

# Huoneistoturva

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Yleistä</b> .....	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>Oikeusturvavakuutus</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Käsitteitä</b> .....	<b>2</b>	5.1	Vakuutetut .....	10
<b>3</b>	<b>Esinevakuutukset</b> .....	<b>2</b>	5.2	Tuomioistuimet ja voimassaolo .....	10
3.1	Vakuutuspaikka ja vakuutettu .....	2	5.3	Korvattavat vakuutustapahtumat..	10
3.2	Huoneiston kiinteät sisustukset.....	3	5.4	Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset.....	11
3.3	Vuokranantajan laaja esinevakuutus.....	3	5.5	Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua.....	11
3.4	Esinevakuutus, huoneiston kiinteät sisustukset.....	3	5.6	Korvattavat kustannukset .....	12
3.5	Esinevakuutus, vuokralaisen aiheuttamat vahingot.....	3	5.7	Korvauksen määrän laskeminen.....	13
3.6	Esinevakuutusten yhteiset korvausrajoitukset.....	3	5.8	Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä.....	13
3.7	Korvaussäännökset.....	5	<b>6</b>	<b>Vuokratulon keskeytysvakuutus</b> ....	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Vastuuvakuutus</b> .....	<b>6</b>	6.1	Keskeytysvakuutuksen kohde.....	14
4.1	Vakuutetut .....	6	6.2	Keskeytysvahinko .....	14
4.2	Vakuutuksen voimassaoloalue .....	6	6.3	Vastuu-aika .....	14
4.3	Korvattavat vakuutustapahtumat....	6	6.4	Korvattavat vahingot.....	14
4.4	Vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset.....	6	6.5	Keskeytysvahingon määrän laskenta .....	14
4.5	Vahingon selvittäminen .....	8	6.6	Korvauksen määrän laskenta.....	15
4.6	Korvauksen määrän laskenta.....	9			

## 1 Yleistä

Huoneistoturvavakuutus on vuokranantajille tarkoitettu vakuutusyhdistelmä, jolla katetaan vuokrattavana olevaan huoneistoon tai kiinteistöön kohdistuneita vahinkoja.

Vakuutusyhdistelmään sisältyy sen mukaan, mitä vakuutuskirjaan on merkitty, jokin tai jotkin seuraavista:

- Vuokranantajan laaja esinevakuutus (kohta 3.3)
- Vuokranantajan vastuuvakuutus (kohta 4)
- Vuokranantajan oikeusturvavakuutus (kohta 5)
- Vuokratulon keskeytysvakuutus (kohta 6)
- Esinevakuutus huoneiston kiinteille sisustuksille (kohta 3.4)
- Esinevakuutus vuokralaisen aiheuttamille vahingoille (kohta 3.5)

Vakuutus sopimus muodostuu vakuutuskirjasta, tästä tuote-ehdosta ja yleisistä sopimusehdoista YS15. Jos vakuutusta tehdessä tai sitä muutettaessa on sovittu, että sopimuksen sisältämä vakuutus turva on suppeampi tai laajempi kuin näissä ehdoissa on määriteltä, poikkeamat on merkitty vakuutuskirjaan.

Vakuutuksen kohteet, niiden vakuutusmäärät, valittu vakuutus turva ja omavastuu on esitetty vakuutus kirjassa.

## 2 Käsitteitä

### Vakuutus määrä ja vakuutus arvo

Vakuutus määrä tarkoittaa sitä rahamäärää, josta vakuutuksen kohde on vakuutettu. Esinevakuutuksessa, vastuuvakuutuksessa ja oikeusturvavakuutuksessa vakuutus määrä perustuu ennalta sovittuun enimmäiskorvaus määrään.

Vakuutuksen kohteen vakuutus arvo on sen arvo juuri ennen vahinkoa. Vakuutus tapahtuman sattuessa määritellään kohteen vakuutus arvo vahinkohetkellä vallinneen hintatason mukaisesti.

Vuokratulon keskeytysvakuutuksessa vakuutus arvo on huoneiston 12 kuukauden vuokratulo, joka merkitään aina vakuutus määräksi.

### Alivakuutus

Jos vuokratulon keskeytysvakuutuksen vakuutus määrä on vakuutus arvoa pienempi, on kyse alivakuutuksesta.

### Jälleenhankinta-arvo

Omaisuu den jälle enhankinta arvo lla tarkoite taan uuden samanlaisen tai lähinnä vastaavan omaisuuden hankintakustannuksia.

### Päivänarvo

Omaisuu den päivänarvo lla tarkoite taan raha määrää, joka saadaan, kun jälle enhankinta arvo sta vähennetään omaisuuden arv on ale neminen ikääntymisen, kulumisen, tekniikan vanhentumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen tai muun vastaavan syyn johdosta.

### Käypä arvo

Omaisuu den käyvällä arvolla tarkoite taan rahamäärää, joka omaisuudesta olisi ollut yleisesti saatavissa vahingon sattumispäivän mark kinatilanteessa. Käypää arvoa laskettaessa otetaan huomioon mm. esineen ikä, käyttö aika, kunto ja käyttökelpoisuus. Rakennuksen käypää arvoa määriteltäessä kiinteistön käyvästä arvosta vähennetään tontin, liittymien ja muiden rakennusten osuus.

### Jäännösarvo

Omaisuu den jäännösarvo lla tarkoite taan omaisuuden arvoa välittömästi vahingon jälkeen. Jäännösarvo arvioidaan samojen perusteiden mukaan kuin vahingon määrä.

### Omavastuu

Omavastuu on vakuutus kirjaa n tai -ehtoon merkitty, vakuutuksenottajan omalle vastuulle jäävä osuus vahingosta.

### Vakuutuksenottaja

Vakuutuksenottaja on se, joka on tehnyt vakuutus yhtiön kanssa vakuutus sopimuksen.

### Vuokralainen

Tässä vakuutuksessa vuokralainen on henkilö, joka on tehnyt vuokrasopimuksen huoneiston vuokraamisesta vakuutuksenottajan kanssa. Vuokralaisiksi luetaan myös muut asukasrekisteriin merkityt saman huoneiston henkilöt.

## 3 Esinevakuutukset

### 3.1 Vakuutuspaikka ja vakuutettu

Vakuutus on voimassa vakuutus kirjaa n merkityssä osoitteessa.

Vakuutettu on vakuutuksenottaja.

### 3.2 Huoneiston kiinteät sisustukset

Huoneistoturvavakuutuksessa huoneiston kiinteisiin sisustuksiin luetaan mukaan

- asunto-osakeyhtiölaissa osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla oleva omaisuus, esimerkiksi lattia- ja seinäpinnoitteet, kiinteät keittiökaluusteet
- yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle määrätty omaisuus
- WC-kalusteet, liesi, liesituuletin, jääkaappi, kiuas ja vakuutusnottajan omistamat pesukoneet.

### 3.3 Vuokranantajan laaja esinevakuutus

#### 3.3.1 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena on huoneiston kiinteät sisustukset.

Lisäksi vakuutusnottajan omistamaa, vakuutuspaikassa olevaa irtaimistoa voi olla vakuutusmäärästä yhteensä enintään 2000 euroa.

#### 3.3.2 Korvattavat vakuutustapahtumat

##### Huoneiston kiinteät sisustukset

Vakuutuksesta korvataan kiinteille sisustuksille aiheutuneet äkilliset ja ennalta arvaamattomat suoranaiset esinevahingot, joita vuokralaisen oma vakuutus ei korvaa.

Vakuutuksesta korvataan myös tason parannukset, joita ei korvata kiinteistövakuutuksesta siksi, että huoneistossa tehtyjen muutostöiden takia huoneiston laatu on ollut vahinkohetkellä kiinteistön alkuperäistä tasoa parempi.

Vakuutuksesta korvataan rajoitusehdosta

3.6.1 Tahallisuus poiketen myös vuokralaisen tai tämän luvalla huoneistossa olevan henkilön tahallisesti aiheuttama vahinko silloin, kun vahingonteko on yksittäinen ja äkillinen tapahtuma, josta on tehty rikosilmoitus.

##### Rakennukselle aiheutunut vahinko

Vakuutuksesta korvataan myös rakennuksen vakuutuksesta korvaamatta jäänyt omavastuu tai ikävähennyksen osuus silloin, kun vakuutusnottajan vuokralainen on korvausvastuussa vahingosta eikä vuokralaisen oma vastuuvakuutus korvaa vahinkoa. Korvauksen enimmäismäärä on vakuutuskirjaan merkitty Esinevakuutuksen vakuutusmäärä.

### 3.4 Esinevakuutus, huoneiston kiinteät sisustukset

#### 3.4.1 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena on huoneiston kiinteät sisustukset.

Lisäksi vakuutusnottajan omistamaa, vakuutuspaikassa olevaa irtaimistoa voi olla vakuutusmäärästä yhteensä enintään 2000 euroa.

#### 3.4.2 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan kiinteille sisustuksille aiheutuneet äkilliset ja ennalta arvaamattomat suoranaiset esinevahingot, joita vuokralaisen oma vakuutus ei korvaa.

Kiinteistövakuutuksesta korvattavan vahingon yhteydessä korvataan huoneiston kiinteille sisustuksille se osa kustannuksista, joita ei korvata kiinteistövakuutuksesta siksi, että laatu on ennen vahinkoa ollut kiinteistön alkuperäistä tasoa kalliimpi.

### 3.5 Esinevakuutus, vuokralaisen aiheuttamat vahingot

#### 3.5.1 Vakuutuksen kohde

Vakuutettuna on vakuutuskirjaan merkitty rakennus. Rakennukseen kuuluvat rakenteet sekä rakennuksen käyttöä palvelevat kiinteästi asennetut rakenteet, kalusteet ja pinnoitteet.

Vakuutusnottajan omistamaa, vakuutuspaikassa olevaa irtaimistoa voi olla vakuutusmäärästä yhteensä enintään 10 000 euroa.

#### 3.5.2 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vakuutuksesta korvataan äkillisesti tuotettu suoranaiset esinevahingot, joista vuokralainen tai hänen luvallaan huoneistossa oleva henkilö on korvausvastuussa ja joita ei korvata vahingon aiheuttajan vastuuvakuutuksesta tai rakennuksen vakuutuksesta.

Korvauksen edellytyksenä on, että vahinko pystytään yksilöimään yksittäiseksi tapahtumaksi.

### 3.6 Esinevakuutusten yhteiset korvausrajoitukset

#### 3.6.1 Tahallisuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa silloin, kun vuokralaisen tai hänen luvallaan huoneistossa olevan henkilön on ollut tarkoituksellisesti rikkoa vakuutuksen kohteena olevaa omaisuutta.

### 3.6.2 Vähitellen aiheutuvat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut omaisuudelle itselleen sen tavannomaisesta käytöstä tai kulumisesta.

Vakuutuksesta ei korvata myöskään vahinkoa, joka on aiheutunut omaisuudelle itselleen sen syöpmisestä, ruostumisesta, lahoamisesta, pilaantumisesta, routimisesta, maan painumisesta, naarmuuntumisesta, kolhiintumisesta, materiaalien luonnollisesta heikkenemisestä tai muusta vähitellen tapahtuvasta ilmiöstä.

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka aiheuttaa kosteuden tiivistyminen (kondenssi) tai muu kosteus (esimerkiksi maanalainen kosteus tai vesi), sienettyminen, home tai haju, ellei se ole suoranainen seuraus korvattavasta vahingosta.

### 3.6.3 Sääilmiöt ja tulviminen

Vakuutuksesta ei korvata

- vahinkoa, joka aiheutuu pakkasesta, jääymisestä, kuumuudesta, kuivuudesta, maan painumisesta tai routimisesta, vesi- tai lumisateesta, jään tai lumen painosta tai niiden liikkumisesta, pohja-, pinta- tai sulamisvedestä taikka veden pinnan noususta tulvasta tai aallokosta
- vahinkoa, joka aiheutuu sade- tai sulamisvedestä, joka on virrannut kattokouruista, rakennuksen ulkopuolisista syöksytorvista, sadevesiviemäreistä tai muualta
- vahinkoa, joka on aiheutunut vakuutetulle omaisuudelle tulvasta tai veden pinnan noususta, jos rakennus on rakennettu ilman laissa säädettyä lupaa tai luvan vastaisesti
- vahinkoa, joka on aiheutunut kunnallisen tai muun yleisen vesi- tai viemärijohdon tai vastaavan rakennelman rikkoutumisesta, tukkeutumisesta tai toimimattomuudesta.

### 3.6.4 Rakennus-, valmistus- tai työvirhe

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- rakentamismääräysten, ohjeiden tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta
- omaisuuden virheellisestä suunnittelusta, rakentamisesta, asentamisesta tai virheellisestä tai käyttöohjeen vastaisesta käytöstä
- huolto- tai korjaustoimien laiminlyönnistä.

### 3.6.5 Lattia- ja seinäkaivot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu lattiakaivon ja sen korokerenkaan liitoksen, lattia- tai seinäkaivon ja lattian vesieristeen liitoksen, kaivon putkiläpivientien, korokerenkaan putkiläpivientien tai putkiston ja rakenteen liittymäkohdan kautta rakenteisiin vuotaneesta nesteestä.

### 3.6.6 Huoltotoimet

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat huolto-, säätö- tai kunnossapitotoimenpiteistä tai toimintahäiriöiden poistamisesta eikä näiden yhteydessä vaihdettavista osista.

### 3.6.7 Kiinteistön kunnossapitovastuulla olevat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jos kiinteistö on kunnossapitovastuullaan olevia rakenteita kohdanneen vahingon yhteydessä velvollinen vastaamaan myös osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla olevan omaisuuden vaurioista.

### 3.6.8 Eläinten aiheuttamat vahingot

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka lemmikki tai kotieläin on aiheuttanut puremalla, raapimalla, repimällä, virtsaamalla, ulostamalla, oksentamalla tai tahaamalla. Vakuutuksesta ei myöskään korvata vahinkoa, jonka hyönteiset, linnut, jämseläimet tai jyräjät ovat aiheuttaneet.

### 3.6.9 Muun korvauslähteen vaikutus korvaukseen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka korvataan jonkin lain, takuun, sitoumuksen tai muun vakuutuksen perusteella. Näiden vakuutusehtojen mukaan korvattava vahinko korvataan kuitenkin tämän rajoitusehdon estämättä, jos vakuutuksenottaja näyttää toteen, ettei korvausvelvollinen voi täyttää sitoumustaan.

### 3.6.10 Korvausrajoitukset poikkeustilanteissa

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on

- aiheutunut julkisen laitoksen räjähdysaineiden räjähtämisestä tai ammattimaisesta räjäytys- tai louhintatyöstä
- aiheutunut Suomessa tai ulkomailla sattuneesta ydinvastuulain määritelmän mukaisesta ydinvahingosta
- aiheutunut lakosta, työnseisauksesta tai muusta sen kaltaisesta syytä

- tapahtunut sodan, kapinan, vallankumouksen tai muun sen kaltaisen yhteiskuntajärjestystä horjuttavan tapahtuman aikana.

Terroriteosta aiheutuneita vahinkoja korvataan enintään 3 000 000 euroa vahinkoa ja vakuutuskautta kohden. Vakuutuksen enimmäiskorvausmäärä koskee kaikkia vakuutuksenottajia yhteisesti yhdessä vahingossa.

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vahingoksi.

Terroriteolla tarkoitetaan joko yhden henkilön tai henkilöryhmän tekoa, joka sisältää voiman tai väkivallan käyttöä tai sen uhkaa, kun teon tarkoituksena on joko luonteeltaan tai yhteydeltään edistää poliittista, uskonnollista tai ideologista päämäärää ja/tai pelotella tai vaikuttaa hallitukseen, kansaan tai kansan osaan.

### **3.7 Korvaussäännökset**

#### **3.7.1 Ilmoittaminen vahingosta LähiTapiolalle**

Vahingosta on viipymättä ilmoitettava LähiTapiolalle ja tehtävä kirjallinen vahinkoilmoitus.

LähiTapiolalle on varattava mahdollisuus vahingon arvioimiseen.

#### **3.7.2 Vahingon määrän laskeminen**

##### **Vakuutusarvon määrittäminen**

Kun omaisuuden päivänarvo on yli 50 % sen jälleenhankinta-arvosta, vakuutusarvo on jälleenhankinta-arvo. Muulloin omaisuuden vakuutusarvo on sen päivänarvo.

Yksittäisen rakennuksen osan, pinnoitteiden, kiinteiden kalusteiden tai kodinkoneen vahingoituessa määritellään kullekin vakuutusarvo erikseen.

##### **Vahingon määrä jälleenhankinta-arvon mukaan**

Vahingon määrä on korjauskustannukset, kuitenkin enintään omaisuuden jälleenhankinta-arvo.

Jos omaisuutta ei voida korjata, vahingon määrä on sen jälleenhankinta-arvo.

##### **Vahingon määrä päivänarvon mukaan**

Vahingon määrä on niin suuri osa korjauskustannuksista kuin päivänarvo on jälleenhankinta-arvosta. Jos omaisuutta ei voida korjata, vahingon määrä on sen päivänarvo.

Päivänarvon mukainen vahingon määrä on kuitenkin aina enintään rakennuksen käypä arvo.

### **Välilliset vahingot**

Vahingon määrään ei lasketa mukaan

- vahingon selvittämisestä aiheutuneita puhe- ja matkakuluja, ansionmenetystä tai muita vastaavia kustannuksia
- omaisuuden arvonalentumista tai vahingon korjauttamisen yhteydessä tehtyjä muutostai parannustoita
- kustannuksia, jotka aiheutuvat vahingon korjauttamisen yhteydessä värisävveroista
- lisääntynyttä energian kulutusta
- tunne- tai vastaavia arvoja.

### **Verotuksen vaikutus vahingon määrään**

Vahingon määrää laskettaessa otetaan huomioon verotuksesta, kuten arvonlisäverosta, annetut säännökset.

Jos vakuutuksenottaja on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään vahingon korjauskustannuksiin, vahingoittuneen omaisuuden jälleenhankintakustannuksiin tai muihin vakuutuksesta korvattaviin kustannuksiin sisältyvän veron, maksetaan korvaus kustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron määrällä vähennettynä.

Korvaus maksetaan arvonlisäveron määrällä vähennettynä aina silloin, kun vahingoittunut omaisuus on vahingon sattuessa ollut arvonlisäverollisen liiketoiminnan käytössä tai vakuutetulla on arvonlisäverolain mukaan ollut oikeus vähentää tuhoutuneen, menetetyt tai muutoin vahingoittuneen omaisuuden hankintahintaan sisältynyt vero.

#### **3.7.3 Korvauksen määrän laskeminen**

Korvauksen määrä saadaan, kun vahingon määrästä vähennetään omavastuu.

##### **Omvastuu**

Vakuutuksenottajalla on jokaisessa esinevahingossa oma erillinen omavastuu.

Omvastuuta ei kuitenkaan vähennetä, jos huoneistoon on murtauduttu varmuuslukolla lukitun oven kautta.

##### **Korvauksen enimmäismäärä**

LähiTapiolan korvausvelvollisuuden yläraja yhdessä vahingossa ja yhden vakuutuskauden aikana on vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Korvauksen enimmäismäärä on kuitenkin aina enintään omaisuuden vakuutusarvo.

### 3.7.4 Korvauksen suorittamistavat

LähiTapiolalla on oikeus korvata vahingoittunut omaisuus joko uudelleen rakennuttamalla, korjauttamalla, hankkimalla uutta vastaavaa omaisuutta tai maksamalla rahakorvaus.

Jälleenhankinta-arvon mukainen korvaus edellyttää, että vahingoittunut omaisuus kahden vuoden kuluessa vahingosta joko korjataan tai samalle sijaintipaikalle rakennetaan tai irtaimen omaisuuden tilalle hankitaan uutta samanlaatuista ja samaan käyttöön tarkoitettua omaisuutta. Jos rakentaminen viivästyy viranomaisten toimenpiteen johdosta, viivästysaika lisätään kahden vuoden määräaikaan.

Jälleenhankinta-arvon mukainen korvaus maksetaan seuraavasti:

- ensin maksetaan päivänarvon mukainen korvaus
- jälleenhankinta-arvon ja päivänarvon mukaisten korvausten erotus maksetaan, kun LähiTapiola on saanut selvityksen edellä mainituista jälleenhankintatoimenpiteistä.

Oikeus jälleenhankinta-arvon mukaiseen korvaukseen on vain vakuutuksenottajalla tai sillä, jonka hyväksi vakuutus on voimassa. Oikeutta ei voi siirtää.

### 3.7.5 Menetetyn omaisuuden takaisinsaaminen

Jos menetetty omaisuus saadaan takaisin korvauksen maksamisen jälkeen, vakuutuksenottajan tulee viipymättä luovuttaa se LähiTapiolalle tai palauttaa korvaus sen osalta.

## 4 Vastuuvakuutus

### 4.1 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat vakuutuskirjaan merkityn huoneiston tai kiinteistön omistajat.

### 4.2 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa kaikkialla maailmassa.

### 4.3 Korvattavat vakuutustapahtumat

Vastuuvakuutuksesta korvataan näiden ehtojen ja yleisten sopimusehtojen mukaisesti vakuutuksen korvauspiiriin kuuluvat toiselle aiheutuneet henkilö- ja esinevahingot, joista vakuutettu on kiinteistön tai huoneiston omistajana voimassa olevan lain mukaan korvausvastuussa ja joka todetaan vakuutuksen voimassaoloai-

kana. Vastuuvakuutuksen perusteella LähiTapiola selvittää vakuutetulle esitettyjen korvausvaatimusten perusteen ja määrän sekä hoitaa oikeudenkäynnin, jos korvausvaatimus joutuu oikeuskäsittelyyn.

Vakuutuksesta korvataan edellä mainituin edellytyksin myös luonnolliselle henkilölle aiheutettu puhdas varallisuusvahinko henkilötietolain, EU:n yleisen tietosuojasetuksen tai sen nojalla annetun lainsäädännön perusteella. Korvauksen enimmäismäärä on yhteensä 100 000 euroa vakuutuskaudella.

### 4.4 Vastuuvakuutuksen korvausrajoitukset

#### 4.4.1 Itselle tai työntekijälle aiheutettu vahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- vakuutetulle itselleen
- muulle vakuutetulle
- oikeushenkilölle, jonka määräysvallasta vakuutetuilla yhteensä on yli puolet
- vakuutetun työntekijälle tai tähän rinnastettavalle siltä osin kuin hän on oikeutettu saamaan vahingosta korvausta lakisäätisestä työtapaturma- tai liikennevakuutuksesta.

#### 4.4.2 Tietoisuus virheestä

Vastuuvakuutuksesta ei korvata vahinkoa tai kustannusta, joka perustuu tai on aiheutunut olosuhteesta, virheestä tai muusta korvausperusteesta, josta vakuutettu tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää vakuutuksen voimaantullessa.

#### 4.4.3 Sopimusvastuu

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

#### 4.4.4 Käytettävänä oleva omaisuus

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

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka aiheutuu

- omaisuudelle, josta vakuutettu on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana asunto-osakeyhtiölain mukaan kunnossapitovastuussa (esimerkiksi pinnoitteet)

- huoneiston huonosta hoidosta, kulumisesta tai muusta ei-äkillisestä syystä
- omakotitalolle tai muulle vastaavalle vakuutetun omistamalle kiinteistölle.

#### 4.4.5 Käsiteltävänä tai huolehdittavana oleva omaisuus

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

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

#### 4.4.6 Liikennevahinko, vesikulkuneuvo ja ilma-alus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut kulloinkin voimassa olevan liikennevakuutuslain tai vastaavan ulkomaisen lain mukaisesta moottoriajoneuvon liikenteeseen käyttämisestä.

Vakuutuksesta ei korvata vesikulkuneuvorekisteristä annetun lain tai alusrekisterilain mukaisen vesikulkuneuvon tai aluksen taikka ilma-aluksen omistamisesta, hallinnasta tai käyttämisestä aiheutunutta vahinkoa.

#### 4.4.7 Ympäristövahinko

Vastuuvakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut

- veden, ilman, maaperän tai kasvi- tai eläinlajiston pilaantumisesta tai saastumisesta
- melusta, värinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä, hajusta, savusta, noesta, pölystä, höyrystä, kaasusta tai muusta vastaavasta häiriöstä
- välittömänä tai välillisenä seurauksena edellä mainitusta pilaantumisesta, saastumisesta tai häiriöstä.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen ja odottamaton vahinko, kun

- vahingon syy on äkillinen, odottamaton ja yksittäinen tapahtuma
- vahinko on todettu viimeistään neljässätoista (14) vuorokaudessa ja siitä on ilmoitettu Lähi-Tapiolalle viimeistään kuudessakymmenessä (60) vuorokaudessa pilaantumisen, päästön tai häiriön alkamisesta.

#### 4.4.8 Ympäristövahinkoon liittyvät viranomaiskustannukset

Vastuuvakuutuksesta ei korvata ympäristövahinkojen korvaamisesta annettuun lakiin perustuvia viranomaiskustannuksia.

#### 4.4.9 Kosteus ja tulviminen

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut kosteudesta tai sade-, sulamis-, jäte- tai viemäriveden aiheuttamasta tulvimisesta.

Vakuutuksesta korvataan kuitenkin äkillinen ja odottamaton vahinko,

- jonka syynä on ollut vakuutetun vastuulla oleva satunnainen ja yksittäinen virhe tai laiminlyönti taikka rakennukseen, laitokseen tai laitteeseen vakuutetun korvausvastuun perustavasta syystä äkillisesti ja odottamatta syntynyt vika tai puute ja
- joka on todettu viimeistään neljässätoista (14) vuorokaudessa ja siitä on ilmoitettu Lähi-Tapiolalle viimeistään kuudessakymmenessä (60) vuorokaudessa kosteuden tai tulvimisen alkamisesta.

Vahingon syy ei ole äkillinen eikä odottamaton, kun se perustuu esimerkiksi

- hitaaseen tai vähitellen tapahtuvaan vaikutukseen,
- jatkettuun tekoon tai laiminlyöntiin tai
- muutoin toistuviin tapahtumiin.

#### 4.4.10 Ansio- tai elinkeinotoiminta

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa,

- jonka vakuutettu aiheuttaa työtehtävässä toisen palveluksessa taikka itsenäisessä ammatti-, elinkeino- tai ansiotoiminnassa taikka työharjoittelussa
- joka aiheutuu vakuutetun ansiotoimintaan tai työharjoitteluun liittyvälle omaisuudelle.

#### 4.4.11 Tahallisuus ja törkeä huolimattomuus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, jonka vakuutettu on aiheuttanut tahallaan.

Korvausta voidaan alentaa tai evätä se kokonaan, jos vakuutettu on aiheuttanut vahingon

- törkeällä huolimattomuudella
- ollessaan alkoholin tai huumausaineen vaikutuksen alaisena niin, että tämä seikka on oleellisesti vaikuttanut vahingon syntyyn tai määrään.

#### 4.4.12 Pohjavesi sekä räjäytys- ja paalutustyöt

- Vakuutuksesta ei korvata pohjaveden korkeuden muuttumisesta aiheutunutta vahinkoa.
- Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut räjäytys-, louhinta- tai paalutustyöstä tai niistä aiheutuvasta maan siirtymästä.

#### 4.4.13 Sakko tai rangaistusluonteinen korvaus

Vakuutuksesta ei korvata sakkoa tai muuta sen kaltaista seuraamusta.

#### 4.4.14 Varallisuusvahinko

Vakuutuksesta ei korvata taloudellista vahinkoa, joka ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Vakuutuksesta korvataan kuitenkin henkilötietolain, EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen tai sen nojalla annetun lainsäädännön mukainen taloudellinen vahinko (katso kohta 4.3 Korvattavat vakuutustapahtumat).

#### 4.4.15 Tulityöt

Vakuutuksesta ei korvata esinevahinkoja, joiden syynä on palo, noki tai räjähdys ja jotka ovat seurausta sellaisesta tulityöstä, jonka suorittajalla ei ole Suomen pelastusalan keskusjärjestön hyväksymää tulitöiden turvallisuuskoulutusta ja voimassaolevaa henkilökohtaista tulityökorttia.

Tulitöillä tarkoitetaan töitä, joissa esiintyy kipinäitä tai joissa käytetään kaasuliekkiiä, muuta avotulta tai kuumailmapuhallinta.

#### 4.4.16 Asbestivahinko

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa, joka on aiheutunut asbestista tai liittyy siihen.

#### 4.4.17 Kunnian tai yksityiselämän loukkaaminen

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

#### 4.4.18 Muu vakuutus

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutuksenottajan tai vakuutetun muusta tai aikaisemmin voimassa olleesta vastuuvakuutuksesta.

#### 4.4.19 Avaimen katoaminen

Vakuutuksesta korvataan lukkojen ja lukitusjärjestelmien uusimis- tai sarjoitustoimenpiteiden kustannukset vain silloin, kun ne ovat välittömästi tarpeelliset avaimen tai välineen väärinkäyttämisen estämiseksi, edellyttäen että

- avaimen tai välineen katoamisen on aiheutanut virheellään tai lainlyönnillään tämän vakuutuksen vakuutettu ja

- on ilmeistä, että avain on sellaisen hallussa, jolla ei ole siihen oikeutta ja tämän seurauksena tiloissa olevaa toisen omaisuutta uhkaa välitön anastuksen vaara.

#### 4.4.20 Home

Vakuutuksesta ei korvata vahinkoja tai kustannuksia, jotka johtuvat homesienestä ja ovat seurausta pysyvästä olosuhteesta kuten rakennustavasta, suunnittelu- tai rakennusvirheestä tai rakennuksen tai rakenteen muusta ominaisuudesta.

### 4.5 Vahingon selvittäminen

#### 4.5.1 Vakuutetun velvollisuudet

Vakuutetun on pyrittävä siihen, että LähiTapiola saa tilaisuuden arvioida vahingon määrän ja mahdollisuuden ratkaista asia sovinnolla. Jos vakuutettu korvaa vahingon itse, sopii siitä itse tai hyväksyy korvausvaatimuksen, tämä sitoo LähiTapiolaa vain, jos on ilmeistä, että korvauksen määrä ja peruste ovat oikeat.

Vakuutettu on velvollinen

- omalla kustannuksellaan osallistumaan vahingon selvittelyyn
- esittämään LähiTapiolalle hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, joilla on merkitystä vahingon selvittelyssä
- hankkimaan tai valmistamaan tarpeelliset selvitykset ja tutkimukset, jotka ovat kohtuullisin kustannuksin vakuutetun saatavilla.

#### 4.5.2 Oikeudenkäynti

Jos vahinko johtaa oikeudenkäyntiin, vakuutetun on viipymättä ilmoitettava tästä LähiTapiolalle.

Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen LähiTapiolalle, ei LähiTapiolalla ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja. LähiTapiola hyväksyy käytetyn oikeudenkäyntiasiamiehen ja LähiTapiolalla on aina oikeus ottaa oikeudenkäynti hoidettavakseen.

#### 4.5.3 Vakuutuksenantajan velvollisuudet

Kun LähiTapiolalle on ilmoitettu vahingosta, joka on vakuutuksesta korvattava ja joka ylittää omavastuun, se selvittää, onko vakuutetulla vahingonkorvausvelvollisuutta ja neuvottelee korvauksen vaatijan kanssa.

Kun LähiTapiola on valmis tekemään vahingonkarsineen kanssa sopimuksen siitä, että tästä



vakuutuksesta korvataan vahinkoja enimmäis-korvausmäärän rajoissa, se ilmoittaa tästä vakuutetulle. Jos vakuutettu ei suostu sopimukseen, ei vakuutusyhtiö ole velvollinen maksamaan enempää korvausta. LähiTapiolalla ei ole myöskään velvollisuutta korvata tämän ilmoituksen jälkeen aiheutuneita kustannuksia eikä tekemään asiassa lisäselvityksiä.

#### 4.6 Korvauksen määrän laskenta

Vakuutuksesta korvataan vakuutuskirjan ja erityisehtojen mukaisin rajoituksin se vahingonkorvaus, jonka vakuutuksenottaja on velvollinen maksamaan. Vahingonkorvauksen määrä laskeaan vahingonkorvausta koskevien säännösten ja oikeuskäytännön mukaisesti.

##### 4.6.1 Yhteisvastuullisuus

Jos usea henkilö on velvollinen yhteisvastuullisesti korvaamaan saman vahingon, vakuutuksesta korvataan ainoastaan se osa vahingosta, joka vastaa vakuutetun osuutta tapahtuneeseen ja hänen vakuutustapahtumasta saamaansa etua. Vakuutuksesta korvataan enintään pääluvun mukainen osuus kokonaisvahingosta, elleivät edellä mainitut syyt anna aihetta suurempaan korvaukseen.

##### 4.6.2 Uhkaavan vahingonvaaran torjuntakustannukset

Vakuutetulla on vahingon välittömästi uhatessa tai satuttua velvollisuus huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta (katso Yleiset sopimusehdot).

Tämä velvollisuus koskee ainoastaan niitä toimenpiteitä, joilla poistetaan välitön toiselle aiheutuvan vastuuvahingon uhka, mutta ei tätä pitemmälle ulottuvia vahingon jälkitoimia, ellei LähiTapiolan kanssa erikseen toimenpiteistä sovita. Näistä välttämättömistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset korvataan vakuutuksesta.

Jos vakuutettu aiheuttaa ympäristövahingon omalle omaisuudelleen kuten omalle maaperälle, on edellä olevan lisäksi noudatettava seuraavaa:

- Omalle maaperälle, vedelle tai muulle omaisuudelle aiheutuvia vahinkoja ei korvata.
- Torjuntakuluja korvataan vain 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 kuljetaminen, syntyneiden ongelmajätteiden hävittäminen tai neutralointi. Näistä syntyneitä kustannuksia ei korvata vastuuvakuutuksesta torjuntakuluina siinäkin tapauksessa, että kyseessä ovat viranomaisten pakottavien määräysten mukaiset toimenpiteet.

##### 4.6.3 Selvitys- ja oikeudenkäyntikulut

Vakuutuksesta korvataan vahingon selvittelystä aiheutuneet kohtuulliset ja tarpeelliset kustannukset.

Vakuutuksesta ei kuitenkaan korvata sellaisia vakuutetulle syntyviä selvityskustannuksia, jotka vakuutettu on vakuutusehtojen mukaan velvollinen itse maksamaan tai joista ei ole LähiTapiolan kanssa erikseen sovittu.

Jos vahingonkorvauskysymys joutuu oikeuden käsiteltäväksi ja on ilmeistä, että vaatimus perusteiltaan koskee vakuutuksesta korvattavaa vahinkoa, hoitaa LähiTapiola vakuutetun puolesta oikeudenkäynnin ja maksaa tästä aiheutuvat välttämättömät ja kohtuulliset oikeudenkäyntikulut.

Ellei vakuutettu ilmoita oikeudenkäynnistä etukäteen LähiTapiolalle, vakuutusyhtiöllä ei ole velvollisuutta korvata oikeudenkäynnistä aiheutuneita kustannuksia tai kuluja.

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

Asianajo- ja oikeudenkäyntikulut korvataan oikeudenkäymiskaaren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Palkkion ja kulujen kohtuullisuutta arvioitaessa otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä suoritetun työn määrä ja laatu.

#### 4.6.4 Korvauksen enimmäismäärä

Yhden vahingon perusteella maksettavien korvausten yhteisenimmäismäärä on selvitys- ja oikeudenkäytikustannukset mukaan lukien vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Torjuntakustannukset korvataan Yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Samasta tapahtumasta tai olosuhteesta aiheutuneet vahingot katsotaan yhdeksi vakuutus-tapahtumaksi siitä riippumatta, onko vahingot todettu yhden vai useamman vakuutuskau-den aikana. Jos tällaiset vahingot todetaan eri vakuutuskausien aikana, katsotaan niiden kohdistuneen siihen vakuutuskauteen, jonka aikana ensimmäinen vahinko on todettu.

#### 4.6.5 Omavastuu ja arvonlisävero

Vakuutetulla on jokaisessa vakuutus-tapahtumassa vakuutuskirjaan merkitty omavastuu vahingon määrästä.

Vahingon määrä laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäverosta annetut säädökset.

### 5 Oikeusturvavakuutus

Vuokrahuoneiston oikeusturvavakuutuksen tarkoituksena on korvata vakuutetun välttämättömät ja kohtuulliset asianajo- ja oikeudenkäytikulut, jotka ovat aiheutuneet lakimiesavun käyttämisestä vakuutuskirjaan merkityn huoneiston tai kiinteistön omistukseen, hallintaan tai hoitoon liittyvissä kohdassa 5.3 tarkoitetuissa riita-, rikos- ja hakemusasioissa.

#### 5.1 Vakuutetut

Vakuutettuina ovat oikeusturvavakuutuksessa vakuutuskirjaan merkityn huoneiston tai kiinteistön omistajat.

#### 5.2 Tuomioistuimet ja voimassaolo

##### 5.2.1 Tuomioistuimet

Vakuutettu voi käyttää vakuutusta asioissa, jotka voidaan välittömästi saattaa Suomessa käsiteltäväksi käräjäoikeudessa.

Vakuutuksesta ei korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään hallinnollisissa viranomaisissa tai erikoistuomioistuimissa, esimerkiksi hallinto-oikeudessa, vakuutus-oikeudessa, ympäristö lupavirastossa tai korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Vakuutuksesta ei myöskään korvata kuluja asioissa, jotka käsitellään Euroopan ihmiso-

keustuomioistuimessa tai Euroopan unionin tuomioistuimessa.

##### 5.2.2 Vakuutuksen voimassaoloaika

Vakuutuksesta korvataan vakuutuksen voimassaoloaikana sattuneet vakuutus-tapahtumat. Jos vakuutus on vakuutuskirjaan merkityn asunnon osalta ollut vakuutus-tapahtuman sattuuessa voimassa vähemmän kuin kaksi vuotta, tulee niiden seikkojen, joihin riita, vaatimus tai syyte perustuu, olla syntynyt vakuutuksen voimassaoloaikana. Vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuuluvaksi kaikki se aika, jonka tämä vakuutus yksin tai peräkkäin yhdessä muiden päättäneiden vastaavansisältöisten oikeusturvavakuutusten kanssa on vakuutetun asunnon osalta ollut yhtäjaksoisesti voimassa yhdessä tai useammassa vakuutus-yhtiössä. Jos vakuutus-tapahtuma sattuuessa on voimassa useampia oikeusturvavakuutuksia, vakuutuksen voimassaoloaikaan luetaan kuitenkin vain tämä vakuutus.

Edellä mainittua ei kuitenkaan sovelleta vakuutuskirjaan merkityn huoneiston tai kiinteistön myyntiin liittyvissä vakuutus-tapahtumissa, sillä edellytyksellä, että seikat, joihin vakuutus-tapahtuma perustuu, ovat sattuneet tämän vakuutuksen voimassa ollessa ja tämä vakuutus on ollut yhtäjaksoisesti voimassa kuusi kuukautta ennen asunnon myyntiä. Lisäksi edellytetään, ettei vakuutetulla ole vakuutus-tapahtuman sattumisen hetkellä voimassa olevaa vastaavansisältöistä muuta vakuutusta.

#### 5.3 Korvattavat vakuutus-tapahtumat

Vakuutuksesta korvattava vakuutus-tapahtuma on

riita- ja hakemusasiassa

- riidan syntyminen. Riita on syntynyt, kun perusteeltaan ja määrältään yksilöity vaatimus on kiistetty todisteellisesti perusteen tai määrän osalta.

Rikosasiassa

- asian vireille tulo tuomioistuimessa, kun vakuutettu on asianomistajana
- syytteen nostaminen tai jatkaminen vakuutettua vastaan, 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 ilmoittanut syytteen ajamisesta kirjallisesti tuomioistuimelle sen jälkeen, kun virallinen syyttäjän peruuttanut syytteen.

### **Yksi vakuutustapahtuma**

Asiat katsotaan yhdeksi vakuutustapahtumaksi silloin, kun

- kaksi tai useampia tämän vakuutuksen vakuutettuja on riita-, rikos- tai hakemusasiassa samalla puolella; tai
- vakuutetulla on useita riita-, rikos- tai hakemusasioita, jotka perustuvat samaan tapahtumaan, olosuhteeseen, oikeustoimeen tai oikeudenloukkaukseen.

### **5.4 Vakuutustapahtumiin liittyvät rajoitukset**

Vakuutuksesta ei korvata vakuutetulle aiheutuvia kuluja asiassa,

1. jossa vaatimuksen kiistämistä ei voida osoittaa
2. joka koskee vakuutettua muun kuin vakuutuskirjassa mainitun huoneiston tai kiinteistön omistajana, haltijana tai hoitajana
3. joka liittyy takaukseen, panttauksen tai muuhun sitoumukseen toisen elinkeino- tai ansiotoimintaansa varten tekemästä velasta tai sitoumuksesta
4. joka liittyy toisen elinkeino- tai ansiotoimintaa varten annettuun lainaan
5. jossa asian varsinainen intressi on alle viisisataa (500) euroa ilman oikeudenkäyntikuluvaatimusta tai jolla muuten on vakuutetulle vähäinen merkitys
6. jossa tämän vakuutuksen vakuutetut ovat vastapuolina
7. joka liittyy saatavaan tai vaateeseen, joka on vakuutetulle siirretty, ellei siirrosta ole riidan syntyessä kulunut kahta vuotta
8. joka liittyy yhteisösuhteeseen tai sen purkamiseen
9. joka liittyy konkurssiin
10. joka liittyy ulosottoon, ulosottolaisa tarkoitettuun täytäntöönpanoriitaan tai ulosottoon liittyvään täytäntöönpanoon
11. jossa on kysymys yrityksen saneerausesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä annettujen lakien mukaisesta menettelystä tai maaseutuelinkeinoin mukaisesta maatalouden harjoittajan vapaaehtoisesta velkajärjestelystä

12. jossa on kysymys virallisen syyttäjän vakuutettua vastaan ajamasta syyttestä tai yksityisoikeudellisesta vaatimuksesta, jonka asianomistaja on tällaisen syytteen vireillä ollessa esittänyt syytteesä olevaa vakuutettua kohtaan. Jos syyttäjä on jättänyt syytteen vakuutettua vastaan nostamatta sitä koskevien erityissäännösten perusteella, vakuutetun asianajo- ja oikeudenkäyntikuluja ei korvata myöskään siinä tapauksessa, että asianomistaja vaatii vakuutetulle rangaistusta
13. joka koskee vakuutettua vastaan esitettyä sellaisen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta vakuutettu on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
14. joka koskee vakuutetun esittämää sellaiseen tekoon perustuvaa yksityisoikeudellista vaatimusta, josta hänet on tuomittu rangaistukseen tai jätetty syyttämättä tai rangaistukseen tuomitsematta sitä koskevien erityissäännösten perusteella
15. joka koskee lähestymiskieltoa
16. jossa on kysymys siitä, onko vakuutetun ilmoittamasta vakuutustapahtumasta aiheutuneet kustannukset joko kokonaan tai osittain korvattava tästä oikeusturvavakuutuksesta.

### **5.5 Toimenpiteet vakuutustapahtuman satuttua**

#### **5.5.1 Vahinkoilmoitus**

Jos vakuutettu haluaa käyttää vakuutusta, hänen on ilmoitettava siitä LähiTapiolalle etukäteen ennen asianajo- ja oikeudenkäyntikulujen syntymistä. Vakuutettu saa ilmoituksen tekemisen jälkeen LähiTapiolalta korvauspäätöksen.

#### **5.5.2 Asiamiehen valinta**

Vakuutetun on käytettävä asiamiehenään asianajajaa tai lakimiestä, joka siinä vakuutuksen voimassaoloalueeseen kuuluvassa maassa, jossa oikeudenkäynti on tarkoitus käydä, saa voimassa olevan oikeuden mukaan toimia oikeudenkäyntiasiamiehenä tai avustajana.

Vakuutuksesta ei makseta korvausta, jos vakuutettu ei käytä lainkaan asiamiestä tai käyttää muuta kuin edellä mainittua asiamiestä.

### 5.5.3 Kuluvaatimus vastapuolelle

Vakuutetun on kärjääoikeudessa pääkäsittelyyn edenneissä asioissa sekä väliesmenettelyssä vaadittava vastapuolelta täysimääräisesti korvausta asianajo- ja oikeudenkäyntikuluistaan. Jos vakuutettu ilman perusteltua syytä jättää kuluvaatimuksen esittämättä tai luopuu siitä aiheuttomasti taikka ei suostu valittamaan tuomioistuimen oikeudenkäyntikuluja koskevasta tuomiosta, korvausta voidaan vakuutusopimuslain mukaan alentaa tai evätä se kokonaan.

Riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain mukaisessa sovittelunettelyssä (tuomioistuinsovittelu) korvausta ei kuitenkaan tarvitse vaatia sovittelumenettelystä vakuutetulle aiheutuneiden kulujen osalta.

### 5.5.4 Kustannusten hyväksyminen

Vakuutetulla ei ole oikeutta hyväksyä asian hoitamisesta aiheutuneiden kustannusten määrää LähiTapiolaa sitovasti. Jos vakuutettu on itse maksanut asianajo- ja oikeudenkäyntikulujaan, maksettu määrä ei sido LähiTapiolaa arvioitaessa oikeudenkäyntikulujen kohtuullisuutta.

## 5.6 Korvattavat kustannukset

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

### 5.6.1 Riita ja hakemusasiassa

- Asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet kulut.
- Kun asiaa on käsitelty tuomioistuinsovitte- lussa, korvataan vakuutuksesta myös sovitte- lijän mahdollisen avustajan palkkiosta ja kuluista riidan osapuolten pääluvun mukai- sesti laskettu vakuutetun osuus.
- Jos edellytyksenä riidan saattamiselle tuo- mioistuimen tutkittavaksi on jokin oikeus- toimi taikka jossakin elimessä tai toimituk- sessa tehty päätös, kustannukset korvataan siitä lukien, kun sanottu edellytys on täytty- nyt.
- Asiamiehen palkkiot ja kulut, jos edellä tässä kohdassa tarkoitettua riitaa on tuomiois- tuinmenettelyn sijasta käsitelty kuluttajarii- talautakunnassa, vakuutuslautakunnassa tai muussa vastaavassa elimessä.

### 5.6.2 Rikosasiasa

#### Vakuutettu asianomistajana

Asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut siltä osin kuin oikeudenkäynnissä on kysymys rikoksesta joh- tuvasta muusta vakuutetun yksityisoikeudel- lisestä vaatimuksesta kuin oikeudenkäyntiku- luista.

#### Vakuutettu vastaajana

Asiamiehen käyttämisestä ja todistelusta aiheutuneet oikeudenkäyntikulut, jos kyse on asianomistajan vakuutettua vastaan ajamasta syytteenä silloin, kun virallinen syyttäjä on päättänyt jättää syytteen nostamatta tai on sen peruuttanut.

### 5.6.3 Muutoksenhausta korkeimpaan oikeuteen

Jos muutoksenhaku korkeimpaan oikeuteen edellyttää valituslupaa, muutoksenhausta aiheutuneet kustannukset korvataan vakuu- tuksesta vain siinä tapauksessa, että lupa on myönnetty.

Ylimääräisten muutoksenhakukeinojen käyttä- misestä aiheutuneet kustannukset korvataan vain, jos korkein oikeus on hyväksynyt kantelun, purkanut tuomion tai palauttanut menetetyt määrärajan.

### 5.6.4 Yhteinen intressi

Jos asiassa on kysymys olennaisesti muusta kuin vakuutetun omasta intressistä taikka vakuutetulla on asiassa valvottavana yhteinen etu muiden kuin tällä vakuutuksella vakuutet- tujen henkilöiden kanssa, vakuutuksesta korva- taan vain vakuutetun osuudeksi katsottava osa kustannuksista.

### 5.6.5 Vastapuolen oikeudenkäyntikulujen korvattavuus

Vakuutuksesta korvataan oikeuden lainvoimai- sella päätöksellä vakuutetun maksettavaksi tuomitut muut kuin sovitut vastapuolen oikeu- denkäyntikulut samoin ehdoin kuin vakuutetun omat oikeudenkäyntikulut.

### 5.6.6 Kustannukset, joita vakuutuksesta ei korvata

Vakuutuksesta ei korvata

1. kuluja, jotka ovat aiheutuneet ennen vakuu- tustapahtumaa suoritetuista toimenpiteistä tai asian alustavasta selvittelystä. Ennen

vakuutustapahtumaa tehdyistä selvityksistä ja hankituista todisteista aiheutuvat kulut korvataan kuitenkin, jos selvitystä on käyty todisteena.

2. tuomion tai päätöksen täytäntöönpanosta aiheutuvia kuluja
3. vakuutetun ajanhukkaa, omaa työtä, tulo- tai ansionmenetystä, matkoja tai oleskelukuluja eikä sitä lisäkuluja, joka aiheutuu asiamiehen vaihtamisesta tai vakuutetun omia kuluja lisäävästä tai muita tarpeettomia kuluja aiheuttavasta menettelystä
4. oikeustieteellisen asiantuntijalausnon hankkimisesta aiheutuneita kuluja
5. rikosilmoituksen tai tutkintapyyntöön tekemisestä tai rikosasian esitutkinnasta aiheutuvia kuluja
6. kuluja sellaisista seikoista tai todisteista, joita tuomioistuin ei ota huomioon liian myöhään esitettyinä
7. kuluja, jotka vakuutettu tai hänen asiamiehensä ovat aiheuttaneet jämällä pois tuomioistuimesta, jättämällä noudattamatta tuomioistuimen antamia määräyksiä, esittämällä väitteen, jonka he ovat tienneet tai heidän olisi pitänyt tietää aiheuttomaksi, tai muutoin pitkittämällä tahallaan tai huolimattomuudellaan oikeudenkäyntiä
8. kuluja oikeudenkäynnistä, jonka vakuutettu tai hänen asiamiehensä on aloittanut ilman, että vastapuoli on antanut siihen aiheutta, tai muutoin ovat tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttaneet tarpeettoman oikeudenkäynnin
9. välimiehen palkkiota ja kuluja
10. kuluja, jotka aiheutuvat julkisen oikeusavun hakemisesta
11. edunvalvojan, uskotun miehen, pesänjakaajan ja pesänselvittäjän palkkioita ja kuluja.

## 5.7 Korvauksen määrän laskeminen

Vakuutuksesta korvattavat asianajo- ja oikeudenkäyntikulut määrätään oikeudenkäymiskaarren ja oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain oikeudenkäyntikuluja koskevien oikeusohjeiden mukaisesti. Jos tuomioistuin ei asianosaisten myöntämisen vuoksi ole lausunut päätöksessään asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista, tai jos asia on ratkaistu sovintoteitse, korvattavat kustannukset määrätään ottaen huomioon myös vastaavanlaisissa asioissa yleensä tuomitut tai maksetut kulut.

Asiamiehen käytöstä korvataan kohtuullinen palkkio asiamiehen työstä ja välttämättömistä kuluista. Palkkion ja kulujen kohtuullisuutta määrittäessä otetaan huomioon riidanalaisen etuuden arvo, asian vaikeus ja laajuus sekä suoritettujen työn määrä ja laatu.

Korvattaviksi kustannuksiksi luetaan enintään tuomioistuimen vakuutetun vastapuolen maksettavaksi velvoittama kulumäärä, ellei tuomioistuin ole ratkaisussaan ilmenevin perustein nimenomaisesti katsonut, että vakuutetun on itse kärsittävä kulunsa osittain tai kokonaan vahinkonaan. Korvattavien kustannusten määrä on kuitenkin enintään vakuutetun vastapuolelleen esittämän kuluvaatimuksen suuruinen.

## Omvastuu

Korvattavista kustannuksista vähennetään vakuutuskirjaan merkitty omavastuu.

## Arvonlisävero

Jos vakuutettu on arvonlisäverolain mukaan oikeutettu vähentämään asianajolaskuun tai oikeudenkäyntikuluihin sisältyvän veron, korvauksesta vähennetään kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero.

## Korvauksen enimmäismäärä

Vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä on LähiTapiolan korvausvelvollisuuden ylimpänä rajana jokaisessa vakuutustapahtumassa.

Vakuutuksesta korvataan yhdessä vakuutustapahtumassa sekä yhdelle vakuutuskaudelle kohdistuneissa useissa vakuutustapahtumissa yhteensä enintään yksi vakuutusmäärä.

## 5.8 Muita korvaukseen liittyviä säännöksiä

### 5.8.1 Korvauksen suorittamisaika

LähiTapiola maksaa korvauksen vakuutetun asianajo- ja oikeudenkäyntikuluista tuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen, lautakuntaratkaisun tai sovinnon syntymisen jälkeen. Ellei erityisiä vastasyitä ole, suorittaa LähiTapiola korvauksia myös oikeusasteittain. Lisäksi LähiTapiola voi harkintansa mukaan poikkeuksellisesti suorittaa ennakkokorvausta oikeuskäsitteilyn huomattavasti pitkittyessä.

### 5.8.2 Vastapuolen kulukorvaus

LähiTapiolan korvausvelvollisuuden vähennykseksi on luettava kulukorvaus, joka vakuutetun vastapuoli on tuomittu tai jonka vakuutetun

vastapuoli on sitoutunut maksamaan vakuutetulle, mikäli se on saatu perityksi maksuvelvolliselta.

Jos vastapuoli on tuomittu tai sitoutunut maksamaan vakuutetulle kulukorvausta, joka vakuutuksesta korvausta suoritettaessa on maksamatta, vakuutettu on velvollinen ennen korvauksen suorittamista siirtämään oikeutensa kulukorvaukseen LähiTapiolalle vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti. Korvauksen maksamiseksi vakuutetun on lisäksi toimitettava ulosottoperusteeksi kelpaava tuomio.

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

Jos vakuutetun vastapuolen maksettavaksi tuomittu tai sovittu kulukorvaus on maksettu vakuutetulle tai hän on muutoin saanut lukea sen hyväkseen, vakuutetun on palautettava LähiTapiolalle kulukorvaus korkoineen vakuutuksesta suoritettavan korvauksen määrään asti.

## 6 Vuokratulon keskeytysvakuutus

Vuokratulon keskeytysvakuutuksesta korvataan vakuutuksenottajalle vakuutuskirjaan merkitystä huoneistosta saamatta jäänyt vuokratulo, joka on seurausta siitä, että huoneisto on asumiskelvoton sille sattuneen esinevahingon takia.

### 6.1 Keskeytysvakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena on vakuutuskirjaan merkityn huoneiston vuokratulo.

### 6.2 Keskeytysvahinko

Keskeytysvahingolla tarkoitetaan voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen vuokratulon pienentymistä tai keskeytymistä esinevahingon takia.

### 6.3 Vastuu aika

Vastuu aika on pisin yhtenäinen ajanjakso, jolta LähiTapiola korvaa keskeytysvahingon. Vastuu aika alkaa vuokraus toiminnan keskeytymisen aiheuttaneen esinevahingon tapatumapäivästä. Vastuu aika on yksi vuosi, ellei vakuutuskirjaan ole muuta merkitty.

### 6.4 Korvattavat vahingot

Vakuutuksesta korvataan keskeytysvahinko, kun vakuutuskirjaan merkitty huoneisto on asuinkeivoton sille sattuneen, esinevakuutuksesta korvattavan vakuutustapahtuman takia.

Vakuutuksesta korvataan keskeytysvahinko myös silloin, kun esinevahingon korjauksen takia asunnosta ei voida periä täyttä vuokraa mutta asunnossa pystytään kuitenkin asumaan.

Esinevahingon korvattavuus arvioidaan Huoneistoturvavakuutukseen sisältyvän esinevakuutuksen perusteella, vaikka vahinko korvattaisiin jostakin muusta vakuutuksesta.

### 6.5 Keskeytysvahingon määrän laskenta

Keskeytysvahingon määrään lasketaan saamatta jäänyt vuokratulo ajalta, joka alkaa esinevahingon sattumisesta siihen saakka, kunnes keskeytyksen aiheuttanut esinevahinko on korjattu.

Jos korjaustyö tai sen aloitus viivästyy, korvataan keskeytysvahinko vain siltä ajalta, joka olisi kestänyt esinevahingon korjaamiseen tehokkaita korjaustapoja käyttäen.

Vahingon määrään voidaan laskea mukaan korjauksen valmistumisen jälkeisen kuukauden vuokratulo, jos se on jäänyt saamatta siksi, että

- vahinkohetkellä voimassa ollut vuokrasopimus on päättynyt
- keskeytysvahingon takia muualla asuneen vuokralaisen paluu viivästyy perustellusta syystä.

#### 6.5.1 Tilapäisjärjestelyistä aiheutuneet kustannukset

Vahingon määrään lasketaan mukaan myös tilapäisjärjestelyjen kustannukset, joilla mahdollistetaan asuminen esinevahingon korjaustyön aikana. Kustannuksia korvataan enintään määrä, jolla tilapäisjärjestelyt ovat pienentäneet keskeytysvahingon määrää.

#### 6.5.2 Vahingon selvittelykulut

Vahingon määrään ei lasketa kuluja, jotka ovat aiheutuneet vahingon selvittämisestä, kuten puhelin- ja matkakuluja, ansionmenetyksiä, vahingon määrän laskelmien laatimis- tai hankintakuluja tai muita vastaavia kuluja.

### **6.5.3 Muutokset vuokraustoiminnassa vahingon jälkeen**

Jos vuokraustoiminta lopetetaan vahinkoa kohdanneessa huoneistossa, korvataan keskeytysvahinko siltä ajalta, joka olisi kestänyt esinevahingon korjaamiseen tehokkaita korjaustapoja käyttäen, enintään kuitenkin 3 kuukauden ajalta.

## **6.6 Korvauksen määrän laskenta**

Korvauksen määrä lasketaan keskeytysvahingon määrästä ottamalla huomioon seuraavat tekijät.

### **6.6.1 Alivakuutus**

Jos vakuutuksen kohteena oleva vuokratulo on alivakuutettu, vahingon määrään lasketaan tällöin niin suuri osa omavastuulla vähennetystä vahingon määrästä kuin vakuutusmäärän ja vakuutusarvon välinen suhde osoittaa.

### **6.6.2 Säästyneet kulut**

Vahingon määrästä vähennetään vastuuaikana säästyneet vuokraustoiminnan kulut, joita ei esinevahingon seurauksena ole tarvinnut maksaa.

**6.6.3 Muusta vakuutuksesta saatu korvaus**  
Korvauksen määrää laskettaessa vähennetään vahingon määrästä muusta vakuutuksesta korvattu tai vahingon aiheuttajalta saatu vuokratulon määrä.

### **6.6.4 Omavastuu**

Jos esinevahinko on korvattu Huoneistoturva-vakuutuksen esinevakuutuksesta, keskeytysvahingon määrässä ei huomioida erillistä omavastuuta. Jos omavastuut ovat erisuuruiset, otetaan huomioon suurempi omavastuu.

### **6.6.5 Esinevahingon alennetun korvausmäärän vaikutus keskeytyskorvaukseen**

Jos esinevahingon korvausmäärää on alennettu vakuutuksenottajan oman toiminnan perusteella, LähiTapiolalla on oikeus alentaa keskeytysvahingon korvausmäärää samassa suhteessa.

### **6.6.6 Enimmäiskorvausmäärä**

Vakuutuksen enimmäiskorvausmäärä yhtä vakuutuskaudesta kohden on vakuutuskirjaan merkitty vakuutusmäärä.

Vakuutukset myöntävät seuraavat LähiTapiola-ryhmään  
kuuluvat keskinäiset vakuutusyhtiöt (y-tunnus):

LähiTapiola **Etelä** (0139557-7) | LähiTapiola **Etelä-Pohjanmaa** (0178281-7) | LokalTapiola  
Sydkusten - LähiTapiola **Etelärannikko** (0135987-5) | LähiTapiola **Itä** (2246442-0) |  
LähiTapiola **Kaakkois-Suomi** (0225907-5) | LähiTapiola **Kainuu-Koillismaa** (0210339-6) |  
LähiTapiola **Keski-Suomi** (0208463-1) | LähiTapiola **Lappi** (0277001-7) | LähiTapiola  
**Loimi-Häme** (0134859-4) | LähiTapiola **Länsi-Suomi** (0134099-8) | LähiTapiola **Pirkanmaa**  
(0205843-3) | LokalTapiola Österbotten - LähiTapiola **Pohjanmaa** (0180953-0) | LähiTapiola  
**Pohjoinen** (2235550-7) | LähiTapiola **Pääkaupunkiseutu** (2647339-1) | LähiTapiola **Savo**  
(1759597-9) | LähiTapiola **Savo-Karjala** (0218612-8) | LähiTapiola **Uusimaa** (0224469-0) |  
LähiTapiola **Varsinais-Suomi** (0204067-1) | LähiTapiola **Vellamo** (0282283-3) |  
LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö (0211034-2)

Löydät yhtiöiden yhteystiedot osoitteesta [www.lahitapiola.fi](http://www.lahitapiola.fi).

