

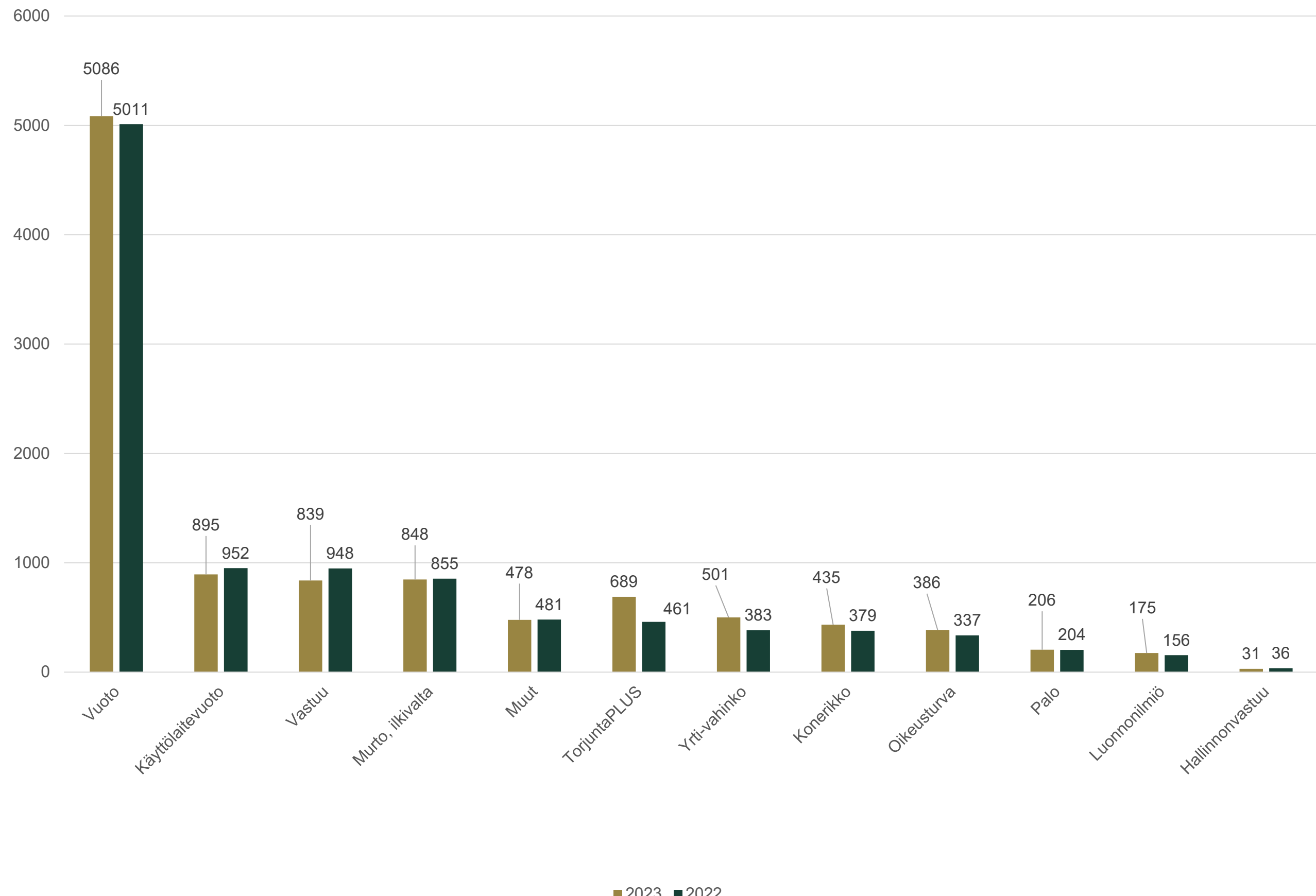
Syksyn Taloyhtiötapahatuma

1.10.2024 – Antero Miikki

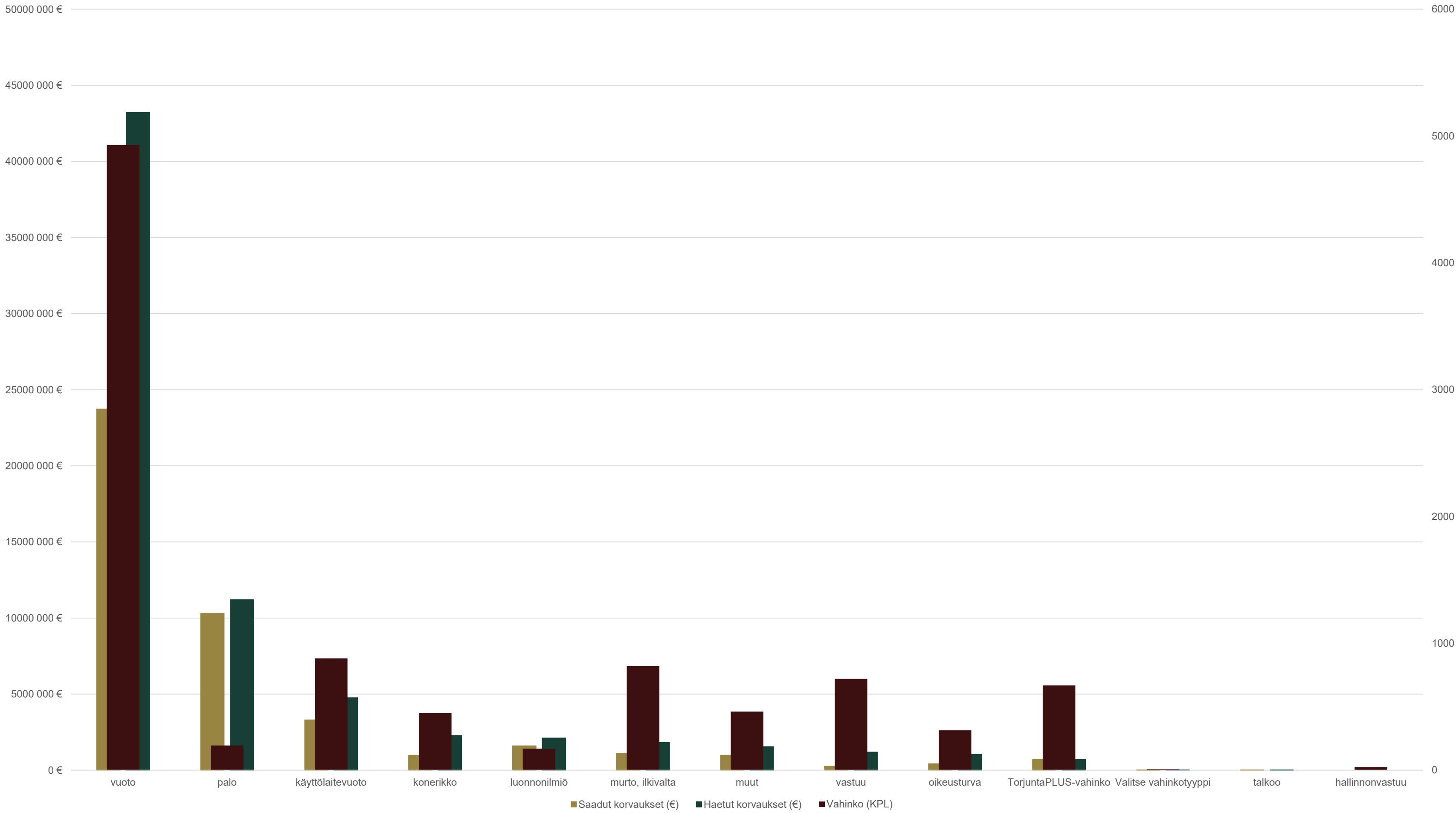
Howden Finland Oy

- Perustettu 2005 (Colemont Finland Oy)
- Erikoistunut kiinteistöjen vakuuttamiseen ja vahinkoihin
- Omia tuotteita asukkaiden, hallitusten ja taloyhtiöiden turvaksi
- Toimistot Helsingissä, Jyväskylässä, Kouvolassa, Oulussa, Tampereella ja Turussa
- Etätoimistot Hangossa, Joensuussa, Kuopiossa ja Rovaniemellä
- 120 alan ammattilaista
- Asiakkaana n. 38 000 taloyhtiötä

Vahingot: 10 569 kpl (2023), 10 203 kpl (2022)



Vuoden 2023 aikana havaitut vahingot



Kiinteistövakuutus

- Kiinteistövakuutuksia kotimaisin ehdoin tarjoaa tällä hetkellä 7 vakuutusyhtiötä
- Näillä yhtiöillä on yhteensä yli 20 erilaista tuotetta
- Vakuutusyhtiöiden välillä selkeitä eroja omaisuusvahinkojen ehtojen laajuudessa sekä korvauskäytännössä
- Vastuuvakuutuksissa ja osin myös oikeusturvassa ehdot hyvin samanlaisia
- Ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus / AR-vakuutus (all risk)

All risk-vakuutus

- Liittyy omaisuusvahinkoihin
- AR-vakuutus 7-20 % kalliimpi
- Korvaa äkillisen ja ennalta-arvaamattoman vahingon
- Rajoitukset mainittu erikseen
- Ei myönnetä kaikille taloyhtiöille (vahinkotilasto, putkien ikä)
- Howden asiakkaista yli 80 % on valinnut AR-vakuutuksen

Vastuuvakuutukset

- **Vastuuriskit**

- Korvaus edellyttää tuottamuksellisuutta (huolimattomuus, laiminlyönti)

- Kiinteistönomistajan vastuu

- Taloyhtiö
 - Henkilö- ja esinevahingot
 - Vakuutusmäärä 500 000 € – 1 000 000 €

- Hallinnonvastuu

- Taloyhtiön hallitus
 - Vain taloudelliset vahingot
 - Vakuutusmäärä 34 000 € – 100 000 €

Oikeusturvavakuutus

- Lakimiesapu riita- ja rikosasioissa vakuutusehtojen mukaisesti
- Ei korvaa riitoja liittyen uudisrakentamiseen
- Ei korvaa huoneenvuokrariitoja
- Vakuutusmäärä 17 000 € – 30 000 €

AsumisPLUS, 80 €/vuosi

- Taloyhtiössä sattui vesivahinko ja asunto on toistaiseksi asumiskelvoton. Asukas liukastui taloyhtiön pihalla. Käsi murtui ja takki repesi. Kotiavain jäi sisälle asuntoon, ovi on lukossa ja ketään ei ole kotona. Kova myrsky kaatoi puun auton päälle. Kaskovakuutus maksoi korjauskulut, mutta korvauksesta vähennetään omavastuu. - Nämä ovat tyypillisiä esimerkkejä taloyhtiön alueella sattuvista vahingoista, joihin ei aina muista vakuutuksista voi hakea korvausta.
- Vakuutettuina ovat kaikki taloyhtiössä asuvat ja talkoisiin osallistuvat henkilöt. Tapaturman hoitokulujen osalta vakuutettuina ovat myös asukkaiden vieraat.
- **Tapaturmat:** voimassa taloyhtiön piha-alueella, yhteisissä tiloissa, taloyhtiön erillisellä pysäköintialueella ja talkoissa sekä talkootyöhön liittyvillä matkoilla. Ilmoitettujen muutos- ja korjaustöiden aikana voimassa myös ilmoitusta koskevassa huoneistossa.
- Vakuutuksenantaja AIG Europe S.A. Suomen sivuliike.



VastuuPLUS, 169 €/vuosi



- Vakava henkilövahinko taloyhtiön alueella ulko- tai sisätiloissa voi johtaa tilanteeseen, jossa taloyhtiö on velvollinen maksamaan mittavia korvauksia vahinkoa kärsineelle. Kiinteistön omistajan vastuuvakuutus suojaa näissä tilanteissa taloyhtiötä ja auttaa myös selvittämään tapahtunutta vahinkoa sekä korvausvelvollisuuksia. VastuuPLUS tuo kattavan lisävakuutusmäärän taloyhtiön turvaksi suuremmissakin korvattavissa vahinkotapauksissa. Kokonaisvakuutusmäärä VastuuPLUS-turvan kanssa voi nousta jopa 2.000.000 euroon vahinkokohtaisesti.
 - Vastuuplus **korottaa** kiinteistön **omistajan/toiminnan vastuuvakuutuksen** vakuutusmäärää **1.000.000 eurolla**, kun vahinko on kiinteistövakuutuksesta korvattava.
 - Tuote parantaa kiinteistön omistajan vastuuturvaa vakuutusmäärän korotuksen myötä mm. liukastumis- ja lumenputoamisvahinkoja koskien. Yleisimmät vakuutusmäärät kiinteistövakuutuksissa ovat tällä hetkellä vahinkokohtaisesti 500.000 € ja 1.000.000 €.
-

VastuuPLUS, 169 €/vuosi



- Huolellisinkin hallitus voi joutua tilanteisiin, jossa korvausvaatimuksia esitetään ja tilanteeseen joutuminen ei riipu omasta työskentelystä, vaan perustuu asemaan taloyhtiön hallinnossa. Tavallisimmin nämä tilanteet tulevat esiin suurien peruskorjaushankkeiden yhteydessä, jossa osakkaiden erilaiset näkemykset saattavat johtaa vaatimuksiin hallitusta kohtaan. Tilanne on helpompi ja turvallisempi kohdata kun vakuusturvasta on huolehdittu.
 - VastuuPLUS lisää merkittävästi turvaa hallitukselle, koska hallituksen vastuuvakuutuksen määrä voi nousta jopa 600.000 euroon.
 - **Hallinnonvastuuvakuutuksen** vakuutuskausikohtainen **vakuutusmäärä on 400.000 €**, toiminnantarkastajan vastuun osalta 30.000 €. Vakuutusmäärään sisältyvät myös mm. vahingon selvittely- ja puolustautumiskustannukset ehtojen mukaisesti.
-

TorjuntaPLUS



alkaen 282 € / vuosi

- Rotat, hiiret, lutikat ja muut tuhoeläimet ovat koko ajan kasvava ongelma taloyhtiöissä. Tuholaistorjunnan kustannukset voivat olla korkeita ja tuholaisten voivat aiheuttaa myös rakenteellisia vaurioita. Kiinteistövakuutukset eivät kata tuholaistorjunnan kustannuksia, eivätkä pääosin tuholaisten aiheuttamia vahinkoja. Vain pienellä osalla taloyhtiöitä tämä kustannuserä on otettu huomioon talouden suunnittelussa.
 - TorjuntaPLUS kattaa tuholaistorjunnan kustannuksia, tuholaisten aiheuttamia vaurioita kiinteistölle sekä mm. asuintiloissa olevan irtaimiston pakkaamisen, kuljettamisen sekä mahdollisesti muualla tapahtuvat torjuntakäsittelyt näiden toimien ollessa välttämättömiä torjunnan onnistumiseksi.
 - Koko vakuutettu rakennus huoneistoineen sekä taloyhtiön yhteiset tilat ja piha-alueet kuuluvat palvelun piiriin. Vakuutus kattaa myös liiketilat, pl. tilat, joissa harjoitetaan osittain tai kokonaan majoitus-, catering-, ravintola-, eläinhoitola-, elintarvikkeiden myynti- tai varastointiliiketoimintaa.
 - Torjuntapalvelun tuottaa Anticimex Oy (yhteydenotto 24 tunnin kuluessa vahinkoilmoituksesta).
-

VAHINKOTAPPAUS

- Asukas liukastunut lähtiessään lenkille maaliskuussa 2013
- Asukkaan selvityksen mukaan liukastumispaikka oli jäinen ja liukastuminen tapahtui vaikka hänellä oli kunnolliset talviurheilukengät
- Huoltoyhtiön mukaan liukastumispaikka oli hiekoitettu
- Kiinteistönomistaja jätti korvausvastuun vakuutusyhtiön ratkaistavaksi
- Käräjäoikeus tuomitsi maaliskuussa 2023 vakuutusyhtiön ja kiinteistönomistajan (opiskelija-asuntosäätiö) maksamaan yhteensä noin kahden miljoonan euron korvaukset liukastumistapaturmaan liittyen

VAHINKOTAPPAUS

- Liukastumisvammat aiheuttivat sataprosenttisen työkyvyn aleneman
- Vahingon kärsineeltä jäi kauppatieteen maisterin ansiotasoon perustuva työura tekemättä, koska vammat johtivat työkyvyttömyyteen
- Korvauksia vahinkoa kärsineelle on maksettava koko laskennallisen työuran ajalta vuoteen 2054 saakka
- Vakuutusyhtiön osuus kokonaisuudessaan vakuutusmäärä 1 000 000 euroa ja kiinteistönomistaja vastaa vahingosta sen ylittäviltä osin
- Kiinteistönomistaja ja vakuutusyhtiö veivät asian hovioikeuteen
- Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota

Ohjeita ja tarinoita

- <https://howdenfinland.fi/oppaat/>
- Ilmaisia oppaita:
 - Vinkkejä luonnonilmiövahinkojen estämiseksi
 - Minimoi ja estä taloyhtiösi murto- ja ilkivaltavahingot
 - Vinkkejä vastuuvahinkojen estämiseksi
 - Suojaa taloyhtiösi vesivahinkoriskeiltä –opas
- <https://howdenfinland.fi/vahinkotarinat>
- Tilaa Vakuutusmeklarin Vahinkotarinat sähköpostiisi