

# Kiinteistövakuutukset

Tuoteopas  
Voimassa 1.1.2023 alkaen



**Kiinteistön rakennukset ovat arvokasta omaisuutta, josta taloyhtiön hallitus ja yrityksen johto ovat vastuussa. Kiinteistövakuutuksilla voit varautua monen eri tilanteen varalta, jos esimerkiksi:**

- Rakennus vaurioituu tulipalossa.
- Vesijohto rikkoutuu ja aiheuttaa vesivahingon.
- Kävelijä liukastuu taloyhtiön alueella ja loukkaa jalkansa.
- Myrskyn kaatama puu rikkoo vesikaton, josta seuraa vuotovahinko.
- Salaman 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 Pohjola Vakuutus Oy:n myöntämistä kiinteistövakuutuksista.

## Mitä kiinteistövakuutuksessa on vakuutettu?

Vakuutettuna ovat

- asuinrakennus, liikerakennus tai esimerkiksi teollisuusrakennus
- rakenteisiin, pinnoitteisiin ja kalusteisiin jälkeinpäin tehdyt muutostyöt, jotka on tehty alkupeiräisten sijaan ja ovat alkuperäiseen 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 täysarvovakuutus äkillisiin ja ennalta arvaamattomiin vahinkoihin. Vakuutusehdot; KI 02	Kiinteistövakuutus- ja Kiinteistön täysarvovakuutus 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 vahingoitamaan 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. Tutustutehan esimerkeihin s. 3 "Mitä kiinteistövakuutus ei korvaa?"	Emme korvaa muista kuin edellä mainituista tapahtumista aiheutuneita vahinkoja – vertaaittehan 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.

Molemmissa laajoissa kiinteistövakuutuksissa, jos 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 syvässäiliö on rajoittanut korvattavan palovahingon määrää.

## Vakuutamme asuin- ja liikerakennukset yleensä tilavuuden perusteella

Vakuutamme kiinteistön joko tilavuuden mukaan ns. täysarvovakuutuksena tai tiettyyn sopimaamme euromäärään eli 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 tuotanto-toimintaa harjoittavissa kiinteistöissä. Kiinteistövakuutuksessa vakuuttamisen perusteena on sovittu vakuutusmäärä. Vakuutuskirjaanne merkitty vakuutusmäärä on tällöin korvauksen yläraja. Tutustuthan ehtokohtaan ES 5.5, ali- ja ylivakuutus.

Kun vakuutat kiinteistöä, ilmoitathan, onko kyseessä arvonlisäverollinen kohde. Huomioimme arvonlisäverollisuuden korvauksia maksettaessa.

## Vastuu- ja oikeusturvavakuutukset sisältyvät kaikkiin kiinteistövakuutuksiin

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

\* jos riita sovitaan 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 määrittelimme vahingoittuneen omaisuuden arvon?

Lähtökohtana on aina, että maksamme korvaustensa mukaan, minkä arvoinen vahingoittunut omaisuus oli juuri ennen vahinkohetkeä.

Vahingon tapahduttua selvitämme, kuinka paljon vahingoittuneen omaisuuden arvo oli juuri ennen vahinkohetkeä alentunut uuden vastaavan arvosta esim. iän, käytön, käyttökelpoisuuden alenemisen takia. 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.

Jos 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 euroa vahinkoa kohti. Ikä lasketaan ensimmäistä 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 ulkopuolille 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 talonmiehen töitä (Talkoovakuutusehdot TL01, voimassa 1.3.2005). Kysy meiltä lisää yksityiskohdista.

## Mitä kiinteistövakuutus ei korvaa?

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

Emme korvaa esim. rakennukseen kohdistuvia vahinkoa, jos

- rikkoutumisvahinko on kohdistunut huoneisto-kohtaiselle 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.
- vahinko johtuu kulumisesta
- vahingolla on syy-yhteys rakennusvirheeseen tai se johtuu valmistusviasta tai -virheestä.\*

\* Vakuutuksen tarkoitus on korvata äkillisiä ja ennalta arvaamattomia vahinkotapahtumia. Asentamisessa tai rakentamisessa tehtyjen virheiden seurauksena usein aiheutuu vahinkoja, joita ei voida objektiivisesti arvioiden pitää ennalta arvaamattomina.

Rakentamisessa tehtyjen virheiden osalta laaja kiinteistövakuutus korvaa myös sellaiset vahingot, jotka ovat aiheutuneet siitä, että virheellisesti tehty rakenne äkillisesti rikkoutuu tai äkillisesti vaurioituu ja sen seurauksena aiheutuu vahinkoja muulle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle. Siksi Äkillisenä rikkoutumisena ei näin ollen pidetä esimerkiksi tapahtumaa, jossa vahinko alkaa muodostumaan virheen tekemisen tai hyvän rakentamistavan vastaisen rakentamisen seurauksena. Vakuutuksesta ei korvata itse virheen tai virheellisen rakenteen korjaamista rakennusmääräysten mukaiseksi tai edes ennalleen.

### Esimerkki 1

Viemäriputki kannakoidaan virheellisesti, ja virheellisen kannakoinnin seurauksena viemäriputken liitos avautuu ja aiheuttaa viemäri-vesien vuodon. Laajasta kiinteistövakuutuksesta korvataan seurannaisvahinkona viemäri-vesien vuotamisesta aiheutunut vesivahinko (kastuminen ja likaantuminen) vakuutetulle omaisuudelle. Itse virheellisen kannakoinnin korjaaminen ei ole korvattavaa. Äkillinen mekaanisen rikkoutuminen/vioittuminen on viemäriputken liitoksen aukeaminen.

### Esimerkki 2

Kylpyhuoneremontin yhteydessä uusitaan kylpyhuoneen vesieristys. Vesieristys on remontin yhteydessä tehty huolimattomasti, ja suihkusekoittajan läpiviennit on tiivistetty puutteellisesti. Puutteellisesti tiivistetyistä läpivienneistä vesi pääsee kastelemaan kylpyhuoneen rakenteita. Vahinko ei ole korvattava, koska kosteusvahinko ei ole aiheutunut virheen aiheuttaman äkillisen mekaanisen rikkoutumisen tai vioittumisen seurauksena.

### Esimerkki 3

Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä on uusittu rakennuksen viemärit. Uuden viemäriputken asentamisen yhteydessä yksi viemäriputken liitos on jäänyt liittämättä ja viemäri-vesi on päässyt vuotamaan rakenteeseen. Vahinko ei ole korvattava, koska kosteusvahinko ei ole aiheutunut virheen, teon tai laiminlyönnin aiheuttaman äkillisen mekaanisen rikkoutumisen tai vioittumisen seurauksena.

### Esimerkki 4

Rakentamisvaiheessa rakennuksen kellarissa olevat kaapelihyllyt on kiinnitetty virheellisesti rakennuksen rakenteisiin. Kaapelihyllyt tippuvat alas ja aiheuttavat tippuessaan viemäri-linjaston rikkoutumisen. Viemäri-linjaston vaurioituessa viemäri-vesi aiheuttaa vesivahingon. Vakuutuksesta korvataan veden aiheuttama vesivahinko rakennukselle ja viemäri-linjastolle aiheutunut rikkoutumisvahinko. Sen sijaan itse kaapelihyllyille aiheutunut vahinko ei ole korvattava, koska kaapelihyllyjen rikkoutumisvahinko ei ole aiheutunut virheen aiheuttaman äkillisen mekaanisen rikkoutumisen tai vioittumisen seurauksena, vaan kaapelihylly itsessään on rikkoutunut/pettänyt.

Emme korvaa vastuuvakuutuksen perusteella esim.

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

Emme korvaa esim. oikeuskuluja, 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. riitaannutteen pääurakoitsijan kanssa rakennusvirheistä
- kiinteistöä tai sen rakennusta on aloitettu esim. korjata, purkaa tai laajentaa ennen vakuutuksen voimaantuloa, ja nämä toimet eivät ole tavanomaista kunnossapitoa, ja riitaannutteen 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 jokaisen asukkaan tai yrityksen pitää vakuuttaa ne itse.

## Vakuutusmaksuun vaikuttavat tekijät

Vakuutusmaksuun vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- Vakuutetaanko kohde ns. täysarvovakuutuksena vai sovitusta vakuutusmäärästä?
- Valitsetko 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 valitset?
- 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 voit ehkäistä vahinkoja ja lisätä kaikkien turvallisuutta. Kiinteistö- vakuutuksen 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 voit täyttää osoitteessa [op.fi/verkkopalvelut](http://op.fi/verkkopalvelut).

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

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

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

## Muutos päätökseemme

Jos päätöksemme on mielestäsi puutteellinen tai virheellinen tai teillä on asian ratkaisuun vaikuttava lisäselvitystä, ota yhteyttä asiaanne hoitavaan käsittelijään.

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

## Henkilötietojen käsittely

Pohjola Vakuutus käsittelee asiakkaiden henkilötietoja voimassa olevien säädösten mukaisesti sekä tietosuojalausekkeessa ja -selosteessa tarkemmin kerrotuin tavoin. Asiakkaan on suositeltavaa tutustua viitattuun tietosuojainformaatioon. Tietosuojalauseke ja -seloste ovat saatavilla [op.fi](http://op.fi)-verkkosivustolla sekä Pohjola Vakuutuksen asiakaspalvelupisteissä.

## Vakuutusten myyntipalkkiot

Vakuutusyhtiö maksaa vakuutusmaksuun perustuvan prosentuaalisen tai vakuutusten lukumäärään perustuvan kiinteän palkkion.

Palkkioon ja sen määrään vaikuttaa vakuutustuote ja myyntikanava.

Palkkio maksetaan asiamiehelle tai vakuutusyhtiön työntekijälle.



## Palvelumme

### Hoida vakuutusasioitasi op.fi-palvelussa

Kirjaudu op.fi-palveluun oman pankkisi tunnuksilla. Kirjautuneena voit

- ilmoittaa vahingosta ja hakea korvauksia
- tehdä muutoksia yrityksesi vakuutuksiin
- tilata Green Cardin
- tulostaa vakuutustodistuksia

### Pohjola Vahinkoapu auttaa 24/7

Pohjola Vahinkoavusta saat selkeät ohjeet erilaisiin vahinkotilanteisiin. Vahingon sattuessa löydät Vahinkoavusta lääkäri-, korjaamo- ja muiden kumppaniemme yhteystiedot.

Pohjola Vahinkoapu on osoitteessa vahinkoapu.pohjola.fi ja OP-yrittäjäsovelluksessa.

### Puhelinpalvelumme

Ammattiliikenteen A-Vakuutus -palvelu

- Vakuutus- ja korvauspalvelu 0304 0506\*

Pohjola Vakuutus

- Vakuutus- ja korvauspalvelu 0303 0303\*

Lakisääteisten vakuutusten palvelunumerot

- Liikennevakuutukset ja -vahingot sekä työtapaturvavakuutukset ja -vahingot 0100 5335\*\*

\* Kotimaisesta matkapuhelinliittymästä ja kiinteän verkon lankaliittymästä 0,0835 e/puhelu + 0,12 e/min.

Hinta sis. ALV:n.

\*\* Puhelun hinta: pvm/mpm.

Puhelut tallennetaan muun muassa asiakaspalvelun laadun varmistamiseksi.

### Neuvoja korvauksista ja vakuutuksista

Vakuutus- ja korvausneujamme opastavat henkilökohtaisesti puhelinpalvelussamme. Voit hakea muutosta vakuutus- ja korvauspäätöksiin myös asiakasasiamieheltämme. Lue lisää muutoksenhausta osoitteessa op.fi/muutoksenhaku.

Ulkopuolista neuvontaa antaa FINEn Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, puh. 09 685 0120, www.fine.fi.

Pohjola Vakuutus Oy, Y-tunnus 1458359-3

Helsinki, Gebhardinaukio 1, 00013 OP  
Kotipaikka: Helsinki, päätoimiala: vakuutustoiminta  
Valvontaviranomainen: Finanssivalvonta, [www.fiva.fi](http://www.fiva.fi)

