko ja vahingon määrä ylittää vakuutuskirjaan merkityn omavastuun määrän, Fennia selvittää, onko vakuutetulla korvausvelvollisuutta ilmoitetusta vahingosta ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa. Jos vakuutuksenottaja tai vakuutettu korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido Fenniaa ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Fennialla on oikeus päättää toimenpiteistä ja asiamiehen valinnasta oikeudenkäyntiin liittyen. Jos vakuutettu ei ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen Fennialle, ei Fennialla ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia.

Jos Fennia on ilmoittanut vakuutuksenottajalle olevansa valmis tekemään sopimuksen vahingonkärsineen kanssa tämän vahinkojen korvaamisesta, eikä vakuutuksenottaja tähän suostu, ei Fennia ole velvollinen korvaamaan sen jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempää selvittelyjä asiassa.

Fennian yhteystietoja

Vakuutusenantaja	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia
Y-tunnus	0196826-7
Kotipaikka	Helsinki
Postiosoite	00017 FENNIA
Puhelin	010 5031
Faksi	010 503 5300
Yrityspalvelukeskus	Puhelinpalvelumme 010 503 8818, arkisin klo 8 - 17
Internet	www.fennia.fi
Sähköposti	etunimi.sukunimi@fennia.fi