

Kiinteistön ja huoneiston omistajan oikeusturvavakuutuksen sisältö muodostuu vakuutus kirjasta, näistä vakuutusehdoista ja yleisistä sopimusehdoista.

1 Vakuutetut ja vakuutuksen voimassaolo .....	1	5.1.4.1 Riita- ja hakemusasia .....	2
2 Vakuutuksen tarkoitus ja tuomioistuimet .....	1	5.1.4.2 Rikosasia .....	2
3 Vakuutusturva .....	1	5.1.4.3. Muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen .....	2
3.1 Oikeusturva .....	1	5.2. Korvauksen määrä ja sen laskeminen .....	2
3.2 Laaja oikeusturva .....	1	5.2.1 Kustannukset, joita vakuutuksesta ei korvata .....	3
4 Vakuutusturvan yleiset rajoitukset .....	1	5.3 Korvaamistapa .....	3
5. Vahinkojen korvaaminen .....	2	5.4 Omavastuu ja muut vähennykset .....	3
5.1. Korvaamisen perusteet .....	2	5.4.1 Omavastuu .....	3
5.1.1 Vakuutustapahtuma .....	2	5.4.2 Henkilön menettelyn vaikutus .....	3
5.1.2 Vakuutustapahtuman syntymisajankohta ja vakuutuksen voimassaoloaika .....	2	5.4.3 Verolainsäädännön vaikutus .....	3
5.1.3 Yhteinen etu .....	2	5.4.4 Vähennysten laskemisjärjestys .....	4
5.1.4 Korvattavat kustannukset .....	2	6 Vakuutusmaksuun vaikuttavat seikat .....	4

#### 1 Vakuutetut ja vakuutuksen voimassaolo

Vakuutettuna on vakuutuksenottaja ja muut mahdolliset vakuutus kirjaaan merkityn kiinteistön tai huoneiston omistajat kyseisen kiinteistön tai huoneiston omistuksen, hallinnan tai hoidon osalta.

Vakuutus on voimassa Suomessa.

#### 2 Vakuutuksen tarkoitus ja tuomioistuimet

Vakuutuksen tarkoitus on korvata lakimiehen käytöstä aiheutuvia kustannuksia asioissa, jotka liittyvät vakuutus kirjaaan merkityn kiinteistön tai huoneiston omistukseen, hallintaan tai hoitoon.

Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa tai muuta lakimiestä. Jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttää asiamiehenään muuta kun tuomarin virkaan oikeuttavan tutkinnon suorittanutta henkilöä, vakuutuksesta ei makseta korvausta.

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan välittömästi saattaa käräjäoikeuden tutkittavaksi.

Vakuutuksesta ei korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa, esimerkiksi hallinto-oikeudessa, vakuutus oikeudessa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään Euroopan ihmisoikeustuomioistuimissa, Euroopan yhteisöjen tuomioistuimissa tai yhteisöjen ensimmäisen asteen tuomioistuimissa.

#### 3 Vakuutusturva

Vakuutus sisältää ne turvat, jotka on merkitty vakuutus kirjaaan.

##### 3.1 Oikeusturva

Vakuutuksesta korvataan vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutus kirjaaan merkityn kiinteistön tai huoneiston omistukseen, hallintaan tai hoitoon liittyvissä riita- ja rikosasioissa.

##### 3.2 Laaja oikeusturva

Vakuutuksesta korvataan vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutus kirjaaan merkityn kiinteistön tai huoneiston omistukseen, hallintaan tai hoitoon liittyvissä riita- ja rikosasioissa.

Tästä turvasta korvataan myös vastapuolelle maksettavaksi tuomitut oikeudenkäyntikulut ehtokohdan 5.2.1 mukaisesti.

#### 4 Vakuutusturvan yleiset rajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle aiheutuvia kustannuksia asiassa,

- 1) jolla on vakuutetulle vähäinen merkitys
- 2) jossa vaatimuksen riitauttamista ei voida osoittaa
- 3) joka koskee vakuutettua muun kuin vakuutus kirjassa mainitun kiinteistön tai huoneiston omistajana, haltijana tai hoitajana
- 4) joka liittyy kiinteistöllä tai sen rakennuksilla ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitettuun rakennus-, korjaus- tai purkutyöhön, niiden suunnittelutyöhön tai niitä koskeviin sopimuksiin, takuihin tai vakuuksiin
- 5) joka liittyy takaukseen, panttaukseen tai muuhun sitoumukseen toisen elinkeino- tai ansiotoimintaansa varten tekemästä velasta tai sitoumuksesta
- 6) joka liittyy toisen elinkeino- tai ansiotoimintaa varten annettuun lainaan
- 7) jossa tämän vakuutuksen vakuutetut tai heidän kanssaan samassa taloudessa asuvat ovat vastapuolina. Vakuutetun asuinpaikkana pidetään väestörekisteriviranomaisen rekisteriin merkittyä osoitetta
- 8) joka koskee saatavaa tai vaadetta, joka on siirretty vakuutetulle, ellei siirrosta ole riidan syntyessä kulunut kahta (2) vuotta
- 9) jossa on kysymys rangaistusvaatimuksen vastustamisesta tuomioistuimissa
- 10) joka koskee vakuutettua vastaan esitettyä, sellaiseen tekoon perustuva vahingonkorvaus- tai muuta vaatimusta, jonka puolustuskustannuksia ei ehtokohdan 5.1.4.2 mukaan korvata
- 11) joka koskee konkurssimenettelyä
- 12) joka koskee ulosottoa, ulosottoaareissa tarkoitettua täytäntöönpanoriitaa tai ulosottoon liittyvää täytäntöönpanoa
- 13) jossa on kysymys yrityksen saneerausesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien mukaisesta menettelystä tai maaseutuolinkinlain mukaisesta maatalouden harjoittajan vapaaehtoisesta velkajärjestelystä
- 14) joka koskee vakuutettuun kohdistuvaa vahingonkorvausvaatimusta, jos vastuuvakuutus peittää vahingonkorvausriskin
- 15) josta vakuutetulle aiheutuvat kustannukset korvataan autovakuutukseen liittyvästä oikeusturvavakuutuksesta
- 16) jota käsitellään ryhmäkanteena
- 17) jossa on kysymys siitä, ovatko vakuutetun ilmoittamasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattavia tästä oikeusturvavakuutuksesta.

Kiinteistön ja huoneiston omistajan oikeusturvavakuutusehdot  
Ehto KOI 740.7, voimassa 1.1.2021 alkaen

## 5. Vahinkojen korvaaminen

### 5.1. Korvaamisen perusteet

#### 5.1.1 Vakuutustapahtuma

Korvausta voidaan hakea asiasta, jossa on kysymys syyteestä tai riitautetusta vaatimuksesta. Vaatimus katsotaan riitautetuksi, kun asiassa esitetty yksilöity vaatimus on nimenomaisesti kiistetty joko perusteeltaan tai määrältään.

Kysymyksessä on yksi (1) vakuutustapahtuma silloin, kun kaksi (2) tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettuja on riita-, rikos- tai hakemusasiassa samalla puolella, tai vakuutetuilla/vakuutetulla on useita riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoimeen tai oikeudenloukkaukseen tai jos kyseessä on sama tai samanlainen vaikkakin eriperusteinen vaatimus.

#### 5.1.2 Vakuutustapahtuman syntymisajankohta ja vakuutuksen voimassaoloaika

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneet vakuutustapahtumat.

Riita- ja hakemusasiassa vakuutustapahtuma on sattunut, kun esitetty yksilöity vaatimus on nimenomaisesti kiistetty joko perusteeltaan tai määrältään.

Rikosasiassa vakuutustapahtuma on sattunut, kun juttu on tullut vireille joko siten, että syyttäjän tai asianomistajan haastehakemus on saapunut kärjäjäoikeuden kansliaan tai syyttäjä on antanut haasteen tiedoksi.

Jos vakuutus on kuitenkin vakuutustapahtuman syntymisajankohtana ollut voimassa vähemmän kuin kaksi (2) vuotta, tulee myös niiden seikkojen, joihin riita, vaatimus tai syyte perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan se aika, jonka tämä vakuutus vakuutetun osalta on yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättäneiden vastaavansisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa ollut yhtäjaksoisesti voimassa. Jos vakuutustapahtuman sattua on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

Vakuutuksen vastaavansisältöisyys tarkoittaa sitä, että vakuutuksen voimaantulon jälkeen kahden ensimmäisen vuoden aikana sattuneissa vakuutustapahtumissa korvaus maksetaan niistä vakuutustapahtumista ja sen mukaisena kuin se olisi maksettu myös aikaisemmin voimassa olleista vakuutuksista.

Vakuutus on voimassa myös kiinteistön ja huoneiston myyntiin liittyvissä tapahtumissa, jos vahingon seikat, joihin riita tai vaatimus perustuu ovat sattuneet tämän vakuutuksen voimassaollessa ja tämä vakuutus on ollut voimassa yhtäjaksoisesti kuusi kuukautta ennen kiinteistön tai huoneiston myyntiä.

#### 5.1.3 Yhteinen etu

Mikäli asiassa on kysymys olennaisesti muusta kuin vakuutetun omasta intressistä taikka vakuutetulla on asiassa valvottavana yhteinen etu muiden kuin tällä vakuutuksella vakuutettujen henkilöiden kanssa, vakuutuksesta korvataan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksista.

#### 5.1.4 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan vakuutustapahtumasta aiheutuneet välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut seuraavasti:

##### 5.1.4.1 Riita- ja hakemusasia

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.

Jos riidan saattaminen tuomioistuimen tutkittavaksi edellyttää jotakin oikeustoimea taikka jossakin elimessä tai toimituksessa tehtyä päätöstä, kustannukset korvataan siitä lukien, kun asia voidaan saattaa kärjäjäoikeuden käsiteltäväksi.

Jos asiaa on käsitelty tuomioistuinsovittelussa, korvataan vakuutuksesta myös sovittelijan mahdollisen avustajan palkkiosta ja kuluista riidan osapuolten pääluvun mukaisesti laskettu vakuutetun osuus.

##### 5.1.4.2 Rikosasia

Asianomistajana

Vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut siltä osin kuin oikeudenkäynnissä on kysymys rikoksesta johtuvasta muusta vakuutetun yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta kuin oikeudenkäyntikuluista.

Vastaajana

Kustannukset vakuutetun puolustuksesta, paitsi jos syyttäjän syyte koskee tahallista tekoa, törkeää huolimattomuutta tai törkeää varomattomuutta.

Jos syyttäjän syyte on tuomioistuimen päätöksellä hylätty siltä osin kuin se on koskenut edellä mainittua tahallista tekoa, törkeää huolimattomuutta tai törkeää varomattomuutta, korvataan kulut jälkikäteen.

Jos syyttäjän syyte on tuomioistuimen päätöksellä hylätty kokonaan, ei korvausta makseta, sillä tällöin kustannukset tulee vaatia korvattavaksi valtion varoista oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 9 luvun perusteella.

Jos vakuutettu tuomitaan syyttäjän valituksen johdosta muutoksenhakutuomioistuimessa tässä kohdassa mainitusta tahallisesta teosta, törkeästä huolimattomuudesta tai törkeästä varomattomuudesta, ei puolustus- ja oikeudenkäyntikuluja korvata.

##### 5.1.4.3. Muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen

Jos muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen edellyttää valituslupaa, muutoksenhausta aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta vain siinä tapauksessa, että lupa on myönnetty. Tämä edellytys koskee myös niitä asioita, joissa korkein oikeus on ensimmäinen muutoksenhakuaste.

Ylimääräisten muutoksenhakekeinojen käyttämisestä aiheutuneet kustannukset korvataan vain, jos korkein oikeus on hyväksynyt kantelun tai tuomion purkamisen tai palauttanut menetetyt määräjajan.

## 5.2. Korvauksen määrä ja sen laskeminen

Vakuutustapahtumasta korvataan enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti.

Jos tuomioistuin ei ole ottanut kantaa asianajo- ja oikeudenkäyntikuluihin tai jos kuluista on sovittu tai asia on ratkaistu myöntämisen mukaisesti, korvattavat kustannukset määritellään ottaen huomioon myös vastaavanlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut. Kustannuksista korvataan kuitenkin enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi velvoittama kulumäärä, ellei tuomioistuin ole ratkaisussaan ilmenevin perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan.

Kiinteistön ja huoneiston omistajan oikeusturvavakuutusehdot  
Ehto KOI 740.7, voimassa 1.1.2021 alkaen

Asiamiehen työstä ja välttämättömistä kuluista korvataan kohtuullinen palkkio. Palkkion ja kulujen kohtuullisuuden arvioinnissa otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä asiamiehen työn määrä ja laatu. Korvattavien kustannusten määrä on kuitenkin enintään vakuutetun vastapuolelleen esittämän kuluvaatimuksen suuruinen.

Jos riidanalaisen etuuden arvon voi arvioida rahassa, vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjaan merkityn vakuutusmäärän rajoissa enintään riidanalainen etuus kaksinkertaisena. Jos riidan kohteena on toistuvaisluonteinen maksu, määrän arvioinnissa otetaan huomioon riidanalainen kertamaksu enintään kymmenkertaisena. Etuuden määrän arvioinnissa ei oteta huomioon korko- tai asianajo- ja oikeudenkäyntikuluja.

#### 5.2.1 Kustannukset, joita vakuutuksesta ei korvata

Vakuutuksesta ei korvata

- 1) vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin oikeuden lainvoimaisella päätöksellä vakuutetun maksettavaksi tuomitut vastapuolen oikeudenkäyntikulut samoin ehdoin kuin vakuutetun omatkin oikeudenkäyntikulut  
- jos vakuutus sisältää Laajan oikeusturvan  
Sovittuja kuluja ei kuitenkaan tässä tapauksissa korvata.

- 2) oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 9 luvun perusteella valtion varoista suoritettavia oikeudenkäyntikuluja
- 3) kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuutustapahtumaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä taikka sellaisesta riitaisen asian selvittelystä tai hoitamisesta, jonka seurauksena vakuutettu perustellustikin luopuu vaatimuksistaan vastapuolta kohtaan tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta taikka turvaamistoimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia. Turvaamistoimenpiteen hakemisesta aiheutuvat kustannukset korvataan kuitenkin silloin, kun turvaamistoimi liittyy turvaamistoimenpidettä haettaessa vireillä olevaan oikeudenkäyntiin ja käsitellään samassa tuomioistuimessa pääasian kanssa ja tästä pääasian oikeudenkäynnistä maksetaan korvausta oikeusturvavakuutuksesta. Turvaamistoimenpiteen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia ei tällöinkään korvata.
- 4) vakuutetun ajanhukkaa, omaa työtä tai siitä aiheutuvia kustannuksia, tulon- tai ansionmenetyksiä, matkoja tai oleskelu-kustannuksia. Myöskään asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omasta menettelystä aiheutuvia lisäkustannuksia ei korvata.
- 5) oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuvia kustannuksia
- 6) rikosilmoituksen tai tutkintapyyntöjen tekemisestä taikka rikosasian esitutunnasta aiheutuvia kustannuksia.
- 7) välimiehen ja sovittelijan palkkiota ja kuluja
- 8) julkisen oikeusavun hakemisesta aiheutuneita kustannuksia.

#### 5.3 Korvaamistapa

Vakuutusyhtiö maksaa korvauksen vakuutetun asianajo- ja oikeudenkäyntikulusta tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen tai sovinnon syntymisen jälkeen.

Vakuutusyhtiön korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, jonka vakuutetun vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle, jos se on saatu perityksi maksuvelvolliselta.

Jos vakuutettu on perinyt oikeudenkäyntikulut tai vastapuoli on ne vakuutetulle maksanut tai vakuutettu on muutoin saanut lukea ne hyväkseen, on vakuutetun palautettava ne vakuutusyhtiölle korkoineen siltä osin kuin ne vakuutusehtojen mukaan on luettava vakuutusyhtiön hyväksi.

Jos vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle kulukorvausta, joka vakuutuksesta korvausta maksettaessa on maksamatta, vakuutettu on velvollinen siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen vakuutusyhtiölle tämän maksamaan korvauksen määrään asti.

Jos vakuutettu on joutunut maksamaan osan kustannuksistaan itse sen vuoksi, että kustannukset ylittävät vakuutuksen enimmäiskorvauksen, vakuutettu on velvollinen siirtämään vastapuolen kulukorvauksesta vakuutusyhtiölle sen osan, joka ylittää vakuutetun itse maksaman osuuden

#### 5.4 Omavastuu ja muut vähennykset

##### 5.4.1 Omavastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

##### 5.4.2 Henkilön menettelyn vaikutus

Vakuutetun on oikeudenkäynnissä ja sovintoneuvotteluissa vaadittava vastapuolelta korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikulusta. Jos vakuutettu jättää ilman perusteltua syytä vaatimatta vastapuolelta kulujaan, vakuutuksesta maksettavaa korvausta voidaan vakuutusolosuhteiden mukaan alentaa tai se voidaan evätä.

Vakuutuksesta ei korvata

- 1) kustannuksia sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuin ei ota huomioon liian myöhään esitettyinä
- 2) kustannuksia, jotka vakuutettu tai hänen asiamiehensä ovat aiheuttaneet jäämällä pois tuomioistuimesta, jättämällä noudattamatta tuomioistuimen antamia määräyksiä tai esittämällä väitteen, jonka he ovat tienneet tai heidän olisi pitänyt tietää aiheettomaksi, taikka muutoin ovat oikeudenkäyntiä pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaneet
- 3) kustannuksia oikeudenkäynnistä, jonka vakuutettu tai hänen asiamiehensä on aloittanut ilman vastapuolen antamaa aihetta tai muutoin ovat tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaneet tarpeettoman oikeudenkäynnin.
- 4) kustannuksia oikeudenkäynnistä, jossa vakuutetun vaatimus on jätetty tutkimatta
- 5) kustannuksia oikeudenkäynnistä, jossa vakuutetun vaatimus on hylätty vanhentuneena, ennenaikaisena tai lakiin perustumattomana.

Vakuutetulla ei ole oikeutta myöntää asiansa hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten määrää yhtiötä sitovasti. Vakuutetun asiamiehelleen mahdollisesti maksama korvaus asiamiehen palkkioista ja kuluista ei sido vakuutusyhtiötä arvioitaessa oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuutta, vaan asiamiehen lasku tulee lähettää vakuutusyhtiölle korvauksen määrittelyä varten.

##### 5.4.3 Verolainsäädännön vaikutus

Korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon verotusta säätelevät lait.

##### Arvonlisävero

Jos vakuutettu voi vähentää asiamiehen laskuun tai oikeudenkäyntikuluihin sisältyvän arvonlisäveron omassa verotuksessaan, vakuutuskorvauksesta vähennetään veron osuus. Asiamiehen lasku tulee osoittaa vakuutetulle.

Kiinteistön ja huoneiston omistajan oikeusturvavakuutusehdot  
Ehto KOI 740.7, voimassa 1.1.2021 alkaen

#### 5.4.4 Vähennysten laskemisjärjestys

Omavastuu ja muut vähennykset vähennetään korvattavan vahingon määrästä peräkkäisinä laskutoimituksina seuraavassa järjestyksessä:

- 1) mahdollisen veron määrä
- 2) omavastuu
- 3) henkilön menettelyyn perustuva korvauksen mahdollinen vähentäminen.

#### 6 Vakuutusmaksuun vaikuttavat seikat

Oikeusturvavakuutuksen maksuun vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa vakuutusnottajan, vakuutettujen tai omaisuuden haltijan ominaisuudet, kuten ikä, vakuutettujen lukumäärä, asuinpaikka ja asuinympäristö sekä vakuutus- ja vahinkohistoria, vakuutetut kohteet ja niiden käyttötarkoitus sekä vakuutusturvan laajuus ja omavastuun suuruus.

Vakuutusyhtiöllä on oikeus muuttaa vakuutusmaksua vakuutuskauden vaihtuessa vakuutuksen kohteen, vakuutusnottajan, hänen perheen-jäsentensä, vakuutettujen tai omaisuuden haltijan iän muuttumisen seurauksena. Tällöin vakuutusmaksu muuttuu iän muutosta vastaavan tilastollisen vahinkoriskin muutoksen mukaisesti.

Kun iän vaikutus vahinkoriskiin muuttuu, vakuutusmaksua voidaan muuttaa paremmin riskiä vastaaviksi.

Muut tilanteet, joissa vakuutusyhtiöllä on oikeus muuttaa vakuutus-maksua, on kerrottu yleisissä sopimusehdoissa.