



# Laaja Kiinteistövakuutus ja Laaja Kiinteistön täysarvovakuutus

KI 02

Vakuutusehdot 1.1.2020

332498f 11.19

## Sisällysluettelo

LAAJAT KIIINTEISTÖVAKUUTUKSET.....	1	TJ TOIMITUSJOHTAJAN JA HALLITUKSEN VASTUUVAKUUTUS.....	9
ES ESINEVAKUUTUS.....	1	OI OIKEUSTURVAVAKUUTUS.....	11
VA VASTUUVAKUUTUS.....	6		

## LAAJAT KIIINTEISTÖVAKUUTUKSET

### Vakuutuksen rakenne

Vakuutus sisältää esine- (ES), vastuu- (VA), toimitusjohtajan ja hallituksen vastuu- (TJ) ja oikeusturvavakuutuksen (OI) sekä yleiset sopimusehdot (YL).

## ES ESINEVAKUUTUS

### ES 1 Vakuutuksen tarkoitus

#### 1.1 Vakuutuksen tarkoitus

Pohjola Vakuutus Oy tai A-Vakuutus Oy (jäljempänä vakuutusyhtiö) sitoutuu näiden ehtojen sekä Yleisten sopimusehtojen (YL) mukaisesti korvaamaan vakuutuksen kohteelle aiheutuneen esinevahingon sekä ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset.

#### 1.2 Vakuutusvaihtoehdot

Tämä vakuutus on vakuutuskirjaan merkityn mukaisesti joko täysarvovakuutus tai vakuutusmäärään perustuva vakuutus. Täysarvovakuutuksessa vakuutuksen kohde on vakuutettu ilman sovittua enimmäiskorvausta ja vakuutusmaksu perustuu ilmoitettuun rakennuksen tilavuuteen. Vakuutusmäärään perustuvassa vakuutuksessa vakuutuksen kohde on vakuutettu etukäteen ilmoitetun rakennuksen arvon mukaan ja vakuutusmaksu perustuu tähän arvoon.

Kummassakin vakuutusvaihtoehdossa korvauksen perusteena käytettävä vahingon määrä arvioidaan arvioimis- ja korvaussääntöjen ES 5 mukaisesti.

### ES 2 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena on jäljempänä mainittu omaisuus.

#### 2.1 Rakennus

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjaan merkitty rakennus.

##### 2.1.1 Rakennusta palvelevat koneet ja laitteet

Rakennukseen kuuluvat, sen käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut

- lämmitys-, jäähdytys-, sammutus-, vedenjakelu-, jätevesiviemäri-, sähkö-, automaatio-, sisäpuoliset sadevesiviemä-

röinti-, ilmanvaihto-, valvonta-, ja tiedonsiirtojärjestelmät. Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin kuuluvat myös lämpöpumput ja aurinkopaneelit sekä aurinkokeräimet,

- hissit, rullaportaat ja nosto-ovet,
- yksityistalouksien yhteiseen käyttöön tarkoitettut koneet ja laitteet.
- vakuutuksenottajan omistamat tai muutoin vakuutuksenottajan vahinkoriskillä olevat, rakennuksen käyttöä palvelevat rakennuksen ulkopuolella olevat kiinteät vesijohto-, jätevesiviemäri-, lämpö-, jäähdytys-, öljy-, kaasu- ja höyryputkistot, sähköjohdot, tiedonsiirtokaapelit sekä niihin liittyvät koneet ja laitteet yleiseen liittymään saakka.

##### 2.1.2 Muu omaisuus

Vakuutuksenottajan omistamat tai muutoin vakuutuksenottajan vahinkoriskillä olevat, rakennuksen käyttöä palvelevat

- rakennuksen ulkopuolella olevat kiinteät tavanomaiset rakenteet,
- rakennuksen käyttöön liittyvät enintään 40 m<sup>2</sup> suuruiset kevyt-rakenteiset rakennukset, auto-, jäte-, varasto- ja muut katokset sekä jätteastiat,
- kiinteistön hoitoon kuuluvat tavanomaiset työkonet ja -kalut sekä polttoaineet,
- ajoneuvojen kiinteästi asennetut latauspisteet,
- yksityistalouksien yhteiseen käyttöön tarkoitettujen tilojen kalusto ja
- piha-alueella oleva puusto ja istutukset enintään 5 000 euron määrään saakka.

##### 2.1.3 Vakuutuksen kohteena eivät ole

- rakennuksen alapohjan ja perusanturoiden alapuolella oleva perusmaa tai sen vahvistaminen,
- salaojitus- tai muu maaperän kuivanapitojärjestelmät,
- ulkopuoliset sadevesijärjestelmät,
- laiturit ja muut rantarakennelmat, kylpypaljut ja ulkona sijaitsevat uima-altaat,
- kiinteistön alueella sijaitsevat kaivot lukuun ottamatta jätevesijärjestelmien kaivoja,
- rakennuksessa harjoitettavaa liiketoimintaa palvelevat teipaukset, valo- ja muut mainokset, rakenteet, laitteet, johdot ja putkistot, vaikka ne olisi liitetty kiinteästi rakennukseen,

- asunto-osakeyhtiölaissa osakkaan kunnossapitovastuulle säädetty rakenteet muulta kuin huoneiston tavanomaisten, kiinteästi asennettujen kalusteiden ja pinnoitteiden osalta,
- moottoriajoneuvot, joiden rakenteellinen nopeus on yli 15 kilometriä tunnissa,
- energia ja vesi.

### ES 3 Korvattavat vahingot, niihin liittyvät rajoitukset ja erityiset korvaussäännöt

#### 3.1 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen kohteelle aiheutunut suoranainen esinevahinko sekä näissä ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset, jos esinevahinko on aiheutunut välittömästi vakuutuksen voimassa ollessa sattuneesta äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta tapahtumasta. Ennalta arvaamattomuutta arvioidaan objektiivisesti ja vahingon syyn, ei seurauksen perustella.

Korvaus on enintään omaisuuden, kunkin esineen tai omaisuus-erän sovittu vakuutusmäärä vahinkohetken mukaisesti indeksillä tarkistettuna. (ks. kohta Indeksiehdot)

Lisäksi vakuutuksesta korvataan suoranaisen esinevahingon korjaamiseksi tai jälleenhankinnan suorittamiseksi välttämättömät vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannukset ja maan kaivu- ja täyttökustannukset.

##### 3.1.1 Muut korvattavat kustannukset

###### Vuokratulon keskeytykset

Vakuutuksen kohteena on tästä sopimuksesta korvattavan esinevahingon seurauksena vakuutetusta rakennuksesta vakuutus-entottajalle saamatta jäänyt vuokratulo. Korvauksen määrää laskettaessa vuokratulosta vähennetään säästyneet kiinteistön hoitokustannukset.

###### Täysarvokohteet

Vakuutusentottajalle korvataan saamatta jäänyttä vuokratuloa enintään 2 euroa/m<sup>3</sup> kuukaudessa vahingoittuneen rakennuksen tilavuudesta laskettuna. Korvausta maksetaan enintään yhden vuoden ajalta esinevahingon sattumispäivästä.

###### Vakuutusmäärälliset kohteet

Vahingon määräksi lasketaan enintään 0,75 % kuukaudessa rakennuksen arvosta ja enintään yhden vuoden ajalta esinevahingon sattumispäivästä. Rakennuksen arvo on jälleenhankinta-arvo, päivänarvo tai ensiriski sen mukaan millä perusteella rakennus kuuluu vakuutuksen piiriin.

###### Vesistö- ja merivesitulva

Vakuutuksesta korvataan äkillinen ja ennalta arvaamaton sekä poikkeuksellinen tulvavahinko.

Vesistötulvan, merivesitulvan tai näiden seurauksena jään liikkumisen aiheuttaman vahingon korvaaminen edellyttää lisäksi, että vedenpinnan nousu on ollut poikkeuksellinen.

Vesistötulvalla tarkoitetaan joessa, järvässä, ojassa tai purossa aiheutunutta poikkeuksellista vedenpinnan nousua, joka johtuu myrskytuulesta, poikkeuksellisista sateista, lumen sulamisesta taikka jää- tai hyydepadoista.

Merivesitulvalla tarkoitetaan poikkeuksellista meren vedenpinnan nousua, joka johtuu myrskytuulesta, ilmanpaineen vaihtelusta tai virtauksista Tanskan salmissa.

Poikkeuksellisella vesistön tai meren vedenpinnan nousulla tarkoitetaan myrskytuulen aiheuttamaa vedenpinnan nousua sekä vedenkorkeutta, jonka esiintymistodennäköisyys on kerran 50 vuodessa tai harvemmin. Poikkeuksellista ei ole pysyvästä keski-vedenpinnan noususta tai vedenpinnan tason normaalista vaihtelusta tai aallokosta johtuva tulva.

#### Avainvahinko

Vakuutuksesta korvataan avainten menetyksestä aiheutuneet vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen lukkojen tarpeelliset korjauskustannukset. Kustannuksista tehdään 5 % vähennys jokaista alkanutta käyttövuotta kohti toisesta käyttövuodesta alkaen. Käyttövuosien laskeminen aloitetaan asennusvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta. Vähennys lasketaan kertomalla poistoprosentti käyttövuosien lukumäärällä.

#### Viranomaismääräyksen lisäkustannukset

Vakuutuksesta korvataan rakennusvahingoissa korjaamista tai rakentamista koskevista viranomaisten pakottavista määräyksistä aiheutuvat kohtuulliset lisäkustannukset, kuitenkin enintään 20 % suoranaisen esinevahingon ja siihen edellä olevan mukaisesti kuuluvien kustannusten yhteismäärästä.

Jos vakuutus perustuu sovittuun, ensiriskin mukaiseen vakuutusmäärään, kokonaiskorvauksen ylimpänä rajana on vakuutusmäärä.

#### Uhkaavan vahingon torjunta

Suoranaisen esinevahingon lisäksi vakuutuksesta korvataan Yleisten sopimusehtojen kohdan Vahingon torjumis- ja rajoittamismisvelvollisuus eli pelastamisvelvollisuus mukaisesti kohtuulliset kustannukset, jotka ovat aiheutuneet sattuneen tai välittömästi uhkaavan, vakuutuksesta korvattavan vahingon rajoittamisesta tai torjumisesta.

#### Maaperälle aiheutuneet vahingot

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen kohteelle sattuneen korvattavan esinevahingon seurauksena vakuutusentottajan omistaman tai hallitseman kiinteistön maaperän pilaantumista aiheutuneet tutkimuskustannukset, puhdistus- tai vaihtokustannukset ja jätteen kuljetus- ja käsittelykustannukset. Edellytyksenä on, että kustannukset ovat syntyneet viranomaisen pakottavasta määräyksestä suoritetuista toimenpiteistä ja, että viranomaisen määräys on annettu viimeistään vuoden kuluessa vahingon havaitsemispäivämäärästä tai vahinkotapahtumasta. Kustannuksia korvataan vahinkoa kohden enintään 200 000 euroa.

### 3.2 Korvauspiirin ulkopuolelle jäävät vahingot ja muut rajoitukset

#### 3.2.1 Kuluminen

Vakuutuksesta ei korvata esineen kulumista, ruostumista, syöpymistä, pilaantumista, sienettymistä, lahoamista, aineen väsymistä tai vastaavaa vähitellen tapahtuvaa vahingoittumista eikä esineen tai sen osan toimintakyvyn lakkaamista.

#### 3.2.2 Huoltokustannukset

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet säätö- tai kunnossapitotoimista, ennakkohuollosta, määräaikaishuollosta, toimintahäiriöiden poistamisesta eikä näiden yhteydessä vaihdettavista osista.

#### 3.2.3 Valmistusviat ja työvirheet

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutuksen kohteena olevan omaisuuden suunnittelu-, valmistus-, materiaali-, rakennus- tai asennusvirheestä tai rakentamismääräysten, -ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin virheen seurauksena muulle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti aiheutunut vahinko.

#### 3.2.4 Sopimukset

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa eikä kustannuksia, joista toimittaja tai joku muu on vastuussa sopimuksen, takuun, huoltosopimuksen tai vastaavan sitoumuksen perusteella. Vakuutuksen piiriin muutoin kuuluva vahinko korvataan kuitenkin siltä osin kuin vakuutusentottaja osoittaa, ettei vastuullinen osapuoli kykene korvausvelvollisuuttaan täyttämään.

### 3.2.5 Varallisuusrikokset

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka on aiheuttanut petos, kavallus tai muu näihin rinnastettava rikos.

### 3.2.6 Katoaminen, unohtaminen ja varkaus

Vakuutuksesta ei korvata omaisuuden katoamista tai unohtamista eikä varkautta, jos,

- tapahtumahetkeä, -paikkaa eikä -olosuhteita voi määritellä tai
- katoaminen todetaan tapahtuneeksi vasta inventaarin yhteydessä.

### 3.2.7 Räjätystyöt

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka on aiheuttanut ammatimainen räjäytys- tai louhintatyö.

Vakuutuksen piiriin muutoin kuuluva vahinko korvataan kuitenkin siltä osin kuin vakuutuksenottaja osoittaa, ettei vastuulliseksi todettu osapuoli kykene korvausvelvollisuuttaan täyttämään.

### 3.2.8 Ohjelmien ja tiedostojen tuhoutuminen

Vakuutuksesta korvataan ohjelmien tai sähköisessä muodossa olevien tiedostojen tuhoutuminen vain siinä tapauksessa, että itse vakuutuksen kohteena olevalle laitteelle tai tietovälineelle on tapahtunut näiden ehtojen mukaan korvattavaa vahinkoa. Edellä mainittujen ohjelmien tai tiedostojen palauttamisesta syntyneitä kuluja korvataan yhteensä enintään 3 000 euroon saakka.

### 3.2.9 Piirikortit ja tiedon tallennusvälineet

Vakuutuksesta ei korvata yksittäisen piirikortin, tiedon tallennusvälineen tai vastaavan komponentin toimintakyvyn lakkaamista tai toimimattomuutta, ellei sen syynä ole vakuutetun osoittama komponentin ulkopuolinen, äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma.

### 3.2.10 Pohjavesi

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka on aiheuttanut pohjaveden korkeuden muuttuminen.

### 3.2.11 Arvonalennus

Vakuutuksesta ei korvata arvon alentumista, eikä vahinkoa, joka ei vaikuta omaisuuden käyttökelpoisuuteen.

### 3.2.12 Tulva

Vakuutuksesta ei korvata

- jään liikkumisesta aiheutunutta vahinkoa, jollei liikkuminen ole aiheutunut vesistö- tai merivesitulvasta,
- vesistötulvasta, merivesitulvasta tai näiden seurauksena jään liikkumisesta aiheutunutta vahinkoa rakennukselle tai siellä olevalle irtaimistolle, jos rakennus on rakennettu ilman laissa säädettyä lupaa tai myönnetyn luvan vastaisesti,
- vahinkoa, joka korvataan julkisista varoista,
- vahinkoa, joka on aiheutunut suunnittelu-, perustus-, asennus- tai rakennustyövirheestä.

### 3.2.13 Vesikatteen vuoto

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka on aiheuttanut vesikatteen vuoto, ellei kyseessä ole äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta ulkopuolisesta tapahtumasta johtuneesta rikkoutumisesta aiheutunut vuotovahinko.

### 3.2.14 Vuoto, kosteus tai kondenssivesi

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka on aiheuttanut

- kondenssivesi,
- kosteus, kuten mätänemistä, sienettymistä, lahoamista tai hajua,
- rakenteiden vesieristeiden läpi tai putkiston ja rakenteen liittymäkohdasta kuten lattiakäivon ja korokerenkaan välistä vuotanut neste,
- ehtojen kohdassa 2.1.3 mainittujen kuivanapitojärjestelmien toimimattomuus,

- putken tai laitteen ulkopuolinen syöpyminen tai ruostuminen,
- kuluminen, ruostuminen tai muu vähitellen tapahtuva syy.

### 3.2.15 Tuhoeläimet

Vakuutuksesta ei korvata hyönteisten, jäniseläinten tai jyrsijöiden aiheuttamia vahinkoja eikä niiden torjunta- ja hävittämiskustannuksia. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin jäniseläinten ja jyrsijöiden puremalla aiheutetut palo- ja vuotovahingot.

### 3.2.16 Tietomurrot, haaitaohjelmat ja palvelunestohyökkäykset

Vakuutuksesta ei korvata laitteen toimimattomuutta, joka aiheutuu:

- tietomurrosta, jolla tarkoitetaan oikeudetonta tunkeutumista tietojärjestelmään
- haaitaohjelmasta, tietoliikenteen häirinnästä tai muusta vastaavasta vahingonteosta, joka kohdistuu ohjelmiin, tiedostoihin tai laitteisiin.

## ES 4 Suojeluohjeet

### Suojeluohjeiden noudattaminen

Suojeluohjeet ovat osa vakuutussopimusta. Vakuutetun tulee noudattaa vakuutuskirjassa, vakuutusehdoissa tai muutoin kirjallisesti annettuja suojeluohjeita. Jos vakuutettu laiminlyö suojeluohjeiden noudattamisen tahallaan tai huolimattomuudella, jota ei voida pitää vähäisenä ja suojeluohjeen noudattamatta jättämisellä on ollut vaikutusta vahingon syntyyn tai sen määrään, voidaan tulevaa korvausta alentaa tai se voidaan evätä yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Vakuutetun tulee noudattaa vakuutettua omaisuutta ja toimintaa koskevia säädöksiä ja viranomais määräyksiä. Rakennukset, koneet ja laitteet tulee pitää rakennuslain, rakentamismääräysten ja työsuojelumääräysten mukaisessa kunnossa. Rakennusten, koneiden ja laitteiden käyttöohjeita ja huolto-ohjelmia tulee noudattaa sekä havaitut viat ja puutteet tulee korjata välittömästi.

Vakuutussopimukseen liittyvät erilliset suojeluohjeet on mainittu vakuutuskirjassa.

## ES 5 Arvioimis- ja korvaussäännöt

Tämä vakuutus on vakuutuskirjaan merkityn mukaisesti joko täysarvovakuutus, jolloin vakuutuksen kohde on vakuutettu ilman sovittua vakuutusmäärää ja vakuutusmaksu perustuu rakennuksen ilmoitettuun tilavuuteen, tai sovittuun vakuutusmäärään perustuva vakuutus.

### 5.1 Vakuutusmäärä

Omaisuus on vakuutettu sovittuun, kullekin vakuutuksen kohteelle vakuutuskirjaan merkitystä vakuutusmäärästä, joka on vakuutuskirjaan merkityllä indeksillä tarkistettuna (ks. kohta Indeksiehto) vahingon sattuessa suoritettavan korvauksen yläraja.

Vakuutusmäärä on vakuutusmaksun laskentaperuste ja ylin korvausmäärä, mutta se ei ole vahingon määrän tai sen arvioimisen peruste.

Vakuutusmäärän peruste on merkitty vakuutuskirjaan. Se on jokin seuraavista:

#### 5.1.1 Täysarvo

Täysarvovakuutuksessa vakuutuksen kohde on vakuutettu ilman sovittua enimmäiskorvausta ja vakuutusmaksu perustuu ilmoitettuun rakennuksen tilavuuteen. Kohteen todellinen tilavuus lasketaan Rakennustietosäätiön RT-kortissa annetun määritelmän mukaan.

#### 5.1.2 Jälleenhankinta-arvo

Jälleenhankinta-arvo on rahamäärä, joka tarvitaan uuden samanlaisen tai lähinnä vastaavan omaisuuden hankkimiseen samalle paikalle.

Ellei toisin ole vakuutusyhtiön kanssa sovittu, vakuutusmäärä perustuu omaisuuden jälleenhankinta-arvoon.

### 5.1.3 Päivänarvo

Päivänarvo on rahamäärä, joka saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään, mitä omaisuus on arvossa menettänyt iän, käytön, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun sellaisen syyn johdosta. Päivänarvoa määriteltäessä rakennusten osalta huomioon otetaan myös omaisuuden käypä arvo. Käyvällä arvolla tarkoitetaan rahamäärää, joka olisi saatu, jos omaisuus olisi myyty normaalisti ennen vahinkoa.

Päivänarvo ei voi ylittää omaisuuden jälleenhankinta-arvoa.

### 5.1.4 Ensiriski

Ensiriski on vakuutuskirjaan merkitty vakuutuksen kohteelle sovittu vakuutusmäärä. Ensiriskivakuutuksessa ei sovelleta alivakuutussäännöksiä (ks. kohta 5.5.2 Alivakuutus). Muilta osin sovelletaan arvioimis- ja korvaussäännösten määräyksiä.

## 5.2 Korvauksen laajuus

Vakuutuksesta korvataan vakuutetulle omaisuudelle aiheutunut suoranainen esinevahinko. Korvaus on enintään omaisuuden, kunkin esineen tai omaisuuserän sovittu vakuutusmäärä vahinkohetken mukaisesti indeksillä tarkistettuna (ks. kohta Indeksiehdot).

Lisäksi vakuutuksesta korvataan suoranaisen esinevahingon korjaamiseksi tai jälleenhankinnan suorittamiseksi välttämättömät vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannukset ja maan kaivu- ja täyttökustannukset.

## 5.3 Omaisuuden arvon ja esinevahingon määrän laskeminen

### 5.3.1 Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä

Jälleenhankinta-arvon mukainen vahingon määrä saadaan, kun omaisuudella välittömästi ennen vahinkoa olleesta arvosta vähennetään jäljelle jääneen omaisuuden arvo (jäännösarvo). Molemmat arvot lasketaan jälleenhankinta-arvon mukaan. (Jälleenhankinta-arvon käsite on määritetty edellä kohdassa 5.1.2)

Jos vahingoittunut omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset, kuitenkin enintään jälleenhankinta-arvon ja jäännösarvon erotus.

Jos kuitenkin esineen arvo on vahinkohetken mennessä laskenut niin, että päivänarvo on ollut alle 50 % jälleenhankinta-arvosta välittömästi ennen vahinkoa, vahingon määrä lasketaan päivänarvon mukaan (ks. kohta 5.3.2). Kukin vahingoittunut esine arvioidaan erikseen.

Korvauksista vähennetään vakuutusehdon kohdissa 5.3.4 ja 5.3.5 mainitut ikävähennykset.

### 5.3.2 Päivänarvon mukainen vahingon määrä

Päivänarvon mukainen vahingon määrä saadaan, kun päivänarvosta vähennetään jäljelle jääneen omaisuuden arvo (jäännösarvo). Molemmat arvot lasketaan päivänarvon mukaan. (Päivänarvon käsite on määritetty edellä kohdassa 5.1.3)

Jos omaisuus voidaan korjata, vahingon määrä on korjauskustannukset, kuitenkin enintään päivänarvo vähennettynä päivänarvoperusteisella jäännösarvolla.

Jos omaisuutta ei jälleenhankittu tai korjata, päivänarvon mukainen vahingon määrä ei voi ylittää omaisuuden käypää arvoa.

Korvauksista vähennetään vakuutusehdon kohdissa 5.3.4 ja 5.3.5 mainitut ikävähennykset.

### 5.3.3 Ensiriskin mukainen vahingon määrä

Jos omaisuus on vakuutettu ensiriskivakuutuksella, poikkeaa korvaus jälleenhankinta- ja päivänarvokorvauksesta siltä osin, ettei alivakuutussääntöä sovelleta. (Ensiriskin käsite on määritetty edellä kohdassa 5.1.4)

Korvauksista vähennetään vakuutusehdon kohdissa 5.3.4 ja 5.3.5 mainitut ikävähennykset.

### 5.3.4 Vahingon määrä koneen ja laitteen rikkoutumisvahingoissa

Kohdassa 2.1.1 (ES) mainitulle omaisuudelle aiheutuneissa korvattavissa rikkoutumisvahingoissa tehdään kaikista korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista mukaan lukien kohdassa 5.2 mainitut esinevahinkoon kuuluvat kustannukset 5 % vähennys jokaiselta alkaneelta käyttövuodelta viidennestä käyttövuodesta alkaen. Käyttövuosien laskeminen aloitetaan käyttövuotta seuraavan kalenterivuoden alusta. Vähennys lasketaan kertomalla poistoprosentti käyttövuosien lukumäärällä. Vähennystä ei kuitenkaan sovelleta kohdassa 2.1.2 (ES) mainitulle omaisuudelle aiheutuneissa vahingoissa.

### 5.3.5 Vahingon määrä vuotovahingoissa

Jos vahingon on aiheuttanut nesteen, höyryn tai kaasun äkillinen, ennalta arvaamaton vuoto rakennukseen kiinteästi asennetusta:

- rakennusta palvelevasta vesijohdosta tai jätevesiviemäri-, lämpö-, jäähdytys-, höyry-, kaasu- tai öljyputkistosta, öljysäiliöstä, sisäpuolisesta sadevesiviemäristä, pore- tai uima-altaan putkistosta tai näihin kiinteästi liitetyistä koneesta, laitteesta tai
- aineen säilytysastiasta

tehdään vuotovahingoissa vahingon aiheuttaneen johdon, putkiston tai muun laitteen iän perusteella kaikista rakennuksen korjaus- tai jälleenhankintakustannuksista ikävähennys seuraavan taulukon mukaisesti.

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

Ikävähennys on kuitenkin enintään 20 000 euroa vahinkoa kohti.

Johdon, putkiston tai muun laitteen ikä lasketaan asennusvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta.

## 5.4 Arvonlisävero

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäveroa koskevat säännökset. Veron osuutta ei korvata silloin, kun se voidaan vähentää korvauksen saajan verotuksessa.

Arvonlisäveroa ei korvata myöskään silloin, kun vakuutetulla on palautusoikeus arvonlisäveroon.

## 5.5 Korvauksen määrä

Korvauksen määrä saadaan, kun vahingon määrästä vähennetään omavastuu.

### 5.5.1 Omavastuut

Vakuutuksenottajalla on jokaisessa vahinkotapahtumassa vakuutuskirjaan merkitty tai näissä ehdoissa määritetty omavastuu. Korvauksen määrää laskettaessa vahingon määrästä vähennetään ennen omavastuuta mahdolliset ikään perustuvat ikävähennykset.

#### 5.5.1.1 Omavastuu tulitöissä

Jos vahinko on aiheutunut tulitöistä (ks. kohta 4.1.1), on vakuutuksenottajan omavastuu vakuutuskirjaan merkityn omavastuun kymmenkertainen määrä, kuitenkin enintään 20 000 euroa tai tätä suurempi vakuutuskirjaan merkityn omavastuun määrä.

#### 5.5.1.2 Omavastuu palonkestävän jätekatoksen tai syvässäilön palovahingossa

Omavastuuta ei vähennetä, jos palonkestävä jätekatos tai syvässäiliö on rajoittanut korvattavan palovahingon määrää.



### 5.5.1.3 Omavastuu hälyttimen rajoittamissa vuotovahingossa

Omavastuuta ei vähennetä, jos vuotovahinko on pienentynyt siitä syystä, että vakuutuspaikassa oleva vuotohälytyslaitteisto on toiminnallaan rajoittanut korvattavan vuotovahingon määrää.

### 5.5.1.4 Omavastuu vuotovahingossa

Mikäli vahingon on aiheuttanut avoinna olevasta johtoverkkoon kuuluvasta hanasta, sulkuventtiilistä tai suihkulaitteesta virrannut neste, omavastuu on jokaisessa vahingossa 25 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu, ellei vahinko ole seurausta hanan, sulkuventtiilin tai suihkulaitteen mekaanisesta rikkoontumisesta.

## 5.5.2 Alivakuutus

### Täysarvovakuutus

Jos rakennuksen vakuutuskirjassa mainittu tilavuus on todellista tilavuutta pienempi, vakuutuksesta korvataan vain niin suuri osa vahingon määrästä kuin vakuutuskirjassa mainitun tilavuuden ja todellisen tilavuuden välinen suhde osoittaa. Todellinen tilavuus lasketaan RT-kortissa annetun määritelmän mukaan.

### Vakuutusmäärään perustuva vakuutus

Jos vakuutusmäärä on omaisuuden arvoa pienempi, on kyseessä alivakuutus. Vakuutuksesta korvataan alivakuutetulle omaisuudelle tai etuudelle sattuneesta vahingosta ainoastaan niin suuri osa vahingosta kuin vakuutusmäärän ja omaisuuden arvon välinen suhde osoittaa.

## 5.5.3 Ylivakuutus

Vakuutuksesta ei korvata ylivakuutetulle omaisuudelle sattuneen vahingon johdosta enempää kuin vahingon peittämiseksi tarvitaan.

### Täysarvovakuutus

Jos rakennuksen vakuutuskirjaan merkitty tilavuus on todellista tilavuutta suurempi, on kyseessä ylivakuutus.

### Vakuutusmäärään perustuva vakuutus

Jos vakuutusmäärä on omaisuuden arvoa suurempi, on kyseessä ylivakuutus.

## 5.6 Korvauksen suorittaminen

Ensin suoritetaan päivänarvon mukainen korvaus. Jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mukaisten korvausten erotus suoritetaan, kun vahingoittunut omaisuus kahden vuoden kuluessa vahingosta on korjattu tai omaisuuden tilalle on hankittu samanlaatuista ja samaan käyttöön tarkoitettua omaisuutta samalle paikalle.

Oikeus jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mukaisten korvausten erotukseen on vain vakuutuksenottajalla tai kolmannen henkilön hyväksi tehdyssä vakuutuksessa tällä henkilöllä. Oikeutta ei voi siirtää.

Jos rakentaminen viivästyy viranomaisen toimen johdosta, kahden vuoden aikaan lisätään viivästysaika.

## 5.7 Rakennuksen jäännösarvo

### 5.7.1 Jäännösarvon alentumisen korvaaminen

Jos rakennus- tai tielainsäädännön perusteella voimassa oleva rakennuskielto tai rakentamisrajoitus estää vahingossa säilyneiden rakennusosien käyttämisen rakennuksen kunnostamisessa, korvataan myös jäännösarvon alentuminen.

### 5.7.2 Poikkeuslupa

Vakuutuksenottajan tulee esittää selvitys siitä, että rakennuskielto tai rakentamisrajoitus on voimassa.

Jos vakuutusyhtiö pyytää, vakuutuksenottajan tulee hakea poikkeuslupaa saattaakseen rakennuksen entiseen kuntoonsa, sekä, jollei lupaa myönnetä, hakea muutosta päätökseen. Vakuutuksenottajan tulee vakuutusyhtiön pyynnöstä valtuuttaa vakuutusyhtiö edustamaan häntä poikkeuslupan hakemisessa.

## 5.8 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä

### 5.8.1 Rahakorvauksen vaihtoehdot

Vakuutusyhtiöllä on oikeus rakennuttaa, hankkia tai korjauttaa hävinnyt tai vahingoittunut omaisuus sen sijaan, että maksaisi korvauksen rahana.

Vakuutusyhtiöllä on oikeus määrätä rakentaja tai korjaaja, joka uudelleen rakentaa tai korjaa omaisuuden, tai määrätä hankinta-paikka, josta vastaavanlainen omaisuus hankitaan.

### 5.8.2 Vahingon selvittelykulut

Vakuutusyhtiö on velvollinen korvaamaan vain toimeksiannostaan suoritettuja vahinkokartoituksia, tai muita vahingon ratkaisemiseksi tai vahingon määrän arvioimiseksi tehtyjä tarpeellisia selvityksiä. Vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan muita kartoituksia tai selvityksiä, ellei niistä ole etukäteen sovittu vakuutusyhtiön kanssa.

### 5.8.3 Kiinnitettävissä oleva omaisuus

Sellaisesta omaisuudesta, johon voidaan vahvistaa kiinnitys, suoritetaan korvaus vakuutuksenottajalle vasta, kun hän on selvittänyt, että omaisuutta ei ole kiinnitetty velan vakuudeksi tai että kiinnityksenhaltijat ovat suostuneet korvauksen suorittamiseen vakuutuksenottajalle (vrt. Yrityskiinnityslaki 13 § ja Maakaari 17 luku 8 §).

Kiinteistön osalta selvitystä ei vaadita, mikäli vakuutuksenottaja osoittaa, että

- vahinko on korjattu,
- korvauksen käyttämisestä vahingoittuneen omaisuuden korjaamiseen on annettu vakuus,
- korvauksen määrä on kiinteistön arvoon verrattuna vähäinen tai
- kun muutoin on ilmeistä, ettei korvauksen nostaminen heikennä velkojan mahdollisuutta saada suoritusta saamiselleen.

### 5.8.4 Vakuutusyhtiön oikeus lunastaa vahingoittunut omaisuus

Vakuutuksen kohteena oleva omaisuus jää vahingoittuneenakin omistajalleen. Vakuutusyhtiöllä on kuitenkin oikeus lunastaa jäljelle jäänyt omaisuus tai osa siitä. Lunastus korvataan samalla perusteella (joko jälleenhankinta-arvon tai päivänarvon perusteella) kuin kyseisen esineen tai omaisuserän vahinkokin.

### 5.8.5 Vakuutuksenottajan velvollisuus palauttaa takaisin saatu omaisuus

Jos vakuutuksenottaja saa menetettyä omaisuutta takaisin korvauksen maksamisen jälkeen, hänen tulee viipymättä luovuttaa se vakuutusyhtiölle tai palauttaa korvaus sen osalta.

## ES 6 Indeksiehdot

Vakuutus on sidottu vakuutuskirjassa mainittuun indeksiin.

### 6.1 Vakuutusmaksun tai vakuutusmäärän indeksitarkistus vakuutuskausittain

#### Täysarvovakuutus

Vakuutusmaksu on sidottu vakuutuskirjassa mainittuun indeksiin. Vakuutusmaksu tarkistetaan jokaisen vakuutuskauden alkamispäivänä. Vakuutusmaksua muutetaan tuolloin yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä.

Perusindeksi on vakuutuksen alkamisvuotta edeltäneen vuoden elokuun rakennuskustannusindeksi.

Tarkistusindeksi on vakuutuskirjaan merkityn vakuutuskauden alkamiskuukautta edeltäneen kalenterivuoden elokuun rakennuskustannusindeksi.

#### Vakuutusmäärään perustuva vakuutus

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä tarkistetaan jokaisen vakuutuskauden alkamispäivänä. Vakuutusmäärää muutetaan

tuolloin yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä. Samalla vakuutusmäärään lisätään vakuutuskauden aikana tehtyjen ja ilmoitettujen investointien määrä.

Perusindeksi on ensimmäisen vakuutuskauden alkamiskuukautta viisi kuukautta aikaisemman kalenterikuukauden indeksi.

Tarkistusindeksi on vakuutuskirjaan merkittyä vakuutuskauden alkamiskuukautta viisi kuukautta aikaisemman kalenterikuukauden indeksi.

Vakuutusmaksut muuttuvat tarkistettua vakuutusmäärää vastaaviksi.

## 6.2 Vakuutusmäärä vahinkohetkellä (Ei koske täysarvovakuutusta)

Vakuutusmäärä on vahingon sattuessa yhtä monta prosenttia vakuutuskirjaan merkitystä alkuperäisestä vakuutusmäärästä kuin viisi kuukautta aikaisemman kalenterikuukauden indeksi on perusindeksistä.

Vahinkohetken vakuutusmäärässä otetaan lisäksi huomioon vakuutuskauden aikana ennen vahinkoa kyseessä olevaan vakuutuspaikkaan tehdyt rakennus- ja koneinvestoinnit, kuitenkin seuraavin rajoituksin

- investoinnit perustuvat samaan toimintaan, johon vakuutuksen kohteena olevaa omaisuutta on käytetty,
- indeksin noususta ja investoinneista johtuva kunkin vakuutuskirjan kohdan vakuutusmäärän nousu voi yhteensä olla enintään 15 % vakuutuskirjaan merkitystä vakuutusmäärästä, kuitenkin enintään vakuutuskirjassa mainittu määrä.

## ES 7 Monivakuutus

Jos sama omaisuus on vakuutettu usealla vakuutuksella saman vahingon varalta, on kyseessä monivakuutus, jolloin korvaus lasketaan Vakuutusosimislain mukaisesti.

## VA VASTUUVAKUUTUS

### VA 1 Vakuutuksen tarkoitus

Pohjola Vakuutus Oy tai A-Vakuutus Oy (jäljempänä vakuutusyhtiö) sitoutuu näiden ehtojen sekä Yleisten sopimusehtojen (YL) mukaisesti

- korvaamaan kohdassa VA 2.1 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset,
- huolehtimaan vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä,
- neuvottelemaan korvauksen vaatijan kanssa ja
- hoitamaan tai korvaamaan oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

### VA 2 Korvattavat vahingot ja niihin liittyvät rajoitukset

#### 2.1 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön omistajana toiselle aiheutettu henkilö- ja esinevahinko,

- joka todetaan vakuutuskauden aikana ja
- josta vakuutuksenottaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa.

Vakuutuksesta korvataan myös tietosuojalain tai EU:n tietosuoja-asetuksen mukainen toiselle aiheutunut puhdas taloudellinen vahinko, jonka on aiheuttanut vakuutetussa toiminnassa vakuutuksen voimassaoloaikana todettu henkilötiedon lainvastainen käsittely, ja josta vakuutettu on korvausvastuussa rekisterinpitäjän ominaisuudessa.

## 2.2 Rajoitukset

### 2.2.1 Itselle aiheutunut vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu vakuutuksenottajalle tai vakuutetulle itselleen.

### 2.2.2 Käytettävänä oleva omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin tapahtuessa oli vakuutetun hallussa, lainassa tai muutoin vakuutetun hyödykseen käytettävänä.

### Lisäturva tilapäisesti lainatulle työkoneelle tai laitteelle

Lisäturvasta korvataan vakuutettua toimintaa varten tilapäisesti lainatulle työkoneelle tai laitteelle aiheutettu vahinko.

Lisäturva ei kuitenkaan kata vahinkoa,

- joka on aiheutunut vakuutetun vuokralle ottamalle tai muulla tavoin vakuutetun käytössä olevalle käyttöomaisuuteen rinnastettavalle omaisuudelle,
- joka syntyy vakuutusturvan tarkoittamalle omaisuudelle sellaisista tekijöistä, teosta tai olosuhteista, joiden perusteella vahingoittuminen on ollut ennalta arvattavissa tai
- joka johtuu omaisuuden katoamisesta tai unohtamisesta.

Vakuutusmäärä tämän lisäturvan perusteella korvattavissa vahingoissa on 20.000 euroa vahinkoa kohden ja 40.000 euroa vakuutuskauden aikana yhteensä. Tämä vakuutusmäärä sisältyy Toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutusmäärään.

### 2.2.3 Käsiteltävänä tai huolehdittavana oleva omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa omaisuudelle, joka vahinkoa aiheuttaneen teon tai laiminlyönnin aikana oli vakuutetun tai jonkun muun tämän lukuun

- valmistettavana, asennettavana, korjattavana, käsiteltävänä, taikka muulla tavoin työn kohteena,
- säilytettävänä,
- suojaus- ja vahingontorjuntavelvoitteen alaisena, kun otetaan huomioon vakuutetun toiminnan tai vahinkoa aiheuttaneen työsuorituksen luonne ja sen välitön vaikutuspiiri tai
- muulla tavoin huolehdittavana.

### 2.2.4 Sopimusvastuu

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa siltä osin kuin korvausvastuu perustuu vakuutuksenottajan tekemään sopimukseen, takuuseen tai muuhun sitoumukseen ellei tällaista korvausvastuuta olisi ilman mainittua sitoumusta.

### 2.2.5 Ympäristövahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta,
- savusta, noesta, pölystä, höyrystä, kaasusta,
- melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai hajusta taikka
- muusta vastaavasta häiriöstä.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen vahinko, jonka syynä on satunnainen tai yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutuksenottajan korvausvastuun perustavasta syystä äkillisesti tai odottamatta syntynyt vika tai puute. Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntymisen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekkoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin.

Korvauksen maksamisen edellytyksenä on lisäksi, että vakuutuksenottaja on tiennyt pilaantumisesta, päästöistä tai muusta häiriöstä viimeistään neljänä vuorokauden kuluttua sen alkamisesta ja tehnyt kirjallisen korvausvaatimuksen vakuutuksenantajalle

kuudenkymmenen vuorokauden kuluessa pilaantumisen, päästön tai muun häiriön alkamisesta.

Ympäristövahinkojen torjuntatoimenpiteistä ja niistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta ks. kohta 3.4 Torjuntakulut.

### 2.2.6 Viranomaiskustannukset ympäristövahingoissa

Vakuutuksesta ei korvata ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain mukaisia viranomaisten suorittamien torjunta- ja ennalleen palauttamistoimenpiteiden kustannuksia.

### 2.2.7 Kosteus ja tulviminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- kosteudesta tai
- sadeveden tai sulamisveden, jäteveden, meren tai vesistöjen aiheuttamasta tulvimisesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen vahinko, jonka syynä on satunnainen tai yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutuksenottajan korvausvastuun perustavasta syystä äkillisesti tai odottamatta syntynyt vika tai puute. Lisäksi edellytetään, että myös vahingon syntyminen edellä mainitut edellytykset täyttävän syyn seurauksena on tapahtunut äkillisesti, odottamattomasti ja nopeasti eikä perustu hitaaseen, vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen tai jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin taikka muutoin toistuviin tapahtumiin.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata tulvimisesta aiheutunutta vahinkoa, jonka syynä on vesi- tai viemäriputken suunnittelu-, mitoitus-, tai rakennusvirhe.

### 2.2.8 Pohjavesi

Vakuutuksesta ei korvata pohjaveden korkeuden muuttumisesta aiheutunutta vahinkoa.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin vahinko, jonka syynä on satunnaisen virheen aiheuttama tilapäinen tapahtuma tai olosuhde taikka se, että rakennukseen tai laitteeseen on syntynyt vika tai puute äkillisesti ja arvaamattomasti.

### 2.2.9 Vesi- ja ilma-aluksen käytöstä aiheutunut vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- rekisteröitävän aluksen tai rekisteröitävän veneen käytöstä, ellei käyttö liity vakuutuksenottajan itselleen suorittamaan työhön tai
- ilma-aluksen käyttämisestä ilmailuun, kun vakuutuksenottaja on korvausvelvollinen ilma-aluksen haltijana, omistajana, käyttäjänä, ilma-aluksessa tehtävää suorittavana tai näiden työnantajana.

### 2.2.10 Louhinta- ja räjäytystyö

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka johtuu vieraalla työvoimalla tai toiselle suoritetusta louhinta- tai räjäytystyöstä taikka siitä aiheutuvasta maanpainumasta tai maansiirtymästä.

### 2.2.11 Lääke- tai potilasvahinko, työtapaturma, työperäinen altistuminen tai ammattitauti

Vakuutuksesta ei korvata

- potilasvahinkolain tarkoittamaa potilasvahinkoa,
- lääkkeen aiheuttamaa henkilövahinkoa,
- vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutetun työtapaturma- ja ammattitautilain mukaisen vakuutuksen perusteella tai
- ammattitaudista tai muusta työperäisestä altistumisesta aiheutunutta vahinkoa tai sairautta.

### 2.2.12 Liikennevahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu liikennevakuutuslain tai vastaavan ulkomaisen lain mukaisesta moottoriajoneuvon liikenteeseen käyttämisestä.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin Suomessa sattunut liikennevakuutuslain 40 § 2 momentissa mainittu liikennevakuutuksesta korvaamatta jäävä liikennevahinko, joka on aiheutunut ajoneu-

von omistajan tai haltijan muulle kuin ajoneuvossa olevalle omaisuudelle.

Vakuutuksesta korvataan myös liikennevakuutuslain 42 §:ssä mainittu liikennevakuutuksesta korvaamatta jäävä liikennevahinko, kun se on aiheutunut kuormauksen, kuorman purkamisen tai muun työsuorituksen aikana

- ajoneuvon ollessa liikkumattomana ajoneuvon omistajalle, kuljettajalle tai muulle henkilölle, joka suorittaa tässä tarkoitettua työtä.
- työsuorituksen kohteena olevalle omaisuudelle taikka tähän toimintaan osalliselle toiselle ajoneuville.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata

- vakuutetun nostotoiminnan kohteena olleelle, hinattavana tai kuljetettavana olleelle omaisuudelle aiheutunutta vahinkoa.
- vakuutetun omalle tai ehtokohdassa 2.2.2 mainitulle omaisuudelle aiheutettua vahinkoa.
- henkilövahinkoa siltä osin kuin se korvataan työtapaturma- ja ammattitautilain mukaisen vakuutuksen perusteella (ks. kohta 2.2.11).

Jos valtiossa, jossa vahinko tapahtuu, ei ole Suomen liikennevakuutusta vastaavaa lakia, ei vakuutuksesta korvata vahinkoa, joka aiheutuu moottoriajoneuvon liikenteeseen käyttämisestä.

### 2.2.13 Kemialliset ja muut aineet tai tuotteet

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai kustannuksia, jotka johtuvat

- asbestista, piidioksidista, kvartsiipölystä, kemiallisista ja muista aineista tai tuotteista,
- homeesta tai sieni- tai bakteerikasvustoista.

### 2.2.14 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

### 2.2.15 Sakko

Vakuutuksesta ei korvata sakkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

### 2.2.16 Tiedossa ollut vahingonuhka

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

### 2.2.17 Muu vastuuvakuutus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka korvataan vakuutuksenottajan muusta vastuuvakuutuksesta.

### 2.2.18 Avaimen katoaminen

Vakuutuksesta korvataan toisen käytössä olevien tilojen avaimen katoamisen seurauksena syntyneitä lukkojen sarjoitus- tai uusimiskustannuksia vain seuraavien edellytysten vallitessa yhtäaikaisesti,

- vakuutuksenottajan palveluksessa oleva työntekijä tai hallinto-elimiiin kuuluva henkilö on virheellä tai laiminlyönnillä aiheuttanut avaimen katoamisen,
- on ilmeistä, että avain on sellaisen hallussa, jolla siihen ei ole oikeutta ja tämän seurauksena väliön anastuksen vaara uhkaa tiloissa säilytettävää omaisuutta ja
- vakuutuksenottaja olisi vahingonkorvausvastuussa anastusvahingosta.

Ks. myös kohta 3.9 Erityisomavastuut

### 2.2.19 Tupakka

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakansavusta.

## 2.2.20 EU:n ympäristövastuudirektiivin mukaisten vahinkojen korjaamis- tai ennallistamiskustannukset

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka perustuvat EU:n ympäristövastuudirektiiviin (2004/35/EY) tai vastaavaan lainsäädäntöön luontovahinkojen korjaamisesta tai ennallistamisesta eikä muita näihin vahinkoihin liittyviä kustannuksia tai korvauksia.

### Lisäturva ympäristövahingon korjaamiskustannuksille

Lisäturvasta korvataan kuitenkin EU:n ympäristövastuudirektiivin mukaiset korjaamiskustannukset, jotka johtuvat ehtokohdan 2.2.5 mukaan korvattavasta ympäristövahingosta. Lisäturva on voimassa EU:n alueella. Suomen ulkopuolella tapahtuvista vahingoista korvataan enintään EU:n ympäristövastuudirektiivin vähimmäisvaatimusten mukaiset kustannukset. Lisäturvasta korvataan kustannukset toimivaltaisen viranomaisen edellyttämistä vahingon rajoittamis- tai ehkäisemistoimenpiteistä sekä ensisijaisista, täydentävistä ja korvaavista korjaamistoimenpiteistä, siten kuin ne on määritelty EU:n ympäristövastuudirektiivissä. Kustannukset korjaamistoimenpiteistä korvataan vain, mikäli vakuutusyhtiö on ne etukäteen hyväksynyt. Muilta osin noudatetaan VA vakuutusehtoja ja vakuutus kirjassa todettua.

Vakuutusmäärä tämän lisäturvan perusteella korvattavissa vahingoissa on 500.000 euroa vahinkoa kohden ja vakuutuskauden aikana yhteensä. Tämä vakuutusmäärä sisältyy Toiminnan vastuuvakuutuksen vakuutusmäärään.

## VA 3 Korvaussäännöt

### 3.1 Vakuutusyhtiön velvollisuudet

Vakuutusyhtiö selvittää, onko vakuutuksenottajalla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa.

Jos vakuutuksenottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido vakuutusyhtiötä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos vakuutusyhtiö on päässyt vahingonkäräjien kanssa sopimukseen vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutuksenottaja tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole tämän jälkeen velvollinen korvaamaan sen jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä suorittamaan enempää kuin se edellä mainitun sopimuksen perusteella olisi korvannut. Vakuutusyhtiö ei myöskään ole velvollinen selvittämään asiaa enempää.

### 3.2 Vakuutuksenottajan velvollisuudet

Vakuutuksenottaja on velvollinen

- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn,
- esittämään vakuutusyhtiölle hallussaan olevat tiedot, asiakirjat sekä muun aineiston, joilla on merkitystä vahingon selvittelyssä,
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutuksenottajan saatavilla sekä
- varaamaan vakuutusyhtiölle mahdollisuuden myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

### 3.3 Vahingonkorvaus

Vakuutuksesta korvataan se vahingonkorvaus, jonka vakuutuksenottaja on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä lasketaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäverolain säännökset. Veron osuutta ei makseta silloin, kun se voidaan vähentää korvauksen saajan verotuksessa.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta,

joka vastaa vakuutuksenottajan osuutta korvausvelvollisuudesta. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

## 3.4 Torjuntakulut

### 3.4.1 Välittömästi uhkaavan vahingon vaaran torjuntakulut

Vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai sattuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (ks. Yleiset sopimusehdot YL, kohta 6.2). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

### 3.4.2 Lisäedellytykset torjuntakulujen korvaamiselle omalle tai hallussa olleelle omaisuudelle aiheutetuissa ympäristövahingoissa

Jos vakuutuksenottaja aiheuttaa ympäristövahingon omalle tai hallussa olleelle omaisuudelle kuten maaperälle, on edellä kohdassa 3.4.1 olevan lisäksi noudatettava seuraavaa.

Omalle tai hallussa olleelle omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja ei korvata.

Torjuntakuluja korvataan vain ja ainoastaan tilanteissa, joissa välitön vaara uhkaa jonkun muun omaisuutta esimerkiksi ympäristöä pilaavien aineiden kulkeutuessa pohjaveden tai maaperän kautta omalta maalta muualle. Korvattavia toimenpiteitä ovat vain ne välttämättömät toimenpiteet, joilla vakuutuksesta korvattavan, jonkun toisen omaisuutta uhkaavan vahingon välitön uhka on saatu poistetuksi.

Ympäristövahingon satuttua voidaan joutua tekemään välittömän vaaran torjuntaa laajempia toimenpiteitä syntyneen tilanteen loppuun hoitamiseksi. Näitä voivat olla esimerkiksi saastuneiden maamassojen kuljettaminen ja syntyneiden ongelmajätteiden hävittäminen tai neutralointi. Näistä toimenpiteistä syntyneitä kustannuksia ei korvata vastuuvakuutuksesta torjuntakuluina siinä tapauksessa, että kyseessä ovat viranomaisten pakottavien määräysten mukaiset toimenpiteet.

### 3.4.3 Toimenpiteet ympäristövahingoissa

Ympäristövahingon (ks. kohta 2.2.5 Ympäristövahingot) uhatessa tai satuttua vakuutuksenottajan on välittömästi ilmoitettava vahingosta vakuutusyhtiölle sen seikan varmistamiseksi, mitkä vahingon torjuntatoimenpiteet kuuluvat vastuuvakuutuksen korvauspiiriin (ks. kohdat 3.4.1 ja 3.4.2).

## 3.5 Selvittely- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon lisäksi vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset, ei kuitenkaan sellaisia vakuutuksenottajalle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutuksenottaja on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole vakuutusyhtiön kanssa erikseen sovittu.

Mikäli vahingonkorvausvaatimus, joka perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, joutuu oikeuden käsiteltäväksi, on vakuutuksenottajan saatuaan tiedon oikeudenkäynnistä välittömästi ilmoitettava siitä vakuutusyhtiölle.

Mikäli vahingonkorvausvaatimus määrältään ja perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, maksaa vakuutusyhtiö oikeudenkäynnistä aiheutuvat kustannukset edellyttäen, että

- vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja
- vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen osuus kustannuksista.

Vakuutusyhtiöllä on aina oikeus ottaa oikeudenkäynti hoidettavakseen.



### 3.6 Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella maksettavien korvausten yhteisen enimmäismäärä on vahingontorjunta-, selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä. Torjuntakustannukset korvataan Yleisten sopimusehtojen YL, kohdan 6.2 mukaisesti.

Tietosuojalain tai EU:n tietosuojasetuksen mukaisessa taloudellisessa vahingossa korvauksen enimmäismäärä on yhdessä vahingossa ja yhteensä vakuutuskauden aikana 50 000 euroa.

Erityisehdoissa saattaa olla poikkeavia vakuutusmääriä.

### 3.7 Sarjavahinko

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden vai useamman vakuutuskauden aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan ne kohdistuneiksi siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on todettu.

### 3.8 Omavastuut

Jokaisessa vahingossa vakuutusnottajalla on vakuutuskirjaan merkitty omavastuu, joka vähennetään ehtojen mukaan lasketujen vahingonkorvauksen sekä torjunta-, selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikustannusten yhteismäärästä.

### 3.9 Erityisomavastuut

Tuli-, vedeneristys-, maankaivu- ja maansiirtotyöstä sekä avaimen katoamisesta aiheutuvasta vahingosta vakuutusnottajan omavastuu on 10 % vahingon määrästä, kuitenkin vähintään 3 000 euroa ja enintään 20 000 euroa tai tätä suurempi vakuutuskirjaan merkitty omavastuun määrä.

### Yhdyskunnan vesihuoltoa palvelevien putkistojen ja viemäreiden aiheuttamat vuoto- ja tulvimisvahingot

Vuoto- tai tulvimisvahingossa, joka on aiheutunut yhdyskunnan vesihuoltoa palvelevasta vesi-, sadevesiviemäri-, viemäri- tai lämpöputkijärjestelmästä taikka vastaavasta putkijärjestelmästä, vähennetään vahingon määrästä seuraavan taulukon mukainen erityisomavastuu

Putkiston ikä	Omavastuu %
20 - 30 vuotta	20 %
yli 30 vuotta	40 %

Johdon, putkiston tai muun laitteen ikä lasketaan asennus- tai uusimisvuotta seuraavan kalenterivuoden alusta. Jokaisessa vahingossa vakuutusnottajalla on kuitenkin vähintään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

## TJ TOIMITUSJOHTAJAN JA HALLITUKSEN VASTUUVAKUUTUS

### TJ 1 Vakuutuksen tarkoitus

Pohjola Vakuutus Oy tai A-vakuutus Oy (jäljempänä vakuutusyhtiö) sitoutuu näiden ehtojen sekä Yleisten sopimusehtojen (YL) mukaisesti

- korvaamaan kohdassa TJ 3.1 mainitut vahingot ja ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset,
- huolehtimaan vahingonkorvauksen perusteiden ja määrän selvityksestä,
- neuvottelemaan korvauksen vaatijan kanssa ja
- hoitamaan tai korvaamaan oikeudenkäynnin, jos korvauskysymys joutuu oikeuskäsittelyyn.

### TJ 2 Vakuutetut

Vakuutettuja ovat vakuutuskirjaan merkityn asunto-osakeyhtiön, kiinteistöyhtiön tai asunto-osuuskunnan laillisesti valitut hallituksen jäsenet, varajäsenet ja yhtiökokouksen puheenjohtaja sekä toimitusjohtaja (isännöitsijä).

### TJ 3 Korvattavat vahingot ja niihin liittyvät rajoitukset

#### 3.1 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjassa mainitun kiinteistön hallinnossa vakuutusnottajalle, 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 korvausvastuussa.

#### 3.2 Rajoitukset

##### 3.2.1 Sopimuksen mukainen työsuoritus

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

##### 3.2.2 Henkilö- ja esinevahinko

Vakuutuksesta ei korvata henkilö- eikä esinevahinkoa tai sellaiseen yhteydessä olevaa taloudellista vahinkoa.

Esinevahingoksi luetaan myös muun muassa käteisen rahan, arvopapereiden, käyttämättömien postimerkkien, kuponkien, vekselien, shekkien tai vastaavien saamistodistuksien tuhoutuminen, vaurioituminen tai hukkaan joutuminen.

##### 3.2.3 Lukkojen sarjoitus- ja uusimiskulut

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu lukkojen sarjoittamisesta tai uusimisesta.

##### 3.2.4 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.

##### 3.2.5 Rahan maksaminen tai vastaanottaminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu laskuvirheestä tai muusta syystä käteistä rahaa maksettaessa tai vastaanotettaessa.

##### 3.2.6 Vakuutetun oma palkka, palkkio tai etuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetulle maksettavaa palkkaa, palkkiota tai muuta henkilökohtaista etuutta taikka korvausta koskevasta päätöksestä.

##### 3.2.7 Sakko tai vero

Vakuutuksesta ei korvata sakkoa, veroa, tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

##### 3.2.8 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu kunnian tai yksityiselämän loukkaamisesta.

##### 3.2.9 Vakuutusten voimassa pitäminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu vakuutetun virheestä tai laiminlyönnistä ottaa ja pitää voimassa tarvittavat ja riittävät vakuutukset vakuutusnottajan lukuun.

##### 3.2.10 Osakekaupat

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu siitä, että vakuutettu hankkii suoraan tai epäsuorasti vakuutusnottajan lu-

kuun vakuutusnottajayhtiön, sen emoyhtiön tai sen tytäryhtiön osakkeita.

### 3.2.11 Työsopimus, työsopimuslaki ja tasa-arvolaki

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, kun korvausvastuu perustuu työsopimuksen, työ- tai virkaehtosopimuksen, työsopimuslain taikka tasa-arvolain rikkomiseen.

### 3.2.12 Tiedossa ollut vahingonuhka

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

### 3.2.13 Muu vastuuvakuutus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka korvataan vakuutusnottajan tai vakuutetun muusta tai aikaisemmin voimassa olleesta vastuuvakuutuksesta.

### 3.2.14 Ammattimainen isännöinti

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutettu ammattimaisessa isännöintitoiminnassa.

### 3.2.15 Itselle aiheutettu vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetun itselleen aiheuttamaa vahinkoa.

Jos vakuutettu omistaa yli 20 % vakuutusnottajayhtiön osakkeista, pidetään vakuutusnottajayhtiölle aiheutettua vahinkoa vakuutetun itselleen aiheuttamana vahinkona samassa suhteessa kuin vakuutettu omistaa yhtiön osakkeita.

### 3.2.16 Tupakka

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu tupakasta, tupakkatuotteista tai tupakansavusta.

### 3.2.17 Kemialliset ja muut aineet tai tuotteet

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jotka johtuvat

- asbestista, piidioksidista, kvartsipölystä, kemiallisista ja muista aineista tai tuotteista,
- homeesta tai sieni- tai bakteerikasvustoista.

### 3.2.18 Julkiset hankinnat

Vakuutuksesta ei korvata julkisista hankinnoista annetussa laissa tarkoitettua tarjousmenettelystä aiheutunutta vahinkoa tai hyvitysmaksua.

### 3.2.19 Vahinkoilmoituksen jättäminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu vahinkoilmoituksen tekemättä jättämisestä tai myöhästymisestä.

## TJ 4 Korvaussäännöt

### 4.1 Vakuutusyhtiön velvollisuudet

Vakuutusyhtiö selvittää, onko vakuutetulla vahingonkorvausvelvollisuutta ilmoitetusta, vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvasta vahingosta, jonka määrä ylittää vakuutuksen omavastuun ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa.

Jos vakuutusnottaja korvaa vahingon, sopii siitä tai hyväksyy vaatimuksen, ei tämä sido vakuutusyhtiötä, ellei korvauksen määrä ja peruste ole ilmeisesti oikea.

Jos vakuutusyhtiö on päässyt vahingonkäräjien kanssa sopimukseen vahinkojen korvaamisesta eikä vakuutusnottaja tai vakuutettu tähän suostu, vakuutusyhtiö ei ole tämän jälkeen velvollinen korvaamaan sen jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä korvaamaan enempää kuin se edellä mainitun sopimuksen perusteella olisi korvannut. Vakuutusyhtiö ei myöskään ole velvollinen selvittämään asiaa enempää.

### 4.2 Vakuutusnottajan ja vakuutetun velvollisuudet

Vakuutusnottaja ja vakuutetut ovat velvollisia

- saatuaan tietoonsa korvausvaatimuksen taikka tapahtuman ja olosuhteen, joka saattaa johtaa korvausvaatimukseen, ilmoittamaan siitä välittömästi vakuutusyhtiölle,
- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn,
- esittämään vakuutusyhtiölle hallussaan olevat tiedot, asiakirjat sekä muun aineiston, joilla on merkitystä vahingon selvityksessä,
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutusnottajan saatavilla sekä
- varaamaan vakuutusyhtiölle mahdollisuuden myötävaikuttaa sovinnollisen ratkaisun aikaansaamiseen.

### 4.3 Vahingonkorvaus

Vakuutuksesta korvataan se vahingonkorvaus, jonka vakuutettu on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä laskeaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, joka vastaa vakuutetun osuutta korvausvelvollisuudesta. Jos muuta perustetta ei ole, korvausta maksetaan pääluvun mukaisesti.

### 4.4 Välittömästi uhkaavan vaaran torjuntakulut

Vakuutusnottajalla ja vakuutetulla on vakuutustapahtuman välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (ks. Yleiset sopimusehdot YL, kohta 6.2). Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei vakuutusyhtiön kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

### 4.5 Selvittely- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon lisäksi vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset, ei kuitenkaan sellaisia vakuutusnottajalle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutusnottaja on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole vakuutusyhtiön kanssa erikseen sovittu.

Mikäli vahingonkorvausvaatimus, joka perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, joutuu oikeuden käsiteltäväksi, on vakuutusnottajan tai vakuutetun saatuaan tiedon oikeudenkäynnistä välittömästi ilmoitettava siitä vakuutusyhtiölle.

Mikäli korvausvaatimus määrältään ja perusteeltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, maksaa vakuutusyhtiö oikeudenkäynnistä aiheutuvat vakuutetun kustannukset edellyttäen, että

- vahinkoilmoitus on tehty ennen vastineen antamista ja
- vakuutusyhtiö hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen.

Jos oikeudenkäynnin kohteena on myös muita asioita, korvataan ainoastaan vakuutuksen piiriin kuuluvan korvausvaatimuksen osuus kustannuksista.

Vakuutusyhtiöllä on aina oikeus ottaa oikeudenkäynti hoidettavakseen.

Vakuutuksesta ei korvata oikeudenkäyntikuluja, jos nämä koskevat rangaistusvaatimusta.

### 4.6 Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vakuutuskauden aikana aiheutetuista vahingoista maksettavien korvausten yhteisenimmäismäärä on selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikulut mukaan lukien enintään vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

## 4.7 Sarjavahinko

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden vai useamman vakuutuskauden aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan ne kohdistuneiksi siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on aiheutettu.

## 4.8 Omavastuu

Jokaisessa vahingossa vakuutetulla hallituksen jäsenenä on vakuutuskirjaan merkitty omavastuu, joka vähennetään ehtojen mukaan laskettujen vahingonkorvausten sekä torjunta-, selvitys-, neuvottelu-, korko- ja oikeudenkäyntikustannusten yhteismääräästä.

## OI OIKEUSTURVAVAKUUTUS

### OI 01 Vakuutuksen tarkoitus

Pohjola Vakuutus Oy tai A-Vakuutus Oy (jäljempänä vakuutusyhtiö) sitoutuu näiden ehtojen sekä Yleisten sopimusehtojen (YL) mukaisesti korvaamaan vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn kiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten omistukseen, hallintaan, hoitoon tai käyttöön liittyvissä riita-, rikos- ja hakemusasioissa kohdassa OI 4 tarkoitetuissa vakuutustapahtumissa.

### OI 02 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat

- vakuutuksenottaja,
- vakuutuksenottajan palveluksessa olevat henkilöt, sellaiset palkattomat tai satunnaiset työsuorittajat, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja voimassa olevan oikeuden mukaan on korvausvastuussa,
- vakuutuksenottajan työntekijöihin rinnastettavat itsenäiset yrittäjät, joiden aiheuttamista vahingoista vakuutuksenottaja voimassa olevan oikeuden mukaan on korvausvastuussa.

### OI 03 Tuomioistuimet ja vakuutuksen voimassa-oloalue

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan saattaa Suomessa käsiteltäviksi käräjäoikeudessa sekä sen muutoksenhakuasteissa, välimiesmenettelyssä, vakuutuslautakunnassa ja kuluttajariitalautakunnassa. Jos kyseessä on ilman oikeudenkäyntiä ratkaistava riita-asia, vakuutusta voidaan käyttää sellaisissa asioissa, jotka olisi voitu välittömästi saattaa Suomessa käräjäoikeuden käsiteltäväksi. Vakuutusta ei voi käyttää muissa tuomioistuimissa tai lautakunnissa, vaikka asia voitaisiin vaihtoehtoisesti saattaa käräjäoikeuden tai sanottujen tuomioistuinten tai lautakuntien käsiteltäväksi.

### OI 04 Vakuutustapahtuma ja korvattavat vakuutustapahtumat

#### 4.1 Vakuutustapahtuman määritelmä

Riita- ja hakemusasialla vakuutustapahtumalla tarkoitetaan riidan syntymistä. Riita on syntynyt, kun perusteeltaan ja määrältään yksilöity vaatimus on todisteellisesti ja yksilöidysti kiistetty perusteen tai määrän osalta.

Rikosasiassa vakuutustapahtumalla tarkoitetaan

- syytteen nostamista vakuutetun ollessa asianomistajana,
- syytteen nostamista ja jatkamista vakuutettua vastaan asianomistajan toimesta, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut. Syyte on nostettu, kun asianomistajan haastehakemus on saapunut käräjäoikeuden kansliaan. Syytettä on jatkettu, kun asianomistaja on il-

moittanut syytteen ajamisesta kirjallisesti tuomioistuimelle sen jälkeen, kun virallinen syyttäjä on peruuttanut syytteen.

Kysymyksessä on yksi vakuutustapahtuma silloin, kun

- kaksi tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettuja on riita-, rikos- tai hakemusasialla samalla puolella;
- vakuutetulla on useita riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoi- meen tai oikeudenloukkaukseen taikka samaan tai samanlaiseseen, vaikkakin eriperusteiseen vaatimukseen.

#### 4.2 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattunut vakuutustapahtuma. Jos vakuutus kuitenkin vakuutustapahtuman sattuessa on ollut voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta, tulee myös niiden seikkojen, joihin asiassa esitetty vaatimus tai syyte perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan tällöin se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden, päättäneiden vastaavansisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa on vakuutetun osalta ollut yhtäjaksoisesti voimassa. Jos vakuutustapahtuman sattuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

Mikäli vakuutuksen korvauspiiriä on laajennettu ja laajennus on ollut vakuutustapahtuman sattuessa voimassa alle kaksi vuotta, on laajennuksen soveltamisen edellytyksenä se, että ne seikat, joihin riita, vaatimus, kiistäminen, työsuhteen päättämisilmoitus, syyte taikka epäilty rikos perustuu, ovat syntyneet laajennuksen voimaan tulon jälkeen. Vakuutuksen korvauspiirin laajennuksella tarkoitetaan vakuutusmäärän korotusta, vakuutuksen voimassa- oloalueen laajennusta tai vastapuolen kulujen lisäämistä vakuutukseen.

### OI 05 Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle aiheutuvia kuluja asiassa,

- joka johtuu kiinteistöllä tai sen rakennuksilla ennen vakuutuksen voimaantuloa aloitetusta muusta kuin tavanomaisesta kunnossapitoon liittyvästä rakennus-, korjaus- tai purkutyöstä, niiden suunnittelutyöstä tai niitä koskevista sopimuksista, ta- kuista tai vakuuksista,
- joka liittyy huoneenvuokrasuhteeseen,
- jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina; va- kuutuksesta korvataan kuitenkin vakuutuksenottajan kustan- nukset,
- joka liittyy saatavaan tai vaateeseen, joka on vakuutetulle siir- retty, ellei siirrosta riidan syntyessä ole kulunut kahta vuotta,
- jossa on kysymys virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamista syytteestä tai tällaisen syytteen vireillä ollessa asian- omistajan syytteessä olevaa vakuutettua kohtaan esittämästä yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta,
- joka koskee vakuutettua vastaan esitettyä sellaiseen tekoon pe- rustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, - josta vakuutetulle aiheutuvat kustannukset korvataan vastuuvakuutuksesta,
- joka liittyy konkurssiin,
- joka liittyy ulosottoon, ulosottolaisa tarkoitettuun täytäntöön- panoriitaan tai ulosottoon liittyvään täytäntöönpanoon,
- joka liittyy velkajärjestelyyn tai yrityssaneeraukseen,
- jossa on kysymys siitä, onko vakuutetun ilmoittamasta vakuu- tustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattava oikeusturvavakuutuksesta,
- jota käsitellään ryhmäkanteena ja jossa vakuutettu on hakijana tai ryhmän jäsenenä.

## OI 06 Toimenpiteet vakuutus-tapahtuman satuttua

6.1 Jos vakuutettu haluaa käyttää vakuutusta, on siitä kirjallisesti ilmoitettava vakuutusyhtiölle etukäteen. Vakuutusyhtiö antaa tällöin vakuutetulle kirjallisen korvauspäätöksen.

6.2 Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa, julkista oikeusavustajaa tai muuta sellaista oikeustieteen kandidaatin tai maisterin tutkinnon suorittanutta lakimiestä, jolla on lain mukaan oikeus toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä tai -avustajana Suomessa.

### Rajoitus

Jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttää asiamiehenään muuta kuin edellä mainittua lakimiestä, vakuutuksesta ei suoriteta korvausta.

6.3 Vakuutetun on käräjäoikeudessa pääkäsittelyyn edenneissä asioissa vaadittava vastapuolelta täysimääräisesti korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluistaan. Riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain mukaisessa sovittelumenettelyssä (tuomioistuinsovittelu) käsiteltävässä asiassa kuluvaatimusta ei kuitenkaan tarvitse esittää sovittelumenettelystä aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli vakuutetun vastapuolelleen esittämä oikeudenkäyntikuluvaatimus on tuomioistuimen päätöksellä hylätty osittain tai kokonaan, päätöksestä on valitettava, jos vakuutusyhtiö niin vaatii.

### Rajoitus

Jos vakuutettu jättää kuluvaatimuksen esittämättä tai luopuu siitä taikka ei suostu valittamaan tuomioistuimen päätöksestä, vakuutuksesta suoritettava korvausta voidaan alentaa tai se evätä.

6.4 Vakuutetulla ei ole oikeutta myöntää asian hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten määrää vakuutusyhtiötä sitovasti.

### Rajoitus

Vakuutetun mahdollisesti asiamiehelleen suorittama korvaus asiamiehen palkkioista ja kuluista ei sido vakuutusyhtiötä arvioitaessa oikeudenkäyntikulujen välttämättömyyttä ja kohtuullisuutta.

## OI 07 Korvaussäännökset

### 7.1 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on vakuutusyhtiön korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa.

Vakuutuksenantajan korvausvelvollisuuden enimmäismäärä ennen käräjäoikeuden pääkäsittelyn tai tuomioistuinsovittelun aloittamista aiheutuneista kustannuksista sekä kustannuksista asiassa, jotka on ratkaistu ilman oikeudenkäyntiä, on kuitenkin 50 % vakuutuskirjaan merkitystä vakuutusmäärästä.

Mikäli riidanalaisen etuuden arvo on rahassa arvioitavissa, vakuutuksesta korvataan riita- ja hakemusasiassa sekä vakuutetun ollessa rikosasiassa asianomistajana enintään kaksinkertainen määrä riidanalaiseen etuuteen nähden. Etuuden määrää arvioitaessa ei oteta huomioon korko-, asianosais-, asianajo- eikä oikeudenkäyntikuluvaatimuksia. Mikäli riidan kohteena on toistuvaisuusluonteinen maksu, määrää arvioitaessa otetaan huomioon enintään riidanalaisen kertamaksun kymmenkertainen määrä.

Yhden vakuutuskauden aikana sattuneista vakuutustapahtumista korvataan yhteensä enintään vakuutusmäärän kaksinkertainen määrä.

### 7.2 Omavastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

## OI 08 Korvattavat kustannukset

### 8.1 Asiamiehen käyttäminen, todistelukulut ja sovittelijan palkkio

Vakuutuksesta korvataan vakuutetulle asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut, jos on kysymys asiasta, jota on käsitelty tai joka olisi voitu välittömästi saattaa käsiteltäväksi kohdassa 3 (OI 03) mainituissa tuomioistuimissa ja lautakunnissa.

Jos edellytyksenä asian saattamiselle tuomioistuimen tutkittavaksi on jokin oikeustoimi taikka jossakin elimessä tai toimituksessa tehty päätös, kustannukset korvataan siitä lukien, kun sanottu edellytys on täyttynyt.

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

Jos vakuutetun ja jutussa vastapuolena olevan elinkeinonharjoittajan tai oikeushenkilön välistä riita-asiaa on käsitelty muussa vapaaehtoisessa sovittelussa kuin tuomioistuinsovittelussa, korvataan myös sovittelijan palkkiosta riidan osapuolten pääluvun mukaisesti laskettu vakuutetun osuus. Sovittelijan palkkion korvaaminen edellyttää, että sovittelija on asianajaja tai muu lakimies.

### 8.2 Muutoksenhausta hovioikeuteen ja korkeimpaan oikeuteen

Jos muutoksenhaku edellyttää hovioikeuteen käsittelylupaa tai valituslupaa korkeimpaan oikeuteen, muutoksenhausta aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta vain siinä tapauksessa, että lupa on myönnetty.

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

### 8.3 Yhteinen intressi

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

### 8.4 Korvauksen määrä ja sen laskeminen sekä arvonlisävero

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

Jos tuomioistuin ei asianosaisten myöntämisen, tai jonkin muun syyn vuoksi, ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista, tai jos asia on ratkaistu myöntämisen mukaisesti tai sovintoteitse, korvattavat kustannukset määritellään ottaen huomioon myös vastaavanlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut. Kustannuksista korvataan kuitenkin enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi veloitettava kulumäärä, ellei tuomioistuin ole ratkaisussaan ilmenevien perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan.

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

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun tai oikeudenkäyntikuluihin sisältyvän



veron, korvauksesta vähennetään kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero.

## 8.5 Kustannukset, joita vakuutuksesta ei korvata

Vakuutuksesta ei korvata

- kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuutustapahutunmaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä taikka sellaisesta riittaisenkin asian selvittelystä tai hoitamisesta, minkä seurauksena vakuutettu perustellustikin luopuu vaatimuksistaan vastapuoltaan kohtaan,
- vakuutetun maksettavaksi tuomittuja tai sovittuja vastapuolen oikeudenkäyntikuluja, ellei tästä ole erikseen sovittu ja tätä ole merkitty vakuutuskirjaan,
- tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia,
- sitä lisäkustannusta, joka aiheutuu asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omasta, kustannuksia lisäävästä tai tarpeettomia kustannuksia aiheuttavasta menettelystä,
- oikeustieteellisen asiantuntijalausannon hankkimisesta aiheutuneita kuluja,
- rikosilmoituksen tekemisestä ja rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kuluja,
- 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 aiheuttomaksi, taikka muutoin ovat oikeudenkäyntiä pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttaneet,
- välimiesten palkkioita ja kuluja,
- kustannuksia sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuimien ei ota huomioon.

## 8.6 Vastapuolen oikeudenkäyntikulujen korvaaminen

Vakuutuksesta korvataan vakuutetun maksettavaksi tuomitut oikeudenkäyntikulut, mikäli tästä on erikseen sovittu ja tämä on merkitty vakuutuskirjaan.

Korvaus vakuutetun maksettavaksi tuomituista oikeudenkäyntikulusta voi olla enintään puolet vakuutusmäärästä ja ehtokohdan 7.1 tarkoittamissa asioissa enintään sama määrä, mitä vakuutetun omien korvattavien asianajo- ja oikeudenkäyntikulujen määrä voi olla.

Vakuutuksesta korvataan vakuutetun vastapuolen välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäyntikulut, jotka vakuutettu on tuomittu korvaamaan asiassa vain, jos vakuutetulle aiheutuneet omat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut korvataan tästä oikeusturvavakuutuksesta.

Rajoitus

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetun vastapuolen kuluja,

- jos tuomio perustuu kuluista tehtyyn sopimukseen tai
- jotka ovat aiheutuneet vastapuolelle vakuutetun tai tämän asiamiehen kustannuksia lisäävästä tai tarpeettomia kustannuksia aiheuttavasta menettelystä.

Jos tuomio perustuu vakuutetun puolelta oikeaksi myönnettyyn määrään, vakuutusyhtiöllä on oikeus arvioida vakuutuksesta korvattavat vastapuolen asianajo- ja oikeudenkäyntikulut oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikulu- ja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti.

## OI 09 Korvauksen maksaminen

9.1 Vakuutusyhtiö suorittaa korvauksen vakuutetun oikeudenkäyntikulusta ja asianajokuluista oikeusasteittain. Lopullinen korvaus suoritetaan tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen tai sovinnon syntymisen jälkeen.

9.2 Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun sisältyvän veron, vakuutusyhtiö suorittaa vakuutetulle korvauksen asianajo- ja oikeudenkäyntikulusta vakuutetun suorittamaa maksettua laskua vastaan.

9.3 Vakuutusyhtiön korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, minkä vakuutetun vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle, mikäli se on saatu perityksi maksuvelvolliselta.

9.4 Jos vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle kulukorvausta, joka vakuutuksesta korvausta suoritettaessa on maksamatta, vakuutettu on velvollinen ennen korvauksen suorittamista siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen vakuutusyhtiölle vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti.

Jos vakuutettu on joutunut maksamaan osan kustannuksistaan itse sen vuoksi, että kustannukset ylittävät kohdassa 7.1 mainitun enimmäiskorvauksen, vakuutettu on velvollinen siirtämään vastapuolen kulukorvauksesta vakuutusyhtiölle sen osan, joka ylittää vakuutetun itse maksaman osuuden.

Yhdessä hyvä tulee.

