



# Kiinteistövakuutukset



TUOTESELOSTE

Voimassa 1.1.2014 alkaen.

101 407 1 4.16

**Kiinteistön rakennukset ovat arvokasta omaisuutta, josta taloyhtiön hallitus ja yrityksen johto ovat vastuussa. Onneksi voitte vakuuttaa kiinteistön monen eri tilanteen varalta.**

- Rakennus vaurioituu tulipalossa.
- Vesijohto rikkoutuu ja aiheuttaa vesivahingon.
- Kävelijä liukastuu taloyhtiön alueella ja loukkaa jalkansa.
- Myrskyn kaatama puu rikkoo vesikaton, josta seuraa vuotovahinko.
- Salamän aiheuttama ylijännite rikkoo kiinteistön automatiikkaa.

**HUOM! Korvauspiirin ja rajoitukset on tarkasti määritetty kiinteistövakuutusehdoissa KI 01 sekä laajojen kiinteistövakuutuksien KI 02 ehdoissa. Tämä esite antaa vain yleiskuvan OP Vakuutus Oy:n myöntämistä kiinteistövakuutuksista.**

## Mitä kiinteistövakuutuksessa on vakuutettu?

### Vakuutettuna ovat

- asuinrakennus, liikerakennus tai esimerkiksi teollisuusrakennus
- rakenteisiin, pinnoitteisiin ja kalusteisiin jälkeenpäin tehdyt muutostyöt, jotka on tehty alkuperäisten sijaan ja ovat alkupeiräiseen verrattuna samantasoisia
- rakennukseen kuuluvat, sen käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut LVI-järjestelmät ja niihin kuuluvat laitteistot ja koneet
- rakennuksen käyttöä palvelevat piha-alueen kiinteät tavanomaiset rakenteet, kuten esim. enintään 40 m<sup>2</sup>:n kokoinen jätekatos ja ulkoiluvälinevarasto
- yhteiseen käyttöön tarkoitettu kalusto, esimerkiksi väestösuojan varusteet ja kiinteistön hoitoon tarkoitettu tavanomainen työkone esim. ruohonleikkuri.

## Luonnonilmiöihin kannattaa varautua laajalla vakuutuksella

	Laaja kiinteistö- ja Laaja Kiinteistön täys-arvovakuutus äkillisiin ja ennalta arvaamattomiin vahinkoihin. Vakuutusehdot; KI 02	Kiinteistövakuutus- ja Kiinteistön täys-arvovakuutus tiettyihin vahinkotapahtumiin Vakuutusehdot; KI 01
Mitä korvaamme?	Vahingon, jonka aiheuttaa äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma Erona suppeampaan kiinteistövakuutukseen on muun muassa se, että tämä korvaa myös, kun <ul style="list-style-type: none"><li>● poikkeuksellinen merivesi- tai vesistötulva nostaa vedenpintaa ja se pääsee vahingoittamaan rakennusmääräysten mukaisesti rakennettua rakennusta.</li><li>● voimakas raekuuro vahingoittaa esim. kattoa.</li><li>● rankkasateella vesi virtaa rakennukseen.</li><li>● vesikatto vuotaa ulkopuolisen rikkoutumisen seurauksena</li></ul>	Vahinkoja, jotka aiheutuvat <ul style="list-style-type: none"><li>● palosta tai noesta</li><li>● räjähdyksestä</li><li>● vuodosta tai sammutuslaitteen laukeamisesta</li><li>● murtautumisesta tai murron yhteydessä tapahtuneesta varkaudesta</li><li>● vahingonteosta kiinteistöä kohtaan</li><li>● rakennusta palvelevan koneen tai laitteen rikkoutumisesta</li><li>● myrskystä tai salamasta</li><li>● villieläimestä</li></ul>
Huom!	Ne tapahtumat, joista emme korvaa on määritetty tarkasti ehdoissa Tutustuthehan esimerkkeihin s. 4 ”Mitä kiinteistövakuutus ei korvaa?”	Emme korvaa muista kuin edellä mainituista tapahtumista aiheutuneita vahinkoja – vertaattehan laajaan kiinteistövakuutukseen.

## Ostavastuu

Ostavastuu voi vaihdella. Pienin ostavastuu on 600 €, mutta ylärajaa ostavastuissa ei ole. Tulityövahingossa ostavastuu on kymmenkertainen, kuitenkin enintään 20 000 € tai sitä suurempi valittu ostavastuu.

Molemmassa laajoissa kiinteistövakuutuksissa, mikäli vahinko on aiheutunut avoimesta johtoverkkoon kuuluvasta hanasta, sulkuventtiilistä tai suihkulaitteesta, ostavastuu on 25 % vahingonmäärästä, kuitenkin vähintään vakuutuskirjaan merkitty ostavastuu.

Ostavastuuta ei vähennetä, jos

- vuotovahinko on pienentynyt siitä syystä, että vakuutuspaikassa oleva vuotohälytyslaitteisto on toiminnallaan rajoittanut korvattavan vuotovahingon määrää
- palonkestävä jätekatos tai syväsäiliö on rajoittanut korvattavan palovahingon määrää

## Asuin- ja liikerakennukset vakuutetaan yleensä tilavuuden perusteella

Kiinteistön vakuutamme joko tilavuuden mukaan ns. täysarvo-vakuutuksena tai tiettyyn sopimaamme euromäärään, vakuutusmäärään, asti.

Täysarvoperustainen vakuuttaminen perustuu rakennuksen tilavuuteen, jolloin kiinteistö aina vakuutettuna täydestä arvostaan, edellyttäen, että kiinteistön tilavuus, käyttötarkoitus sekä rakennusluokkatiedot on ilmoitettu oikein.

Kiinteistövakuutuksia käytetään pääosin tuotantotoimintaa harjoittavissa kiinteistöissä. Kiinteistövakuutuksessa vakuuttamisen perusteena on sovittu vakuutusmäärä. Vakuutuskirjaanne merkitty vakuutusmäärä on tällöin korvauksen yläraja. Tutustuttehan ehtokohtaan ES 5.5, ali- ja ylivakuutus.

Kohdetta vakuutettaessa on hyvä ilmoittaa, onko kyseessä arvonnalisäverollinen kohde. Arvonnalisäverollisuuden huomioimme korvauksia maksettaessa.

## Vastuu- ja oikeusturvavakuutukset sisältyvät kaikkiin kiinteistövakuutuksiin

	Vastuuvakuutus	Toimitusjohtajan ja hallituksen vastuuvakuutus	Oikeusturvavakuutus
Mitä korvaamme?	Vahingon, josta kiinteistön omistaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa, esim. kävelijä liukastuu taloyhtiön alueella ja loukkaa jalkansa, koska liukkautta ei ole torjuttu riittävästi.	Varallisuusvahingon, josta maallikkoisännöitsijä (ns. toimitusjohtaja) tai hallituksen jäsen ovat voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain mukaan korvausvastuussa.	Asianajo- ja oikeudenkäyntikulua riita-, rikos- ja hakemusasiassa, joka liittyy kiinteistön omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön.
Paljonko?	Henkilö- ja esinevahingossa enintään 1 000 000 €/vahinko.	Enintään 100 000 €/vakuutuskausi.	Enintään 25 000 €/vahinko ja enintään 50 000 €/vakuutuskausi.*
Ostavastuu	Sovittu ostavastuu**, joka näkyy vakuutuskirjassanne.	Sovittu ostavastuu, joka näkyy vakuutuskirjassanne.	15 % korvattavista kuluista, vähintään 600 €.

\* Jos sovitte riidan ilman oikeudenkäyntiä tai ennen käräjäoikeuden pääkäsittelyä tai tuomioistuimen sovittelua, korvaamme mm. asianajokuluja enintään 12 500 €.

\*\* Kun kyse on tuli- tai vedeneristystyöstä, maankaivu- ja maansiirtotöistä, avaimen katoamisesta, ostavastuu on 10 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään 3 000 € ja enintään 20 000 € tai sitä suurempi valittu ostavastuu.

## Miten vahingoittuneen omaisuuden arvo määritellään?

Lähtökohta on aina, että maksamme korvausta sen mukaan, mikä arvoista vahingoittunut omaisuus oli juuri ennen vahinkohetkeä.

Vahingon tapahduttua selvitetään, kuinka paljon vahingoittuneen omaisuuden arvo oli juuri ennen vahinkohetkeä alentunut uuden vastaavan arvosta esim. iän, käytön, käyttökelpoisuuden alenemisen myötä. Käytämme tästä termiä päivänarvo.

Kun vahingoittuneen omaisuuden esim. rakennuksen tilalle samaan paikkaan rakennetaan tai korjataan uusi samanlaatuinen ja samaan käyttöön tarkoitettu rakennus, puhumme, että korvauksen perusteena on jälleenhankinta-arvo.

Mikäli omaisuuden arvo juuri ennen vahinkoa on alle 50 % jälleenhankinta-arvosta eli uuden vastaavan arvosta, korvaamme päivänarvon mukaan.

## Ikävähennykset rikko- ja vuotovahingoissa

Kun kiinteistöä palveleva kone tai laite rikkoutuu, vähennämme ehdoissa määritellyistä korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista

5 % jokaista täyttä käyttövuotta kohti viidennestä käyttövuodesta alkaen. Käyttövuosien laskeminen aloitetaan asennusvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta. Tätä vähennystä emme tee kuitenkaan palovahingoissa.

Kun yli 10 vuotta vanha johto, putkisto tai laitteisto vuotaa, vähennämme vahingon aiheuttamista korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista oheisen taulukon mukaisen ikävähennyksen, kuitenkin enintään 20 000 €/vahinko. Ikä lasketaan asennusvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta.

Johdon, putkiston tai muun laitteen ikä	Ikävähennys %
11-20 v	10
21-30 v	20
31-40 v	40
41-50 v	50
51 tai yli	60

## Korjaustöiden riskit

Kun kiinteistössä tehdään esim. isompi peruskorjaus (lvi, sähkö, katto), siitä on ilmoitettava meille etukäteen. Riskin suuruudesta riippuen laajennamme kiinteistön vakuutusturvaa urakka-alueen ulkopuoliselle alueelle korjaustöiden ajaksi erillisestä hinnasta. Urakoitsija yleensä vakuuttaa varsinaisen korjaustyön rakennustyövakuutuksella.

## Talkoiden vakuuttaminen

Kiinteistön talkoita varten suosittelemme talkoovakuutusta tapaturmien varalta. Vakuutettuna ovat kaikki talkoisiin osallistuvat, myös talkoisiin välittömästi liittyvillä matkoillaan. Talkoolaisten ei tarvitse asua kyseisessä kiinteistössä. Talkoovakuutuksen voi ottaa myös laajempaan, jolloin vakuutettuna ovat esim. asukkaat, jotka tekevät kiinteistön hoitoon liittyviä talonmiehentöitä (Talkoovakuutusehdot TL01, voimassa 1.3.2005). Kysy meiltä lisää yksityiskohdista.

## Mitä kiinteistövakuutus ei korvaa?

Ohessa esimerkkejä vahinkotapahtumista, joita emme korvaa. Ehdossa rajoitukset on määritelty tarkemmin.

Emme korvaa esim. rakennukseen kohdistuvia vahinkoa, jos

- vahingolla on syy-yhteys rakennusvirheeseen
- vahinko johtuu kulumisesta, valmistusviasta tai -virheestä
- rikkoutumisvahinko on kohdistunut huoneistokohtaiselle koneelle ja laitteelle; liedelle, kylmäkalusteelle, kiukaalle, WC- ja pesutilan kiinteälle kalusteelle ja uima-allaslaitteistolle. Näiden kunnossapitovastuu on huoneiston omistajalla.
- neste on vuotanut rakenteiden vesieristeiden läpi tai putkiston ja rakenteen liittymäkohdasta, kuten lattiakaivon ja korokerenkaan välistä

Emme korvaa vastuuvakuutuksen perusteella esim.

- vahinkoja, joiden korvausvelvollisuus perustuu sopimukseen
- ammatti-isännöitsijän virheitä ja laiminlyöntejä
- hitaasti ja vähitellen aiheutuneita kosteus- ja ympäristö-vahinkoja (katso vielä tarkemmin vastuuvakuutusehdot)
- käytettävänä, käsiteltävänä tai huolehdittavana olevalle omaisuudelle aiheutettuja vahinkoja
- itsellenne aiheutettuja vahinkoja
- tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheutettuja vahinkoja

Emme korvaa esim. oikeuskulujanne, jos

- riidan peruste on syntynyt ennen vakuutuksen voimaantuloa ja riita on syntynyt tai syyte on tullut vireille ennen kuin vakuutus on ollut voimassa 2 vuotta, esim. riitaannutte pääura-koitsijan kanssa rakennusvirheistä
- kiinteistöä tai sen rakennusta on aloitettu esim. korjata, purkaa tai laajentaa ennen vakuutuksen voimaantuloa, ja nämä toimet eivät ole tavanomaista kunnossapitoa, ja riitaannutte näihin liittyvistä sopimuksista, takuista tai vakuuksista
- riita liittyy huoneenvuokrasuhteeseen.

## Mitä emme vakuuta?

Kiinteistövakuutuksella emme vakuuta

- rakennuksen tai huoneiston käyttäjän tekemiä rakenteita tai asentamia laitteita, vaikka ne olisivat liitetty kiinteästi rakennukseen
- asunto-osakeyhtiöissä osakkaan kunnossapitovastuulla olevia rakenteita muulta kuin huoneiston tavanomaisten, kiinteästi asennettujen kalusteiden ja pinnoitteiden osalta
- yksinomaan rakennuksessa harjoitettavaa liiketoimintaa palvelevia tai rakennuksessa käytettäviin koneisiin ja laitteisiin liittyviä rakenteita, laitteita, johtoja ja putkistoja
- moottoriajoneuvoja, joiden rakenteellinen nopeus on yli 15 km/h.

Huom! Asukkaan tai yrityksen irtaimistot eivät kuulu kiinteistövakuutukseen, vaan ne tulee kunkin asukkaan tai yrityksen vakuuttaa itse.

## Vakuutusmaksuun vaikuttavat tekijät

Vakuutusmaksuun vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- Vakuutetaanko kohde ns. täysarvovakuutuksena vai sovitusta vakuutusmäärästä?
- Valitsetteko laajan vai vain tiettyihin vahinkoihin varautuvalla kiinteistövakuutuksella?
- Mikä on kaikkien rakennusten tilavuus? Tilavuutta laskettaessa ei huomioida alle 40 m<sup>2</sup>:n katoksia tai tavanomaisia rakenteita
- Kuinka suuren omavastuun valitsette?
- Mitä toimintaa harjoitatte rakennuksissa?
- Missä rakennus sijaitsee ja minkä ikäinen se on?
- Mitä peruskorjauksia on tehty?
- Millaiset ovat kiinteistön suojaus- ja turvallisuusratkaisut?

## Suojeluohjeet

Suojeluohjeet antavat tietoa siitä, miten voitte ehkäistä vahinkoja ja lisätä kaikkien turvallisuutta. Kiinteistövakuutuksen suojeluohjeet käsittelevät muun muassa lukitusta, avainten säilytystä, tulitöitä, sähköasennuksia, sammutuslaitteistoja, vedeneristystöitä ja maankaivutöitä

Tutustukaa suojeluohjeisiin huolella. Jos niitä ei noudateta ja toimitaan erittäin huolimattomasti, voimme alentaa korvausta tai evätä sen kokonaan.

## Vahinkoilmoitus

Jos varotoimenpiteistä huolimatta vahinko sattuu, me autamme.

Ilmoitakaa vahingosta mahdollisimman nopeasti. Vahinkoilmoituksen voitte täyttää osoitteessa [op.fi/verkkopalvelut](http://op.fi/verkkopalvelut).

Vahinkotarkastaja auttaa vahingon laajuuden määrittämisessä. Hän selvittää yhteistyökumppanimme, joiden puoleen sinun tulee kääntyä käännytte vahingon korjaamiseksi. Vahinkotarkastaja ei tee korvauspäätöstä.

Korvausta tulee hakea viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun saatte tietää vahingosta ja sen seuraamuksista.

Jos olette tyytymätön korvauspäätöksemme, voitte lähettää asianne kirjallisesti yhtiömme asiakasasiamiehen käsiteltäväksi osoitteessa [op.fi/asiakasasiamies](http://op.fi/asiakasasiamies).

## Muutos päätökseemme

Jos päätöksemme on mielestänne puutteellinen tai virheellinen tai teillä on asian ratkaisuun vaikuttavaa lisäselvitystä, ottakaa yhteyttä asiaanne hoitavaan käsittelijään.

Vakuuttamiseen ja korvauksiin liittyvät asiat voitte myös saattaa eri lautakuntien tai tuomioistuinten käsiteltäväksi. Korvauspäätöksen liitteenä saatte tietoa muutoksenhausta.

## Ota yhteyttä

Palvelunumero 0303 0303\*

\* Kiinteän verkon lankaliittymistä ja kotimaisista matkapuhelinliittymistä 0,0835 €/puhelu sekä 0,12 €/minuutti, sis. alv 24 %.

Palvelutapahtuman varmistamiseksi ja asiakaspalvelumme laadun kehittämiseksi tallennamme puhelut.

### Keskittä. Saat etuja.

Voit hoitaa pankki- ja vakuutusasiasi [op.fi](http://op.fi):ssä yksillä tunnuksilla.

Vakuutusmaksuistasi voi kertyä OP-bonuksia\*, joita käytetään esimerkiksi kodin, perheen ja ajoneuvojen vakuutusmaksuihin. Voit saada tuntuvia pankki- ja vakuutuslennuksia.

### Lue lisää [op.fi/edut](http://op.fi/edut).

### Vakuutukset verkossa

Verkkopalvelussamme voit

- ostaa vakuutuksia
- hakea korvausta
- tehdä muutoksia vakuutuksiisi
- lukea ja säilyttää vakuutusasiakirjasi.

Kirjautu verkkopalveluun sivulla [op.fi](http://op.fi) omilla verkkopankkitunnuksillasi.

### Soita meille tai tule käymään paikalliseen Osuuspankkiin

- Vakuutus- ja korvauspalvelu 0303 0303\*
- Ajanvaraus haluamaasi konttoriin OP-puhelinpalvelusta 0100 0500\*
- Häätäpalvelut 24 h
  - Auto- ja kotivahingot 010 253 0012\*
  - Matkahätäpalvelut: Eurooppalainen Emergency Service +358 10 253 0011

### Vakava sairaus ja onnettomuus

- Eurooppalaisen lääkäripäivystys +358 800 9 0707
- SOS-International, Kööpenhamina +45 70 10 5054

Yhdessä hyvä tulee.

