

Suorituskyvyttömyysvakuutus 921

Asuntokauppalain 2 luvun 19 §:n mukainen kuluttajille ostettavaksi tarjottava uudis- tai peruskorjattava asuntotuotanto

Sisällysluettelo

1	Vakuutuksen tarkoitus.....	2	11	Tiedonantovelvollisuus.....	5
2	Korvausvastuu.....	2	12	Ilmoitus vuositarkastuksesta.....	5
3	Määritelmät.....	2	13	Vakuutusmäärä.....	5
4	Vakuutuksen kohde	2	14	Omavastuu.....	5
5	Vakuutuksen voimassaolo ja LähiTapiolan vastuu-aika.....	2	15	Indeksiehto.....	5
6	Vakuutuksen voimassaoloalue	3	16	Vahingonselvitys	5
7	Rakennusvirhe	3	17	Yhteisvastuullisuus.....	6
8	Korvattavat kustannukset.....	3	18	Arvonlisävero	6
9	Korvauksen edellytykset.....	3	19	LähiTapiolan takautumisoikeus.....	6
10	Korvausrajoitukset	3	20	Suojeluohjeet.....	6

Nämä suorituskyvyttömyysvakuutuksen ehdot suoje-
luohjeineen määrittelevät vakuutus sopimuksen sisäl-
lön yhdessä LähiTapiola Keskinäisen Vakuutusyhtiön
– jäljempänä LähiTapiolan – yleisten sopimusehtojen,
vakuutus kirjan ja vakuutus kirjaan merkittyjen erityis-
ehtojen kanssa. Näitä ehtoja käytetään ostettavaksi
tarjottavan uudis- tai peruskorjattavan asuntotuot-
annon vakuuttamisessa.

*Peruskorjauksella tarkoitetaan sitä, että osakeyhtiön omistamaan asuinrakennukseen tehdään uudis-
rakentamiseen verrattavissa olevia korjaus- ja
perusparannustöitä tai että osakeyhtiön omistama
muu rakennus uudistetaan niin, että siihen tehdään
asuntoja.*

Vakuutuksen kohteet, vakuutus määrä, omavastuut ja
vastuuajat on esitetty vakuutus kirjassa.

1 Vakuutuksen tarkoitus

Suorituskyvyttömyysvakuutuksen tarkoituksena on
turvata asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan
asemaa, jos perustajaosakas asetetaan konkurssiin
tai todetaan muista syistä virallisesti suorituskyvyttö-
mäksi.

Perustajaosakkaan on otettava suorituskyvyttömyys-
vakuutus rakentamisen alkuvaiheessa. Vakuutus on
voimassa rakennusvalvonnan käyttöönottotarkas-
tuksesta lukien kymmenen vuotta.

2 Korvausvastuu

LähiTapiola sitoutuu näiden asuntokauppalain
mukaisten suorituskyvyttömyysvakuutuksen ehtojen
(sisältää suoje luohjeet), yleisten sopimusehtojen ja
vakuutus kirjan erityisehtojen mukaisesti korvaamaan
kohdassa 7 mainituista virheistä sellaiset perustaja-
osakkaan vastuulla olevat kustannukset, jotka ovat
tarpeellisia yhteisön asuin-, säilytys- tai huoltoraken-
nuksessa ilmenevän rakennusvirheen selvittämiseksi
sekä virheen ja siitä rakennukselle aiheutuneiden
vahinkojen korjaamiseksi. LähiTapiolan korvausvastuu
alkaa aikaisintaan, kun korvausvastuussa oleva perus-
tajaosakas on virallisesti todettu suorituskyvyttömäksi
esimerkiksi toiminnan lopettamisen tai konkurssin
perusteella.

Jos kyseessä on useamman kuin yhden perustajaosak-
kaan perustama osakeyhtiö, sitoutuu LähiTapiola
korvauksiin vain suorituskyvyttömän perustajaosakkaan
osakkeiden omistussuhteen mukaisella osuudella.

Vakuutus on voimassa rakennuksen omistavan asunto-
tai kiinteistöosakeyhtiön ja sen asunto-osakkeen-
omistajien hyväksi.

3 Määritelmät

3.1 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteina ovat asunto-osakeyhtiön
kokonaan omistamat rakennukset sekä asunto- tai
kiinteistöosakeyhtiön peruskorjatut tai lisärakennetut
asunnot.

3.2 Vakuutuksenottaja

Vakuutuksenottaja eli perustajaosakas on yhteisö, sää-
tiö tai luonnollinen henkilö, joka merkitsee tai muuten
omistaa asunto-osakkeen silloin, kun sitä ryhdytään
tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi. Vakuutus kattaa
vain vakuutuksenottajaksi nimetyn perustajaosakkaan
vastuulle katsottavia rakennusvirheitä vakuutusehtojen
mukaisesti.

3.3 Osakeyhtiö

Näissä vakuutusehdoissa osakeyhtiöllä tarkoitetaan
asunto-osakeyhtiötä sekä sellaista kiinteistöosake-
yhtiötä, jonka osakkeet oikeuttavat asunnon hallin-
taan.

3.4 Edunsaaja

Edunsaaja on vakuutuksen kohteen omistava osake-
yhtiö tai vahinkoa kärsinyt asunto-osakkeiden
omistaja.

4 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena ovat vakuutus kirjaan merkityt
rakennukset tai yksittäiset asunnot.

*Rakennuksiin kuuluviksi katsotaan rakennusten
käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut rakenteet,
talotekniikka, kalusteet, pinnoitteet, perustukset,
salaojitukset, routa- ja vedeneristeet sekä mahdolliset
paalutukset.*

*Talotekniikkaan kuuluviksi katsotaan hissit, koneisiin,
laitteisiin ja laitteistoihin liittyvä sähköistys, lämmitys,
jäähdytys, vedenjakelu, jätevesiviemäriintä, ilman-
vaihto, sammutus, valvonta, hälytys ja tiedonsiirto.
Lisäksi talotekniikkaan kuuluviksi katsotaan muut
vastaavat koneet, laitteet ja laitteistot sekä näihin
kuuluvat säiliöt, johdot ja putket kiinteistön alueella
yleiseen liittymään saakka.*

5 Vakuutuksen voimassaolo ja LähiTapiolan vastuu aika

5.1 Vakuutuksen voimaantulo

Vakuutus tulee voimaan, kun vakuutusmaksu on
kokonaan maksettu.

5.2 LähiTapiolan vastuu aika

Vastuu aika on ajanjakso, jonka aikana todettujen
virheiden kustannuksista LähiTapiola vastaa näiden
vakuutusehtojen ja vakuutus kirjan mukaisesti.

LähiTapiolan vastuu kunkin rakennuksen osalta
alkaa asuntokauppalain 4. luvun 18 §:n mukaisesta
vuositarkastuksesta.

*Asuntokauppalaki 4. luku 18 §: Vuositarkastus on
pidettävä 12–15 kuukauden kuluessa siitä, kun raken-
nusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen
käyttöönotettavaksi. Vuositarkastuksessa todetaan
ja kirjataan asunnossa ja kiinteistön muissa osissa
ilmenneet virheet.*

Vakuutus päättyy kunkin rakennuksen osalta 10 vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi rakennuksen tai kaikki rakennuksessa sijaitsevat vakuutuksen piirissä olevat asunnot käyttöönottavaksi. Rakennusten ulkopuolella sijaitsevan talotekniikan osalta vastuuajaksi päättyy samanaikaisesti kuin viimeiseksi valmistuneen rakennuksen vastuuajaksi.

LähiTapiola ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka on havaittu tai olisi pitänyt havaita viimeistään yllä mainitussa vuositarkastuksessa tai jos vuositarkastusta ei asuntokauppalaan mukaisesti määräajassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä. Havaituista rakennusvirheistä tulee ilmoittaa LähiTapiolaan vastuuajana.

5.3 Vakuutuksen irtisanominen

Jos vakuutuksenottaja perustellusta syystä haluaa irtisanoa vakuutuksen, palauttaa LähiTapiola vakuutusmaksun vähennettynä LähiTapiolan kuluilla. Edellytyksenä irtisanomiselle ja vakuutusmaksun palauttamiselle on, ettei ainoatakaan kyseisen yhtiön asunto-osaketta ole vielä myyty ja että RS-asiakirjojen säilyttäjä antaa irtisanomiselle suostumuksen.

*Perusteltuna syynä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että rakennustöiden alkaminen viivästyy lupavali-
tusten vuoksi tai asuntojen heikko kysyntä siirtää
rakentamista useilla kuukausilla.*

6 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa vakuutuskirjassa mainitussa paikassa Suomessa.

7 Rakennusvirhe

Rakennuksessa on virhe, kun jokin seuraavista toteutuu:

- Se ei vastaa niitä säädöksissä ja määräyksissä asetettuja vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönottettavaksi.
- Asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.
- Rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.
- Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kun sen laadusta ei ole erikseen kirjallisesti sovittu osakkeenostajien kanssa tai kirjattu rakentamista koskeviin sopimuksiin, ei ole kestävyydeltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaista hyvää laatua.

8 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan LähiTapiolan vastuuajana todetusta vakuutuksen piiriin kuuluvasta rakennusvirheestä aiheutuneet seuraavat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset:

- vakuutetussa kohteessa ilmenevän rakennusvirheen selvittäminen
- virheen korjaaminen

- rakennusvirheen rakennukselle aiheuttamien vahinkojen korjaaminen
- osakkeenomistajan ja hänen perheenjäsentensä ylimääräiset kohtuulliset asumiskulut siltä ajalta, jona asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka niiden korjaamisen takia käyttää. Ylimääräiset asumiskulut korvataan kuitenkin enintään kuuden kuukauden ajalta.
- Sattuneen tai välittömästi uhkaavan, vakuutuksesta korvattavan vahingon rajoittaminen tai torjuminen.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai vahingon määrään osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille, LähiTapiola saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon määrää vastaavan korvauksen rahana.

9 Korvauksen edellytykset

Korvauksen edellytyksenä on, että kaikki alla olevat kohdat täyttyvät:

- Perustajaosakas on asuntokauppalaan (795/05), asuntokauppalaan mukaisen osakekauppasopimuksen tai rakentamista koskevan sopimuksen perusteella korvausvastuussa.
- Korvausvastuussa oleva perustajaosakas on todettu virallisesti suorituskyvyttömäksi.
- Vahinko on aiheutunut vakuutuksen kohteen omistavalle osakeyhtiölle tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle.
- Osakeyhtiön tai osakkeenomistajien hyväksi asetetut muut vakuudet eivät kata vahinkoa.

10 Korvausrajoitukset

10.1 Kuluminen, virheellinen käyttö ja puutteellinen huolto

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet:

- tavanomaisesta kulumisesta ja ikääntymisestä
- rakennusten tai niitä palvelevien koneiden ja laitteiden virheellisestä käytöstä, huollon tai huoltokorjaustöiden laiminlyönneistä tai muusta vastaavasta syystä
- rakennuksen käyttöönoton jälkeen suoritetuista huolto-, korjaus- yms. toimenpiteistä tai rakennusvirheen korjauksesta, joista työn suorittaja on korvausvastuussa voimassa olevan oikeuden mukaan
- asukkaiden toimenpiteistä, jotka ovat edesautta-
neet vahingon syntymistä tai laajenemista.

10.2 Asuntoihin ja yhteistiloihin kuuluvat koneet ja laitteet

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat kodinkoneiden ja osakeyhtiön yhteistilojen koneiden tai laitteiden virheellisyydestä, vaurioitumisesta tai ikääntymisestä. Näitä ovat mm. jääkaapit, liedet, kiukaat, pesukoneet, kuivausrummut ja lämminvesivaraajat.

10.3 Ulkonäköhaitat

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat siitä, että rakennus ei ole ulkonäöltään tyydyttävä.

10.4 Sopimusvastuu

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia siltä osin kuin korvausvastuu perustuu sopimukseen tai muuhun sitoumukseen, jossa vakuutuksenottaja on sitoutunut voimassa olevaa oikeutta laajempaan vastuuseen.

10.5 Muu omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata muulle kuin vakuutuskirjaan merkitylle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle (=rakennuksille) vahingosta aiheutuneita kustannuksia.

Muiksi omaisuudeksi katsotaan esimerkiksi asunto-osakkeenomistajien irtaimisto, kiinteistön maaperä, piha-alueiden pintarakenteet, piha-alueen kuivatusjärjestelmät, piharakennelmat ja -varusteet tai muu vastaava omaisuus.

Vakuutuksesta ei myöskään korvata vahingosta aiheutuneita kustannuksia siltä osin kuin se aiheutuu muulle kuin vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle niistä toimenpiteistä, joihin ryhdytään rakennusvirheen korjaamiseksi.

Esimerkki

Kerrostalon julkisivujen klinkkerit irtoilevat. Korjaustöiden teon edellytyksenä on, että rakennusta ympäröivät puut ja istutukset poistetaan telineiden ja nostokoriauton tieltä. Vakuutuksesta ei korvata kasvillisuuden poistosta ja uudelleen istutuksesta aiheutuneita kustannuksia.

10.6 Välillinen ja epäsuora vahinko

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia välillisistä tai epäsuorista vahingoista lukuun ottamatta kohdassa 8 mainittuja ylimääräisiä asumiskuluja.

Esimerkki

Osakkeenomistaja oli vuokrannut asunnon perheen ulkopuoliselle henkilölle. Vesikattovuodon takia vuokralainen joutuu muuttamaan neljäksi kuukaudeksi toiseen asuntoon. Vakuutus ei korvaa vuokratulon menetystä eikä vuokralaiselle muutosta aiheutuneita kustannuksia.

10.7 Arvonalennus

Vakuutuksesta ei korvata rakennuksen arvon alenemista.

10.8 Toissijaisuus

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, joista joku muu on vakuuden, takuun, vakuutuksen tai muun vastuun mukaan vastuussa.

10.9 Aikarajoitukset

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia sellaisista rakennusvirheistä, jotka on todettu tai jotka olisi pitänyt todeta viimeistään vuositarkastuksessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kustannuksia rakennusvirheistä, jotka ilmoitetaan LähiTapiolalle vasta 10 vuoden vastuuajan päätyttyä.

Vuositarkastuksessa tulee kirjata kaikki havaitut rakennusvirheet. Vakuutuksesta ei korvata kirjatun virheen korjauskustannuksia riippumatta siitä, onko virhettä korjattu vai ei.

Mikäli perustajaosakasta ei ole todettu suorituskyvyttömäksi LähiTapiolan vastuuajana, lakkaa vakuutus olemasta voimassa, eikä siitä makseta korvauksia niidenkään rakennusvirheiden, kustannusten tai vahinkojen osalta, jotka on ilmoitettu LähiTapiolalle vastuuajan kuluessa.

10.10 Selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskulut

Vakuutuksesta ei korvata sellaisia selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskuluja, joista ei ole LähiTapiolan kanssa etukäteen erikseen sovittu.

10.11 Henkilövahingot

Vakuutuksesta ei korvata rakennusvirheestä aiheutuneita henkilövahinkoja.

10.12 Asbestivahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu asbestista tai vahinkoa, joka liittyy siihen.

10.13 Lisä- ja muutostyöt

Vakuutuksen kohteeseen osakeyhtiön toimesta tehdyt lisä- ja muutostyöt eivät sisälly korvauspiiriin, ellei niistä ole erikseen sovittu LähiTapiolan kanssa.

Vakuutuksesta ei korvata osakkeenomistajan tekemissä tai teettämässä lisä- ja muutostöissä ilmenneiden ja niistä aiheutuneiden vahinkojen ja virheiden kustannuksia.

Esimerkki

Osakkeenomistaja on kerrostalossa jälkikäteen asentanut keittiön muovimaton tilalle klinkkerilaatat. Välipohja ei sen jälkeen enää täytä ääneneristysvaatimuksia. Vakuutus ei kata virheen korjaustyön kustannuksia.

Korvauksen määrä lasketaan vakuutuksen myöntöhetkellä ilmoitetun laatutason mukaan.

10.14 Poikkeusolojen aiheuttamat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia vahingosta, joka on aiheutunut sodasta, työtaistelusta, ydinvahingosta tai muista poikkeusoloista.

Mikäli vahingon korjaustyö viivästyy edellä mainituista syistä, syntyneitä kustannuksia ei korvata.

10.15 Muiden ulkopuolisten tekijöiden aiheuttamat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia vahingosta, joka on aiheutunut

- pohjaveden korkeuden muutoksista ja tulvista
- louhinta- tai räjäytystöistä tai niistä aiheutuvasta maan siirtymästä
- veden, ilman tai maaperän pilaantumisesta
- hyönteisistä tai tuhoeläimistä
- melusta, tärinästä, säteilystä, sähkömagneettisista kentistä, hajusta tai muusta vastaavasta häiriöstä.

11 Tiedonantovelvollisuus

11.1 LähiTapiolan tiedonantovelvollisuus

Kun vakuutusmaksu on kokonaan maksettu, LähiTapiola lähettää vakuutuskirjan turva-asiakirjojen säilyttäjälle tai vakuutuksenottajalle.

11.2 Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus

Vakuutuksenottajan on ilman aiheutonta viivytystä ilmoitettava LähiTapiolalle vakuutussopimusvaiheessa annettuihin tietoihin tulevista muutoksista.

Mikäli muutos kasvattaa riskiä, LähiTapiolalla on oikeus korottaa vakuutusmaksua riskin muutosta vastaavaksi.

Laiminlyönnistä voidaan vakuutusmaksua korottaa enintään 50 %.

Esimerkki

Kantava ryömintätillinen alapohja muutetaan maata vasten valettavaksi kantavaksi laataksi. Vakuutuksenottajan tulee viivytyksettä ilmoittaa muutoksesta LähiTapiolaan.

Vakuutuksenottajan on toimitettava LähiTapiolaan rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottopöytäkirja vastuuajan täsmentämiseksi.

12 Ilmoitus vuositarkastuksesta

Vakuutuksenottajan on annettava LähiTapiolalle mahdollisuus osallistua asuntokauppalain 4. luvun 18 §:n mukaiseen vuositarkastukseen ja tätä varten ilmoitettava vuositarkastuksesta LähiTapiolalle vähintään kuukausi ennen sen toimittamista.

Jos LähiTapiolalla vakuutuksenottajan laiminlyönnin takia ei ole ollut mahdollisuutta osallistua vuositarkastukseen, on vuositarkastus pidettävä uudelleen. Vuositarkastuksen pöytäkirja on toimitettava LähiTapiolaan tarkastettavaksi. Samassa yhteydessä LähiTapiolaan on toimitettava isännöitsijän yhteystiedot.

13 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty tai indeksiehdon mukaan korotettu vakuutusmäärä on LähiTapiolan vakuutuksen kohteena olevan osakeyhtiön rakennuksissa ilmenneiden rakennusvirheiden perusteella vastuuajana maksamien korvausten yhteisenimmäismäärä.

Vakuutusmäärä vähenee vahingosta maksetun korvauksen määrällä.

Jos vakuutusmäärä ei riitä kaikkien osakeyhtiölle ja osakkeenomistajille aiheutuneiden kustannusten kattamiseen, vakuutusmäärä jaetaan yhtiön ja osakkeenomistajien kesken kustannusten määrien mukaisessa suhteessa. Vakuutuksesta jo suoritetuista korvauksista ei tällöin kuitenkaan peritä vahingon kärsineeltä takaisin, eikä jo suoritettuja korvauksia oteta huomioon korvaussaatavien suhteiden määrittämisessä.

14 Omavastuu

Yhden vahingon perusteella suoritettavasta korvauksesta vähennetään vakuutuskirjaan merkitty osakeyhtiön tai osakkeenomistajan omavastuu. Korvauksen maksamisen edellytyksenä on, että vahingon kärsinyt osakeyhtiö tai osakkeenomistaja on maksanut omavastuunsa määrän.

Korvauksesta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa ja osakkeenomistajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) ja siihen liittyvää Kiinteistöliiton vastuuajakotaulukkoa.

Rakennusvirhettä selvitettäessä tai korjattaessa, havaitusta virheestä aiheutuneet ja vastuuajana ilmoitetut vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi, mikäli virheet kohdistuvat samaan rakennukseen. Jos tällaiset virheet ilmenevät osittain osakeyhtiön ja osittain osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, korvauksesta vähennetään vain osakeyhtiön omavastuu.

Myös eri rakennuksiin kohdistuvat vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi, mikäli niiden syynä on sama tai olennaisesti samanlaisena ilmenevä tai toistuva rakennusvirhe.

Esimerkki

Jos kylpyhuoneiden vedeneristeet puuttuvat ja kyseinen työvirhe esiintyy useissa yhtiön kylpyhuoneissa, on kyseessä yksi vahinko.

15 Indeksiehto

Vakuutusmäärä ja omavastuu on sidottu rakennuskustannusindeksiin (2 000 = 100, talotyyppi-indeksi = asuinkerrostalo) ja se tarkistetaan kalenterivuositain.

Vakuutusmäärä ja omavastuu muuttuvat yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä. Perusindeksi on vakuutuksen alkamisvuotta edeltäneen vuoden syyskuun indeksi. Tarkistusindeksi on kuluva vuotta edeltäneen syyskuun indeksi.

16 Vahingonselvitys

Vahingotapahtuman sattuessa tai välittömästi uhatessa, osakeyhtiön ja osakkeenomistajien tulee kykyjensä mukaan huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta.

Virheestä tai vahingosta on tehtävä LähiTapiolalle kirjallinen vahinkoilmoitus mahdollisimman pian. Korvauksenhakijan on annettava LähiTapiolalle sellaiset tiedot ja asiakirjat, jotka ovat tarpeen LähiTapiolan vastuun selvittämiseksi, kuten esimerkiksi tiedot vahingon ajankohdasta, syntymissyystä ja vahingon suuruudesta, rakentamista koskevat sopimukset, pöytäkirjat, tarvittavat piirustukset, lausunnot ja muu saatavissa oleva materiaali.

Korvauksenhakija on velvollinen hankkimaan omalla kustannuksellaan ne selvitykset, jotka ovat parhaiten hänen saatavissaan, ottaen kuitenkin huomioon myös LähiTapiolan mahdollisuudet hankkia selvitystä.

Esimerkki

Osakeyhtiön vesikatto vuotaa. Yhtiö on yrittänyt saada yhteyttä perustajaosakkaaseen, mutta ei ole onnistunut. LähiTapiola selvittää onko perustajaosakas suorituskyvytön.

Rakennusvirheen ilmetessä on vakuutuksen edunsaajan varattava LähiTapiolalle tilaisuus virheen tai vahingon tarkastamiseen, vahingon määrän ja korjaustöiden laajuuden arvioimiseen. Korjaussuunnitelma, korjaustyöntekijät ja korjauskustannukset täytyy hyväksyttävä LähiTapiolassa ennen korjaustöihin ryhtymistä. Tapahtumien kehittyessä on lisätietoja toimitettava LähiTapiolaan aina, kun asiaan vaikuttavia tekijöitä ilmenee.

Vahingon kärsineiden osakeyhtiön ja osakkeenomistajien henkilö- ja yhteystiedot on ilmoitettava LähiTapiolaan.

17 Yhteisvastuullisuus

Jos usea on velvollinen yhteisvastuullisesti korjaamaan samaan vahinkoon liittyviä virheitä, vakuutuksesta korvataan vain se osa vahingosta, joka on asunto-kauppalaan ja näiden ehtojen mukaan LähiTapiolan vastuulla.

18 Arvonlisävero

Korvauksen määrää laskettaessa huomioidaan arvonlisäveroa koskevat säännökset.

Jos korvauksensaaja on arvonlisäverovelvollinen ja hänellä on vähennysoikeus kohdan 8 mukaisesti korvattaviin kustannuksiin sisältyvästä arvonlisäverosta, ei vakuutus korvaa arvonlisäveron osuutta.

19 LähiTapiolan takautumisoikeus

Vakuutuksen korvauksensaajan oikeus vahingonkorvaukseen korvausvastuussa olevalta siirtyy LähiTapiolalle sen maksamaan korvaukseen saakka.

Sikäli kuin näissä vakuutusehdoissa ja LähiTapiolan yleisissä sopimusehdoissa ei ole muuta säädetty, noudatetaan vakuutussopimuslakia.

20 Suojeluohjeet

20.1 Tarkoitus ja velvoittavuus

Tämä suojeluohje on osa vakuutussopimusta ja se täydentää varsinaisia vakuutusehtoja.

Tätä suojeluohjetta on noudatettava asuntokauppalaan piiriin kuuluvassa asuntotuotannossa.

Suojeluohje sisältää rakentamista ja asumista koskevia suojeluteknisiä määräyksiä ja ohjeita, joita noudattamalla voidaan rakennusvirheitä ja niistä aiheutuvia vahinkoja estää tai pienentää.

Kursivoidut kohdat ovat vakuutuksenottajaa velvoittavia.

20.2 Yleiset ohjeet ja soveltaminen

20.2.1 Soveltaminen

Tätä suojeluohjetta sovelletaan kuluttajille ostettavaksi tarjottavan uudis- ja peruskorjattavan asuntotuotannon suunnittelussa, rakentamisessa ja asumisaikaisessa huollossa.

20.2.2 Tiedottaminen

Vakuutuksenottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tämän suojeluohjeen sisältö on suunnittelijoiden, työsuoritukselta vastaavan työnjohtajan, tarkkailijan ja yhtiön asumisaikaisen hallituksen ja isännöitsijän tiedossa.

20.3 Perustajaosakkaan velvollisuudet

20.3.1 Turva-asiakirjat ja suunnitelmat

Perustajaosakkaan on myönnettävä LähiTapiolalle lupa tutustua osakeyhtiön turva-asiakirjoihin ja suunnitelmiin.

20.3.2 Suunnittelussa noudatettavat asiakirjat

Vakuutuksenottajaa velvoittavat kaikki rakentamisen alkaessa voimassa olevat rakentamista koskevat lait, asetukset, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset, rakentamiskunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa, palo- ja rakennusvalvontaviranomaisten määräykset ja ohjeet. Lisäksi, jos yhtiölle on myönnetty Valtion Asuntorahastosta korkotukilainaa, on noudatettava myös Asuntorahaston voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.

Näitä velvoittavia määräyksiä ja ohjeita ovat esimerkiksi:

- Rakentamislaki
- Ympäristöministeriön laatima Suomen rakentamismääräyskokoelma ja siihen liittyvä opastava aineisto.

Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida seuraavat julkaisut soveltuvin osin:

- Rakennustietosäätien julkaisemat RT-ohjetiedoston ja säännöstiedoston kortit
- Rakennustietosäätien julkaisemat LVI-ohjetiedoston ja säännöstiedoston kortit
- Rakennusinsinööriunionin normit ja ohjeet
- Betoniyhdistyksen tekniset ohjeet
- sähköturvallisuusmääräykset.

20.3.3 Tilajavastuulaki

Urakoitsijoiden ja aliuurakoitsijoiden valinnassa on noudatettava Tilajavastuulakia.

20.3.4 Koerakentaminen

Koerakentamisesta on aina toimitettava LähiTapiolaan tarkempi selvitys, josta ilmenee koerakentamisen laajuus ja sisältö sekä kokeilun piirissä olevien tuotteiden testit.

20.3.5 Esiselvitykset ja materiaalit

Kiinteistön maaperän mahdolliset epäpuhtaudet ja radonpitoisuudet on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.

Pintamateriaaleina on pyrittävä käyttämään mahdollisimman päästövapaita materiaaleja (päästöluokkaan M1 kuuluvia materiaaleja).

Tasoitteina ei pidä käyttää orgaanisia tai kaseiinipitoisia tuotteita.

Rakennusmateriaalin kelpoisuus osoitetaan CE-merkinnällä. Mikäli CE-merkintää ei edellytetä, kelpoisuus voidaan osoittaa tyyppihyväksynnällä, varmennustodistuksella tai materiaalin valmistuksen laadunvalvonnalla.

20.3.6 Huoltokirja, asukaskansiot ja luovutuskirjat

Perustajaosakkaan tulee huolehtia, että jokaiseen asuntoon luovutetaan asunnon käyttö- ja huolto-ohjeet sekä osakeyhtiön isännöitsijälle yhtiön huoltokirja. Lisäksi yhtiön huollosta vastaaville tulee järjestää perehdytys taloteknisiin laitteisiin ja huoltokirjan käyttöön (Rakentamislaki).

Perustajaosakas on velvollinen laatimaan rakennustyöhön osallistuneista urakoitsijoista, alurakoitsijoista ja tavarantoimittajista toimittajalistat yhteystietoineen ja toimittajien myöntämine takuuaikoineen. Listat on liitettävä huoltokirjaan.

Rakennuksessa käytettävistä materiaaleista on liitettävä tuotetiedot huoltokirjaan. Materiaalien valmistaja/maahantuojat on kyettävä jälkikäteen jäljittämään.

Luovutusasiakirjoihin kuuluvat mm. viranomaisten hyväksymät piirustukset ja tarkastuspöytäkirjat, rakennuslupa-asiakirjat, huoltosopimukset, takuutodistukset, tarkemmittauspiirustukset, loppupiirustukset ja työselitykset.

20.4 Tarkastukset ja valvonta

20.4.1 LähiTapiolan tarkastukset

LähiTapiolan edustajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa riskialtteinne katsomansa työsuoritukset. Ennen työmaatarkastusta on toimitettava LähiTapiolan pyytämät erikoissuunnitelmat nimetyille asiantuntijalle.

Vastaanottotarkastuksesta on ilmoitettava kuukautta ennen LähiTapiolan edustajalle.

LähiTapiolalle on toimitettava kutsu vuositarkastukseen kuukautta ennen tarkastusta. Pöytäkirja liitteineen on toimitettava LähiTapiolaan tarkastettavaksi. Tarkastusaika on kolme viikkoa.

20.4.2 Työmaan oma valvonta ja muut tarkastukset

Työmaalla on käytettävä paikallisen viranomaisen hyväksymää tarkastusasiakirjaa esimerkiksi Ympäristöministeriön laatimaa Pientalotyömaan valvonta- ja tarkastusasiakirjaa (Suomen Ympäristö-sarja nro 76).

Perustajaosakkaan on luovutettava tarkastusasiakirja täytettynä huoltokirjan luovutuksen yhteydessä osakeyhtiön isännöitsijälle.

20.5 Työmaatoteutus

20.5.1 Työmaalla noudatettavat asiakirjat, viranomaismääräykset ja muut ohjeet

Jos urakka-asiakirjoista tai piirustuksista puuttuu työsuorituksen määrittely jonkin osasuorituksen kohdalta tai työsuoritus on suunniteltu määräysten vastaisesti, noudatetaan rakentamisessa yleisesti vastaavissa yhteyksissä noudatettua hyvää työtappaa ja lisäksi oheisia viimeisimpiä määräyksiä ja ohjeita:

- rakentamislupa
- Rakentamislaki, rakentamismääräykset ja asetukset
- RYL-sarja
- Talotekniikka RYL
- Maalaus RYL
- Betoniyhdistyksen tekniset ohjeet
- Rakennusinsinööriunionin normit ja ohjeet.

Pääurakoitsija on velvollinen hankkimaan työn toteutuksen kannalta oleelliset määräykset, normit ja ohjeet sekä työselityksiin kirjatut ja työsuorituksessa tarvittavat Rakennustietosäätiön RT- ja LVI-kortit työmaalle.

20.5.2 Urakoitsijoiden laadunvarmistus

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä perustajaosakkaan kanssa valvontasuunnitelma riskialtteinne työsuoituksista. Näihin työsuorituksiin on aina sisällytettävä kylpyhuoneiden vedeneristystyöt sekä lattiakaivot, salaojat ja niiden ympärystytyöt (rakeisuuskäyrä), alapohjatäyttöjen tiiveysmittaukset maanvaraisissa perustuksissa ja alapohjissa sekä vesikatteiden ja läpivientien tarkastukset.

Materiaalien suojaukseen varastoinnin ja asennuksen aikana on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Työmaalle on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma ja huolehdittava rakennuksen tiiveydestä.

Märkätilojen vedeneristeet on tehtävä sertifioituilla tuotteilla valmistajan ohjeiden ja sertifikaatin mukaisesti.

Märkätilaasentajalla ja tiiveysmittaajalla tulee olla Eurofins Expert Servicesin myöntämä henkilösertifikaatti.

20.6 Veloitteet rakennuskohteen valmistumisen jälkeen

20.6.1 Asunto-osakeyhtiön veloitteet hallinnon luovutuksen jälkeen

Asunto-osakeyhtiön veloitteena hallinnon luovutuksen jälkeen on

- huolehtia urakoitsijan ja perustajaosakkaan luovuttamien rakennustyötä ja yhtiötä koskevien sopimusasiakirjojen, piirustusten, pöytäkirjojen ja huoltokirjan säilyttämisestä.
- Huoltokirjan mukaisten tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittaminen huoltokirjassa määrätyn huoltovälein. Huoltotoimenpiteet on dokumentoitava huoltokirjaan.

Erityistä huomiota tarkastuksessa on kiinnitettävä seuraaviin toimenpiteisiin:

- julkisivusaumauksien tarkastus
- salaojituksen ja pihakaatojen toimivuuden tarkastus
- koneet ja laitteet on huollettava maahantuojan tai valmistajan edellyttämällä tai suositamalla tavalla
- tulisijojen ja savuhormien tarkastus
- vesikatepellitykset, kattokaivot, sadevesikourut ja syöksytorvet on tarkastettava ja tarvittaessa puhdistettava lumettomana aikana keväällä ja syksyllä.

Havaitut viat ja puutteet on välittömästi korjattava.

20.6.2 Asunto-osakkeenomistajan velvoitteet muuton jälkeen

Asunto-osakkeenomistajan velvoitteena muuton jälkeen on asukaskansion huolto- ja käyttöohjeiden noudattaminen. Erityistä huomiota asunto-osakkeenomistajan on kiinnitettävä kosteiden tilojen yleiskuntoon ja ilmanvaihdon toimivuuteen. Korvausilma-aukkoja ei saa tukkia. Koneellista ilmanvaihtolaitteistoa ei saa kytkeä pois päältä. Suodattimet on vaihdettava huolto-ohjeen mukaisesti, ja säätötyöt on teetettävä ammattiliikkeellä.

Havaitut viat ja puutteet on välittömästi korjattava.

Vakuutuksen myöntää LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (y-tunnus 0211034-2)