

# Suorituskyvyttömyysvakuutus 921

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

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

Nämä suorituskyvyttömyysvakuutuksen ehdot suojeluohjeineen määrittelevät vakuutus sopimuksen sisällön yhdessä LähiTapiola Keskinäisen Vakuutusyhtiön - jäljempänä LähiTapiolan - yleisten sopimusehtojen, vakuutus kirjan ja vakuutus kirjaan merkittyjen erityisehtojen kanssa. Näitä ehtoja käytetään ostettavaksi tarjottavan uudis- tai peruskorjattavan asuntotuotannon vakuuttamisessa.

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

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

## 1 Vakuutuksen tarkoitus

Suorituskyvyttömyysvakuutuksen tarkoituksena on turvata asunto-osakeyhtiön ja osakkeenomistajan asema, jos perustajaosakas menee konkurssiin tai todetaan muista syistä virallisesti suorituskyvyttömäksi.

Perustajaosakkaan on otettava suorituskyvyttömyysvakuutus rakentamisen alkuvaiheessa. Vakuutus on voimassa rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastuksesta lukien kymmenen vuotta.

## 2 Korvausvastuu

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

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

Vakuutus on voimassa rakennuksen omistavan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön ja sen asunto-osakkeenomistajien 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, säätio tai luonnollinen henkilö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen silloin, kun sitä ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi.

### 3.3 Osakeyhtiö

Näissä vakuutusehdoissa osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä sekä sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jonka osakkeet oikeuttavat asunnon hallintaan.

### 3.4 Edunsaaja

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

## 4 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteena ovat vakuutuskirjaan 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, jätevesiviemäriinti, ilmanvaihto, 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 vakuutus- ehtojen ja vakuutuskirjan mukaisesti.

LähiTapiolan vastuu kunkin rakennuksen osalta alkaa asuntokauppalain 4. luvun 18 §:n mukaisesta vuositar- kastuksesta.

*Asuntokauppalaki 4. luku 18§: Vuositarkastus on pidettävä 12-15 kuukauden kuluessa siitä kun rakennusvalvontaviran- omainen 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 hyväk- syi rakennuksen tai kaikki rakennuksessa sijaitsevat va- kuutuksen piirissä olevat asunnot käyttöönotettavaksi. Rakennusten ulkopuolella sijaitsevan talotekniikan osalta vastuu aika päättyy samanaikaisesti kuin viimeiseksi val- mistuneen rakennuksen vastuu aika.

LähiTapiola ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka on havaittu tai olisi pitänyt havaita viimeistään yllämainitussa vuositarkastuksessa tai jos vuositarkas- tusta ei asuntokauppalain mukaisesti määräajassa toi- miteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä.

### 5.3 Vakuutuksen irtisanominen

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

*Perusteltuna synnä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että rakennustöiden alkaminen viivästyy lupavalitusten vuoksi tai asuntojen heikko kysyntä siirtää rakentamista useilla kuukausilla.*

## 6 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa vakuutuskirjassa mainitussa pai- kassa Suomessa.

## 7 Rakennusvirhe

Rakennuksessa on virhe, kun jokin seuraavista toteutuu:

- Se ei vastaa niitä säädöksissä ja määräyksissä ase- tettuina vaatimuksia, jotka rakennuksen oli täytettä- vä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyessä sen käyttöönotettavaksi.
- Asunnon ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan pe- rustellusti olettaa aiheutuvan haittaa terveydelle.
- Rakentamista tai korjausrakentamista ei ole suori- tettu hyvän rakentamistavan mukaisesti taikka ammattitaitoisesti ja huolellisesti.
- Rakentamisessa tai korjausrakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kun sen laadusta ei ole erikseen kir- jallisesti sovittu osakkeenostajien kanssa tai kirjattu rakentamista koskeviin sopimuksiin, ei ole kestävyyy- deltään tai muilta ominaisuuksiltaan tavanomaista hyvää laatua.

## 8 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan LähiTapiolan vastuu aika- na todetusta vakuutuksen piiriin kuuluvasta rakennusvir- heestä aiheutuneet seuraavat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset:

- vakuutetussa kohteessa ilmenevän rakennusvirheen selvittäminen
- virheen korjaaminen
- rakennusvirheen rakennukselle aiheuttamien vahin- kojen korjaaminen
- osakkeenomistajan ja hänen perheenjäsentensä ylimääräiset kohtuulliset asumiskulut siltä ajalta, jo- na asuntoa ei voida virheen tai vahingon taikka nii- den korjaamisen takia käyttää. Ylimääräiset asu- miskulut korvataan kuitenkin enintään kuuden kuu- kauden ajalta.
- Sattuneen tai välittömästi uhkaavan, vakuutuksesta korvattavan vahingon rajoittaminen tai torjuminen.

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi koh- tuuttomia 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 koh- dat täyttyvät:

- Perustajaosakas on asuntokauppalain (795/05), asuntokauppalain mukaisen osakekauppasopimuksen tai rakentamista koskevan sopimuksen perusteella korvausvastuussa.
- Korvausvastuussa oleva perustajaosakas on todettu virallisesti suorituskyvyttömäksi.
- Vahinko on aiheutunut vakuutuksen kohteen omis- tavalle osakeyhtiölle tai sen asuinhuoneiston hallin- taan oikeuttavien osakkeiden omistajalle.
- Osakeyhtiön tai osakkeenomistajien hyväksi asetet- tuihin 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 edesauttaneet 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, jotka ilmoitetaan LähiTapiolalle vasta 10 vuoden vastuujan 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 vastuuaikana, lakkaa vakuutus ole-masta voimassa, eikä siitä makseta korvauksia niidenkään vahinkojen osalta, jotka on ilmoitettu LähiTapiolalle vastuujan 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 aiheetonta 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 ryömintätalallinen alapohja muutetaan maata vasten valettavaksi kantavaksi laataksi. Vakuutuksenottajan tulee viivytystä 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 korvaussuhteiden 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 kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) ja siihen liittyvää Kiinteistöliiton vastuunjakotaulukkoa.

Rakennusvirhettä selvittäessä 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 olenaisesti 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 (2000 = 100, talotyyppi-indeksi = asuinkeuhkalo) ja se tarkistetaan kalenterivuosittain.

Vakuutusmäärä ja omavastuu muuttuvat yhtä monta prosenttia kuin tarkistusindeksi poikkeaa perusindeksistä. Perusindeksi on vakuutuksen alkamisvuotta edeltäneen vuoden syyskuun indeksi. Tarkistusindeksi on kuluvaa 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. Korvauksen hakijan 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 vesikatko 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 asuntokauppalain ja näiden ehtojen mukaan LähiTapiolan vastuulla.

## 18 Arvonlisä vero

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 ta kautumisoikeus

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

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

## 20 Suojeluohjeet

### 20.1 Tarkoitus ja velvoittavuus

Tämä suojeluohje on osa vakuutus sopimusta ja se täydentää varsinaisia vakuutusehtoja.

Tätä suojeluohjetta on noudatettava asuntokauppalain 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, rakennus lupa, 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:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus
- Ympäristöministeriön laatima Suomen rakentamismääräyskokoelma ja siihen liittyvä opastava aineisto.

Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida seuraavat julkaisut soveltuvin osin:

- Rakennustietosäätiön julkaisemat RT -ohjetiedoston ja säännöstiedoston kortit
- Rakennustietosäätiön julkaisemat LVI-ohjetiedoston ja säännöstiedoston kortit
- Rakennusinsinööriliiton normit ja ohjeet
- Betoniyhdistyksen tekniset ohjeet
- sähköturvallisuusmääräykset.

### 20.3.3 Tilaajavastuulaki

Urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden valinnassa on noudatettava Tilaajavastuulakia.

### 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).

Tasotteina 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 (Rak-MK A1).

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/maahantuojia on kyettävä jälkikäteen jäljittämään.

Luovutusasiakirjoihin kuuluvat mm. viranomaisten hyväksymät piirustukset ja tarkastuspöytäkirjat, rakennuslupa-asiakirjat, huoltosopimukset, takuutodistukset, tarkemittauspiirustukset, 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 työtapaa ja lisäksi oheisia viimesimpiä määräyksiä ja ohjeita:

- rakennuslupa
- Ympäristöministeriön laatima Suomen rakentamismääräyskokoelma
- 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 työnsuorituksessa 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 ympärystättyöt (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.

*Märkättila-asentajalla ja tiiveysmittaajalla tulee olla VTT:n 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 rakennustyöitä ja yhtiötä koskevien sopi-

musasiakirjojen, piirustusten, pöytäkirjojen ja huoltokirjan säilyttämisestä.

- Huoltokirjan mukaisten tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteiden suorittaminen huoltokirjassa määrätyn huoltovälein. Huoltotoimenpiteet on dokumentoitava huoltokirjaan.

Eryistä huomiota tarkastuksessa on kiinnitettävä seuraaviin toimenpiteisiin:

- julkisivusaumauksien tarkastus
- salaojituksen ja pihakaatojen toimivuuden tarkastus
- koneet ja laitteet on huollettava maahantuoja tai valmistajan edellyttämällä tai suositamalla tavalla tulisijojen ja savuhormien tarkastus
- vesikatapultit, 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 veloitteena muuton jälkeen on asukaskansion huolto- ja käyttöohjeiden noudattaminen. Eryistä 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.