

Kiinteistövakuutus

Kiinteistövakuutus on tarkoitettu asunto-osakeyhtiöille ja kiinteistöosakeyhtiöille, jotka ovat pääosin asuinkäytössä.

if.fi



KIINTEISTÖVAKUUTUKSEN EDUT

Kiinteistövakuutuksen rakenne

Kiinteistövakuutus on vakuutussopimus, jonka perussisältö on:

- rakennuksille kiinteistöturva, johon sisältyy vuokratulokeskeytysturva
- kiinteistönomistajan vastuuturva
- toimitusjohtajan (isännöitsijän) ja hallituksen vastuuturva
- kiinteistön omistajan oikeusturva.

Täysarvoperusteisena turvallinen ja helppohoitoinen

Kun kiinteistö vakuutetaan rakennuksen tilavuuteen perustuen, on kiinteistö aina vakuutettu täydestä jälleenhankinta-arvostaan, edellyttäen että vakuutusmaksun laskentaan tarvittavat rakennuksen kuutiotilavuus-, käyttötarkoitus- ja rakennusluokkatiedot ovat oikeat.

Mikäli kiinteistö kuitenkin halutaan vakuuttaa käyttäen vakuutusmääränä euroja, on kiinnitettävä erityistä huomiota vakuutusmäärän oikeellisuuteen, jotta alivakuutuksen ongelmilta vältetään.

Maksut useammassa erässä

Kiinteistövakuutuksen vakuutusmaksu voidaan maksaa 1–6 erässä.

Kiinteistö vakuutuksen kohteena

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjassa mainittu rakennus ja lisäksi ilman eri mainintaa:

- tontilla olevat kiinteät tavanomaiset rakenteet, enintään 20 m² katokset ja 10 m² rakennukset
- rakennusta palveleva LVIS- ja konetekniikka
- vakuutusnottajan omistamat, kiinteistön hoitoon käytettävät työkoneet, kiinteistön käyttöä ja hoitoa palveleva muu irtain omaisuus sekä polttoaineet
- vakuutusnottajan omistama, yksityistalouksien yhteiseen käyttöön tarkoitettu kalusto (ei kuitenkaan liikennevakuuttamiskelpoiset koneet).

Huom! Kaikki rakenteet, kiintokalusteet ja pinnoitteet sisältyvät vakuutukseen sen tasoisine kuin ne ovat, samoin rakenteet, jotka ovat asunto-osakeyhtiön osakkaan kunnossapitovastuulla sekä huoneiston käyttäjän tekemät muutostyöt.

Vakuutuksen kohteena eivät ole:

- tuotanto- ja liiketoimintaa palveleva LVIS-, konetekniikka ja kalusto
- muut kuin vakuutusnottajan omistamat valomainokset, markiisit, parvekelasit, lautasantennit jne.
- liikennevakuutettavat moottoriajoneuvot.

KORVAUSPIIRI

Kiinteistöturva

Rakennuksen kiinteistöturva korvaa vakuutetulle omaisuudelle aiheutuneen äkillisen ja ennalta arvaamattoman omaisuusvahingon, jonka syynä on

- irtipäässyt tuli tai äkillisesti ja yllättävästi levinnyt noki tai savu
- paloräjähdyks
- sprinklerivuoto
- salamanisku
- myrskytuuli
- kiinteistöä kohdannut poikkeuksellinen rankkasade, kun rakentamismääräysten mukaiset sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset eivät ehdi johtaa vettä pois normaalilla tavalla
- poikkeuksellinen vesistö- tai merivesitulva
- villieläin
- murto
- ryöstö
- yksilöity, välittömästi havaittu anastus
- vahingonteko
- LVIS- tai konetekniikan rikkoutuminen ja siitä aiheutunut vuotovahinko
- käyttölaitteesta vuotanut vesi
- vesikalusteista virrannut vesi
- vesikaton äkillinen ulkoapäin tapahtunut rikkoutuminen ja siitä aiheutuneet seurausvahingot vakuutetulle omaisuudelle.

Kiinteistöturva korvaa lisäksi korvattavan omaisuusvahingon johdosta taloyhtiölle aiheutuneet vuokratulomenetykset enintään vuoden ajalta, kun vuokrattuna on enintään puolet tiloista.

Vakuutusehdoissa on määritelty korvauspiirin rajoitukset. Kiinteistöturva ei korvaa mm. vahinkoja, jotka aiheutuvat

- kosteuden aiheuttamasta pilaantumisesta, mätänemisestä, sienettymisestä tai hajusta, ellei se ole välitön seuraus kiinteistöturvan mukaan korvattavasta vahingosta
- kulumisesta tai muusta vähitellen tapahtuvasta syystä
- virheellisesti suunnitellulle, rakennetulle tai asennetulle omaisuudelle.

Kiinteistönomistajan vastuuvakuutusturva

Kiinteistönomistajan vastuuvakuutusturva korvaa kiinteistön omistajana toiselle aiheutetun henkilö- tai esinevahingon, josta kiinteistönomistaja on voimassa olevan oikeuden mukaan vastuussa.

Vakuutusehdoissa on määritelty korvausten rajoitukset. Turva ei korvaa muun muassa vahinkoja, jotka aiheutuvat vakuutusnottajalle itselleen.

Kiinteistönomistajan vastuuvakuutusturvan vakuutusmäärä on henkilö- ja esinevahingoissa 500 000 euroa vahinkotapausta kohti.

Toimitusjohtajan (isännöitsijän) ja hallituksen vastuuvakuutusturva

Toimitusjohtajan (isännöitsijän), hallituksen sekä yhtiökokouksen puheenjohtajan vastuuvakuutusturva korvaa kiinteistön hallinnossa tehdyn virheen tai laiminlyönnin aiheuttamat varallisuusvahingot, joista vakuutetut ovat voimassaolevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutettuja ovat vakuutusnottajan kaikki laillisesti valitut hallituksen jäsenet ja näiden varajäsenet sekä isännöitsijä.

Korvattava varallisuusvahinko voi olla esimerkiksi isännöitsijän laiminlyönti valvoa saatavia.

Vakuutusehdoissa on määritelty korvausrajoitukset.

Vakuutus ei korvaa muun muassa

- henkilö- ja esinevahinkoja
- veronlisäystä tai -korotusta
- vahinkoa, joka aiheutuu isännöitsijän laiminlyönnistä ylläpitää riittäviä vakuutuksia.

Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutusturvan korvausvelvollisuuden rajana on 50 000 euroa yhden vakuutuskauden aikana.

Kiinteistönomistajan oikeusturva

Kiinteistönomistajan oikeusturva korvaa vakuutetun oikeudellisten etujen turvaamiseksi välttämättömät ja kohtuulliset kustannukset vakuutuskirjassa mainittujen

kiinteistöjen omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos- ja hakemusasioissa.

Vakuutettuja ovat vakuutusnottaja itse sekä vakuutusnottajan palveluksessa oleva kiinteistön hoitohenkilökunta. Vakuutettuja ovat myös kiinteistön tilapäiset työntekijät, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutusnottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutusehdoissa on määritelty korvauspiirin rajoitukset. Vakuutusturva ei koske muun muassa riitaa, juttua tai asiaa

- joka johtuu kiinteistössä ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta rakennus-, korjaus- tai purkutystä taikka niitä koskevista sopimuksista, takuista tai vakuuksista
- joka koskee huoneenvuokrasuhdetta.

Vakuutusturva ei korvaa vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja. Korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana on 25 000 euroa vahinkotapausta kohti.

OMAVASTUUT JA VÄHENNYKSET

Kiinteistövuokruutuksen omavastuu on jokaisessa vahinkotapahtumassa yleensä vähintään 600 euroa. Haluttaessa omavastuuta voidaan korottaa. Korotettu omavastuu alentaa vakuutusmaksua.

Kiinteistönomistajan oikeusturvan omavastuu on 15 % kustannusten määrästä, kuitenkin vähintään valittu omavastuu.

Kiinteistön LVIS- ja konetekniikan rikkoutumisvahingoissa noudatetaan viiden täyden kalenterivuoden jälkeen vakuutusehtojen mukaisia vähennyksiä. Vuotovahingoissa ja vesikaton rikkoutumisvahingoissa noudatetaan vakuutusehtojen mukaisia vähennyksiä, kun putkiston tai vesikatteen ikä on vähintään 20 vuotta. Erikseen hyväksytyillä sisäpuolisilla korjausmenetelmillä korjattujen viemäreiden vuoto- ja tukkeutumisasi- vahingoissa alkuperäisen putken iästä vähennetään 25 vuotta.

Vuodon rakennukselle aiheuttamissa vahingoissa on omavastuu 25 % korvattavan vahingon määrästä, kuitenkin vähintään valittu omavastuun suuruinen, jos vahinko on aiheutunut käyttölaitteen tai vesikalusteen vuodosta.

Kiinteistövuokruutukseen liittyy myös suojeluhteja, joita tulee noudattaa. Ellei suojeluohjeita noudateta, voidaan korvausta vähentää tai jättää kokonaan maksamatta. Kiinteistöturvaan liittyy erityisesti asuntoyhtiön turvallisuuden parantamiseksi tehty suojeluhte.

INDEKSIEHTO JA ALENNUKSET

Kiinteistövuokruutus tehdään jatkuvana vuosivuokruutuksena. Kiinteistöturvan vakuutusmäärä ja vakuutusmaksu ovat sidotut indeksiin. Vakuutusmaksuista myönnetään

alennusta, mikäli kiinteistö on samanaikaisesti vakuutettu ainaispalovakuutuksella tai jos sen palosuojaustasoa on korotettu esimerkiksi automaattisella paloilmotuslaitoksella tai sprinklerilaitoksella. Tässä esitteessä on esitetty Kiinteistövuokituksen keskeisiä periaatteita. Yksityiskohtaiset tiedot turvasta ovat vakuutusehdoissa. Lisätietoja saat yhteishenkilöltäsi tai lähimmästä konttorista.

ESIMERKKEJÄ KIINTEISTÖVAKUUTUKSESTA KORVATTAVISTA VAHINGOISTA

Esimerkki 1. Nokivahinko

- Kerrostaloasunnossa oli radio jäänyt lieden päälle äidin käväistessä ostoksilla läheisessä valintamyymälässä.
- Perheen 5-vuotias poika oli vahingossa laittanut levyn päälle sillä seurauksella, että radio oli sulanut liedelle aiheuttaen pojalle savumyrkytyksen ja asunnon irtaimistolle ja pinnoille savuvahinkoja. Koska äiti oli vain hetken poissa saatiin poika ajoissa hoitoon ja kuntoon. Kotivakuutuksesta korvattiin irtaimistovahingot. Entä kiinteistöön kohdistuvat vahingot?

KORVAUSLASKELMA KIINTEISTÖVAHINGOSTA

	korvaus kiinteistövuokitus
– Keittiön kaapinvien uusiminen	2 520 e
– Keittiön seinä- ja lattiapintojen puhdistus ja maalaus	640 e
– Muiden huoneiden seinä- ja lattiapintojen puhdistus, maalaus ja tapetointi	960 e
– Omavastuu	- 600 e
Yhteensä	3 520 e

Muu nokivahinko, kuin lämmityslaitteesta tai tulisijasta nousseen noen aiheuttama ei kuulu yleensä kiinteistön täysarvovakuutuksen korvauspiiriin.

Esimerkki 2. Rankkasade

- Helsingissä Aleksilla olevaan liikehuoneistoon oli syksyisen poikkeuksellisen voimakkaan rankkasateen aikana tulvinut sadevettä n. 15 cm:n verran. Palolaitos sai nopeasti sateen jälkeen pumpattua liikehuoneistosta vedet pois. Sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset olivat rakentamismääräysten mukaiset.
- Liikkeen irtaimistovahingot korvasi liikkeen oma vakuutus. Entä kiinteistön vahingot?

KORVAUSLASKELMA KIINTEISTÖVAHINGOSTA

	korvaus kiinteistövuokitus
– Kuivauskustannukset	980 e
– Pilalle menneen kokolattiamaton poisto ja uusi matto asennettuna 100 m ²	4 590 e
– Seinien maalaus	670 e
– Kiintokalusteiden uusiminen tai maalaus	1 930 e
– Omavastuu	- 600 e
Yhteensä	7 570 e

Rankkasade ei kuulu yleensä kiinteistön täysarvovakuutuksen korvauspiiriin.

Esimerkki 3. Samantasoisuus

- Kerrostaloasunnon astianpesukoneesta lähtenyt tulipalo tuhosi kokonaan 4h+k+s -tyyppisen huoneiston. Osakkeen omistaja oli omalla kustannuksellaan asennuttanut parkettilattian, eteisen alaslasketun katon sekä saunan.
- Koti-irtain korvattiin kotivakuutuksen perusteella, mutta miten erityyppiset kiinteistövuokutukset korvaavat kiinteistöön kohdistuvat vahingot?

KORVAUSLASKELMA KIINTEISTÖVAHINGOSTA

	korvaus kiinteistövuokitus
– Raivaustyöt	1 430 e
– Kiinteät kalusteet, ovet ja ikkunat	11 270 e
– Katto- ja seinäpintojen uusiminen	3 870 e
– Alaslasketun katon teko	640 e
– Parkettilattia 70 m ²	2 940 e
– Huoneistokohtainen sauna	3 090 e
– Sähkötyöt	1 040 e
– Savunhajun poisto ja siivous	590 e
– Omavastuu	- 600 e
Yhteensä	24 270 e

Kiinteistövuokituksen kiinteistöturvassa ei ole alkuperäisyys/samantasoisuusehtoja.

Esimerkki 4. Vesikaton rikkoontuminen

- Tasakattoisessa alle 20 vuotta vanhassa kerrostalossa oli lumenluonnin yhteydessä huopakatteeseen tullut 20 cm:n pituinen repeämä.
- Kaksi viikkoa myöhemmin todettiin ylimmän asuinkerroksen asunnoissa ja porrashuoneen katossa vesivahinkoja.

KORVAUSLASKELMA KIINTEISTÖVAHINGOSTA

	korvaus kiinteistövuokitus
– Vesikaton korjaus	710 e
– Yläpohjan lämmöneristeiden vaihto	1 460 e
– Asuinhuoneistojen kattojen maalaus	720 e
– Porrashuoneen maalaus	590 e
– Omavastuu	- 600 e
Yhteensä	2 880 e

Kiinteistövuokituksen kiinteistöturva korvaa myös itse vesikaton korjauksen ja muutkin kiinteistön vahingot kuin osakkeenomistajan vastuulla olevat pintarakenteet.