

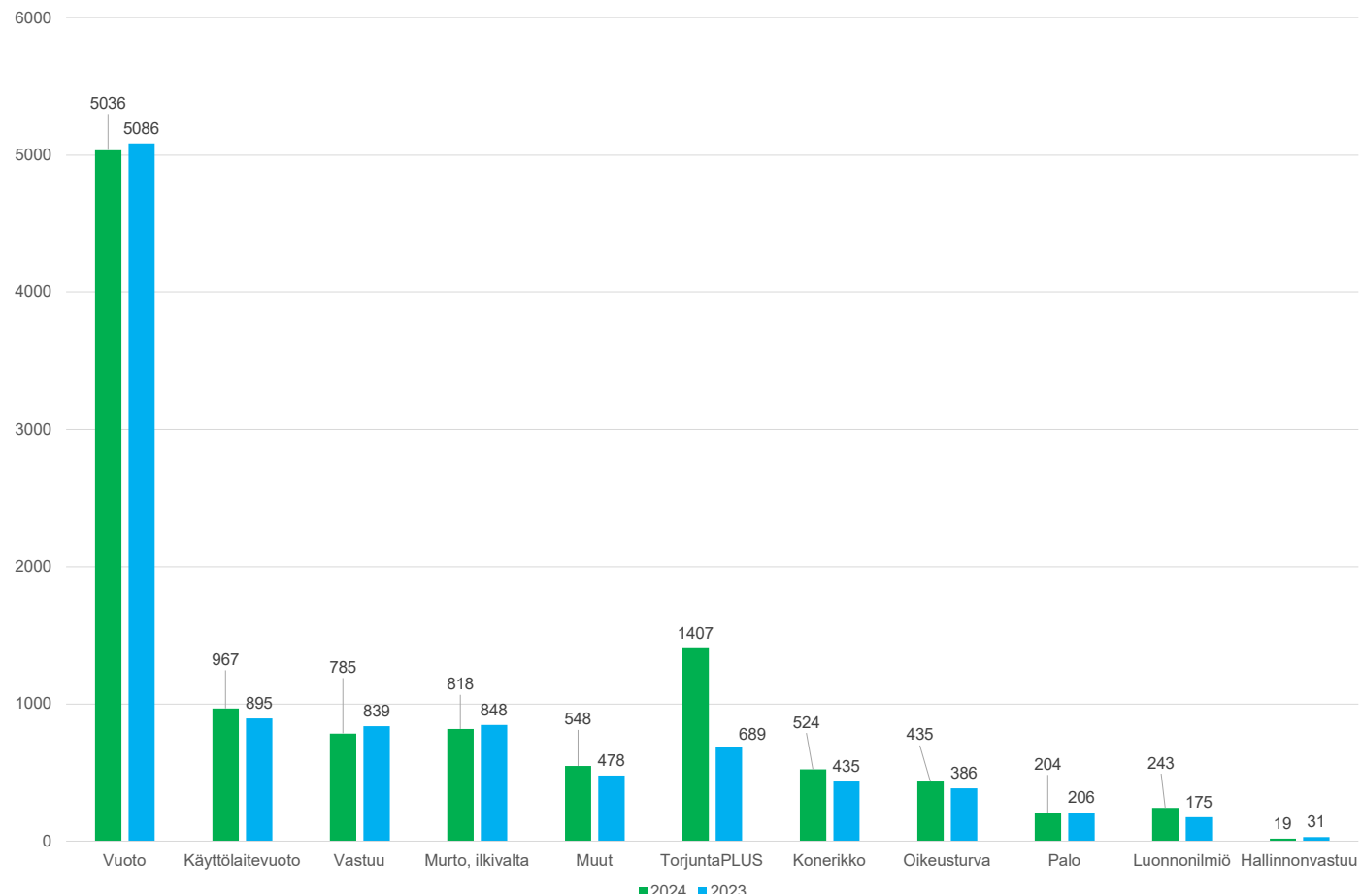
Howden Finland Oy

LAPIN TALOYHTIÖPÄIVÄ

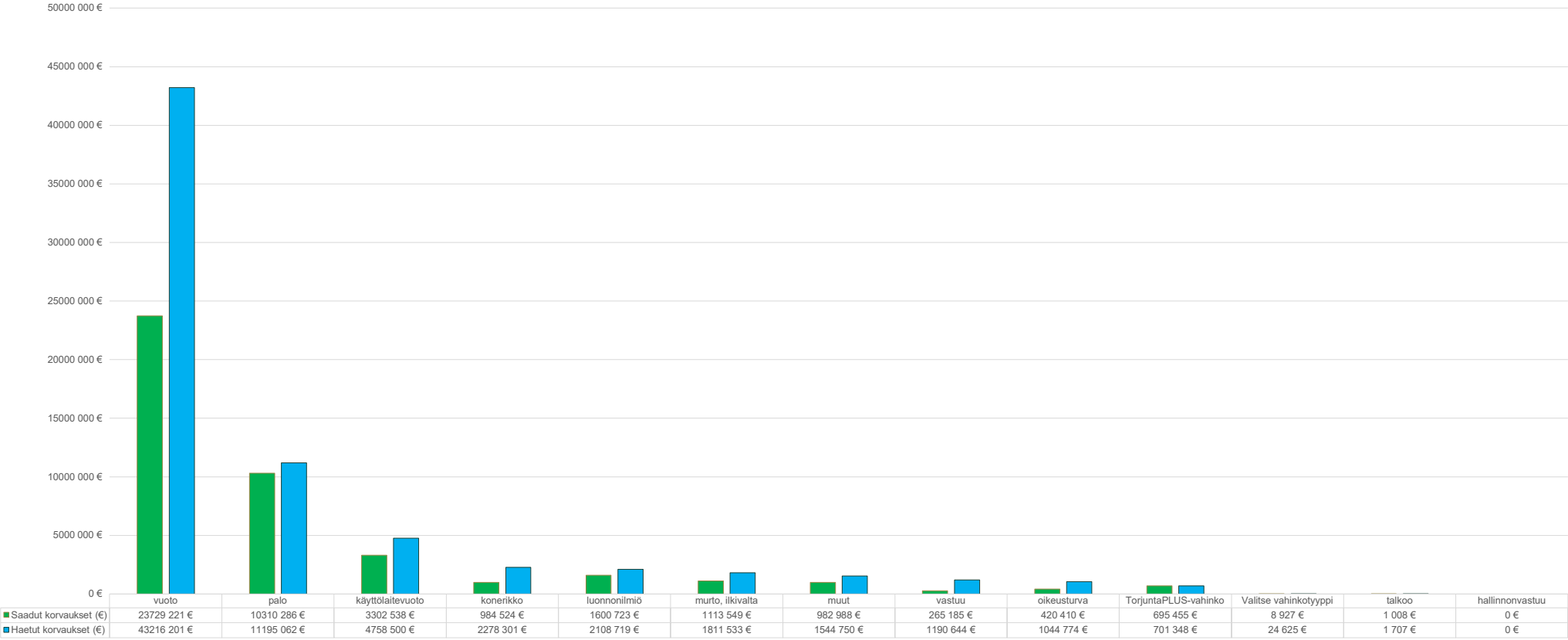
6.10.2025 – ANTERO MIIKKI

HOWDEN

Vahingot: 10 986 kpl (2024), 10 068 kpl (2023)



Vuoden 2023 korvausten haku



Jäähdytyslaitteet ja kondenssivesi

- Kondenssiveden aiheuttamat vahingot eivät pääosin ole vakuutuksista korvattavia vahinkoja
- Rajoitusten kirjaus riippuu kuitenkin vakuutusyhtiöstä ja tuotteen laajuudesta
- Onko kondenssivesi äkillinen ja ennalta-arvaamaton vahinko
- Vakuutusehdot: “Korvattavia vahinkoja ovat myös seuraavat tapahtumat, vaikka ovatkin aikaisemmin tässä luvussa rajattu korvauksen ulkopuolelle: ... kondenssivedestä aiheutuva vahinko silloin, kun se on suora seuraus koneen tai LVI-tekniikan äkillisestä ja ennalta-arvaamattomasta rikkoutumisesta.”

Jäähdyslaitteet ja kondenssivesi

- Lähtökohta on ollut jo jonkin aikaa, että jos kondenssivesi pääsee aiheuttamaan vahinkoa rikon seurauksena, niin vahinko on korvattava (esim. FINE-060473, FINE-029339 ja FINE-063133)
- FINE-72733-B2T7F2 (kotivakuutus, pakastimen kondenssivesiputken tukkeutumisesta aiheutunut vuotovahinko) linjasi huhtikuussa 2025, että myös tukkeutumisen seurauksena syntynyt kondenssivesivahinko on korvattava → Tähän liittyen linjaus / korvauskäytäntö on kuitenkin vielä epäselvä, koska useat tapaukset ovat vielä kesken
- Huomioita:
 - Jos asentajalla / asukkaalla / osakkaalla on tuottamusta (huolimattomuus / laiminlyönti) koko vahinko kuuluu aiheuttajalle
 - Jos vain osakkaan vastuulle kuuluvia osioita (esim. lattiapinta) on kastunut, kannattaako rasittaa kiinteistövakuutusta?
 - Sanooko osakkaan kanssa tehty sopimus ilmalämpöpumpusta jotain vahingoista?

Liian monta putkivuotoa (FINE-070538)

- Lämpimän käyttöveden kupariputkessa oli sattunut korvattavat pistesyöpymävahingot 28.3. ja 25.4. sekä myös 26.6.
- Putket olivat 30 vuotta vanhoja
- Kesäkuussa sattuneen kolmannen vahingon päätöksessä vakuutusyhtiö ilmoitti, ettei se jatkossa enää pidä pistesyöpymästä aiheutuvia vuotovahinkoja ennalta arvaamattomina
- Lämpimän käyttöveden kupariputkessa oli 14.8. havaittu jälleen uusi pistesyöpymä
 - Kyseessä oli siis neljäs samanlainen vahinko alle 5 kk:n sisällä
- Vakuutusyhtiö ilmoitti, ettei se pidä elokuussa sattunutta vuotovahinkoa korvattavana vakuutustapahtumana

Liian monta putkivuotoa (FINE-070538)

- Howden vei asian FINEen / Vakuutuslautakuntaan ja pyysi erikseen linjausta, kuinka monta samanlaista vahinkoa aiheuttaa sen, että viimeisin ei ole enää korvattava
- Vakuutuslautakunnan ratkaisu:
 - Useat vuotovahingot osoittavat putkien kunnon olevan puutteellinen
 - Ne edellyttävät laajempia korjauksia kuin vain syöpymiskohtien korjaamisen sitä mukaa, kun pistesyöpymä aiheuttaa putkeen vuotavan kohdan
 - Taloyhtiö ei pysty osoittamaan, että elokuussa sattunut vahinko olisi ennalta arvaamaton
 - Yleistä sääntöä siitä, kuinka monta vahinkoa voidaan vielä katsoa ennalta arvaamattomiksi, ei ole mahdollista asettaa
- Howdenilla on menossa FINEen tapaus, missä oli neljä lämpimän käyttövesiputken vuotoa vuosina 2022-2025, eikä viimeisintä enää korvattu

Rakennusvirhevakuutus

- Rakennusvirhevakuutus = Suorituskyvyttömyysvakuutus
- Vakuutuksen käyttö edellyttää perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyttä
- Perustuu Asuntokauppalakiin
- Ongelmana suuret omavastuut (2% rakennuskustannuksista - As Oy:n vastuulla olevista rakenteiden virheistä)
- Korvattavuuden edellytyksenä on virheen havaitseminen yksivuotistarkastuksen jälkeen (vakuuden vapauttaminen)

Asukkaan rikkoma wc-istuin (FINE-067692)

- Asukas oli pimeässä kompastunut kylpyhuoneen kynnykseen ja kaatunut wc-istuinta päin
- Wc-istuimen sivuosasta oli irronnut pala
- Asukas oli teipannut wc-istuimen sivun ja laittanut lattialle pyyhkeen
- Asukas oli tämän jälkeen lähtenyt kävelylle useaksi tunniksi, eikä hän ollut ilmoittanut huoltomiehelle vahingosta ennen kävelyä
- Vuotovesi oli päässyt wc-istuimen jalan viemärin läpiviennin kautta rakenteeseen
- Kiinteistövakuutus teki kielteisen päätöksen, minkä perusteena oli vesieristevuoto

Asukkaan rikkoma wc-istuin (FINE-067692)

- Kotivakuutuksen vastuuosa teki kielteisen päätöksen
 - Kaatuminen on vahinko
 - Pesuhuoneen rakenteet eivät olleet tiiviit
- Päätös muuttui vakuutusyhtiön sisäisessä muutoksenhaussa 50 %:n korvaukseen
 - Kaatuminen oli tapaturmainen, mutta asukas oli toiminut huolimattomasti, koska hän ei ollut ilmoittanut taloyhtiölle vuodosta
 - Rakenteet eivät olleet rakentamismääräysten mukaisia
- Vakuutuslautakunta oli samaa mieltä vakuutusyhtiön kanssa
- Howdenilla on tiedossa muitakin tapauksia, missä on linjattu, että taloyhtiön vastuulla olevien rakenteiden / talotekniikan virheellisyys ei poista vastuuta kokonaan, jos taustalla on jonkun tuottamus (esim. FINE-046529)

Ladattavat kulkuvälineet

- Sähköautot

- Kaikilta (7) vakuutusyhtiöiltä löytyy maininta suojeleohjeissa

- Sähköiset liikkumavälineet

- Jalankulkua avustava liikkumisväline, kevyt sähköajoneuvo, sähköavusteinen polkupyörä, moottoroitu polkupyörä, mopo, mopoauto
 - Osalla vakuutusyhtiöitä ei löydy erillistä mainintaa suojeleohjeissa

Sähköautot

- Jos kiinteistön sähköverkkoa käytetään sähkö- ja hybridautojen lataukseen, on etukäteen varmistettava, että kiinteistön sähköverkko laitteineen soveltuu lataukseen.
- Latauspisteet ja pistoketyypit pitää valita ja asentaa voimassa olevien sähköturvallisuuslakien, -asetusten, viranomaismääräysten ja standardien mukaisesti.
- Lupaa lataukseen ei saa antaa ennen sähköasennusliikkeen kirjallista todistusta sähköverkon ja –laitteiden soveltuvuudesta.
- Palohälyttimiin liittyvät vaatimukset vakuutusyhtiökohtaisia

Sähköiset liikkumavälineet

- Akkujen lataamisessa tulee noudattaa laitteen valmistajan lataamista koskevia ohjeita ja ladata vain kyseisen laitteen lataamiseen soveltuvalla laturilla
- Akkuja ei saa ladata samassa tilassa, jossa nukutaan
- Latauspaikan valinnassa on syytä huomioida, että turvallinen poistuminen asunnosta on mahdollista
- Älä ketjuta liitántä- tai jatkojohtoja akkujen latauksen aikana
- Ohjetta on hyvä soveltaa myös pienempien akkujen lataamisessa

Salama, ikävähennys ja päivänarvo

- Salamanisku aiheutti sähkökatkoksen ja vaurioita mm. sähköpääkeskukseen ja maassa olleisiin kaapeleihin
 - Korjauskulut olivat yli 16 000 euroa
- Selvitysten perusteella vaurioitunut omaisuus oli alkuperäinen eli vuodelta 1966.
- Vakuutusyhtiö ilmoitti, että vakuutusehtojen rikkoikävähennys on yli 100 %, joten korvattavaa ei jää
- Howdenin uudelleen käsittelypyyntö:
 - Vakuutusehdoissa sanotaan: "Vähennystä ei tehdä, jos rikkoutumisen tai vahingon on aiheuttanut salamanisku"

Salama, ikävähennys ja päivänarvo

- Vakuutusyhtiön uudelleen käsittely:
 - Ikävähennys kumottiin
 - Kuitenkin sähköpääkeskuksen ja kaapeleiden tekninen käyttöikä (40 vuotta) on jo ylittynyt, eikä päivänarvon mukainen vahingon määrä ylittänyt omavastuuta
 - Vakuutusehdot: "Jos omaisuuden päivänarvo on alle 50 % omaisuuden jälleenhankinta-arvosta, vahingon määrä lasketaan päivänarvon mukaan."
- Jälleenhankinta-arvo = uusi, samanlainen omaisuus / korjauskustannukset
- Päivänarvo = omaisuuden arvon aleneminen ikääntymisen, käytön tms. vuoksi

Salama, ikävähennys ja päivänarvo

- Howdenin uudelleen käsittelypyyntö:
 - Kyseisen vakuutusyhtiön ehdoissa ei ole määritelty päivänarvoa niin, että saisi soveltaa yksittäisen rakennusosan päivänarvoa
 - Pitää katsoa koko vakuutetun omaisuuden päivänarvoa eli rakennuksen päivänarvoa
 - Asuinkäytössä olevan, kunnossa pidetyn rakennuksen kohdalla päivänarvo ei ole alle 50 %, joten korvaus jälleenhankinta-arvon mukaan (esim. FINE-002365)
- Vakuutusyhtiö maksoi korvauksen pelkällä omavastuulla vähennettynä
- Vakuutusehdot eroavat vakuutusyhtiöittäin myös päivänarvon määrittelyssä
- Päivänarvoa on alettu katsoa viime aikoina tarkemmin vakuutusyhtiöissä muutenkin:
 - ”Uudisarvon mukainen korvaus edellyttää, että vahingoittunut rakennus korjataan tai rakennetaan vastaavanlainen ja vastaavaan käyttöön tarkoitettu rakennus uudelleen samalle paikalle **kahden vuoden** kuluessa vahingon tapahtumisesta”

Asukas nukahtanut suihkuun

- Asukas “nukahtanut” suihkuun lattiakaivon päälle, vedet valuneet eteiseen ja siitä edelleen alapuolen huoneistoihin
- Onko tuottamusta eli huolimattomuutta tai laiminlyöntiä
- Yleensä kotivakuutuksen vastuuvakuutusasia
- Entä jos syynä sairauskohtaus tai lääkkeet?
- Ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus ei korvaa
- AR-vakuutus korvaa



Asukas jättänyt keittiön hanan auki

- Asukas hakenut keittiöstä vettä mutta jättänyt hanan auki
 - Vahinko 110.000 €
 - Asukas kertoi vahinkoilmoituksessa, ettei havainnut lattialle valuvaa vettä siirryttyään viereiseen huoneeseen ja kuunnellessaan musiikkia kuulokkeilla
 - Asukas kielsi nauttineensa alkoholia
 - Vakuutusetsivät kuitenkin saivat selville asukkaan olleen alkoholin vaikutuksen alaisena
 - Vakuutusyhtiö eväsi korvauksen valehtelun ja humalatilan perusteella
 - Asia eteni vakuutuslautakuntaan, joka suositteli vahingon korvausta 1/3 osan myötävaikutusvähennyksellä
 - "Lautakunta toteaa, että sinänsä ei voida pitää moitittavana sitä, että vakuutuksenottaja rentoutuu juomalla konjakkia." 🤪
-



Ohjeita ja tarinoita

Ilmaisia oppaita osoitteessa:

<https://howdenfinland.fi/oppaat/>

- Vinkkejä luonnonilmiövahinkojen estämiseksi
- Minimoi ja estä taloyhtiösi murto- ja ilkivaltavahingot
- Vinkkejä vastuuvahinkojen estämiseksi
- Suojaa taloyhtiösi vesivahinkoriskeiltä –opas

Tilaa

Vakuutusmeklarin Vahinkotarinat sähköpostiisi osoitteesta:

<https://howdenfinland.fi/vahinkotarinat>