

Voimassa 1.4.2006 alkaen



Suorituskyvyttömyys- vakuutus

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

Sisällysluettelo

1	Vakuutuksen tarkoitus	2	9.10	Selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskulut	
2	Määritelmät	2	9.11	Henkilövahingot	
2.1	Vakuutuksen kohteet		9.12	Asbesti	
2.2	Vakuutuksenottaja		9.13	Lisä- ja muutostyöt	
2.3	Osakeyhtiö		9.14	Poikkeusolojen aiheuttamat vahingot	
2.4	Edunsaaja		9.15	Muiden ulkopuolisten tekijöiden aiheuttamat vahingot	
2.5	Vastuu-aika		10	Tiedonantovelvollisuus	6
3	Vakuutuksen kohde	2	10.1	Tapiolan tiedonantovelvollisuus	
4	Vakuutuksen voimassaolo ja Tapiolan vastuu-aika	3	10.2	Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus	
4.1	Vakuutuksen voimaantulo		11	Ilmoitus vuositarkastuksesta	6
4.2	Tapiolan vastuu-aika		12	Vakuutusmäärä	6
4.3	Vakuutuksen irtisanominen		13	Omavastuu	6
5	Vakuutuksen voimassaoloalue	3	14	Indeksiehto	7
6	Rakennusvirhe	3	15	Vahingonselvitys	7
7	Korvattavat kustannukset	3	16	Yhteisvastuullisuus	7
8	Korvauksen edellytykset	4	17	Arvonlisävero	7
9	Korvausrajoitukset	4	18	Tapiolan takautumisoikeus	7
9.1	Kuluminen, virheellinen käyttö ja puutteellinen hoito		19	Suojeluohjeet	8
9.2	Asuntoihin ja yhteistiloihin kuuluvat koneet ja laitteet		19.1	Velvoittavuus ja tarkoitus	
9.3	Ulkonäköhaitat		19.2	Yleiset ohjeet ja soveltaminen	
9.4	Sopimusvastuu		19.3	Perustajaosakkaan velvollisuudet	
9.5	Muu omaisuus		19.4	Tarkastukset ja valvonta	
9.6	Välillinen ja epäsuora vahinko		19.5	Työmaatoteutus	
9.7	Arvonalennus		19.6	Velvoitteet rakennuskohteen valmistumisen jälkeen	
9.8	Toissijaisuus				
9.9	Aikarajoitukset				

Nämä suorituskyvyttömyysvakuutuksen ehdot määrittelevät vakuutussopimuksen sisällön yhdessä Tapiolan yleisten sopimusehtojen Y001, vakuutuskirjan, vakuutuskirjaan merkittyjen erityisehtojen ja suojeleuhjeiden kanssa.

Näitä ehtoja käytetään vain ostettavaksi tarjottavan RS-järjestelmässä olevan uudis- tai peruskorjattavan asuntotuotannon vakuuttamisessa.

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

Vakuutuksen kohteet, vakuutusmäärä, omavastuut ja vastuuajat on esitetty vakuutuskirjassa.

1 Vakuutuksen tarkoitus

Tapiola sitoutuu näiden asuntokauppalaisten mukaisten suorituskyvyttömyysvakuutuksen ehtojen, yleisten sopimusehtojen, vakuutuskirjan erityisehtojen ja suojeleuhjeiden mukaisesti korvaamaan kohdassa 7 mainituista vahingoista vakuutuksen kohteena olevalle rakennukselle tai asunnoille aiheutuneen suoranaisen esinevahingon sekä ehdoissa erikseen mainitut muut kustannukset, kun korvausvastuussa oleva perustajaosakas on virallisesti todettu suorituskyvyttömäksi esimerkiksi toiminnan lopettamisen tai konkurssin perusteella.

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

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

2 Määritelmät

2.1 Vakuutuksen kohde

Vakuutuksen kohteina ovat vakuutuksen myönnön jälkeen rakennetut, asunto-osakeyhtiön kokonaan

omistamat rakennukset sekä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön peruskorjatut tai lisärakennetut asunnot.

2.2 Vakuutuksenottaja

Vakuutuksenottaja eli perustajaosakas on yhteisö, säätiö tai luonnollinen henkilö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen silloin, kun sitä ryhdytään tarjoamaan kuluttajan ostettavaksi.

2.3 Osakeyhtiö

Näissä vakuutusehdoissa osakeyhtiöllä tarkoitetaan asunto-osakeyhtiötä sekä sellaista kiinteistöosakeyhtiötä, jonka rakennuksissa on, tai tulee olemaan, vähintään neljä myytävää asuinhuoneistoa.

2.4 Edunsaaja

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

2.5 Vastuu aika

Vastuu aika on ajanjakso, jonka aikana todettujen virheiden kustannuksista Tapiola vastaa näiden vakuutusehtojen ja vakuutuskirjan mukaisesti.

3 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, sähköistys-, lämmitys-, jäähdytys-, vedenjakelu-, jätevesiviemärointi-, ilmanvaihto-, sammutus-, valvonta-, hälytys-, tiedonsiirto- ja muut vastaavat koneet, laitteet ja laitteistot sekä näihin kuuluvat säiliöt, johdot ja putket kiinteistön alueella yleiseen liittymään saakka.

4 Vakuutuksen voimassaolo ja Tapiolan vastuu aika

4.1 Vakuutuksen voimaantulo

Vakuutus tulee voimaan, kun vakuutusmaksu on kokonaan maksettu.

4.2 Tapiolan vastuu aika

Tapiolan vastuu kunkin rakennuksen osalta alkaa asuntokauppalain 4. luvun 18 §:n mukaisesta vuositarkastuksesta. Vakuutus päättyy kunkin rakennuksen osalta 10 vuoden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen hyväksyi rakennuksen tai kaikki rakennuksessa sijaitsevat vakuutuksen piirissä olevat asunnot käyttöön otettavaksi. Rakennusten ulkopuolella sijaitsevan talotekniikan osalta vastuu aika päättyy samanaikaisesti kuin viimeiseksi valmistuneen rakennuksen vastuu aika.

Tapiola ei vastaa sellaisten virheiden kustannuksista, jotka on havaittu tai olisi pitänyt havaita viimeistään yllämainitussa vuositarkastuksessa tai jos vuositarkastusta ei asuntokauppalain mukaisesti määräajassa toimiteta, sen toimittamiselle säädetyn ajan päättyessä

4.3 Vakuutuksen irtisanominen

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

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

5 Vakuutuksen voimassaoloalue

Vakuutus on voimassa vakuutuskirjassa mainitussa paikassa Suomessa.

6 Rakennusvirhe

Rakennuksessa on virhe, kun

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

7 Korvattavat kustannukset

Vakuutuksesta korvataan Tapiolan vastuuajana todetusta vakuutukseen piiriin kuuluvasta rakennusvirheestä aiheutuneet seuraavat tarpeelliset ja kohtuulliset kustannukset:

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

Jos virheen tai vahingon korjaamisesta aiheutuisi kohtuuttomia kustannuksia verrattuna virheen tai

vahingon määrään osakeyhtiölle ja osakkeen omistajille, Tapiola saa korjauskustannusten sijasta suorittaa virheen tai vahingon määrää vastaavan korvauksen rahana.

8 Korvauksen edellytykset

Korvauksen edellytyksenä on, että

- perustajaosakas on asuntokauppalain (795/05), asuntokauppalain mukaisen osakekauppasopimuksen tai rakentamista koskevan sopimuksen perusteella korvausvastuussa ja
- korvausvastuussa oleva perustajaosakas on todettu suorituskyvyttömäksi ja
- vahinko on aiheutunut vakuutuksen kohteen omistavalle osakeyhtiölle tai sen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle ja
- osakeyhtiön tai osakkeen omistajien hyväksi asetetut muut vakuudet eivät kata vahinkoa.

9 Korvausrajoitukset

9.1 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.

9.2 Asuntoihin ja yhteistiloihin kuuluvat koneet ja laitteet

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia, jotka aiheutuvat kodinkoneiden ja osakeyhtiön yhteistilojen koneiden tai laitteiden kuten esimerkiksi jääkaappien, liesien, kiukaiden, pesukoneiden, kuivausrumpujen, lämmivesivaraajien tai muiden vastaavien koneiden ja laitteiden virheellisyydestä, vaurioitumisesta tai ikääntymisestä.

9.3 Ulkonäköhaitat

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

9.4 Sopimusvastuu

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

9.5 Muu omaisuus

Vakuutuksesta ei korvata muulle kuin vakuutuskirjaan merkitylle vakuutuksen kohteena olevalle omaisuudelle (=rakennuksille) vahingosta aiheutuneita kustannuksia. Muuksi omaisuudeksi katsotaan esimerkiksi asunto-osakkeen omistajien 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.

9.6 Välillinen ja epäsuora vahinko

Vakuutuksesta ei korvata kustannuksia välillisistä tai epäsuorista vahingoista lukuun ottamatta kohdassa 7 mainittuja ylimääräisiä asumiskuluja.

Esimerkki

Osakkeen omistaja 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.

9.7. Arvonalennus

Vakuutuksesta ei korvata rakennuksen arvon alenemista.

9.8 Toissijaisuus

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

9.9 Aikarajoitukset

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

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

9.10 Selvitys-, asiantuntija- ja asiamieskulut

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

9.11 Henkilövahingot

Vakuutuksesta ei korvata rakennusvirheestä aiheutuneita henkilövahinkoja.

9.12 Asbestivahinko

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

9.13 Lisä- ja muutostyöt

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

Vakuutuksesta ei korvata osakkeen omistajan tekeissä tai teettämässä lisä- ja muutostöissä ilmenneiden ja niistä aiheutuneiden vahinkojen ja virheiden kustannuksia.

Esimerkki

Osakkeen omistaja 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.

9.14 Poikkeusolojen aiheuttamat vahingot

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

Vakuutuksesta ei myöskään korvata kustannuksia, jos vahingon korjaustyö viivästyy edellä mainituista syistä.

9.15 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.

10 Tiedonantovelvollisuus

10.1 Tapiolan tiedonantovelvollisuus

Kun vakuutusmaksu on kokonaan maksettu, Tapiola lähettää vakuutuskirjan, vakuutusehdot ja suojeleuheet turva-asiakirjojen säilyttäjälle tai vakuutuksenottajalle.

Saatuana tiedon yhtiön isännöitsijästä Tapiola lähettää osakeyhtiölle vuosittain tiedon jäljellä olevasta vakuutusmäärästä ja vakuutuksen voimassaoloajasta ja muista sellaisista vakuutusta koskevista seikoista, joilla on edunsaajalle ilmeistä merkitystä.

10.2 Vakuutuksenottajan tiedonantovelvollisuus

Vakuutuksenottajan tulee ilman aiheetonta viivytystä ilmoittaa Tapiolalle vakuutussopimusvaiheessa annettuihin tietoihin tulevista muutoksista.

Mikäli muutos kasvattaa riskiä, Tapiolalla on oikeus korottaa vakuutusmaksua riskin muutosta vastavaksi.

Laiminlyönnistä voidaan vakuutusmaksua korottaa enintään 50 %.

Esimerkki

Kantava ryömintätalallinen alapohja muutetaan maata vasten valettavaksi kantavaksi laataksi. Vakuutuksenottajan tulee viivytyksettä ilmoittaa muutoksesta Tapiolaan.

Vakuutuksenottajan tulee toimittaa Tapiolaan rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottopöytäkirja vastuuajan täsmentämiseksi.

11 Ilmoitus vuositarkastuksesta

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

Jos Tapiolalla vakuutuksenottajan laiminlyönnin takia ei ole ollut mahdollisuutta osallistua vuositarkastukseen, on vuositarkastus pidettävä uudelleen. Vuositarkastuksen pöytäkirja on toimitettava Tapiolaan tarkastettavaksi. Samassa yhteydessä Tapiolaan on toimitettava isännöitsijän yhteyshiedot.

12 Vakuutusmäärä

Vakuutuskirjaan merkitty tai indeksiehdon mukaan korotettu vakuutusmäärä on Tapiolan 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 osakkeen omistajille aiheutuneiden kustannusten kattamiseen, vakuutusmäärä jaetaan yhtiön ja osakkeen omistajien kesken kustannusten määrien mukaisessa suhteessa. Vakuutuksesta jo suoritetuista korvauksista ei tällöin kuitenkaan peritä vahingon kärsineeltä takaisin, eikä jo suoritetuista korvauksista oteta huomioon korvaussaatavien suhteiden määrittämisessä.

13 Omavastuu

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

Korvauksesta vähennetään osakeyhtiön omavastuu, jos rakennusvirhe ilmenee yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa, ja osakkeen omistajan omavastuu, jos virhe ilmenee hänen kunnossapitovastuulleen kuuluvissa rakennuksen osissa. Sen estämättä, mitä yhtiöjärjestyksessä määrätään kunnossapitovastuun jakamisesta, omavastuuta vähennettäessä sovelletaan asunto-osakeyhtiölain (809/1991) 78 §:n 2. ja 4. momentissa säädettyä vastuunjako.

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

14 Indeksiehto

Vakuutusmäärä ja omavastuu on sidottu rakennuskustannusindeksiin (2000 =100, talotyyppi-indeksi =asuinkerrostalo) ja se tarkistetaan kalenterivuositain.

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

15 Vahingon selvitys

Vahinkotapahtuman sattuessa tai välittömästi uhattessa osakeyhtiön ja osakkeen omistajien tulee kykyjensä mukaan huolehtia vahingon torjumisesta tai rajoittamisesta.

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

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

Esimerkki

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

Rakennusvirheen ilmetessä on vakuutuksen edunsaajan varattava Tapiolalle tilaisuus virheen tai vahingon tarkastamiseen, vahingon määrän ja korjaustöiden laajuuden arvioimiseen. Korjaussuunnitelma, korjaustyön tekijät ja korjauskustannukset täytyy hyväksyttää Tapiolassa ennen korjaustöihin ryhtymistä. Tapahtumien kehittyessä tulee lisätietoja toimittaa Tapiolaan aina, kun asiaan vaikuttavia tekijöitä tulee esiin.

Vahingon kärsineiden osakeyhtiön ja osakkeen omistajien henkilö- ja yhteystiedot on ilmoitettava Tapiolaan.

16 Yhteisvastuullisuus

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

17 Arvonlisävero

Korvauksen määrää laskettaessa otetaan huomioon arvonlisäveroa koskevat säännökset.

Jos korvauksen saaja on arvonlisäverovelvollinen, ja hänellä on vähennysoikeus kohdan 7 mukaisesti korvattaviin kustannuksiin sisältyvästä arvonlisäverosta, ei vakuutus korvaa arvonlisäveron osuutta.

18 Tapiolan takautumisoikeus

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

Sikäli, kun näissä vakuutusehdoissa ja Tapiolan yleisissä sopimusehdoissa ei ole muuta säädetty, noudatetaan vakuutussopimuslain säädöksiä.

19 Suojeluohjeet

Perustajaosakkaan ja osakkeenomistajien on noudatettava vakuutuskirjan liitteenä olevia kirjallisia suojeluohjeita, jotka ovat osa vakuutussopimusta.

Jos vakuutuksenottaja on laiminlyönyt suojeluohjeiden tummennetulla pohjalla olevien kohtien noudattamisen, voidaan vakuutusmaksua korottaa enimmillään 50 %.

Suojeluohjeet on saatettava vakuutuksenottajan toimesta kaikkien rakennustyöstä vastuussa olevien tiedoksi sekä vakuutuksen kohteena olevista rakennuksista ja asunnoista käyttöönoton jälkeen vastuussa olevien henkilöiden tietoon.

Rakennuksista vastuussa olevia henkilöitä ovat esimerkiksi isännöitsijä, huoltomies, talonmies ja osakeyhtiön hallituksen jäsenet.

19.1 Velvoittavuus ja tarkoitus

Tämä suojeluohje on osa vakuutussopimusta ja se täydentää liitteenä varsinaisia vakuutusehtoja.

Tätä suojeluohjetta on noudatettava asuntokauppalain piiriin kuuluvassa asuntotuotannossa.

Ohje 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.

19.2 Yleiset ohjeet ja soveltaminen

19.2.1 Soveltaminen

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

19.2.2 Tiedottaminen

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

Työnjohton tulee edelleen huolehtia työntekijöiden opastuksesta siten, että työmaalla noudatetaan tämän suojeluohjeen määräyksiä.

19.2.3 Urakka- ja sopimusasiakirjat

Urakka- ja sopimusasiakirjoihin on merkittävä velvollisuus noudattaa tätä suojeluohjetta.

19.3 Perustajaosakkaan velvollisuudet

19.3.1 Turva-asiakirjat

Perustajaosakkaan tulee myöntää Tapiolalle lupa tutustua osakeyhtiön turva-asiakirjoihin.

19.3.2 Suunnittelussa noudatettavat asiakirjat

Vakuutuksenottajaa velvoittavat kaikki rakentamisen alkaessa voimassa olevat rakentamista koskevat lait, asetukset, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätökset, rakentamiskunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa, paloviranomaisten ja rakennusvalvontaviranomaisten määräykset ja ohjeet. Lisäksi, jos yhtiöllä on myönnetty Valtion Asuntorahastosta korkotukilainaa, tulee noudattaa 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.

19.3.3 Lakisääteisten maksujen suorittaminen

Perustajaosakas on velvollinen toimittamaan Tapiolaan kaikkien käyttämiensä urakoitsijoiden ja alurakoitsijoiden verojäätodistukset ja todistukset lakisääteisten maksujen suorituksesta. Todistuksia ei tarvitse toimittaa mikäli perustajaosakas noudattaa liitojen allekirjoittamaa sopimusta urakoitsijan ja aliurakoitsijan hyväksymis- ja ilmoittamismenettelystä.

19.3.4 Koerakentaminen

Koerakentamisesta tulee aina toimittaa Tapiolaan tarkempi selvitys, josta ilmenee koerakentamisen laajuus ja sisältö sekä kokeilun piirissä olevien tuotteiden testit.

19.3.5 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.

Rakennusmateriaalien valinnassa on huomioitava RakMK A3:n määräykset rakennusmateriaalin kelppoisuudesta.

19.3.6 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 (RakMK A1).

Perustajaosakas on velvollinen laatimaan rakennustyöhön osallistuneista urakoitsijoista, ala-urakoitsijoista ja tavarantoimittajista toimittajalistat yhteystietoineen ja toimittajien myöntämine takuuajoineen. Listat tulee liittää huoltokirjaan.

Rakennuksessa käytettävistä materiaaleista tulee liittää tuottetiedot huoltokirjaan. Materiaalien valmistaja/maahantuoja on kyettävä jälkikäteen jäljittämään.

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

19.4 Tarkastukset ja valvonta

19.4.1 Tapiolan tarkastukset

Tapiolan edustajalle tulee varata mahdollisuus tarkastaa riskialtteinimmiksi katsomansa työsuoritukset. Ennen työmaatarkastusta tulee toimittaa Tapiolan pyytämät erikoissuunnitelmat nimetyille asiantuntijalle.

Vastaanottotarkastuksesta tulee ilmoittaa kuukautta ennen Tapiolan edustajalle.

Tapiola-yhtiöön tulee toimittaa kutsu vuositarkastuksesta kuukautta ennen tarkastusta. Pöytäkirja liitteineen on toimitettava Tapiolaan tarkastettavaksi. Tarkastusaika on kolme viikkoa.

19.4.2 Työmaan oma valvonta ja muut tarkastukset

Pientalotyömaalla tulee käyttää Ympäristöministeriön laatimaa Pientalotyömaan valvonta- ja tarkastusasiakirjaa (Suomen Ympäristö-sarja nro 76).

Kerrostalotyömaalla tulee käyttää Ympäristöministeriön laatimaa Asuinkerrostalotyömaan tarkastusasiakirjaa (Suomen Ympäristö-sarja nro 43).

Perustajaosakkaan tulee luovuttaa opas täytettynä huoltokirjan luovutuksen yhteydessä osakeyhtiön isännöitsijälle.

Jos pääurakoitsijan työmaan laatusuunnitelma takaa paremmin dokumentoidun ja paremman lopputuotteen laadun, voi Tapiola hyväksyä kyseisen laatusuunnitelman edellä mainittujen tarkastusasiakirjojen tilalle.

19.5 Työmaatoteutus

19.5.1 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 alla mainittuja määräyksiä ja ohjeita sekä rakentamisessa yleisesti vastaavissa yhteyksissä noudatettua hyvää työtapaa.

- rakennuslupa
- Ympäristöministeriön laatima Suomen rakentamismääräyskokoelma
- RYL 2000 sarja
- Talotekniikka RYL 2002
- Maalaus RYL 2001
- Betoniyhdistyksen tekniset ohjeet
- Rakennusinsinööriliiton normit ja ohjeet.

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

19.5.2 Urakoitsijoiden laadunvarmistus

Pääurakoitsijan tulee laatia yhdessä perustajaosakkaan kanssa valvontasuunnitelma riskialtteimmista työsuorituksista. Näihin työsuorituksiin tulee aina sisällyttää kylpyhuoneiden vedeneristystyöt, sekä lattiakaivot, salaojat ja niiden ympäristäytöt (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 kosteuden hallintasuunnitelma. Märkätilojen vedeneristeet on tehtävä sertifioituilla tuotteilla valmistajan ohjeiden ja sertifikaatin mukaisesti. Märkätila-asentajalla tulee olla VTT:n myöntämä henkilösertifikaatti.

19.6 Velvoitteet rakennuskohteen valmistumisen jälkeen

19.6.1 Asunto-osakeyhtiön velvoitteet hallinnon luovutuksen jälkeen

Asunto-osakeyhtiön velvoitteena hallinnon luovutuksen jälkeen on

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

Erityistä huomiota tarkastuksessa tulee kiinnittää seuraaviin toimenpiteisiin:

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

Havaitut viat on välittömästi korjattava.

19.6.2 Asunto-osakkeen omistajan velvoitteet muuton jälkeen

Asunto-osakkeen omistajan velvoitteena muuton jälkeen on asukaskansion huolto- ja käyttöohjeiden noudattaminen.

Erityistä huomiota asunto-osakkeen omistajan tulee kiinnittää

- kosteiden tilojen yleiskuntoon
- ilmanvaihdon toimivuuteen. Korvausilma-aukkoja ei saa tukkia. Koneellista poistoilmalaitteistoa ei saa kytkeä pois päältä. Suodattimet on vaihdettava huolto-ohjeen mukaisesti, ja säätötyöt on teetettävä ammattiliikkeellä.

Havaitut puutteet on välittömästi korjattava.

Ota yhteyttä

Yritysten puhelinpalvelu 0203 45300 ma-pe 8-20

Yritysten korvauspalvelu 0306 3636 ma-pe 8-17

www.tapiola.fi/yritysassiakkaat

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Tapiola

Postiosoite: 02010 TAPIOLA

Käyntiosoite: Revontulentie 7, Espoo Tapiola

Y-tunnus 0211034-2 Kotipaikka: Espoo

